

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och av vissa lagar som har samband med den

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det ändringar av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus, aravabegränsningslagen, aravalagen, lagen om bostadsrättsbostäder och lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder.

Genom propositionen genomförs det mål i fråga om att utveckla modellen med långfristigt räntestöd som ingår i programmet för statsminister Sanna Marins regering på så sätt att stödbeloppet och transparensen i systemet ökar. Genom propositionen genomförs även de riktlinjer för utveckling av modellen med långfristigt räntestöd som ingår i det bostadspolitiska utvecklingsprogram som statsrådet har överlämnat till riksdagen i form av en redogörelse.

Räntestödsbeloppet i modellen med långfristigt räntestöd höjs genom en permanent sänkning av räntan för bassjälvriskandelen till 2,3 procent. Räntestöd också betalas för hela lånetiden. Ändringen gäller både hyres- och bostadsrättshuslån. När det är fråga om självkostnadshyra och bruksvederlaget tillåts, i syfte att främja god fastighetshållning, skäliga avsättningar för ombyggnad i fråga om både hyres- och bostadsrättshus. Många av de närmare bestämmelserna om låne- och stödvillkoren för räntestödslån finns i en förordning av statsrådet som har utfärdats med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, vilket innebär att höjningen av stödbeloppet genomförs genom en ändring av den förordningen.

Genom propositionen förbättras möjligheterna för Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet att ingripa om stöd missbrukas. Myndigheternas sanktionsformer utökas i och med att det utöver de sanktionsformer som redan är i bruk och till stöd för informationstillgången blir möjligt att förelägga vite. En del av de föreslagna ändringarna görs även i modellen med kortvarigt räntestöd samt bestämmelserna om aravalån och borgenslån, så att bestämmelserna blir enhetliga. Det görs även preciseringar av bestämmelserna om och detaljer i förfarandet för påföljdsavgifter.

Genom propositionen preciseras bestämmelserna om valet av hyresgäster till räntestödshyresbostäder och aravahyresbostäder. Besluten om valet av hyresgäster ska framöver fattas under tjänsteansvar, och när besluten fattas ska de allmänna förvaltningslagarna följas. Ändringssökande som gäller valet av hyresgäst ska framöver ske genom ett klagomålsförfarande. Till denna del görs det ändringar även i bestämmelserna om kortvarigt räntestöd och aravalån.

Genom propositionen överförs vissa uppgifter i anknytning till räntestödshyresbostäder från kommunerna till välfärdsområdena. Till denna del görs det ändringar även i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov.

Lagarna avses träda i kraft den 1 september 2023.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL.....	1
MOTIVERING	4
1 Bakgrund och beredning.....	4
1.1 Bakgrund.....	4
1.2 Beredning.....	4
2 Nuläge och bedömning av nuläget.....	5
2.1 Räntestödslån och borgenslån för produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder	5
2.2 Villkor för godkännande och stöd villkor som gäller långfristiga räntestödslån	6
2.3 Avsättningar för reparationer i hyror och bruksvederlag	8
2.4 Bedömning av den stödsumma som betalas enligt modellen med långfristigt räntestöd	9
2.5 ARA:s och statskontorets möjligheter att få information och utfärda sanktioner	10
2.6 Val av boende till statligt stödda bostäder samt ändringssökande och tillsyn i fråga om valet.....	11
2.7 Säkerhet för bilplatstomter vid ARA-projekt.....	14
2.8 Kommunens förordande utlåtande om bostadsprojekt för grupper med särskilda behov.....	15
2.9 Konsekvenser av EU-rätten för nationella stöd för bostadsproduktion	16
3 Målsättning	16
4 Förslagen och deras konsekvenser.....	17
4.1 De viktigaste förslagen.....	17
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna	18
4.2.1 Ekonomiska konsekvenser	18
4.2.2 Konsekvenser för myndigheterna	20
4.2.3 Konsekvenser för miljön.....	21
4.2.4 Samhälleliga konsekvenser	21
5 Alternativa handlingsvägar	22
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser.....	22
5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet	25
6 Remissvar	25
7 Specialmotivering.....	27
8 Bestämmelser på lägre nivå än lag	39
9 Ikraftträdande.....	40
10 Verkställighet och uppföljning	40
11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning	40
11.1 Val av hyresgäster som offentlig förvaltningsuppgift.....	40
11.2 Valet av boende som faktisk förvaltningsverksamhet.....	41
11.3 Delegering av uppgiften att välja boende till andra än myndigheter	42
11.4 Iakttagande av allmänna förvaltningslagar och tjänsteansvar i valet av hyresgäster.....	43
11.5 Rättssäkerhet	44
11.6 Anlitande av utomstående sakkunniga vid granskning.....	45
LAGFÖRSLAG	47
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....	47
Lag om ändring av 6 § i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov	53

Lag om ändring av lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus.....	54
Lag om ändring av aravabegränsningslagen	58
Lag om ändring av aravalagen	59
Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder	62
Lag om ändring av lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder	64
BILAGOR.....	69
PARALLELLTEXTER	69
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	69
Lag om ändring av 6 § i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov	80
Lag om ändring av lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus.....	81
Lag om ändring av aravabegränsningslagen	89
Lag om ändring av aravalagen	91
Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder	95
Lag om ändring av lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder	99
FÖRORDNINGSUTKAST	106
Statsrådets förordning om ändring av statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	106

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

Enligt [regeringsprogrammet för statsminister Sanna Marins regering](#) ska ”stödsystemet med långfristigt räntestöd för bostadsproduktion till rimligt pris [...] reformeras för att bli ännu mer sporrande och transparent. Beloppet av det statliga understödet ska höjas, och karenstiden ska fortsättningsvis vara 40 år. I reformen ska nya boendelösningar beaktas, liksom också att boendet allt mer kretsar kring tjänster. Grunderna för val av hyresgäster i ARA-hyresbostäder förblir oförändrade” (s. 53–54).

Regeringen har utarbetat sitt [Utvecklingsprogram för bostadspolitiken](#) som en redogörelse som lämnades till riksdagen i december 2021 (Statsrådets redogörelse, Utvecklingsprogram för bostadspolitiken 2021–2028, SRR 12/2021 rd) I Utvecklingsprogrammet för bostadspolitiken stakas det också ut hur modellen för långfristiga räntestöd ska utvecklas. Enligt utvecklingsprogrammet ska modellen för långa räntestöd förnyas så att den blir mer sporrande och transparent i syfte att säkerställa att produktionsmålen uppnås. Stödet ökas och förhållandet och balansen mellan stöden och begränsningarna i anslutning till dem granskas. Avsättningar för skäliga reparationer i fråga om räntestödslån återinförs. Man utreder hur räntestödet kan bindas till nivån på marknadsräntan så att modellen uppmuntrar till ökad produktion och hantering av statens långsiktiga risker. En bredare användning av anskaffningslån främjas. Användningen av modellen för korta räntestöd fortsätter. Reformen av räntestödssystemet genomförs så att ett lagförslag lämnas till riksdagen före hösten 2022.

Grundlagsutskottet ansåg i sitt utlåtande (GrUU 5/2021 rd) om lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) att valet av boende i bostadsrättsbostäder är en offentlig förvaltningsuppgift och därför måste granskas med utgångspunkt i 124 § i grundlagen. Miljöministeriet meddelade att det inleder en utredning för att bedöma om en bestämmelse om tjänsteansvar bör fogas också till bestämmelserna om val av hyresgäster till statligt stödda hyresbostäder med anledning av grundlagsutskottets ståndpunkt och justitieombudsmannens avgöranden. Utredningen har utförts som tjänsteuppdrag i samband med beredningen av denna regeringsproposition.

1.2 Beredning

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet i samarbete med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA (nedan ARA) och Statskontoret.

Underlaget för regeringens proposition finns på adressen valtioneuvosto.fi/sv/projekt under numret [YM036:00/2021](#).

Riktlinjerna för utvecklingen av det långa räntestödet var på remiss på [utlåtande.fi](#) under perioden 22.12.2021–4.2.2022. [Ett sammandrag](#) (på finska) kan läsas i projektfönstret.

Ett utkast till regeringens proposition var på remiss under tiden 2.6.2022–31.7.2022. [Ett sammandrag](#) (på finska) kan läsas i projektfönstret.

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Räntestödslån och borgenslån för produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder

Staten stöder på sociala grunder byggande, anskaffning och ombyggnad av hyres- och bostadsrättsbostäder genom att betala räntestöd för lån som tagits för detta ändamål. Till räntestödslån hör alltid statlig fyllnadsborgen. ARA beslutar om godkännande av lån som räntestödslån utifrån social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Lån godkänns som räntestödslån i statsbudgeten inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten. Syftet med räntestödssystemet är både att erbjuda hushåll med små- och medelstora inkomster boende med skäliga boendekostnader och en reell stabil utveckling av boendeutgifterna. Lån och bidrag för statligt stödd bostadsproduktion betalas ur Statens bostadsfond.

Bestämmelser om långfristigt räntestödslån finns i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001, nedan långfristigt räntestödslagen). Systemet kallas också modellen eller systemet med långfristigt räntestöd (jfr systemet, modellen eller lån med kortvarigt räntestöd nedan). I långfristigt räntestödslagen föreskrivs det närmare om bland annat villkoren för räntestödslån och lånebeloppet, mottagare av räntestödslån, de begränsningar i användning och överlåtelse som gäller för räntestödsbostäder och övervakningen av användningen av bostäderna. Närmare bestämmelser om låne- och stödvillkoren för långfristigt räntestödslån finns i statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001, nedan räntestödsförordningen) som utfärdats med stöd av räntestödslagen. Långfristigt räntestödslån kan beviljas kommuner, andra offentliga sammanslutningar och allmännyttiga bostadssammanslutningar som ARA har utsett med stöd av räntestödslagen. De kan också beviljas aktiebolag eller bostadsaktiebolag som är under en sådan sammanslutnings omedelbara bestämmande inflytande. När det gäller hyresbostäder kan mottagaren av ett räntestödslån också vara ett sådant fastighetsaktiebolag som inte har utsetts till allmännyttigt samfund men uppfyller de villkor för bolagets bransch, verksamhet och solvens som anges i räntestödslagen.

Staten stöder byggandet av hyresbostäder också genom modellen med kortvarigt räntestöd. Bestämmelser om modellen med kortvariga räntestöd finns i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016, nedan lagen om kortvarigt räntestöd). Bestämmelser om de närmare låne- och stödvillkoren för kortvarigt räntestöd finns i statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (603/2016). Ett lån kan godkännas som kortvarigt räntestödslån för nybyggnad av hyreshus. Räntestödet varar i 10 år, men ARA kan på ansökan förlänga lånetiden högst två gånger med tio år åt gången. Modellen med kortvarigt räntestöd är främst avsedd för mera marknadsinriktade byggherrar och ägare till hyresbostäder som inte vill förbinda sig till en stöd- och begränsningstid på flera tiotal år.

Dessutom stöder staten byggandet av hyresbostäder med så kallade borgenslån (lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder 856/2008, nedan lagen om statsborgen). Beviljandet av borgenslån grundar sig på behovet av nya hyresbostäder. Borgenslån är förenade med en skyldighet att använda bostäder i det objekt för vilket lånet beviljats som hyresbostäder under hela borgenstiden, det vill säga högst 30 år. Bostäderna ska likväl alltid användas som hyresbostäder i minst 20 år, även om staten befrias från sitt borgensansvar innan denna tid löpt ut.

Räntestödslånen har ersatt de aravalån som tidigare beviljades med stöd av aravalagen (1189/1993) och de lagarna föregick den. Det finns likväl ännu bostäder som finansierats med aravalån. Systemet med aravalån hade huvudsakligen samma syften som räntestödslånen, och de hyres- och bostadsrättsbostäder för vilka aravalån beviljats är i princip föremål för samma

begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som de bostäder för vilka räntestöd beviljats. Bestämmelser om aravalån finns förutom i aravalagen också i aravabegränsningslagen (1190/1993) och i den aravaförordning (1587/1993) som utfärdats med stöd av dem.

Utöver hyresbostäder stöds också byggande, anskaffning och ombyggnad av bostadsrättsbostäder med stöd av räntestödslagen. Bestämmelser om bostadsrättsboende som besittningsform finns i en egen lag. En ny lag om bostadsrättsbostäder trädde i kraft den 1 januari 2022. Lagen innehåller bestämmelser som begränsar användning och överlåtelse av bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån. Dessa gäller till exempel bestämningen av de bruksvederlag som tas ut av de boende.

ARA beviljar investeringsstöd för byggande, anskaffning och ombyggnad av bostäder för grupper med särskilda behov enligt vad som föreskrivs i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004, nedan lagen om investeringsunderstöd). Understöd kan beviljas de aktörer som kan få räntestödslån. De beviljas alltid i samband med att räntestödslån beviljas. Syftet med understöden är att öka utbudet på hyresbostäder med skäliga boendekostnader som lämpar sig för boendeböven hos personer som tillhör grupper med särskilda behov och att därigenom förbättra bostadsförhållandena för dessa.

På grund av det statliga stödet gäller begränsningar i användningsändamål och överlåtelse för bostäder finansierade med långfristigt räntestöd. Begränsningarna är i kraft i 40 år från godkännandet av räntestödslånet, när det gäller ombyggnadslån dock i 30 år. Bestämmelser om begränsningar i fråga om användning och överlåtelse av bostadsrättsbostäder finns i lagen om bostadsrättsbostäder. De begränsningarna är inte tidsbegränsade. Begränsningarna i användning och överlåtelse av objekt som finansierats med räntestödslån sammanhänger med valet av boende, bestämningen av hyror och bruksvederlag samt överlåtelse av bostäder eller hus och överlåtelsepriset.

Av de nästan 3,2 miljoner bostäderna i Finland har nästan en tredjedel byggts med statligt stödda arava- eller räntestödslån. År 2021 inleddes byggandet av uppskattningsvis 45 000 nya bostäder, av vilka ARA-bostädernas andel var ca 20 procent. Av de hyresbostäder finansierade med långfristigt eller kortvarigt räntestöd som började byggas 2021 var 4 185 vanliga hyresbostäder, 2 079 hyresbostäder för särskilda grupper och 2 480 bostadsrättsbostäder. Av produktionen av ARA-bostäder 2021 fanns 41 procent i huvudstadsregionen och 92 procent i MBT-regionerna. Hyran för en ny bostad i huvudstadsregionen som byggts med långfristigt räntestöd är i genomsnitt 15,3 euro per kvadratmeter. Genomsnittshyran för en ny bostad finansierad med kortvarigt räntestöd är 16,5 euro per kvadratmeter. Bruksvederlaget för en ny bostadsrättsbostad i huvudstadsregionen är i genomsnitt 14,5 euro per kvadratmeter. Marknadshyran i nya hyresavtal i huvudstadsregionen uppgick i slutet av 2020 till 21,5 euro per kvadratmeter. Även i andra delar av Finland är ARA- och bostadsrättsbostäderna förmånligare än marknadsräntan, men skillnaderna är klart mindre än i huvudstadsregionen. ([ARA-tuotanto 2021](#), [Selvitys 1/2022](#), [Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet](#)).

2.2 Villkor för godkännande och stödvillkor som gäller långfristiga räntestödslån

Enligt 4 § i lagen om långfristigt räntestöd, ”Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån”, godkänns ett bostadslån som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Statsrådet föreskriver vid behov närmare om grunderna för godkännande av lån som räntestödslån. Enligt samma paragraf ska de bostäder för vilka stöd beviljas vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende ska

vara skäligen. Dessutom förutsätter ARA i sin [Guide för byggherrar och planerare](#), att de bostäder, vars produktion centralen stöder, efter färdigställandet bland annat har en lång ekonomisk livstid, är funktionellt, estetiskt och tekniskt hållbara, är energieffektiva så att behovet av uppvärmningsenergi är litet och/eller energibehovet tillgodoses med förnybara energiformer, möjliggör en livsstil som är förenlig med principerna om hållbar utveckling och fungerar som förebild för den övriga bostadsproduktionen (s. 21–22).

Bestämmelser om villkoren för godkännande av räntestödslån och om stöd villkoren finns i räntestödslagen och räntestödsförordningen. Enligt 6 § i räntestödslagen kan närmare bestämmelser om de allmänna villkoren för räntestödslån utfärdas genom förordning av statsrådet. Enligt 7 och 10 § utfärdas bestämmelser om storleken på och betalningstiden för räntestöd, storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna likaså genom förordning av statsrådet. Genom förordning av statsrådet utfärdas dessutom bestämmelser om avgifter som ingår i hyran, det vill säga om skäligen avsättningar som tas ut för ombyggnad, underhåll och skötsel av bostäderna när hyran är självkostnadshyra, storleken på den ränta som ska beräknas på låntagarens självfinansieringsandel och andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra (13 § i räntestödslagen). Flera av de mera detaljerade låne- och stöd villkoren för räntestödslån ingår således i räntestödsförordningen.

I räntestödslagen föreskrivs det om lånens maximibelopp. Räntestödslån för hyresbostäder uppgår till högst 95 procent av de godkända byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnaderna för objektet. Enligt räntestödsförordningen uppgår räntestödslånet för byggande eller anskaffning av bostadsrättsbostäder till högst 85 procent av de godkända byggnads- eller anskaffningskostnaderna.

I räntestödsförordningen föreskrivs det om storleken på räntestödet. Den bassjälvriskränta som låntagaren ska betala på ett räntestödslån är 2,5 procent. Bassjälvriskräntan har likväl i fråga om hyresbostäderna sänkts genom en temporär ändringsförordning som är i kraft till den 31 december 2023 (statsrådets förordning om temporär ändring av statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån 1343/2019). Den temporära bassjälvriskräntan är 1,7 procent. För räntestödslån för byggande och anskaffning betalas räntestöd i 30 år och för ombyggnadslån i 20 år. Om den årligen räntan är större än beloppet av bassjälvriskandelen, betalas för den överskjutande delen årligen som räntestöd en procentandel enligt tabellen i förordningen. Procentandelen sjunker årligen och är i fråga om räntestödslån för byggande eller anskaffning första året 90 procent och sista året 3 procent och i fråga om räntestödslån för ombyggnad första året 80 procent och sista året 4 procent.

Ett räntestödslån kan ha fasta amorteringar eller så kan amorteringarna basera sig på den totala kapitalutgiften. I 9 § i räntestödsförordningen föreskrivs det om amortering av räntestödslån med fasta amorteringar. Ett räntestödslån som godkänts för byggande eller anskaffning ska under varje femårsperiod efter byggnadstiden årligen amorteras enligt en bestämd procentandel av det ursprungliga lånekapitalet. Procentandelen stiger för varje avslutad femårsperiod från 6,00 procent till 21,50 procent. Räntestödslån som godkänts för ombyggnad ska under varje femårsperiod årligen amorteras enligt en procentandel som stiger från 6,50 procent till 31,00 procent. Enligt samma paragraf kan låntagaren och lånebeviljaren även avtala om att räntestödslånet amorteras mer än vad som föreskrivs ovan i paragrafen, om den ränta som ska betalas på räntestödslånet är mycket låg eller av någon annan motsvarande orsak, och boendeutgifterna inte stiger oskäligt trots det. Enligt 9 a § kan låntagaren och lånebeviljaren dessutom avtala att räntestödslånet under en i 9 § avsedd femårsperiod amorteras på ett sätt som avviker från vad som föreskrivs i den paragrafen, om lånets ursprungliga kapital när den aktuella femårsperioden löper ut har amorterats med det belopp som sammanlagt krävs för de förflutna femårsperioderna och det finns grundad anledning för förfarandet.

Ett räntestödslån kan också amorteras utgående från de totala kapitalutgifterna, som innehåller ränta och amorteringar. Kapitalutgiften för ett räntestödslån som godkänts för byggande eller anskaffning kan under det första året efter byggnadstiden uppgå till 3,7 procent av det ursprungliga belopp som godkänts som räntestödslån, medan kapitalutgiften för ett räntestödslån som godkänts för ombyggnad under det första året efter byggnadstiden kan uppgå till 3,9 procent av det ursprungliga belopp som godkänts som räntestödslån. Därefter ökar kapitalutgifterna för ett räntestödslån årligen med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindexet.

I den omarbetning av modellen med långfristigt räntestöd som genomfördes 2018 höjdes det stöd som ingår i modellen och förbättrades transparensen i systemets på olika sätt. Låne- och stödvillkoren för räntestödslån förbättrades med hänsyn till låntagarna genom att låneamorteringsprogrammet för nya räntestödslån ändrades så att tyngdpunkten i amorteringarna försköts mot lånetidens början och möjligheterna till extra låneamorteringar ökades i fråga om såväl vid nya som befintliga räntestödslån. Dessutom förbjöds avsättning i hyror och bruksvederlag för kommande reparationer samt höjdes maximibeloppet på den ränta på låntagarens självfinansieringsandel som tas ut i hyran från fyra procent till sex procent. Villkoren för godkännande av räntestödslån avsedda för anskaffning av hyresbostäder lindrades så att räntestödslån också kan godkännas i tillväxtcentrum och på lika villkor för kommuner och privata aktörer. Även andra preciseringar i lagen gjordes (lagen om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, 470/2018).

2.3 Avsättningar för reparationer i hyror och bruksvederlag

I reformen av räntestödslagen 2018 förbjöds avsättningar för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader i de hyror eller bruksvederlag för bostadsrättsbostäder som tas ut av de boende. Förbudet gällde nya långfristiga räntestödslån. I de räntestödslån som godkänts innan lagändringen trädde i kraft den 1 juli 2018 har avsättningar för nämnda åtgärder varit möjliga i enlighet med 24 § i räntestödsförordningen. Enligt förordningen tillåts kostnadsavsättningar på högst en eller två euro per kvadratmeter bostadsyta per månad beroende på byggnadens ålder. En avsättning på högst en euro per kvadratmeter bostadsyta per månad får göras om det har förflutit 20 år eller mindre sedan det lån som beviljats för finansieringen av huset eller bostaden godkändes som räntestödslån. Om det har förflutit över 20 år sedan godkännandet får avsättningen uppgå till högst två euro per kvadratmeter bostadsyta per månad.

Avsättningar för reparationer i hyrorna förbjöds därför att de i praktiken ansågs leda till att husens invånare genom sina hyror eller bruksvederlag på sätt och vis amorterar två lån samtidigt, såväl byggnadslån som ombyggnadslån. Emellertid kan avsättningar för kommande reparationer också ses som husets nuvarande boendes ersättning för slitaget på bostäderna. Avsättningsförbudet avsågs göra systemet mera genomsynligt än i dag, genom att man inte på förhand behöver bekymra sig om hur värdet på de insamlade medlen ska bevaras eller hur det ska säkerställas att de används för sitt ursprungliga ändamål till exempel i samband med ägarbyten. Man strävade också efter att kompensera förbudet mot avsättningar för reparationer genom ett amorteringsprogram där större tyngd läggs på början av lånetiden, varvid kostnaderna för byggnadslånet belastar sammanslutningen betydligt mindre än i dag när det blir dags för ombyggnad. Dessutom stöder staten ombyggnad genom räntestödslån.

De maximala avsättningarna för reparationer började tillämpas den 1 januari 2017. Tidigare hade det inte fastställts någon konkret maximal avsättning, men ARA hade gett rekommendationer om en maximal storlek på avsättningen. Praxis varierade betydligt mellan olika hyres- och bostadsrättssammanslutningar: en del av sammanslutningarna gjorde inga avsättningar för kommande reparationer alls, medan andra gjorde avsättningar på upp till tre euro per kvadratmeter bostadsyta per månad. Också för närvarande varierar praxis i fråga om avsättningarna i hög grad

mellan olika sammanslutningar och objekt. En del sammanslutningar tar ut det maximala beloppet, en del ett lägre belopp och en del inkluderar inga avsättningar i hyrorna, utan reparationer finansieras med lån.

Förbudet mot avsättningar har bedömts göra systemet med räntestöd mindre attraktivt och försämrat möjligheterna att reparera husen. Förbudet har likväl inte förhindrat planmässig fastighetsförvaltning, eftersom man genom hyrorna och bruksvederlagen kan ta ut medel för underhåll, skötsel och årliga reparationer.

2.4 Bedömning av den stödsumma som betalas enligt modellen med långfristig räntestöd

År 2021 uppgick de räntestödsutgifter som räntestödslånen orsakade staten till ca 2,3 miljoner euro. Endast för en liten del av hela lånestocken på 19,8 miljarder euro betalades räntestöd. Efter som den nuvarande räntenivån är klart lägre än den självriskränta för räntestödslånen som låntagarna ska betala, betalas för närvarande i praktiken inget räntestöd för lånen. Räntestödslånen har likväl långa lånetider på flera årtionden, och beloppet av det stöd som ska betalas kan stiga betydligt om den allmänna räntenivån stiger. Om referensräntorna stiger och de totala räntorna för räntestödslånen i genomsnitt stiger till runt 5 procent, kommer staten under de följande tio åren med nuvarande lånestock att betala räntestöd på sammanlagt 2 miljarder euro. Räntestödet fungerar således som ett ränteskydd även om något räntestöd med nuvarande räntenivå inte betalas ut. Dessutom bör det noteras att statens fyllnadsborgen för räntestödslån är ett betydande stödelement som minskar såväl långgivarens som låntagarens risk. I en del fall är statlig borgen avgörande för att ett projekt ska få finansiering.

Att räntestöd inte betalats med nuvarande räntenivå har man försökt kompensera bland annat genom det startbidrag som betalas av statens bostadsfonds medel. Bidraget är avsett för ARA-hyresobjekt i kommuner som ingått MBT-avtal. År 2022 kan ARA bevilja startbidrag på sammanlagt högst 39 000 000 euro. Startbidraget uppgår i Helsingforsregionen till 10 000 euro och i Tammerfors-, Åbo- och Uleåborgsregionen till 3 000 euro per bostad. I alla regioner som ingått MBT-avtal beviljas för flervåningshus med trästomme dessutom ett särskilt startbidrag på 5 000 per bostad.

Även om staten med nuvarande räntenivå nästan inte betalar något räntestöd alls, är intresset för att producera statligt stödda bostäder också för närvarande på mycket hög nivå. ARA har under de senaste åren beviljat räntestödslån som sammanlagt nästan uppgår till det belopp som centralen getts fullmakt att bevilja. Sålunda behöver stödvillkoren inte ändras för att intresset för den statligt stödda bostadsproduktionen ska stiga. När en höjning av det totala stödet övervägs ska man beakta räntestödssystemets grundprinciper och syfte som helhet. Eftersom syftet med räntestödssystemet förutom statsborgen är att betala räntestöd för lån, är någon betydande ökning av räntestödet i ett läge med låg ränta varken möjlig eller ändamålsenlig. Till de grundläggande principerna för räntestödssystemet hör att de sammanslutningar som driver sin verksamhet enligt självkostnadsprincipen och iakttar bestämmelserna om allmännyttighet får endast en skälig ersättning för verksamheten och att stödet styrs till de boende i form av låg hyra. Sålunda bör samtliga element som ökar stödet och gör det mera sporrande gagna hyresgästerna direkt och inte de sammanslutningar som äger bostäderna, och de bör bedömas utifrån denna princip.

När en ombyggnad eller andra större reparationer först blir aktuella i hyresbostäder finansierade med räntestöds- eller aravalån kan en del av byggnadslånet ännu vara oamorterad. När en byggnad är 25 år gammal ska i genomsnitt 45 procent av räntestöds- eller aravalånet ännu amorteras. Detta kan ofta försvåra finansieringen av reparationsåtgärderna. Problemet gäller likaså bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån, av vilka en betydande del har

byggts under samma period och som håller på att nå den ålder då de behöver byggas om samtidigt som byggnadslånet ska amorteras.

Amorteringsprogrammet för räntestödslån bör därför vara sådant att det inte leder till oskäligt höga initialhyror samtidigt som byggnadslånets kapital under räntestödstitiden bör minska tillräckligt för att finansieringen av ombyggnader ska lyckas utan problem. Även nuvarande bestämmelser möjliggör likväl att större amorteringar av ett räntestödslån görs än det amorteringsprogram som avses i 9 § i räntestödsförordningen kräver. Dessutom är det ofta möjligt att få ombyggnadslån för statligt stödda bostäder när huset når en sådan ålder att en ombyggnad blir aktuell, varför avsättningar för reparationer eller en snabbamorteringstakt därför inte alltid är nödvändiga.

Räntestödssystemet bör granskas som en helhet, där ändringar i ett stödelement inverkar på annat. Dessutom bör man alltid hålla i minnet syftet med systemet, som framför allt är att möjliggöra skäliga och jämna boendekostnader. Om avsättningar för reparationer tillåts samtidigt som tyngdpunkten i amorteringarna förskjuts mot lånetidens början, kan det leda till att hyrorna under objektets första år blir oskäligt höga. Om tyngdpunkten i lånebetalningarna i för hög grad ligger på de första åren och avsättningar samtidigt görs för reparationer som blir aktuella först årtal senare, kan modellens syfte att erbjuda ett system som möjliggör boende till skäliga kostnader bli lidande. De ändringar som sammanhänger med höjningen av stödet bör följaktligen genomföras så att syftet med räntestödsmodellen och systemets funktion som helhet beaktas.

Räntestödssystemet härrör från en tid när inflationen och räntorna var höga och lånetiderna korta. Tidigare åt inflationen under lånetiden upp en betydande del av lånets reella kapital, varför fördelarna med framtunga betalningsplaner inte var desamma som i dag. Inflationen accelererar likväl, och den allmänna räntenivån stiger. (Se t.ex. [Ekonomisk översikt, hösten 2022](#), [Ekonomiska utsikter, Finansministeriets publikationer 2022:58](#), på finska). Villkoren i modellen med långfristigt räntestöd bör också stå i rätt proportion till villkoren i modellen med kortvarigt räntestöd. Eftersom modellen med långfristigt räntestöd innehåller fler begränsningar än modellen med kortvarigt räntestöd, bör villkoren i modellen med långfristigt räntestöd vara bättre och hyrorna i regel lägre än hyrorna för objekt som finansierats enligt modellen med kortvarigt räntestöd. Dessutom måste EU:s regler för statligt stöd beaktas (se avsnitt 2.9).

2.5 ARA:s och statskontorets möjligheter att få information och utfärda sanktioner

I 13 d och 26 § i lagen om långfristigt räntestöd ges ARA rätt att genom sanktioner ingripa i missbruk och försummelser som hyreshus- och bostadsrättssamfund gör sig skyldiga till. ARA har rätt att få de uppgifter som centralen behöver för tillsynen över allmännyttigheten och bestämmandet av hyror. Centralen ska enligt vad läget kräver uppmana samfundet att rätta till situationen, ge det order om att upphöra med sitt förfarande eller meddela ett förbud mot att fortsätta förfarandet, om samfundet vidtar åtgärder som strider mot allmännyttigheten. Om samfundet har brutit mot bestämmelserna om allmännyttighet eller bestämmande av självkostnadshyra, kan ARA förbjuda låntagaren att betala avkastning till sina ägare eller i form av hyra ta ut ränta som beräknas på självfinansieringsandelen. Dessutom kan ARA skjuta upp behandlingen av anhängiga ansökningar som samfundet lämnat in.

Enligt 39 § i lagen om långfristigt räntestöd och 24 § i lagen om kortvarigt räntestöd har Statskontoret vid sidan av ARA rätt att av låntagaren och lånebeviljaren få alla uppgifter som behövs för tillsynen. Lånebeviljaren är under den tid som statens borgensansvar gäller också skyldig att underrätta Statskontoret om förseningar i låntagarens lånebetalningar.

Enligt 14 § 2 mom. i borgenslagen ska lånebeviljaren underrätta Statskontoret om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, om återbetalning av borgenslån och om låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar. I paragrafens 3 mom. föreskrivs det att lånebeviljaren och låntagaren utan hinder av tystnadsplikten är skyldiga att lämna ARA och Statskontoret de uppgifter som dessa anser vara nödvändiga för tillsynen.

I 25 § i lagen om kortvarigt räntestöd och 16 § i lagen om statsborgen kan ARA påföra ett bolag som beviljats lån en påföljdsavgift. Påföljdsavgiften kan påföras till exempel i sådana situationer där bolaget i samband med ansökan om lånet eller tillsynen har gett ARA, Statskontoret eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter, använt lånet för annat än föreskrivet ändamål eller handlat i strid med bestämmelserna om begränsningar som gäller användning och överlåtelse. I paragrafernas 2 mom. föreskrivs det om påföljdsavgiftens belopp och om jämkning av detta. Dessutom föreskrivs det i paragraferna närmare om de förfaranden som ska iakttas när påföljdsavgiften påförs. I fråga om modellen med kortvarigt räntestöd har det observerats att påföljdsavgiften lett till att skyldigheten att lämna information iakttagits bättre. I lagen om kortvarigt räntestöd eller lagen om statsborgen föreskrivs det inte om något vitesförfarande för att säkerställa att informationen fås eller för att ingripa vid missbruk.

I lagen om bostadsrättsbostäder föreskrivs det däremot om såväl vite som ett förfarande med påföljdsavgift. Enligt 104 §, som handlar om vite, kan ARA om en sammanslutning försummar en uppgift som enligt lagen åligger sammanslutningen eller i övrigt handlar i strid med lagen eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. ARA kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite. I paragrafen hänvisas till viteslagen (1113/1990). Det påföljdsförfarande som det föreskrivs om i 105 § i lagen om bostadsrättsbostäder är ett sekundärt förfarande i relation till vitesförfarandet, och det tillämpas enligt förarbetena till lagen i sådana fall där vitesförfarandet inte bedöms vara tillämpligt. I paragrafen ingår en uppräkningslista av de fall där en påföljdsavgift kan påföras.

Enligt lagen om kortvarigt räntestöd, lagen om statsborgen och lagen om bostadsrättsbostäder får påföljdsavgiften uppgå till högst en procent av summan av det återstående arava-, räntestöds- och borgenslån som sammanslutningen har. Beloppet av påföljdsavgiften bedöms kunna bli oskäligt stort i fall där sammanslutningen har ett stort återstående lånekapital även om ARA kan jämka påföljdsavgiften.

Av lagarna är det bara i lagen om bostadsrättsbostäder som det föreskrivs om ett vitesförfarande som sanktion för att säkerställa att information ges eller stödja tillsynen, vilket i praktiken för-sämrar ARA:s möjligheter att övervaka sammanslutningarna. Statskontorets möjligheter att övervaka kreditgivarna försvagas å sin sida av att det i lagen inte föreskrivs om några sätt att ge eftertryck åt kravet att banken ska lämna uppgifter. Fastän en stor del av bankerna lämnar uppgifterna med hjälp av elektronisk dataöverföring och på begärt sätt, finns det brister i en del bankers sätt att sköta skyldigheten. Dessutom ökar ett manuellt förfarande risken för att innehållet i informationen som sparas inte är korrekt. Detta belastar Statskontoret personal och andra resurser.

2.6 Val av boende till statligt stödda bostäder samt ändringssökande och tillsyn i fråga om valet

Valet av boende till statligt stödda hyres- och bostadsrättsbostäder är reglerat. Målet med bestämmelserna om att välja boende är att statligt stödda bostäder ska tilldelas de hushåll som behöver dem bäst. Bestämmelserna lotsar också hyreshuset till en mångsidig boendestruktur

och bidrar till socialt balanserade bostadsområden. Grunderna för valet av hyresgäster är hushållets bostadsbehov, tillgångar och inkomster. Högst prioritet vid valet av boende ges de hushåll vars behov av bostad är mest brådskande, de minst bemedlade hushållen och de hushåll som har de lägsta inkomsterna. Närmare bestämmelser om valet av boende finns i statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder (166/2008). De boende väljs av bostädernas ägare, som i allmänhet är en kommunägd sammanslutning eller en sammanslutning som ARA utnämnt till allmännyttigt samfund eller låntagare. Genom den nya lagen om bostadsrättsbostäder övergår valet av boende från kommunerna till bostadsrättsammanslutningarna.

Valet av hyresgäster till objekt avsedda för grupper med särskilda behov görs på samma sätt som i fråga om andra hyresbostäder som finansierats med statliga lån, och samma grunder för valet iakttas. När boende väljs till objekt för grupper med särskilda behov ska det utredas om de sökande hör till den grupp med särskilda behov som anges i ARA:s stödbeslut (bland andra äldre personer, rehabiliteringsklienter inom mentalvården, personer med funktionsnedsättning, långtidsbostadslösa, ungdomar i behov av stöd). Dessutom ska behovet av serviceboende utredas till exempel med hjälp av ett skriftligt utlåtande av en läkare eller en annan expert på området, till exempel en socialarbetare.

Annonser om att bostäder kan sökas lämnas i allmänhet på ägarsammanslutningens webbplats. Bostadsansökningar lämnas i huvudsak i ägarsammanslutningens elektroniska system, men också ansökningar på papper tas emot. Den sökande bestämmer de kriterier på bostaden som motsvarar hushållets behov och önskemål, och ansökan kan i allmänhet inte gälla en specifik bostad. I systemet görs ofta utifrån uppgifter som den sökande gett en automatisk poängsättning av bostadsbehovet enligt hur brådskande det är i överensstämmelse med ARA:s [Guide för val av hyresgäster](#). I valet av boende beaktas, i enlighet med lagstiftningen om valet av boende, förutom bostadsbehovet också det sökande hushållets förmögenhet och inkomster. De sökande hushållen jämförs utifrån hur brådskande bostadsbehovet är, hushållets förmögenhet och den totala situationen i fastigheten. Dessutom beaktas målet att huset ska få en mångsidig boendestruktur och att bostadsområdet ska bli socialt balanserat. När en boende byter bostad medan ett hyresavtal gäller till en annan hyresbostad med samma ägare eller när hushåll byter bostad sinsemellan, måste behovet av bostad bedömas enligt bestämmelserna om valet av boende. Valet av boende kan i dessa fall likväl göras oberoende av tillgångar och inkomster.

I valprocessen använder ägarsammanslutningarna ett anbudsförfarande. När de sökande har ordnats enligt prioritet får den sökande ett anbud om en bostad som uppfyller dennes önskemål. Om en bostad som helt uppfyller den sökandes önskemål inte kan erbjudas, kan också en bostad som uppfyller den sökandes önskemål så väl som möjligt erbjudas. Så gör man i synnerhet om den sökandes bostadsbehov är brådskande.

Om den sökande godkänner den bostad som erbjuds, måste hen senast i detta skede lämna bilagorna till ansökan, så att det kan kontrolleras att villkoren för att bevilja ARA-bostaden är uppfyllda. Vid behov ges den sökande anvisningar om hur bilagorna ska lämnas och kompletteras. Bostadserbjudandena är villkorliga, och erbjudandet förfaller om de bilagor som krävs inte lämnas eller uppgifterna i bilagorna inte stämmer överens med de uppgifter som angetts i ansökan. När samtliga bilagor har mottagits ingås ett hyresavtal. Egentliga beslut om valet av boende fattas alltså inte, utan valet sker i ett elektroniskt system. De sökande får inte heller separata negativa beslut om sådana bostäder som motsvarar kriterierna i ansökan men inte erbjuds den sökande. Även hyresavtalen ingås i huvudsak i ett elektroniskt system, men de kan också ingås på papper.

I praktiken besvaras största delen av erbjudandena om bostad inte alls ens i regioner som huvudstadsregionen, där efterfrågan på ARA-bostäder med skäliga boendekostnader överskrider utbudet. Samma bostad erbjuds således i allmänhet fler än en gång innan den hyrs ut. Om det i området finns flera aktörer som tillhandahåller ARA-bostäder lämnar den sökande sannolikt bostadsansökningar hos samtliga aktörer och erbjuds således eventuellt flera bostäder som uppfyller önskemålen. En bostadsansökan har en bestämd giltighetstid och förfaller därefter om sökanden inte förnyar den.

Enligt 11 d § i räntestödslagen ska kommunen utöva tillsyn över att grunderna för val av hyresgäster följs. Hur tillsynen ska genomföras får kommunerna överväga. Enligt samma paragraf har kommunen rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen. Dessutom föreskrivs det i paragrafen att närmare bestämmelser om de förfaranden som ska iakttas vid val av hyresgäster och vid tillsynen över valet får utfärdas genom förordning av miljöministeriet. Enligt paragrafen ansvarar Statens bostadsfond (numera Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet) för den allmänna styrningen av kommunerna och låntagarna. I praktiken väljer nästan alla kommunägda hyreshussammanslutningar själva sina hyresgäster, och kommunen genomför sin tillsyn som efterhandstillsyn. I praktiken sänder ägarsammanslutningarna kommunerna regelbundet uppgifter om de boende som de valt till sina bostäder.

Enligt 41 § i räntestödslagen får en sökande på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) begära omprövning av ett beslut som meddelats av ARA, Statskontoret eller kommunen eller av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. Enligt samma paragraf begärs omprövning av ett beslut av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd dock hos kommunstyrelsen eller nämnden i fråga. Enligt paragrafens 2 mom. får beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning överklagas genom besvär i förvaltningsdomstol på det sätt som anges i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). I momentet föreskrivs emellertid också att beslut som har 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 § (myndighet som godkänner räntestodslån och ändringar av dem) och 10 a § (förhandsavgörande om kostnader för tomtansaffning) inte får överklagas genom besvär. Motsvarande bestämmelser gäller också bostäder som finansierats med stöd av lagen om kortvarigt räntestöd eller med aravalån (21 § i aravabegränsningslagen och 30 § i lagen om kortvarigt räntestöd).

I förarbetena till lagarna (t.ex. RP 237/1998 rd, s. 8, och RP 76/2016 rd, s. 28) har förbudet mot överklagande motiverats med att det, med undantag av vissa särskilda grupper, inte finns någon som har subjektiv rätt till en bostad finansierad med statligt stöd. Vid valet av hyresgäster är det närmast fråga om ändamålsenlighetsprövning, där omständigheterna på orten, dvs. antalet lediga bostäder, deras storlek och läge, och det ansökande hushållets inkomster, ska beaktas. Därför har val av boende inte ansetts lämpa sig för prövning i domstol. Sökande av ändring i beslut om val av boende kan i allmänhet inte heller leda till att den sökande får den bostad som söks, eftersom sökandet av ändring oundgängligen tar sin tid och bostaden inte kan lämnas tom under den tiden. Det råder brist på bostäder finansierade med statligt stöd i synnerhet i tillväxtcentrumen, och en bostad som inte tilldelats en sökande erbjuds en annan. En hyresgäst som redan valts till en bostad kan inte heller sägas upp på grund av att en annan sökandes överklagande går igenom.

Regleringen om sökande av ändring i val av hyresgäster till bostäder som finansieras med statligt stöd innehåller för närvarande flera problem. Bostadssökande som fått negativt beslut i valet av hyresgäster kan genom de rättsmedel som de har tillgång till inte nämnvärt inverka på det beslut som de får. Rätten att söka ändring begränsar sig för närvarande närmast till den sökandes rätt att begära omprövning av ett negativt beslut om valet av hyresgäst hos den aktör som fattat

beslutet. Däremot kan ett beslut som fattats med anledning av en begäran om omprövning inte överklagas hos förvaltningsdomstolen. Dessutom kommer begäran om omprövning av ett negativt beslut inte på fråga i alla situationer, eftersom möjligheten att begära om omprövning, enligt ordalydelsen i de lagar som nämnts ovan, begränsar sig till beslut som fattas av kommunen, kommunstyrelsen och kommunala nämnder. För valet av boende till bostäder som finansieras genom statligt stöd svarar likväl bostädernas ägare, som ofta är någon annan aktör än kommunen. Oftast är ägaren till bostaden ett kommunägt bolag eller ett fastighetsaktiebolag eller bostadsaktiebolag som ägs av ett privat företag, en stiftelse eller en annan sammanslutning. Beslut om val av boende som fattas av dessa aktörer omfattas åtminstone inte enligt lagarnas ordalydelse av omprövningsförfarandet. Följaktligen är de bostadssökandes rättsskyddsmedel när det gäller bostäder som ägs av en sammanslutning mera begränsade än när det gäller bostäder som ägs direkt av en kommun. Detta slags skillnad i tillbudsstående rättsskyddsmedel, som beror på vilket slags aktör som äger bostaden, kan inte anses motiverad.

Sökandet av ändring i val av boende till bostadsrättsbostäder reformerades i och med den nya lagen om bostadsrättsbostäder. I fortsättningen utförs valet inte av kommunen utan av bostadsrättsammanslutningen själv. Klagomål över valet av boende får anföras hos ARA.

I lagstiftningen om bostäder som finansieras med statligt stöd eller förarbetena till den nämns inte om bostadsproduktionen eller de uppgifter som sammanhänger med den ska betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift. Rättsläget har i viss mån varit oklart. Enligt myndigheternas vedertagna tolkning har det traditionellt ansetts att mottagande av statligt stöd i sig inte i detta fall är tillräckligt för att privata sammanslutningar ska betraktas som utförare av en offentlig förvaltningsuppgift. En myndighet kan fastställa olika skyldigheter som villkor för ett stöd som den beviljat utan att stödtagarens verksamhet för den skull omvandlas till en offentlig förvaltningsuppgift. Att fungera som byggherre för bostadsbyggande och hyra ut bostäderna har inte ansetts vara en offentlig förvaltningsuppgift även om de bestämmelser om statligt stöd som garanterar att stödet riktas rätt ska iaktas. Riksdagens justitieombudsman och biträdande justitieombudsman har dock i flera avgöranden (18.11.2014 dnr 4002/2/13, 3.12.2015 dnr 4373/2015, 29.4.2016 dnr 1930/2/13 och 17.12.2018 EOAK/296/2017) ansett att tillhandahållandet av statligt stödda bostäder till allmänheten, val av boende och bestämning av hyra bör betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift. Grundlagsutskottet ansåg i sitt utlåtande (GrUU 5/2021 rd) om lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) att val av boende i bostadsrättsbostäder är en offentlig förvaltningsuppgift och därför måste granskas med utgångspunkt i 124 § i grundlagen.

I lagen om långfristigt räntestöd och lagen om kortvarigt räntestöd finns det inga bestämmelser om tjänsteansvar för den som sköter val av boende. Däremot ingår sådana bestämmelser i aravabegränsningslagen. Enligt 24 § i aravabegränsningslagen ansvarar den som utför uppgifter som anförtratts honom enligt lagen eller en förordning som utfärdats med stöd av den för sina åtgärder såsom en tjänsteman. När det gäller bostäder finansierade med aravalån har således den person som valt boende tjänsteansvar för sina beslut vid valet.

Konstitutionella synpunkter på de föreslagna ändringarna i tillsynen över val av boende och sökande av ändring behandlas i kapitel 12, Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning.

2.7 Säkerhet för bilplatstomter vid ARA-projekt

Enligt 30 § 1 mom. i räntestödslagen ska ett räntestödslån ha en av ARA godkänd intecknings-säkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av centralen godkänd säkerhet, om låntagaren är någon annan än en kommun eller en samkommun. Enligt 2 mom. i samma paragraf

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

Under de senaste åren har parkeringslösningar för kvartersområden det vill säga ett så kallade LPA-områden – i allmänhet parkeringshallar – blivit vanligare också i samband med ARA-projekt. De avtalsarrangemang som använts för administrering och ägarskap i fråga om parkeringshallar har varit av varierande slag. Oftast finns bilplatserna i en gemensam parkeringsanläggning för det aktuella området, vilken inklusive tomter ägs av ett separat parkeringsbolag och där ARA och andra sammanslutningar som använder bilplatserna äger aktier. Detta slags arrangemang, som är ett allmänt krav i detaljplaner, är vanliga särskilt i de största städerna, och byggherren har ofta ingen möjlighet att påverka det. Kostnaderna för bilparkering bedöms uppgå till 5–10 % av objektets anskaffningsvärde. Om lån inte beviljas för bilplatser är det för många byggherrar som låter bygga ARA-bostäder ofta svårt att genomföra objektet. Sätten att genomföra parkeringslösningen inverkar förutom på ARA-sammanslutningarna även på de aktörer som samarbetar med dem och som låter bygga fritt finansierade bostäder. Parkeringslösningen har betydelse också med tanke på kravet att självkostnadshyran ska vara skälig.

De varierande arrangemangen och den projektvisa bedömningen av om säkerheten är tillräcklig har bromsat behandlingen inför godkännande av räntestödslån vid ARA och sålunda försämrat förutsebarheten och transparensen i systemet med räntestödslån ur den lånesökandes synvinkel. ARA bedömer alltid från fall till fall när säkerheten är tillräcklig för att räntestödslån ska kunna godkännas, och ARA har godkänt olika säkerhetslösningar. Som primär säkerhet har det krävts en inteckningssäkerhet med bästa företrädesrätt bestående av en bestämd del av LPA-tomten samt tillhörande avtal om delning av besittningen.

Dessutom har man från fall till fall godkänt också andra lösningar, till exempel bestående servitut som antecknats i fastighetsregistret. Fastän ett servitut varken är en inteckningssäkerhet eller någon annan säkerhet, har det likväl av ARA ansetts öka eller säkra objektets säkerhetsvärde. Enligt lagen kan ARA godkänna också en annan säkerhet. När det inte handlar om in-teckning av en bestämd del av en tomt eller ett servitut har ARA prövat säkerheten från fall till fall och från projekt till projekt. ARA har då kunnat godkänna till exempel kommunal borgen eller, i fråga om bilparkering, någon annan säkerhet som till exempel har kunnat vara en annan ledig säkerhet som sammanslutningen äger, såsom andra fastigheter.

2.8 Kommunens förordande utlåtande om bostadsprojekt för grupper med särskilda behov

För att ett lån ska godkännas som räntestödslån krävs att kommunen där bostadsobjektet är beläget förespråkar att det godkänns (3 § i räntestödslagen). Investeringsstöd kan enligt 6 § 1 mom. 3 punkten i lagen om investeringsunderstöd beviljas endast för sådana bostadsprojekt som den kommun där bostadshuset är beläget förordar. I förarbetena till lagen konstateras att kommunen när den överväger ett förordande bör ta särskild hänsyn till hur objektet stöder den kommunala servicehelheten för den aktuella specialgruppen och att frågan också bör bedömas på lång sikt (RP 170/2004 rd).

I praktiken avancerar ansökningsförfarandet för investeringsunderstöd så att kommunen måste ge ett positivt eller negativt utlåtande. Ansökningarna ska tillsammans med utlåtandena lämnas in hos ARA som beslutar om understöd ska beviljas. Varje kommun kan ordna det förfarande som används när utlåtande ges vid bostadsväsendet och social- och hälsovårdsväsendet på det sätt som den anser bäst, förutsatt att de omständigheter som nämns i förarbetena till lagen om investeringsunderstöd beaktas. ARA kan i sina årliga anvisningar för ansökan om understöd ge kommunerna anvisningar om vilka omständigheter kommunerna bör fästa vikt vid när de utar-

betar utlåandena, men annars finns det ingen särskild styrning eller tillsyn i fråga om förordandet av projekt, utan det handlar om kommunernas ändamålsenlighetsprövning. Varje kommun beslutar vilka resurser som tilldelas det egna utlåandeförfarandet.

2.9 Konsekvenser av EU-rätten för nationella stöd för bostadsproduktion

Även EU-rätten medför krav på medlemsstaternas stödsystem för bostadsproduktion. De statliga stöd som beviljas företag för social bostadsproduktion betraktas med hänsyn till reglerna för statligt stöd i EU-rätten som stöd som beviljas för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (eng. services of general economic interest, SGEI). Stödet är en ersättning för att företaget uppfyller en skyldighet att tillhandahålla en offentlig tjänst, det vill säga produktion och underhåll av bostäder som fyller behoven hos boende som valts på sociala grunder och där boendekostnaderna är skäliga. Med företag avses här varje enhet som bedriver ekonomisk verksamhet. Villkor som ställs på stöd av allmänt ekonomiskt intresse anges 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 SGEI-beslut). För att statligt stöd ska vara förenligt med EU:s inre marknad ska den subventionerade bostadsproduktionen enligt kommissionens beslut riktas till sådana människor som på grund av bristande betalningsförmåga inte kan skaffa sig en bostad på marknadsvillkor. Stödet ska styras uttryckligen till social bostadsproduktion och det får inte läcka över till den fritt finansierade bostadsmarknaden. Stödet får inte innehålla överkompensation till företaget, och företaget får inte ta ut en oskäligt stor vinst. Medlemsstaterna ska dessutom effektivt övervaka att dessa krav uppfylls.

SGEI-stöd omfattas, enligt det beslut av kommissionen som nämnts ovan, av ett förfarande med efterhandsanmälan sålunda att medlemsstaterna vartannat år ska lämna en rapport om de stöd som de beviljar. Om ett stöd som en medlemsstat beviljar inte uppfyller de villkor på stöd för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse som anges i kommissionens beslut, ska kommissionen underrättas om detta på förhand, och stödet måste få kommissionens godkännande innan det tas i bruk i medlemsstaten. Statliga stöd som beviljats utan kommissionens godkännande är olagliga, och det kan bli nödvändigt att återkräva dem med ränta av de företag som fått stöden. Myndigheterna i medlemsstaterna har ett relativt stort manöverutrymme när de bestämmer vilka tjänster de betraktar som tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Kommissionen och unionens domstolar övervakar likväl att medlemsstaterna inte definierar tjänster av allmänt ekonomiskt intresse uppenbart felaktigt. Den sociala bostadsproduktionen är den viktigaste och till sitt penningvärde mest betydande tjänsten av allmänt ekonomiskt intresse såväl i Finland som i andra EU-länder. Som en del av tillsynen över reglerna för statligt stöd publicerar kommissionen på sin webbplats de rapporter över betalda stöd för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse som medlemsstaterna ska utarbeta vartannat år.

3 Målsättning

I propositionen utvecklas modellen med långfristigt räntestöd genom att stödbeloppet höjs och systemet görs mera transparent. Ett annat syfte med propositionen är att bringa bestämmelserna om valet av boende till bostäder med räntestöd i överensstämmelse med grundlagsutskottets tolkning och att utveckla sättet att söka ändring i valet av boende. Genom propositionen genomförs också de behov av lagändringar gällande bostäder med statligt stöd avsedda för särskilda grupper som orsakas av social- och hälsovårdsreformen.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

Det föreslås att stödbeloppet i modellen med långfristigt räntestöd höjs så att räntan för bassjälvriskandelen permanent blir 2,3 procent i stället för nuvarande 2,5 procent. Ändringen gäller både hyres- ja och bostadshuslån, nyproduktion och ombyggnad. Räntestöd i långfristigt räntestödslån för nyproduktion förlängas för hela lånetiden från 30 till 40 år. Andelen av räntestöd minskar mindre än tidigare, från 90 procent i första året med 2,25 procent per år. I räntestödslånet för ombyggnad ska räntestöd, som överträder bassjälvriskandelen, höjas så att det första året stiger till 90 procent och minskar årligen med tre procentenheter per år under hela lånetiden. Räntestöd förlängas med 10 år för hela 30-åriga lånetiden i ombyggnadslån. Om räntan för bassjälvriskandelen sänks och lånetiden förlängs, sjunker låntagarnas räntekostnader och då sjunker självkostnadshyrorna eller minskar trycket på att höja självkostnadshyrorna. De ändringar som gäller räntestödsbeloppet genomförs genom en ändring av en förordning. Ett utkast till förordning ingår som bilaga till regeringens proposition.

När det gäller självkostnadshyror blir avsättningar för ombyggnad också tillåtna genom en ändring av 13 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och 34 § i lagen om bostadsrättsbostäder. Bestämmelser om maximibeloppet för en skälig avsättning utfärdas genom statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Genom att en skälig avsättning tillåts främjas god fastighetshållning och förbättras sammanslutningarnas möjligheter att genomföra ombyggnad. Skäliga avsättningar tillåts även i fråga om sådana räntestödsobjekt som har lånefinansierats under perioden från den 30 juni 2018 till den 1 september 2023, eller tills den föreslagna lagen träder i kraft, då det var förbjudet med avsättningar för ombyggnad i hyrorna.

ARA och Statskontoret får möjlighet att förelägga vite till stöd för tillsynen. Till denna del görs det ändringar även i aravabegränsningslagen, aravalagen, lagen om kortvarigt räntestöd och lagen om statsborgen. Genom den nya möjligheten att förelägga vite förbättras ARA:s och Statskontorets möjligheter att utöva tillsyn över stöd och ingripa vid eventuellt missbruk. Dessutom preciseras vissa bestämmelser om statsborgen.

Det föreslås att det införs en ny bestämmelse om säkerhet för separata bilplatser i anslutning till ett räntestödslån. Detta skulle möjliggöra en smidigare projekthantering hos ARA framöver och göra det möjligt att genomföra olika typer av bilplatslösningar på separata tomter.

Bestämmelserna om valet av hyresgäster till de hyresbostäder som stöds av staten uppdateras så att de motsvarar grundlagsutskottets tolkning. När det gäller sådana hyresbostäder som stöds av staten är valet av hyresgäster en offentlig förvaltningsuppgift, och när den utförs ska de allmänna förvaltningslagarna följas i tillämpliga delar. I lagen om långfristigt räntestöd och lagen om kortvarigt räntestöd föreskrivs om tjänsteansvar för dem som väljer boende samt om sammanslutningens skadeståndsansvar. Den bestämmelse om tjänsteansvar som finns i aravabegränsningslagen ändras så att den får samma innehåll.

Bestämmelserna om ändringssökande i fråga om val av hyresgäster ändras. De beslut som gäller valet av hyresgäster till bostäder som har finansierats med statligt stöd är av sådan art att det kan anses att ett klagomålsförfarande är det lämpligaste rättsmedlet för dem. Med hjälp av ett klagomålsförfarande sker ändringssökandet på ett ändamålsenligt och effektivt sätt med beaktande av rättssäkerheten och jämlikheten för dem som söker bostad. Ändringen görs i lagen om långfristigt räntestöd, lagen om kortvarigt räntestöd och aravabegränsningslagen.

I och med social- och hälsovårdsreformen finns det skäl att överföra en del av uppgifterna för de specialgruppsobjekt som staten stöder från kommunerna till välfärdsområdena. Samtidigt slopas det krav som innebär att beviljande av investeringsunderstöd och godkännande av räntestödslån förutsätter bifall av den kommun där bostadshuset är beläget. I stället ska ARA framöver höra den kommun där byggnaden är belägen innan ett beslut om beviljande av understöd eller godkännande av räntestödslån fattas. Om det är fråga om beviljande av statlig finansiering för ett bostadsobjekt avsett för en grupp med särskilda behov vars boendeservice i anknytning till objektet framöver ska ordnas av välfärdsområdet, ska ARA höra även välfärdsområdet. Till välfärdsområdena överförs även tillsynen över att bestämmelserna om valet av hyresgäster till bostäder med räntestöds- eller aravalån följs, till den del bostäderna är avsedda för sådana grupper med särskilda behov för vilka välfärdsområdet ska ordna boendeservicen. Välfärdsområdena ska sköta de uppgifter som nämns ovan inom ramen för deras lagstadgade uppgift att organisera boendeservicen inom socialvården och funktionshinderservicen (grupper med särskilda behov).

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för den offentliga ekonomin

Beslut om fullmakten att godkänna räntestödslån som ur medlen i statens bostadsfond anvisas statligt understödd bostadsproduktion fattas årligen i samband med statsbudgeten. Statsrådet fastställer årligen i januari 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.

Räntestödslånens sammanlagda kostnadseffekt för staten är i nuvarande läge med låga räntor liten. År 2020 betalades ca 2,9 miljoner euro i räntestöd för finansiering av boende, och år 2021 fram till utgången av september ca 1,6 miljoner euro. Om räntenivån exempelvis stiger till fem procent växer den summa som ska betalas i räntestöd till över 200 miljoner euro per år för hela det lånekapital som räntestödför närvarande betalas för. Den genomsnittliga räntan för räntestödslån år 2021 var 0,73 %. Största delen av de lån som räntestöd betalas för har för närvarande en självriskränta på 3,4 procent. På denna inverkar de föreslagna ändringarna inte.

Med hänsyn till statens räntestödsutgifter är storleken på den självriskandel av räntestödslånets ränta som låntagaren ska betala en central bestämmande faktor: självriskräntan är en sådan räntenivå att det när räntan överskrider den anses ändamålsenligt att staten stöder låntagaren med räntestöd. Ju lägre nivå på självriskandelen är, desto större ansvar tar staten för den ränterisk som räntestödslånen är förknippade med. Betalningstiden för räntestödet igen bestämmer den tid under vilken staten bär en del av ränterisken. Inte heller efter de föreslagna ändringarna leder nya räntestödslån med nuvarande räntenivå till räntestödsutgifter för staten, eftersom den föreslagna självriskräntan på 2,3 procent inte överskrider. Om räntenivån stiger över 2,3 procent, ökar den föreslagna sänkningen av självriskräntan de räntestöd som staten betalar.

Om den allmänna räntenivån stiger till 5 procent och bassjälvriskräntan sänks från 2,5 till 2,3 procent och räntestöd har förlängts till hela lånetiden, leder byggandet av tusen nya bostäder med långfristig räntestöd med nuvarande bygghänsyn till att räntestödsutgifterna under en lånetid på

40 år ökar till uppskattningsvis ca 15 miljoner. Räntestödsutgifterna betonas till början av lånetid eftersom lånebeloppet minskar. Över halv av räntestödutgifterna uppkommer under de första tio åren.

Den föreslagna sänkningen av självkostnadsräntan för ombyggnadslån från 2,5 procent till 2,3 procent inverkar inte med nuvarande låga räntenivå på de räntestöd staten betalar. Om räntenivån stiger till exempelvis 5 procent, stiger räntestödet för tusen ombyggda hyresbostäder under lånetiden 30 år med ca 15 miljoner euro. Största delen av räntestödet betalas under början av lånetiden, varför hälften av det sammanlagda räntestödet betalas under de första tio åren.

Effekterna av de föreslagna ändringarna på självkostnadshyran och den årliga nivån på räntestödet koncentreras till nyproduktion och kommande projekt. För största delen av lånen är självkostnadsräntan fortfarande 3,4 procent.

Det är inte möjligt att på förhand bedöma hur mycket de föreslagna förbättringarna i låne- och stöd villkoren kommer att öka den statligt stödda bostadsproduktionen. Åren 2012–2015 under föregående regeringsperiod sänktes den självriskandel som låntagaren betalar temporärt först till 1,7 procent och sedan till 1,0 procent. Produktionen av vanliga hyresbostäder med räntestödslån steg under år 2015, det vill säga under det sista året med sänkt självriskränta, till 3 000 bostäder från 2 000 bostäder under de föregående åren. På storleken av den bostadsproduktion som finansieras med räntestödslån inverkar också andra faktorer, såsom de startbidrag som betalas för lånen, markanvändningen i de stora stadsregionerna, MBT-avtalen för boende och trafik samt det allmänna konjunkturläget inom bostadsbyggandet. Därför är det mycket svårt att på ett tillförlitligt sätt bedöma hur stor andel av produktionsökningen som till exempel beror på sänkningen av självriskräntan. De nya skyldigheter som skötseln av en offentlig förvaltningsuppgift medför kan minska de kommunala bolagens och i synnerhet de privata sammanslutningarnas intresse för den statligt stödda bostadsproduktionen. Konsekvenserna bedöms likväl bli små.

Konsekvenser för sammanslutningar för hyres- eller bostadsrättshus.

Hyres- och bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån ägs av kommuner och andra offentliga sammanslutningar, allmännyttiga bostadssamfund utnämnda av ARA och dotterbolag som ägs av dessa. Största delen, ca 60 procent, av de statligt stödda bostäderna ägs av kommuner eller kommunala bolag. Det finns sammanlagt ca 600 bostadssamfund som ARA utnämnt till allmännyttiga, och de äger ca 40 procent av de statligt stödda bostäderna.

Den föreslagna höjningen av räntestödet genom sänkt bassjälvriskräntan förbättrar lånevillkoren för räntestödslån på lång sikt och minskar samfundens ränterisk. Om räntorna stiger, minskar en bassjälvriskränta på 2,3 procent sammanslutningarnas ränterisk. Ökningen av stödet gäller likväl bara räntestödslån som godkänns efter ikraftträdandena. Ökningen av räntestödet för den ränta som överskrider bassjälvriskräntan vad gäller ombyggnadslån igen förbättrar stödet till sammanslutningarna när de genomför ombyggnader av sina bostadsbestånd och förbättrar sålunda deras förutsättningar för att tillhandahålla bostäder. Även det att avsättningar för reparationer godkänns i självriskhyror förbättrar sammanslutningarnas möjligheter att finansiera ombyggnader.

Att val av boende betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift inverkar i någon mån på de samfund som tillhandahåller statligt stödda bostäder. För kommunägda bolag innebär sådana nya krav sannolikt inte någon betydande ökning av arbetsbördan, men de privata allmännyttiga samfunden orsakas i någon mån extra arbete och kostnader. Framför allt i inledningsskedet och

när nya tillvägagångssätt vid valet av boende bestäms, kan tilläggsarbete uppkomma bland annat i samband med att arbetstagarna ska introduceras och nya anvisningar ska fastställas. Dessutom ökar det administrativa arbetet särskilt i inledningsskedet till exempel på grund av tillämpningen av språklagen och utarbetandet av svenskspråkiga ansökningsannonser. Eftersom val av boende har ansetts vara en offentlig förvaltningsuppgift och innehålla utövande av offentlig makt, tillämpas offentlighetslagen på de handlingar som sammanhänger med valen. Detta kan i någon mån leda till att hyreshussamfunden får motta begäranden om information och handlingar. Största delen av valet av boende är likväl faktisk förvaltningsverksamhet, som inte ger upphov till handlingar som avses i offentlighetslagen.

Konsekvenser för boende

De föreslagna ändringarna kommer i sin helhet att ha liten inverkan på nuvarande boende i de hyres- och bostadsrättsbostäder som finansierats med räntestödslån. Beloppet av de räntestöd som betalats ut har på sistone varit mycket lågt till följd av den låga räntenivån. Ett ökat stöd minskar likväl trycket för att höja hyrorna i synnerhet på lång sikt och om räntenivån stiger väsentligt. En höjning av räntestödet kan också i någon mån leda till att nuvarande boendes hyror sjunker tack vare utjämning av hyrorna.

4.2.2 Konsekvenser för myndigheterna

Konsekvenser för kommunerna

Övergången till klagomålsförfarande ökar sannolikt rådgivningsarbetet vid kommunerna. Övergången ökar sannolikt antalet klagomål och antalet boendevalsärenden som ska behandlas i synnerhet i huvudstadsregionen och i de stora kommunerna. Klagomålsförfarandet kan för en kund te sig som ett enklare tillvägagångssätt, vilket kan leda till flera anmälningar om felaktigt förfarande eller andra misstankar i samband med val av boende och på så sätt höja kommunens arbetsmängd. I synnerhet när lagändringarna träder i kraft kan införandet av nya tillvägagångssätt öka kommunens arbetsbörda. Avskaffandet av möjligheten att begära omprövning av valet av hyresgäster minskar å sin sida kommunernas arbetsbörda, låt vara att omprövningsbegäranden inte just har behandlats i kommunerna. Ökningen i arbetsbördan bedöms likväl bli liten.

Om välfärdsområdet i framtiden övervakar valet av boende till bostäder för grupper med särskilda behov, minskar kommunens arbete vid tillsynen över valet i motsvarande grad. Effekten blir tydlig särskilt i stora städer när de objekt som ska övervakas blir färre. I Helsingfors uppträder denna effekt inte, eftersom staden till skillnad från övriga kommuner fortfarande ansvarar för organiseringen av social- och hälsovården och räddningsväsendet inom sitt område och inte hör till något välfärdsområde.

Bestämmelsen om tjänsteansvar för personer som väljer boende och iakttagandet av allmänna förvaltningslagar vid val av boende ökar inte kommunernas arbetsbörda nämnvärt, eftersom valet av boende också för närvarande sköts av tjänstemän under tjänsteansvar och kommunerna i sin verksamhet iakttar förvaltningslagen och övriga allmänna förvaltningslagar.

Överföringen av godkännandet av ändringar i bostäders användningsändamål från kommunerna till ARA minskar kommunernas arbetsbörda. Effekten bedöms likväl bli liten.

Konsekvenser för välfärdsområdena

I propositionen föreslås det att uppgifter som gäller objekt för grupper med särskilda behov överförs från kommunerna till välfärdsområdena. Det arbete som orsakas av utlåtan som ska lämnas om nya objekt för grupper med särskilda behov bedöms bli litet, och det ska lämnas några sådana per år. Varje välfärdsområde beslutar i regel själv om hur lämnandet av utlåtan och tillsynen organiseras och resurseras. Utlåtandeförfarandet stärker välfärdsområdenas möjligheter att besluta om organiseringen av social- och hälsovårdstjänsterna inom sitt område. Tillsynen över bestämmelserna om valet av hyresgäster är sett till arbetsmängden en lite mera betydande uppgift. Dess omfattning kommer att bero på hur många statligt stödda bostäder för grupper med särskilda behov som finns inom varje välfärdsområde och hur tillsynen organiseras.

Konsekvenser för ARA och Statskontoret

De föreslagna lagändringarna anses inte ha betydande konsekvenser för arbetsbördan vid ARA eller Statskontoret.

4.2.3 Konsekvenser för miljön

I propositionen föreslås flera lagändringar som har miljökonsekvenser. Som helhet är miljökonsekvenserna av förslagen små men positiva. De föreslagna lagändringarna förbättrar möjligheterna att genomföra ombyggnader och främjar hållbar fastighetshållning.

Att avsättningar för reparationer godkänns i självkostnadshyror gör det möjligt att skapa beredskap för framtida reparationer och gör det sålunda lättare att genomföra behövliga reparationer i tid. Detta ökar brukstiden för hyreshusen och bostäderna. Även den föreslagna höjningen av räntestödet för ombyggnadslån uppmuntrar till att genomföra ombyggnader. Eftersom det i samband ombyggnader ofta är möjligt och ändamålsenligt att förbättra energieffektiviteten, främjar ändringarna också bostadsbyggnadernas energieffektivitet. Förslaget att lyfta upp kravet på klimat- och miljövänlighet i den statligt stödda bostadsproduktionen på lagnivå framhäver på ett principiellt plan ARA-bostädernas roll som ett föredöme inom bostadsproduktionen.

Dessutom medför propositionen positiva effekter på de boendes levnadsförhållanden och trivseln i bostadsområdena. Genom ombyggnad av statligt stödda hyreshus förbättras också kapacitetsutnyttjandet. En ombyggnad inverkar också positivt på hela bostadsområdet och minskar segregationen inom och mellan bostadsområden.

4.2.4 Samhälleliga konsekvenser

Konsekvenser för bostadssökandes och boendes ställning

De ändringar som föreslås i propositionen inverkar positivt på de bostadssökandes ställning och rättssäkerhet. Konsekvenserna bedöms likväl bli små. Övergången till ett klagomålsförfarande gör rättsskyddsmedlen tydligare och förbättrar möjligheterna att anföra klagomål över valet av hyresgäster. Detta förbättrar bostadssökandes ställning. Klagomålsförfarandet är likväl inte ett egentligt rättsmedel i fråga om valet av hyresgäster, varför det inte förbättrar en enskild sökandes möjligheter att få bostad. Bestämmelsen av tjänsteansvar för den som väljer hyresgäster gör valet tillförlitligare, och den bedöms förebygga i synnerhet grovt missbruk.

Konsekvenser för likställigheten och jämlikheten

I och med förfarandet med förvaltningsklagan kommer samtliga ärenden som gäller val av hyresgäster att omfattas av ett likadant rättsskyddsmedel oberoende av om det är fråga om hyres- eller bostadsrättsbostäder och om de ägs av kommunen eller en privat aktör. Detta främjar lika-behandlingen av bostadssökande. En klar och enhetlig lagstiftning kan också öka användningen av rättsskyddsmedlet, förbättra funktionen hos systemet för att välja hyresgäster och leda till att statligt stödda bostäder i högre grad tilldelas de hushåll som behöver dem bäst.

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

5.1.1 Alternativ till att öka stödet

Enligt utvecklingsprogrammet för bostadspolitiken ska man utreda på vilket sätt räntestödet skulle kunna bindas till nivån på marknadsräntan så att modellen uppmuntrar till ökad produkt-ion och hantering av statens långsiktiga risker. En bindning av räntestödet till marknadsräntan har behandlats i samband med beredningen av denna regeringsproposition. Att binda stödet till nivån på marknadsräntan har likväl inte ansetts vara ändamålsenlig, eftersom det inte finns anledning att betala stora mängder stöd i ett konjunkturläge där låneräntorna också annars är låga, utan räntestödet bör framför allt riktas in på konjunkturlägen där låneräntorna är högre och hotar att leda till högre hyror och bruksvederlag för de boende. Att betala räntestöd under konjunkturer med låga räntor medför inte nämnvärt lägre hyror eller bruksvederlag. Sålunda ska räntestödselementet i räntestödslån i första hand fungera som ett ränteskydd. Grundläggande krav som ska uppfyllas är också de villkor för SGEI-stöd enligt vilka stödet ska riktas rätt och inte får innebära överkompensering.

Under remissbehandlingen av riktlinjerna för utvecklingen av modellen med långfristigt räntestöd förde en del remissorgan fram förslaget att ett långfristigt räntestödslån ska kunna betalas tillbaka också med lika stora amorteringar. I en plan med lika stora amorteringar är räntan i början större men storleken på amorteringarna hela tiden konstant. Modellen med lika stora amorteringar innehåller likväl stora problem. Modellen skulle till exempel leda till oskäligen hyresstegringar i början, när ränta betalas för hela det återstående lånebeloppet. Flera remissorgan föreslog dessutom att det skulle utredas hur man kan öka antalet finansierare av räntestödslån. Det är viktigt att utreda saken, men att göra detta i samband med de lagändringar som nu bereds är inte ändamålsenligt.

När det gäller utvecklandet av modellen med långvarigt räntestöd har en ökning av framtungheten i betalningen av lånen fortfarande vunnit understöd. Det bör likväl noteras att en stor framtunghet i betalningsplanen till följd av principen med självkostnadshyror höjer hyrorna under början av lånetiden. Eftersom man nu föreslår att avsättningar för reparationer ska vara till-låtna, finns det om amorteringsplanerna för lånen blir mera framtunga en risk för att hyrorna stiger för mycket. Dessutom bör vi hålla i minnet att lånen också för närvarande kan amorteras med extra betalningar och med större tyngd på början av lånetiden genom att man kommer överens om saken med långgivaren. Följaktligen föreslås i denna proposition inte ett mera fram-tungt amorteringsprogram.

5.1.2 Utredning av uppgifter om låntagaren och objektet vid utnämning av allmännyttiga samfund och när lån godkänns

I riktlinjerna föreslogs det att ARA:s möjligheter att under ansökningsfasen få information om projektens ansvarspersoners bakgrund ska förbättras. I riktlinjerna föreslogs att ARA i lagstiftningen ska kunna garanteras en mera omfattande rätt att få information till exempel om personers näringsförbud eller straffregister. Motsvarande bestämmelser har föreslagits bli införda i statsunderstödslagen i den regeringsproposition som var på remiss sommaren 2021.

När ARA utnämner en sammanslutning till allmännyttigt samfund ska centralen kontrollera att sammanslutningen uppfyller kriterierna för allmännyttighet. En sammanslutning kan ansöka hos ARA om att bli utnämnd till allmännyttigt samfund. ARA utnämner ett samfund när dess planerade verksamhet och mål samt bolagsordning eller stadgar uppfyller villkoren i räntestödslagen. En sammanslutning som ansöker om att bli utnämnd ska med ARA ingå en förbindelse där den åtar sig att iaktta gällande villkor för allmännyttighet och de begränsningar som gäller användning och överlåtelse av ARA-bostäder.

Utnämning till allmännyttigt samfund kräver en utredning av bakgrundsuppgifterna om dess grundare, förtroendevalda och ägare. I ett allmännyttigt samfund får äganderätten och bestämmanderätten inte koncentreras till en person eller endast till ett fåtal personer som ingår i den närmaste kretsen. Det är motiverat att fördela ägande- och beslutanderätten på en större grupp aktörer för att trygga riskhanteringen och kontinuiteten i den långsiktiga placeringsverksamheten. Samfundets ägare förutsätts bedriva en långsiktig verksamhet i framtiden som upprätthållare av det statsunderstödda bostadsbeståndet samt ha ekonomisk kompetens och soliditet i verksamheten.

Den som beviljas räntestöds- eller borgenslån ska vara tillräckligt solvent för att kunna sköta sina samhälleliga och övriga betalningsskyldigheter. ARA kontrollerar kredituppgifterna för ett nytt samfund som ansöker om lån och för samfundets ägare och nyckelpersoner. I samband med varje låneansökan bedömer ARA den sökandes kreditvärdighet med hjälp av uppgifter om såväl betalningsbeteendet som samfundets eller koncernens bokslut samt andra myndigheters registerdata. Dessutom kan ARA vid behov begära ytterligare uppgifter av låntagaren. Låntagaren ska ha tillräckliga förutsättningar för återbetalning av lånet under hela lånetiden. Eftersom återbetalningstiderna för lånen är långa, bör företagets tillväxthastighet vara moderat särskilt i början av verksamheten. Sålunda utför ARA redan en omfattande kontroll av projektens bakgrund.

[Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av vissa bestämmelser i statsunderstödslagen](#) var på remiss 28.5–5.8.2021. Syftet med lagändringarna är att ställa upp klarare och enhetligare kriterier för begränsningarna i beviljandet och utbetalningen av statligt stöd. I lagen räknas de förhållanden upp under vilka statligt stöd inte utan vägande skäl kan beviljas eller under vilka stöd inte behöver betalas. Avsikten är att lagförslagen ska lämnas till riksdagen senare.

Kraven ska gälla också de understöd som beviljas av ARA, på vilka statsunderstödslagen tillämpas. Lagändringarna ska sålunda tillämpas till exempel när investeringsstöd beviljas för grupper med särskilda behov. I detta skede är det ändamålsenligt att vänta tills bestämmelserna i fråga träder i kraft och man får erfarenhet av tillämpningen av dem till exempel uttryckligen på investeringsstödet för grupper med särskilda behov. När regeringen har avgett sin proposition om ändring av statsstödslagen eller när bestämmelserna har trätt i kraft bör man också överväga att införa begränsningarna i fråga i räntestödsmodellen. För att ARA:s process ska vara enhetlig och löpa smidigt bör detta dock övervägas först efter det att ändringarna i statsunderstödslagen har genomförts.

5.1.3 Sanktionsförfaranden

I riktlinjerna för modellen med långsiktigt räntestöd föreslogs att räntestödsmodellen skulle kompletteras genom att ARA ges rätt att påföra påföljdsavgifter (25 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus) eller utfärda vite på motsvarande sätt som i modellen med kortvarigt räntestöd. Påföljdsavgiften har visat sig fungera väl som sanktion vid underlåtenhet att ge information. Samtidigt föreslogs att påföljdsavgiftens justeras i fråga om modellen med kortvarigt räntestöd och bostadsrättsbostäder (194 § i lagen om bostadsrättsbostäder). I remissbehandlingen motsatte sig flera av dem som lämnade yttranden möjligheten att påföra påföljdsavgifter med motiveringen att påföljdsavgiften på grund av självkostnadsprincipen skulle komma att täckas med hyresgästernas hyror. Därför föreslås det inte att påföljdsavgifter införs i modellen med långsiktigt räntestöd. De sanktionsförfaranden som för närvarande ingår i lagen om långfristigt räntestöd och det vite som nu föreslås får anses vara tillräckliga medel för att ingripa i missbruk. Dessutom kan förfaranden enligt strafflagen tillämpas. Till dem hör att utreda missbrukssituationer som subventionsbedrägeri.

5.1.4 Överföring av valet av hyresgäster till välfärdsområdena

I sina remissvar framhöll en del kommuner att valet av hyresgäster till bostäder avsedda för grupper med särskilda behov bör förbli kommunens uppgift och inte överföras till välfärdsområdet. Kommunerna var oroliga särskilt för att välfärdsområdets resurser och kompetens inte ska räcka för tillsynen över val av hyresgäster till bostäder för grupper med särskilda behov. Kommunerna har redan kompetens och resurser för tillsynen över objekten. Överföringen av tillsynen är dock motiverad, eftersom välfärdsområdet i fortsättningen ska svara för ordnandet av boendet för grupper med särskilda behov. Välfärdsområdena ska se till att de har tillräcklig kompetens och tillräckliga resurser för att ordna tillsynen.

5.1.5 Beaktandet av att boendet tjänstefieras

Enligt regeringsprogrammet ska det i reformen av räntestödslagen beaktas att boendet allt mer kretsar kring tjänster. Enligt det bostadspolitiska utvecklingsprogrammet ska tjänstefieringen av boendet beaktas och man ska göra det möjligt att i självkostnadsprincipen beakta strävan efter rimliga grundavgifter för olika sam användningstjänster med anknytning till boendet. Under beredningen av regeringens proposition granskades de ramar och konsekvenser som följer om boendeservicen inkluderas i hyrorna.

Enligt 13 § 1 mom. 7 punkten i lagen om långfristigt räntestöd och 7 § 1 mom. 7 punkten i aravabegränsningslagen får hos hyresgästerna i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av aravahyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Till dessa hör utgifter som orsakas av andra motsvarande godtagbara omständigheter.

I den statligt stödda bostadsproduktionen är det också för närvarande möjligt att tillhandahålla de boende vissa sidotjänster som är fast knutna till boendet. För närvarande kan man i självkostnadshyror inkludera avgifter för Internet, bilplats, bastu och tvättstuga. Dessa avgifter ska beaktas som intäkter när självkostnadshyran fastställs, och de ska bestämmas separat med iakttagande av kostnadsmotsvarighet. Indrivningen av avgifterna ska också framgå av det hyreskontrakt som ingås med hyresgästen (ARA:s guide för hyresbestämning, s. 16). Tjänsterna i fråga är fast knutna till boendet, och de kan uppfattas som etablerade tjänster som hör till hyresboende. När det gäller tjänster som är fast knutna till boendet är det likväl önskvärt att hyresgästerna betalar för dem enligt faktisk användning.

Med tjänstefiering kan man också avse till exempel att de boende tillhandahålls olika samttjänster, såsom tillgång till en sammanvänd bil. Sådana tjänster är inte fast knutna till boendet utan de är sidotjänster som erbjuds de boende. Sidotjänsterna kan underlätta de boendes vardag, och hyreshussamfunden kan genom dem förbättra sin ställning på marknaden för hyresbostäder. Om kostnader för olika sidotjänster som inte direkt sammanhänger med boendet inkluderas i hyran kan självkostnadshyrorna stiga.

Vid remissbehandlingen av riktlinjerna för utvecklingen av det långsiktiga räntestödet ansåg största delen av dem som lämnade yttrande att grundavgifterna för de tjänster som sammanhänger med boendet ska kunna inkluderas i självkostnadshyran. Eftersom paragrafen om självkostnadshyror möjliggör att, utöver de poster som uttryckligen nämns i paragrafen, poster som har andra godtagbara skäl inkluderas i hyran, krävs ingen lagändring till denna del. Det kan alltså göras tillåtet att inkludera skäliga grundavgifter i hyran genom att ARA:s guide för hyresbestämning ändras. Miljöministeriet ska styra ARA att uppdatera sina anvisningar till dessa delar. Sidotjänsterna ska likväl förbli frivilliga, och avgifter för dem bör även framöver debiteras enligt faktisk användning. På så sätt säkerställs att hyrorna förblir skäliga och att det i hyrorna inte inkluderas kostnader för sådana tjänster som den boende inte använder. Grundavgifter kan likväl inkluderas i hyran om de är skäliga.

5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

Eftersom de lagändringar som föreslås i denna proposition sammanhänger med en höjning av stödet och en precisering av lagstiftningen vad gäller nuvarande räntestödssystem, är utländska lagstiftningslösningars betydelse i frågan obetydlig. Dessutom är olika länders stödssystem av varierande typ och en följd av landets egen utveckling, varför en granskning av andra länders system inte är ändamålsenlig i denna proposition.

Stödssystemen för boende i en del västeuropeiska länder och berättigandet av stödssystemet har behandlats utförligt i regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån, aravabegränsningslagen och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder ([RP 12/2018 rd](#), s. 9–11).

Dessutom har stödssystem för boendet behandlats också genom internationella översikter till exempel i följande utredningar: [Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus \(Stöd- och skattesystem för boende och deras verkningsfullhet, på finska, Miljöministeriets rapporter 4/2015\)](#), [Asuntopolitiikan kehittämiskohteita \(Riksdagens revisionsutskotts publikationer 1/2017\)](#), [Asuntopolitiikkaa Euroopassa - Mitä voimme oppia? \(Bostadspolitik i Europa – Vad kan vi lära oss?, på finska, Miljöministeriets publikationer 2020:30\)](#).

6 Remissvar

Riktlinjerna för hur det långfristiga räntestödet ska utvecklas var på remiss på webbplatsen utlåtande.fi under perioden 22.12.2021–4.2.2022. På begäran om yttranden svarade 42 organ. Ett [sammandrag av yttrandena](#) (på finska) kan läsas i projektfönstret. I yttrandena ansåg man allmänt taget att förslagen i riktlinjerna om hur räntestödsmodellen ska utvecklas går i rätt riktning och är värda understöd, och de ansågs medföra förbättringar av nuvarande lagstiftning. Utöver de lösningar som föreslogs i riktlinjerna förde man i yttrandena fram även andra förslag om hur modellen med långfristigt räntestöd ska utvecklas. Förslagen att höja stödet och att öka transparensen i räntestödsmodellen understöddes. Dessutom fick förslaget att tillåta avsättningar för reparationer i självkostnadshyror ett brett understöd. När det gäller tjänstefieringen av boendet menade en stor del av dem som lämnade yttranden att det bör vara möjligt att i självkostnadshyran för ARA-bostäder inkludera grundläggande avgifter som exempelvis orsakas av att bilar

tillhandahålls för sam användning. Att förfarandet vid sökande av ändring i val av boende ändras till ett klagomålsförfarande understöddes, och en överföring till välfärdsområdet av uppgifter som har att göra med val av boende till bostäder för grupper med särskilda behov understöddes i någon mån. Många som yttrade sig kommenterade utförligt förslaget att precisera kraven på säkerhet för bilplatstomter i ARA-projekt. På grundval av yttrandena har flera av förslagen preciserats och en del övergetts.

Ett utkast till regeringens proposition om att utveckla modellen med långsiktigt räntestöd var på remiss i tjänsten utlåtande.fi från den 2 juni till den 31 juli 2022. I utkastet preciserades de riktlinjer för utvecklandet av modellen med långsiktigt räntestöd som var på remiss vid årsskiftet 2021–2022. Yttranden begärdes av 63 remissorgan. Andra har också kunnat lämna yttranden. Det kom in sammanlagt 35 remissyttranden. I [sammandraget av yttrandena](#) ingår de yttranden som kommit in senast den 9 september 2022. Generellt såg remissorganen det som nödvändigt och bra att lagstiftningen om räntestöd utvecklas. Även den höjning av räntestödet och den permanenta sänkning av bassjälvriskräntan till 1,7 % som föreslås fick brett stöd. Den föreslagna regleringen om säkerheter för bilplatser ansågs ha blivit bättre och precisare jämfört med riktlinjerna, men ytterligare preciseringar föreslogs. Även de föreslagna bestämmelser som anknyter till social- och hälsovårdsreformen, tjänsteansvar vid valet av boende och vite samt preciseringen av bestämmelserna om att söka ändring understöddes i regel. En del av dem som lämnade yttrande såg de föreslagna åtgärderna för att höja stödet som otillräckliga. Olika sätt att höja stödet fördes fram, till exempel att förlänga räntestöd till hela lånetiden. Alla understödde emellertid inte en höjning av stödet. Dessutom önskades att faktaunderlaget och konsekvensbedömningen gällande den statligt stödda bostadsproduktionen ökas, och det föreslogs olika förbättringar i systemet.

Bland andra Kommunfinans och Finansinspektionen yttrade sig särskilt kritiskt om förslaget att Statskontoret ska kunna besluta att befria staten från borgensansvaret. Enligt remissorganen har bestämmelserna om statlig fyllnadsborgen i lagarna om räntestödslån inte bedömts lagstiftningsmässigt med hänsyn till EU:s kapitalkravsförordning (Europaparlamentets och rådets förordning nr 575/2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag). Enligt remissorganen skulle de ändringar som föreslagits i 31 § i lagen om långfristigt räntestöd och i 20 § i lagen om kortvarigt räntestöd om de genomförs påverka verksamhetsförutsättningarna för de finansiärer som beviljar räntestödslån och hela systemet med räntestödslån. Därför ströks dessa ändringar efter remissbehandlingen. Bestämmelserna om borgen för räntestödslån och förhållandet mellan borgen och EU:s kapitalkravsförordning bör senare granskas och bedömas utförligare och mera heltäckande.

Utifrån remissbehandlingen har motiveringarna till bestämmelserna om säkerhet för bilplatser preciserats. Dessutom har det krav på att ARA-bostäder ska vara miljö- och klimatvänliga som lades till de allmänna kraven på räntestödsbostäder preciserats i fråga om såväl formuleringen i paragrafen som motiveringen. Därtill har motiveringar om huruvida propositionen borde remitteras till grundlagsutskottet för behandling lagts till. Propositionen har dessutom särskilt kompletterats med ytterligare motiveringar om ARA:s och Statskontorets rätt att bemyndiga sakkunniga och revisorer att utföra tillsyns- eller kontrolluppgifter. Utifrån remissbehandlingen har bassjälvriskandel för räntan höjts från 1,7 procent till 2,3 procent för att möjliggöra betalning av räntestöd för hela lånetiden.

I flera yttranden föreslogs att storleken på påföljdsavgiften sänks också för de sammanslutningar som äger bostadsrättsbostäder. Bestämmelserna om påföljdsavgiften och dess storlek trädde likväl i kraft först den 1 januari 2022, varför någon praxis som gör det möjligt att avgöra vad som är en lämplig nivå för påföljdsavgiften ännu inte har hunnit uppkomma. Vad som är rätt nivå på

påföljdsavgiften ska följas av ARA och miljöministeriet, och behövliga ändringar i lagstiftningen kommer att göras om beloppet av påföljdsavgiften bedöms bli för högt för bostadsrättsammanslutningarna. Nivån på påföljdsavgiften ska likväl vara tillräcklig för att avgiften effektivt ska förebygga missbruk. Dessutom ska man komma ihåg att påföljdsavgiften redan för närvarande uppgår till högst en procent av summan av bostadsrättsammanslutningens återstående arava- och räntestödslån, varför ARA har prövningsrätt när centralen fastställer påföljdsavgiften. När ARA överväger storleken på påföljdsavgiften ska centralen enligt paragrafen ta hänsyn till bland annat förfarandets art, omfattning och varaktighet, sammanslutningens ekonomiska ställning, vilken behållning som fåtts och vilken skada som orsakats genom förfarandet, sammanslutningens samarbete med ARA samt tidigare förseelser och försummelser (105 § i lagen om bostadsrättsbostäder). ARA bör tillämpa prövning när den fastställer påföljdsavgiften, eftersom beloppet av påföljdsavgiften inte ogrundat får leda till att bostadsrättsammanslutningens verksamhetsförutsättningar försämrats. När beloppet övervägs ska dessutom den bostadsrättsboendes intresse beaktas.

7 Specialmotivering

7.1 Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

1 §. Tillämpningsområde. Hänvisningen i 1 mom. uppdateras eftersom lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) har upphävts genom lag 393/2021 med samma namn. I övrigt förblir tillämpningsområdet oförändrat, och paragrafen ändras inte på något annat sätt.

3 §. Fullmakt att godkänna räntestödslån. Andra meningen i 2 mom. stryks. I fortsättningen ska godkännande av ett lån som räntestödslån inte förutsätta att kommunen där objektet ligger har förordat projektet. Genom att höra kommunen eller välfärdsområdet kan man säkerställa att ARA får information om saker som är väsentliga med tanke på godkännandet av lånet. I 8 § föreskrivs enligt förslaget om ARA:s skyldighet att höra kommunen eller välfärdsområdet innan lånet godkänns. Andra ändringar i paragrafen föreslås inte.

4 §. Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån. I 4 § görs lagtekniska ändringar, och ordningsföljden mellan momenten ändras också. Termen bostadslån ändras till lån. Statens bostadsfond uppdateras till ämbetsverkets nuvarande namn Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Hänvisningen till lagen om offentlig upphandling (1505/1992) stryks, eftersom den är föråldrad. I lagen kommer någon hänvisning till gällande lag om offentlig upphandling inte längre att behövas, eftersom hänvisningen också hittills varit enbart informativ. Statliga och kommunala myndigheter samt övriga upphandlingsenheter ska även utan hänvisningen konkurransutsätta sina anskaffningar i enlighet med lagen, och myndigheterna är medvetna om konkurransutsättningsskyldigheten även utan en uttrycklig hänvisning i räntestödslagen.

Till paragrafen fogas dessutom ett krav om att det objekt som stöds ska främja socialt och ekologiskt hållbart boende. De bostäder för vilka räntestöd beviljas ska följaktligen till exempel vara belägna på centrala platser, ha lämplig och anpassningsbar storlek och vara tekniskt hållbara. ARA ställer för närvarande samma krav i sin bygg- och planeringsguide (Guide för byggherrar och planerare 2019, s. 21), men nu föreslås att kraven lyfts upp på lagnivå. Syftet med bestämmelsen är inte att skapa avvikande tekniska krav för ARA-bostäder, utan att göra hållbarhet till ett allmänt krav. Motsvarande krav införs också i lagen om kortvarigt räntestöd och lagen om statsborgen. Därutöver i paragrafen läggs till möjlighet för ARA att ge undantag från anbudsförfarande av lånet av en särskild grund, liksom i kortvarigt räntestöd.

Dessutom stryks 6 mom. som blivit föråldrat och inte längre behövs. Enligt momentet har miljöministeriet rätt att utfärda förordningar och anvisningar om vad som bestäms i paragrafen.

8 §. Godkännande av räntestödslån samt andra myndighetsuppgifter. Paragrafens 1 mom. ska enligt förslaget kompletteras med kravet att ARA ska höra kommunen där det hyres- eller bostadsrättshus för vilket ansökan om räntestödslån lämnats är beläget innan beslut om godkännande av lån som räntestödslån fattas. Om räntestödslånet hänförs till ett sådant bostadsprojekt för särskilda grupper där boendeservicen framöver ska organiseras av välfärdsområdet, ska ett utlåtande om projektet begäras även av välfärdsområdet.

För att ett räntestödslån ska kunna godkännas ska det framöver inte krävas att kommunen eller välfärdsområdet förordnat bostadsprojektet. ARA ska likväl beakta de synpunkter som kommunen eller välfärdsområdet framfört i sitt utlåtande när centralen beslutar om den ska godkänna ett lån som räntestödslån eller inte. ARA ska bara i undantagsfall kunna godkänna räntestöd för sådana objekt som kommunen eller välfärdsområdet i sitt utlåtande motsätter sig. Motsvarande förfarande används i modellen med kortvarigt räntestöd (8 § i lagen om kortvarigt räntestöd).

När utlåtandet avges är det således fråga om en ändamålsenlighetsprövning som utförs av kommunen eller välfärdsområdet. De kan ordna förfarandet när utlåtandet utarbetas på det sätt som de anser bäst. ARA ska likväl i sina anvisningar för sökande och godkännande av räntestödslån instruera välfärdsområdena och kommunerna om hurdana faktorer de ska fästa vikt vid när de utarbetar sina utlåtanden. Kommunen och välfärdsområdet ska om de så vill också kunna lämna ett gemensamt utlåtande till ARA.

Dessutom ska en bestämmelse om tillsyn i 39 § i gällande lag flyttas till paragrafen. I framtiden ska välfärdsområdet också ha en generell rätt för tillsyn. Närmare bestämmelser om tillsynen i fråga om valet av boende, hyrorna och allmännyttigheten finns i 11 d, 13 d och 26 §. Eftersom den allmänna tillsynsbestämmelsen flyttas till paragrafen, ändras också paragrafens rubrik.

11 d § Tillsynen över valet av hyresgäster. Paragrafens 1 mom. ändras så att tillsynen över att grunderna för val av boende iakttas överförs från kommunerna till välfärdsområdena till den del det är fråga om bostäder för vilka det har beviljats understöd med stöd av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) och det är välfärdsområdet som svarar för organiseringen av boendeservicen för den aktuella gruppen med särskilda behov. Följaktligen överförs tillsynen över valet av boende till statligt stödda bostäder från kommunerna till välfärdsområdena huvudsakligen i fråga om sådana grupper med särskilda behov vars boendeservice enligt socialvårdslagen (1301/2014), lagen om service och stöd på grund av handikapp (380/1987) eller lagen angående specialomsorger om utvecklingsstörda (519/1977) ska organiseras av välfärdsområdet. I övriga fall är det den kommun där byggnaden är belägen som ska övervaka att grunderna för val av boende iakttas. Till exempel när det gäller servicehus för äldre med minnessjukdom eller boendeenheter för personer med utvecklingsstörning är det välfärdsområdet som ska svara för organiseringen av boendeservicen, och framöver ska välfärdsområdet också övervaka att bestämmelserna om valet av boende iakttas. När det gäller exempelvis så kallade vanliga hyresbostäder och studentbostäder ska tillsynen däremot fortfarande skötas av kommunen.

När välfärdsområdet utför sin tillsynsuppgift ska det övervaka att alla skyldigheter gällande valet av boende som anges i räntestödslagen, investeringsunderstödslagen och förordningen om val av boende iakttas. Välfärdsområdet ska således övervaka att de som söker bostäder som är avsedda för grupper med särskilda behov och som finansieras med hjälp av investeringsstöd ställs i prioritetsordning på grundval av den sökandes bostadsbehov, inkomster och förmögenhet och att övriga villkor som ställs i förordningen iakttas. Varje välfärdsområde ska kunna utforma

tillsynsförfarandet på det sätt som det anser bäst, och välfärdsområdena ska också själva kunna bestämma hur det ska avdela resurser för förfarandet. Bestämmelser om rätten att få information som behövs för tillsynen finns i 33 §.

I 2 mom. uppdateras språkdräkten så att Statens bostadsfond ersätts med dess nuvarande motsvarighet Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I övrigt stämmer paragrafen överens med nuvarande paragraf.

13 §. Utgifter som täcks med självkostnadshyra. Paragrafen ändras så att skäliga avsättningar för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten blir tillåtna. Skäliga avsättningar tillåts även i fråga om sådana räntestödsobjekt som har lånefinansierats under perioden 30.6.2018–1.9.2023. Skäliga avsättningar för objekt som lånefinansierats under den perioden var tidigare förbjudna. Närmare bestämmelser om skäliga avsättningar ska enligt 3 mom. även framöver utfärdas genom förordning av statsrådet. Bestämmelser om maximibeloppen för skäliga avsättningar utfärdas genom statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001). Enligt dess 24 § får det i hyran eller bruksvederlaget tas ut en sådan avsättning för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader som uppgår till högst en euro per kvadratmeter bostadsyta per månad, förutsatt att det lån som beviljats för finansieringen av huset eller bostaden har godkänts som räntestodslån för högst 20 år sedan. I annat fall är maximibeloppet två euro per bostadskvadratmeter per månad.

13 d § Tillsyn över självkostnadshyror samt sanktioner. Paragrafens rubrik preciseras så att den täcker också de sanktioner som sammanhänger med tillsynen över självkostnadshyror. Dessutom flyttas bestämmelsen om rätten att få information till den nya 33 §, där det föreskrivs samlad om rätten att få information. Andra ändringar i paragrafen föreslås inte.

24 §. Allmännyttighet. Till paragrafen flyttas enligt förslaget det villkor i nuvarande 26 § enligt vilket samfunden i förväg ska informera Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om sådant som kan påverka uppfyllandet av de krav som gäller allmännyttighet. Innehållet i paragrafen ändras inte i övrigt.

26 §. Tillsyn över allmännyttigheten samt sanktioner. Paragrafens rubrik preciseras så att den också täcker de sanktioner som sammanhänger med tillsynen över allmännyttigheten. Dessutom flyttas bestämmelserna om rätten att få information till den nya 33 §, där det föreskrivs samlad om rätten att få information. Andra ändringar i paragrafen föreslås inte.

27 §. Återkallande av utseende. Paragrafen kompletteras enligt förslaget med en ny 4 punkt enligt vilken utseendet av ett samfund till allmännyttigt samfund kan återkallas om samfundet inte har lämnat ARA den information som centralen begärt. Återkallandet av utseendet innebär i en sådan situation för ARA ett nytt sätt att förbättra sina möjligheter att få begärd information. Hotet om att utseendet kan återkallas ökar gäldenärens benägenhet att lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Underlåtenheten att lämna information ska likväl ha varit upprepad eller allvarlig för att ARA ska ha rätt att återkalla utseendet till allmännyttigt samfund. Därtill är en förutsättning att ARA har använt sina övriga sanktionsmöjligheter innan utseendet återkallas.

28 §. Statens ansvar. Paragrafen ändras genom att termen ”slutlig” stryks. Detta innebär att staten framöver svarar för en lånebeviljares förluster av kapital och ränta på räntestodslån, men inte för de slutliga förlusterna. I praktiken har ansvaret för de slutliga förlusterna inneburit att beslut om borgensersättningens belopp har kunnat fattas och ersättningen betalas först när den egendom som utgjort säkerhet för räntestodslånet har sålts och bolagets övriga egendom har realiserats. Detta har fördröjt betalningen av borgensersättningen och därigenom lett till ökade förseningsräntor. I fortsättningen ska det för betalning av borgensersättning räcka att säkerheten

har sålts och gäldenären har konstaterats vara insolvent. Således kommer Statskontoret att kunna delta i processerna i ett tidigare skede, vilket också förbättrar lånebeviljarnas ställning. Ändringen inverkar inte på statens ansvar som borgensman vad gäller belopp och omfattning.

29 §. Närmare bestämmelser om statens ansvar. Rubriken ändras så att den bättre beskriver paragrafens innehåll. Paragrafen kompletteras med en bestämmelse om att borgensersättningen kan inbegripa dröjsmålsränta högst i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982). I praktiken innebär detta att staten betalar dröjsmålsränta enligt kreditavtalet till den dag villkoren för att ansöka om borgensersättning uppfylls och dröjsmålsränta enligt räntelagen från den dag ansökan om borgensersättning har gjorts anhängig vid Statskontoret till den dag ersättningen betalas. Avsaknaden av en bestämmelse om en maximal storlek på dröjsmålsräntan har i praktiken lett till att de dröjsmålsräntor som staten har tvingats betala har blivit mycket höga. Begränsningen av dröjsmålsräntan gäller bara nya räntestödslån som godkänns efter att bestämmelsen har trätt i kraft.

30 §. Säkerhet för räntestödslån. Till 30 § läggs reglering om säkerhet för parkeringsplatser. Enligt gällande lag ska ett räntestödslån ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av centralen godkänd säkerhet, om låntagaren är någon annan än en kommun eller en samkommun.

Säkerheten ska också i fråga om parkeringsplatser i framtiden i första hand ordnas med hjälp av en inteckningssäkerhet eller en annan av centralen godkänd säkerhet enligt 1 mom. En sådan annan av centralen godkänd säkerhet kan i fråga om parkeringsplatser till exempel utgöras av aktier i ett parkeringsföretag. I sådana fall kan aktiepantningen kräva att en klausul av typen negativ utfästelseklausul (negative pledge) används för att aktiepantens betydelse som säkerhet ska kunna säkras.

Det föreslås att paragrafen utökas med ett nytt moment som gäller situationer där ett projekt som ska beviljas räntestöd inbegriper parkeringsplatser som finns på en separat fastighet. I sådana situationer ska ARA framöver inte behöva kräva någon separat säkerhet för dem, om parkeringsfastigheten är förenad med ett fastighets- eller byggnadsservitut eller om statens risk inte ökar oskäligt. Om det inte krävs någon separat säkerhet ska parkeringsplatsernas kostnader enligt den föreslagna paragrafen vara skäliga i förhållande till anskaffningsvärdet för projektet.

Ett fastighets- eller byggnadsservitut säkerställer att parkeringsplatserna på ett tillräckligt sätt är knutna till ARA-bostäderna och står till förfogande för de boende. I situationer där fastighets- eller byggnadsservitut inte kan användas på grund av genomförandemodellen för projektet kan parkeringsplatser som är belägna på en annan fastighet undantagsvis godkännas som en del av projektet utan separat säkerhet i situationer där statens risk inte ökar oskäligt mycket. Termen fastighet ska i detta sammanhang ges en vid tolkning och omfatta olika inteckningsbara enheter inom förvaltningen av markområden, som också kan ingå i samma fastighet. Parkeringsplatserna eller rättigheterna att använda dem kan också vara i gemensamt bruk och således icke namngivna, och med parkeringsplatser jämföras parkeringsrätter och rätten att använda parkeringsplatser som inrättats enligt parkeringsnormen.

En separat säkerhet ska till exempel inte behöva krävas när parkeringsbolagets bolagsordning och avtal säkerställer att rättigheterna att använda parkeringsplatserna eller bilplatsaktierna kommer att fortsätta att ägas av den ARA-sammanslutning som är i besittning av fastigheten. När man bedömer hur statens risk ökar ska man beakta bland annat parkeringsplatsernas läge och ägarsammanslutningens finansiella ställning. Det handlar närmast om situationer där parkeringsplatserna ligger centralt i huvudstadsregionen eller i andra stora städer. Om ingen säkerhet krävs eller om parkeringsplatsernas beständighet i stället för genom en säkerhet tryggas med

ett servitut, ska avseende också fästas vid kostnaden för parkeringsplatserna i relation till anskaffningsvärdet för projektet och vid kostnadernas skälighet.

31 §. Lånebeviljarens skyldigheter. Skrivfelet i Statskontorets namn korrigeras. Bestämmelsen om lånebeviljarens skyldighet att underrätta Statskontoret om försenade lånebetalningar flyttas till 33 §. 39 § 4 § i den nuvarande lagen ska flyttas till 31 §.

32 §. Betalning av gottgörelse. Paragrafen ändras genom att termen ”slutlig” stryks. Ändringen har samma innehåll som den som föreslås i 28 §. I 2 mom. korrigeras felskrivningen av Statskontoret.

33 §. Rätt att få information och rätt att inspektera. I 33 § ska det framöver föreskrivas samlat om rätten att få information och rätten att inspektera. Till paragrafen flyttas enligt förslaget bestämmelser som finns i 13 d, 26, 31 och 39 § i gällande lag. Till de delar tillsynsuppgifter överförs till välfärdsområdena ska dessa i likhet med kommunerna ha rätt att av mottagare av räntestödslån kräva information som behövs för tillsynen

Dessutom ska paragrafen preciseras med ett krav att lånebeviljaren i fortsättningen ska lämna uppgifterna om lånet till Statskontoret med hjälp av en elektronisk dataöverföringsmetod eller ett tekniskt gränssnitt i enlighet med Statskontorets föreskrifter och anvisningar. Tillsynen över att det godkända ändamålet och lånevillkoren iakttas förutsätter och är tekniskt möjlig för Statskontoret bara om statskontoret av bankerna får de uppgifter som gäller räntestödslån elektroniskt. Med detta avses uppgifter som bankerna ska lämna Statskontoret. Till dessa hör bland annat uppgifter om beviljade lån, det belånade objektet, lånetiden och säkerheterna samt saldo-uppgifter och uppgifter om betalningsdröjsmål. I övrigt ändras bestämmelserna om rätten att få information inte till sitt innehåll.

34 §. Rätt att få information av andra myndigheter och rätt att anlita utomstående experter. I paragrafen föreskrivs det om rätten att få information av andra myndigheter. Enligt förslaget flyttas bestämmelser i 39 § i gällande lag till 34 §. Innehållet i bestämmelserna ändras inte.

I paragrafen ska det enligt förslaget föreskrivas om möjligheten att anlita utomstående sakkunniga och anförtra utomstående revisorer uppgifter inom tillsyn och granskning. Paragrafen motsvarar regleringen i 39 § 3 mom. i lagen om långfristigt räntestöd och 103 § 3 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder. Bemyndigandet av en utomstående sakkunnig eller revisor förutsätter ett förvaltningsbeslut genom vilket en viss uppgift eller uppgiftsgrupp. På utomstående revisorer och personer som bistår dem tillämpas de allmänna förvaltningslagarna och bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar i enlighet med 16 § i statsunderstödslagen (688/2001). ARA och Statskontoret ska likväl även framöver i sista hand ansvara för tillsynen och för att de granskningsförfaranden som används är lagliga och lämpliga.

39 §. Vite. I 39 § i den föreslagna lagen föreskrivs det om att avföra information ur ett register. ARA kan förena uppmaningar eller förbud, såsom dem som anges i 13 d och 26 §, med vite. Dessutom ska ARA eller Statskontoret kunna använda vite för att säkerställa att de får information. Vite får föreläggas låntagare eller lånebeviljare om de vägrar att lämna begärd information, lämnar bristfällig information eller dröjer med att lämna information och utredningar. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990).

41 §. Ändringssökande. Bestämmelserna om att söka ändring görs klarare. I paragrafen föreskrivs det att omprövning av ARA:s, Statskontorets, kommunens och välfärdsområdets beslut får begäras på det sätt som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003). I gällande lag används

termen ”sökande” för den som begär omprövning. Det föreslås att bestämmelsen skrivs om i passiv form så att den inte innebär en begränsning jämfört med definitionen av part eller någon annan med rätt att söka ändring.

Beslut ska enligt förslaget även framöver kunna överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen i enlighet med lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Beslut av ARA i ärenden enligt 8 § (den myndighet som godkänt räntestödslånet och ändringar i lånet) och 10 a § (förhandsavgörande om kostnader för tomtanskaffning) får dock inte heller framöver överklagas genom besvär. Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Paragrafen om sökande av ändring ska enligt förslaget ändras så att omprövning i fortsättningen inte får sökas i fråga om beslut som gäller valet eller godkännandet av hyresgäster. Klagomål över beslut i anknytning till valet av hyresgäster ska likväl få anföras hos den kommun där bostaden är belägen. Klagomål ska också kunna anföras hos välfärdsområdet om bostäderna är avsedda för grupper med särskilda behov och det är välfärdsområdet som ska organisera boendeservicen.

Klagomål ska kunna anföras över fel och försummelser i fråga om iakttagandet av bestämmelserna om valet av hyresgäster. På klagomål tillämpas bestämmelserna om förvaltningsklagan i förvaltningslagen (434/2003) trots att det i en del fall kan vara fråga klagomål över en privat aktörs, inte en myndighets, förfarande. Kommunen är skyldig att behandla klagomål som gäller val av hyresgäster följer direkt av 8 a kap. i förvaltningslagen, men för tydlighetens skull är det ändamålsenligt att föreskriva om saken också i de lagar som gäller statligt stödda bostäder.

Om kommunen är den aktör som väljer hyresgäster, kan förvaltningsklagan över kommunens förfarande anföras i enlighet med förvaltningslagen. Klagomål över valet av hyresgäster kan således anföras till exempel hos myndighetens ledning, den högre myndighet som övervakar föremålet för klagomålet, justitiekanslern eller justitieombudsmannen.

41 a §. Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande. Enligt förslaget ska det till lagen fogas en ny 41 a § där det föreskrivs om tjänsteansvar för den som väljer hyresgäster och om hyreshussamfundets skadeståndsansvar. Motsvarande bestämmelse införs också i lagen om kortvarigt räntestöd, och bestämmelsen om tjänsteansvar i aravabegränsningslagen ändras enligt denna proposition så att den får samma innehåll. Enligt bestämmelsen tillämpas på personer som väljer hyresgäster till räntestödshyresbostäder bestämmelser om straffrättsligt tjänsteansvar. Ägaren till en räntestödshyresbostad är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om en bostad inte får den bostad han eller hon har ansökt om på grund av ägarens eller dennes företrädares felaktiga förfarande. Dessutom ska det i paragrafen nämnas att bestämmelser om skadeståndsansvar finns också i skadeståndslagen (412/1974). Bestämmelsen överensstämmer med bestämmelsen om tjänsteansvar för personer som väljer boende till bostadsrättsbostäder.

7.2 Lag om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

6 §. Förutsättningar för beviljandet. I paragrafens 1 mom. ändras 3 punkten så att det för att investeringsstöd ska kunna beviljas i fortsättningen inte ska krävas att den kommun där bostads- huset är beläget förordar understödet. Det kan till exempel inte anses ändamålsenligt att kommunen genom ett negativt utlåtande förhindrar att understöd beviljas för ett sådant bostadsobjekt för särskilda grupper som välfärdsområdet anser motiverat och där välfärdsområdet ansvarar

för organiseringen av hyresgästernas boendeservice. Innan stödbeslutet fattas ska ARA likväl höra den kommun där bostadsbyggnaden är belägen eller, om det objekt för vilket understöd ska beviljas är avsett för särskilda grupper vars boendeservice enligt socialvårdslagen, lagen om service och stöd på grund av handikapp eller lagen angående specialomsorger om utvecklingsstörda i fortsättningen ska ordnas av välfärdsområdet, det välfärdsområde där bostadsbyggnaden är belägen. Vid behov kan ARA höra både kommunen och välfärdsområdet i ärendet.

Genom att höra den kommun eller det välfärdsområde där bostadsbyggnaden är belägen säkerställer man att det objekt för vilket understöd söks behövs med beaktande av bostadssituationen i kommunen och för den aktuella gruppen med särskilda behov och att ARA får kännedom om övriga omständigheter som är väsentliga med tanke på godkännandet av projektet och beviljandet av understöd. Om bostadsobjektet är avsett för en grupp med särskilda behov vars boendeservice i fortsättningen ska organiseras av välfärdsområdet men ARA beslutar att höra också kommunen i frågan, kan kommunen i sitt utlåtande ta ställning exempelvis till hur väl den planerade byggnaden är anpassad till den omgivande bebyggelsestrukturen, de tilläggstjänster som kommunen tillhandahåller och läget på bostadsmarknaden i kommunen. ARA ska beakta de synpunkter som kommunen eller välfärdsområdet har framfört i sitt utlåtande när centralen beslutar om den ska bevilja understöd eller inte. ARA ska bara i undantagsfall kunna godkänna att understöd beviljas för ett sådant objekt som kommunen eller välfärdsområdet i sitt utlåtande motsätter sig.

När välfärdsområdet utarbetar sitt utlåtande ska det beakta samma omständigheter som kommunen, det vill säga det ska fästa särskild vikt vid helheten av de tjänster som tillhandahålls den aktuella gruppen med särskilda behov i området och om bostadsprojektet är motiverat och nödvändigt också på lång sikt. ARA ska i sina anvisningar för sökande av understöd instruera välfärdsområdena om hurdana omständigheter de ska fästa vikt vid när de utarbetar sina utlåtanden. I övrigt handlar utlåtandena om ändamålsenlighetsprövning som utförs av välfärdsområdena. Varje välfärdsområde ska kunna utforma förfarandet vid utarbetandet av utlåtanden på det sätt som det anser bäst, och välfärdsområdena ska också själva kunna bestämma hur det ska avdela resurser för förfarandet. I övrigt stämmer paragrafen överens med nuvarande lag.

7.3 Lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

4 §. Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån. Till paragrafen fogas ett krav om att det objekt som stöds ska främja socialt och ekologiskt hållbart boende. Motsvarande krav införs också i lagen om långfristigt räntestöd (s. 26).

Dessutom stryks hänvisningen till lagen om offentlig upphandling (348/2007) i 3 mom., eftersom den är föråldrad och inte längre behövs. Hänvisningen till lagen om offentlig upphandling behövs inte, eftersom den också hittills varit enbart informativ. Statliga och kommunala myndigheter samt övriga upphandlingsenheter ska även utan hänvisningen konkurransutsätta sina anskaffningar i enlighet med lagen om offentlig upphandling, och myndigheterna är också annars medvetna om de krav som ställs på dem.

11 b §. Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande. Enligt förslaget fogas till lagen en ny 11 b § där det föreskrivs om tjänsteansvaret för den som väljer hyresgäster och om hyreshussamfundets skadeståndsansvar. Motsvarande bestämmelse införs också i lagen om långfristigt räntestöd. Enligt propositionen ändras också bestämmelsen om tjänsteansvar i aravabegränsningslagen så att innehållet blir det samma. Enligt bestämmelsen tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar på den som väljer hyresgäster till räntestödshyresbostäder, och ägaren till en räntestödshyresbostad är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada

som orsakas av att den som ansöker om en bostad inte får den bostad han eller hon har ansökt om på grund av ägarens eller dennes företrädares felaktiga förfarande. Dessutom ska det i paragrafen nämnas att bestämmelser om skadeståndsansvar finns också i skadeståndslagen (412/1974). Bestämmelsen överensstämmer med bestämmelsen om tjänsteansvar för personer som väljer boende till bostadsrättsbostäder.

20 §. Statens ansvar. I paragrafen föreslås ändringar som motsvarar ändringar som föreslås i lagen om långfristigt räntestöd. Detta innebär att staten framöver svarar för en lånebeviljares förluster av kapital och ränta på räntestödslån, men inte för de slutliga förlusterna. Till paragrafen läggs också en bestämmelse om att det för borgensersättningen betalas dröjsmålsränta högst i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982).

21 §. Säkerhet för räntestödslån. Till paragrafen fogas ett nytt moment som gäller arrangemangen med säkerheter för bilplatser. Paragrafen har samma innehåll som den ändring som föreslås i 30 § i lagen om långfristigt räntestöd.

23 §. Betalning av gottgörelse. I 1 mom. stryks ordet ”slutlig”. Detta innebär att staten framöver svarar för en lånebeviljares förluster av kapital och ränta på räntestödslån, inte för de slutliga förlusterna (se motiveringarna till 20 § och 28 § i lagen om långfristigt räntestöd).

24 §. Tillsyn. Bestämmelserna om myndigheternas rätt att få information i 1 och 2 mom. flyttas enligt förslaget till den nya 24 a §, där det föreskrivs samlat om rätten att få information. Andra ändringar i paragrafen föreslås inte.

24 a §. Rätt att få information av låntagare och lånebeviljare. I paragrafen föreskrivs det om låntagarnas och lånebeviljarnas skyldighet att lämna information. Till paragrafen flyttas de bestämmelser i 24 § enligt vilka myndigheterna trots sekretessbestämmelserna har rätt att få ta del av de handlingar som behövs för tillsynen. Denna bestämmelse ska enligt förslaget också preciseras så att den stämmer överens med motsvarande bestämmelse i lagen om långfristigt räntestöd. I paragrafen föreskrivs också om att ARA och Statskontoret får meddela föreskrifter om uppgifterna och det sätt på vilket de ska lämnas. Uppgifterna ska lämnas till Statskontoret med hjälp av ett tekniskt gränssnitt för att säkerställa att Statskontoret får informationen. Dessutom flyttas till paragrafen den bestämmelse i nuvarande 24 § enligt vilken låntagaren på förhand ska meddela ARA om sådant som kan inverka på iakttagandet av 13 och 14 §.

24 b §. Rätt att få information av andra myndigheter och rätt att anlita utomstående experter. I paragrafen föreskrivs det samlat om rätten att få information av andra myndigheter. I lagen om kortfristigt räntestöd har det inte tidigare funnits bestämmelser om rätten att få information av andra myndigheter. Bestämmelserna överensstämmer med motsvarande bestämmelser om modellen med långfristigt räntestöd (se motiveringarna till 24 § i lagen om långfristigt räntestöd).

24 c §. Vite. I fortsättningen ska ARA och Statskontoret kunna förelägga samfund och långivare vite. Vite får utfärdas till exempel om ett samfund eller en långivare vägrar lämna begärd information, lämnar bristfällig information eller dröjer med att lämna information och utredningar. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990). Paragrafen motsvarar de bestämmelser om vite som föreslås i lagen om långfristigt räntestöd, lagen om statsborgen och aravabegränsningslagen.

25 §. Påföljdsavgift. Den nuvarande paragrafens 2, 3 och 4 mom. flyttas enligt förslaget till den nya 25 a §. Andra ändringar i paragrafen föreslås inte.

25 a §. Påföljdsavgiftens storlek. I paragrafen föreskrivs det om påföljdssavgiftens storlek. Paragrafens innehåll föreslås inte.

25 b §. Verkställande och delgivning av påföljdsavgift. Till lagen fogas en bestämmelse om delgivning av påföljdsavgiften. Enligt den ska påföljdsavgiften betalas till Statskontoret, som intäktsför den i statens bostadsfond. I paragrafen föreskrivs också att påföljdsavgiften är direkt utsökbar. En påföljdsavgift får dock verkställas endast om påförandet eller betalningen av avgiften har vunnit laga kraft. Bestämmelser om indrivning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007).

25 c §. Preskription av påföljdsavgiften. Till lagen fogas enligt förslaget också en paragraf om preskription av påföljdsavgiften. Enligt denna ska ARA påföra påföljdsavgiften inom två år från det att centralen eller Statskontoret fått kännedom om det handlande som ger anledning till påföljdsavgiften, dock inom tio år efter att det lagstridiga handlandet har upphört.

30 §. Ändringssökande. Bestämmelserna om att sökande av ändring görs klarare liksom i lagen om långfristigt räntestöd. I paragrafen föreskrivs det att omprövning av ARA:s, Statskontorets och kommunens beslut får begäras på det sätt som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003). I gällande lag används termen ”sökande” för den som begär omprövning. Det föreslås att bestämmelsen skrivs om i passiv form så att den inte innebär en begränsning jämfört med definitionen av part eller någon annan med rätt att söka ändring.

Beslut ska enligt förslaget även framöver kunna överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen i enlighet med lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Liksom för närvarande ska beslut av ARA i ärenden enligt 8 § (godkännande av räntestödslån), 13 § 1 och 2 mom. (bestämmande av hyra), 14 § (betalning av avkastning) eller 17 § 2 mom. (förlängning av lånetid) inte heller framöver få överklagas genom besvär. Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Klagomål över beslut i anknytning till val av hyresgäster ska framöver få anföras till den kommun där bostaden är belägen. Klagomålet kan gälla fel och försummelser i iakttagandet av bestämmelserna om val av hyresgäster. På klagomål tillämpas bestämmelserna om förvaltningsklagan i förvaltningslagen (434/2003) trots att det i en del fall kan vara fråga klagomål över en privat aktörs, inte en myndighets, förfarande. Kommunen är skyldig att behandla klagomål som gäller val av hyresgäster följer direkt av 8 a kap. i förvaltningslagen, men för tydlighetens skull är det ändamålsenligt att föreskriva om saken också i de lagar som gäller statligt stödda bostäder.

Om kommunen är den aktör som väljer hyresgäster, kan förvaltningsklagan över kommunens förfarande anföras i enlighet med förvaltningslagen. Klagomål över valet av hyresgäster kan således anföras till exempel hos myndighetens ledning, den högre myndighet som övervakar föremålet för klagomålet, justitiekanslern eller justitieombudsmannen.

7.4 Aravabegränsningslagen

21 §. Ändringssökande. Bestämmelserna om att sökande av ändring görs klarare i överensstämmelse med lagen om långfristigt räntestöd och lagen om kortvarigt räntestöd. I paragrafen föreskrivs det att omprövning av ARA:s, Statskontorets eller kommunens beslut får begäras på det sätt som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003). I gällande lag används termen ”sökande” för den som begär omprövning. Det föreslås att bestämmelsen skrivs om i passiv form så att den inte innebär en begränsning jämfört med definitionen av part eller någon annan med rätt att söka ändring.

Beslut ska enligt förslaget även framöver kunna överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen i enlighet med lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Klagomål över beslut i anknytning till val av hyresgäster ska framöver få anföras till den kommun där bostaden är belägen. Klagomålet kan gälla fel och försummelser i iakttagandet av bestämmelserna om val av hyresgäster. På klagomål tillämpas bestämmelserna om förvaltningsklagan i förvaltningslagen (434/2003) trots att det i en del fall kan vara fråga klagomål över en privat aktörs, inte en myndighets, förfarande. Kommunen är skyldig att behandla klagomål som gäller val av hyresgäster följer direkt av 8 a kap. i förvaltningslagen, men för tydlighetens skull är det ändamålsenligt att föreskriva om saken också i de lagar som gäller statligt stödda bostäder.

Om kommunen är den aktör som väljer hyresgäster, kan förvaltningsklagan över kommunens förfarande anföras i enlighet med förvaltningslagen. Klagomål över valet av hyresgäster kan således anföras till exempel hos myndighetens ledning, den högre myndighet som övervakar föremålet för klagomålet, justitiekanslern eller justitieombudsmannen.

22 §. Vite. I fortsättningen ska ARA och Statskontoret kunna förelägga samfund och långivare vite. Vite får utfärdas till exempel om ett samfund eller en långivare vägrar lämna begärd information, lämnar bristfällig information eller dröjer med att lämna information och utredningar. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990). Paragrafen motsvarar de bestämmelser om vite som föreslås i lagen om långfristigt och lagen om kortvarigt räntestöd samt i lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder.

24 §. Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande. Det föreslås att 24 § i aravabegränsningslagen ändras i överensstämmelse med motsvarande ändringar i lagen om långfristigt räntestöd och lagen om kortvarigt räntestöd. Enligt gällande paragraf ansvarar den som utför uppgifter som anförts trots honom enligt lagen eller en förordning som utfärdats med stöd av den för sina åtgärder såsom en tjänsteman. I paragrafen ska det också i fortsättningen föreskrivas om tjänsteansvar för den som väljer hyresgäster. Dessutom ska det i paragrafen föreskrivas närmare om skadestånd. Enligt paragrafen ska bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar tillämpas på personer som väljer hyresgäster till aravahyresbostäder. Ägaren till en aravahyresbostad är också skyldig att i skäligen mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om en bostad inte får den bostad han eller hon har ansökt om på grund av ägarens eller dennes företrädares felaktiga förfarande. Dessutom ska det i paragrafen nämnas att bestämmelser om skadeståndsansvar finns också i skadeståndslagen (412/1974). Bestämmelsen överensstämmer med bestämmelsen om tjänsteansvar för personer som väljer boende till bostadsrättsbostäder.

7.5 Aravalagen

6 §. Användnings- och överlåtelsebegränsningar. I 1 mom. ingår en hänvisning till lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990). Förslaget stämmer till sitt innehåll överens med nuvarande lag, men hänvisningen ändras så att den avser den nya lag om bostadsrättsbostäder (393/2021) som trädde i kraft den 1 januari 2022.

7 §. De olika slagen av ägarbostadsaravalån. Referensen uppdateras för att återspegla namnet på den nuvarande lagen. Felet i rubriken rättas.

10 §. Storleken av ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter. Referensen uppdateras för att återspegla namnet på den nuvarande lagen. Felet i rubriken rättas.

15 b §. Allmännyttighet i en koncern. I 4 punkten ingår en hänvisning till lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990). Förslaget stämmer till sitt innehåll överens med nuvarande lag, men hänvisningen ändras så att den avser den nya lag om bostadsrättsbostäder (393/2021) som trädde i kraft den 1 januari 2022.

15 d §. Återkallande av angivande. Paragrafen kompletteras enligt förslaget med en ny 4 punkt enligt vilken utseendet av ett samfund till allmännyttigt samfund kan återkallas om samfundet inte har lämnat ARA den information som centralen begärt. Återkallandet av utseendet innebär i en sådan situation för ARA ett nytt sätt att förbättra sina möjligheter att få begärd information. Hotet om att utseendet kan återkallas ökar gäldenärens benägenhet att lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Underlåtenheten att lämna information ska likväl ha varit upprepad eller allvarlig för att ARA ska ha rätt att återkalla utseendet till allmännyttigt samfund. Därtill är en förutsättning att ARA har använt sina övriga sanktionsmöjligheter innan utseendet återkallas. Bestämmelsen motsvarar en föreslagen bestämmelse om långfristigt räntestöd.

24 §. Det sammanlagda maximibeloppet av aravalån och andra lån. Referensen uppdateras för att återspegla namnet på den nuvarande lagen.

36 a §. Vite. I fortsättningen ska ARA och Statskontoret kunna förelägga samfund och långgivare vite. Vite får utfärdas till exempel om ett samfund eller en långgivare vägrar lämna begärd information, lämnar bristfällig information eller dröjer med att lämna information och utredningar. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990). Paragrafen motsvarar de bestämmelser om vite som föreslås i övriga lagar.

7.6 Lagen om bostadsrättsbostäder

12 §. Krav som gäller bostadsrättshavare. I 1 mom. anges villkor för att en utlänning ska jämföras med en finsk medborgare när bostadsrättshavare väljs. Det föreslås att förteckningen i momentet ändras så att den motsvarar regleringen av valet av hyresgäster till statligt stödda hyresbostäder. Momentets 2 och 3 punkt kompletteras med en hänvisning till lagen om villkoren för tredjelandsmedborgares inresa och vistelse på grund av forskning, studier, praktik och volontärarbete (719/2018). Med finska medborgare jämföras således alla tredjelandsmedborgare som har uppehållstillstånd eller intyg som berättigar till minst ett års vistelse och alla personer som på basis av studier har beviljats uppehållstillstånd oberoende av uppehållstillståndets giltighetstid. Liksom tidigare är syftet att bostäderna tilldelas sådana personer vars vistelse i Finland inte avses vara kortvarig eller temporär. De studerande utgör likväl ett undantag från denna huvudregel. Dessutom föreslås ändringar i språkdräkten i 1 mom. vilka inte inverkar på innehållet i bestämmelsen. Paragrafens 2 och 3 mom. ändras inte.

34 §. Utgifter som täcks med bruksvederlaget och beaktande av över- eller underskott i statligt stödda bostadsrättsbostäder Paragrafen ändras så att skäliga avsättningar för ombyggnad och för utgifter enligt 2 punkten blir tillåtna. Skäliga avsättningar tillåts även i fråga om sådana objekt som har lånefinansierats under perioden 30.6.2018–1.9.2023. Skäliga avsättningar för objekt som lånefinansierats under den perioden var tidigare förbjudna. Närmare bestämmelser om skäliga avsättningar ska enligt 3 mom. även framöver utfärdas genom förordning av statsrådet. Bestämmelser om maximibeloppen för skäliga avsättningar utfärdas genom statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001). Enligt dess 24 § får det i hyran eller bruksvederlaget tas ut en sådan avsättning för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader som uppgår till högst en euro per kvadratmeter bostadsyta per månad, förutsatt att det lån som beviljats för finansieringen av huset eller bostaden har godkänts som räntestödslån för högst 20 år sedan. I annat fall är maximibeloppet två euro per bostadskvadratmeter per månad.

105 §. Påförande av påföljdsavgift. I paragrafen upphävs 2 mom. om påföljdsavgiftens storlek. Bestämmelserna i momentet flyttas till den nya 105 a §. Andra ändringar i paragrafen föreslås inte.

105 a §. Påföljdsavgiftens storlek. I paragrafen föreskrivs det om påföljdsavgiftens storlek. Till sitt innehåll motsvarar paragrafen 105 § 2 mom. i gällande lag, som är i kraft.

106 §. Verkställande och delgivning av påföljdsavgift. I 2 mom. stryks frasen *inklusive ränta*. Eftersom en påföljdsavgift till sin stränghet är jämförbar med ett bötesstraff är det konsekventare att inte ta ut dröjsmålsränta eller andra dröjsmålspåföljder. Andra ändringar i paragrafen föreslås inte.

7.7 Lag om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder

3 §. Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån. Paragrafens 1 mom. ändras så att de bostäder för vilka stöd framöver beviljas ska främja ekologiskt och socialt hållbart boende. Detta nya krav har samma innehåll som motsvarande ändring i modellen med långfristigt räntestöd och modellen med kortvarigt räntestöd.

4 §. Godkännande av borgenslån. Även när det gäller borgenslån kommer ett positivt utlåtande av kommunen enligt förslaget inte längre att behövas. ARA ska likväl höra den kommun där objektet är beläget. Ändringen har samma innehåll som den som föreslås i modellen med långfristigt räntestöd.

7 §. Säkerhet. För att lagstiftningen ska vara konsekvent införs även i fråga om borgenslån en bestämmelse om säkerhet för kvartersområden för bilplatser, det vill säga ett LPA-områden. Bestämmelsen har samma innehåll som bestämmelser som föreslås i fråga om modellen med långfristigt räntestöd och modellen med kortvarigt räntestöd.

10 §. Användning av bostäderna under borgenstiden. Enligt 1 mom. ska bostäder som det beviljats borgenslån för användas som hyresbostäder under borgenstiden, dock i minst 20 år från lyftandet av lånets första post. Enligt 2 mom. kan kommunen av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en eller flera bostäder som avses i 1 mom. för något annat ändamål än som hyresbostad förutsatt att tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillståndet kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Framöver ska tillståndet enligt förslaget sökas hos ARA. Ändringen leder till enhetligare förfaranden, eftersom tillstånd söks hos ARA även när det gäller ändring av användningssätt för bostäder finansierade enligt övriga stödlagar, och kommunen har inga andra tillsynsuppgifter enligt lagen om statsborgen.

11 §. Borgensersättning. Enligt förslaget stryks frasen ”andra avgifter” i paragrafen. Frasen har i praktiken lett till att staten tvingats betala sådana avgifter som det inte är ändamålsenligt att inkludera i borgensersättningarna.

12 §. Betalning av borgensersättning. Enligt förslaget ska termen ”slutlig” strykas i paragrafen. Detta motsvarar den föreslagna ändringen i 28 § i lagen om långfristigt räntestöd. Dessutom stryks termen ”annan avgift” på motsvarande sätt som i 11 §.

14 §. Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter. Till paragrafen fogas en bestämmelse enligt vilken lånebeviljaren ska lämna Statskontoret uppgifter med hjälp av en elektronisk dataöverföringsmetod eller ett tekniskt gränssnitt. Ändringen har samma innehåll som de som föreslås

i lagen om långfristigt räntestöd och lagen om kortvarigt räntestöd. Andra ändringar i paragrafen föreslås inte.

15 a §. Rätt att få information av andra myndigheter. Till lagen om statsborgen fogas enligt förslaget en paragraf om rätten att få information av andra myndigheter. Paragrafen har samma innehåll som motsvarande paragraf i lagen om långfristigt räntestöd och lagen om kortvarigt räntestöd.

16 §. Påföljdsavgift. Enligt förslaget flyttas 2 och 3 mom. för klarhetens skull till de nya 16 a och 16 c §.

16 a §. Påföljdsavgiftens storlek. Till den nya 16 a § flyttas bestämmelsen om påföljdsavgiftens storlek i nuvarande 16 §.

16 b §. Verkställande och delgivning av påföljdsavgift. I den nya 16 b § föreskrivs om delgivning och verkställande av påföljdsavgift. Paragrafen är samstämmig med en paragraf som föreslås i lagen om kortvarigt räntestöd.

16 c §. Preskription av påföljdsavgiften. Till den nya 16 c § flyttas bestämmelsen om preskription av påföljdsavgifter. Dessutom föreslås det att preskriptionstiden fastställs så att den stämmer överens med motsvarande bestämmelser i lagen om bostadsrättsbostäder och lagen om kortvarigt räntestöd, vilket innebär att den ändras från 20 till 10 år.

16 d §. Vite. I fortsättningen ska ARA och Statskontoret kunna förelägga samfund och långgivare vite. Vite får utfärdas till exempel om ett samfund eller en långgivare vägrar lämna begärd information, lämnar bristfällig information eller dröjer med att lämna information och utredningar. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990). Paragrafen motsvarar de bestämmelser om vite som föreslås i övriga lagar.

16 e §. Befrielse från begränsningar. Till lagen fogas en ny 16 e § där det föreskrivs om befrielse från begränsningar. Den föreslagna paragrafen har samma innehåll som 16 § i aravabegränsningslagen.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

Enligt 6, 7, 10 och 13 § i räntestödslagen utfärdas närmare bestämmelser om de allmänna villkoren för räntestödslån, storleken av och betalningstiden för räntestöd, storleken på låneandelen, maximilånet och de godtagbara tomtkostnaderna samt om skäligen avsättningar som tas ut för ombyggnad och underhåll och skötsel av bostäderna när hyran är självkostnadshyra, storleken på den ränta som ska beräknas på låntagarens självfinansieringsandel och andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra. Flera av de mera detaljerade låne- och stödvillkoren för räntestödslån ingår således i räntestödsförordningen. Därför ska en betydande del av de ändringar som sammanhänger med utvecklandet av systemet med räntestöd genomföras i räntestödsförordningen. Ett utkast till förordning ingår i denna proposition som bilaga.

Räntestödet ökas genom att nivån på bassjälvriskräntan sänks permanent till 2,3 procent. Räntestödsförordningens 8 § 1 mom. ändras så att den bassjälvriskandel av räntestödslånets ränta som låntagaren ska betala sänks från nuvarande 2,5 procent till 2,3 procent i fråga om såväl hyres- och bostadsrättsbostäder som delägarbostäder. Räntan har för hyresbostädernas del temporärt varit fastställd till 1,7 procent fram till utgången av 2023, och nu sänks bassjälvriskräntan permanent till 2,3 procent från 1 januari 2024. Räntestöd i långfristigt räntestödslån för nyproduktion förlängas för hela lånetiden från 30 till 40 år. Andelen av räntestöd minskas mindre än

tidigare, från 90 procent i första året med 2,25 procent per år. I räntestödslånet för ombyggnad ska räntestöd, som överträder bassjälvriskandelen, höjas så att det första året stiger till 90 procent och minskar årligen med tre procentenheter per år under hela lånetiden. Räntestöd förlängas med 10 år för hela 30-åriga lånetiden i ombyggnadslån.

Dessutom fogas till 9 § ett nytt 4 mom., enligt vilket man som lånetid för ombyggnad kan komma överens om en kortare tid än 30 år om det finns ett särskilt skäl till detta. Ett särskilt skäl kan till exempel vara att lånekapitalet är litet. Förkortningen av lånetiden får inte leda till att hyran eller vederlagen stiger oskäligt mycket.

9 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 september 2023.

De föreslagna ändringarna i villkoren för att godkänna räntestödslån och i låne- och stöd villkoren tillämpas på lån som godkänns som räntestödslån efter att lagen trätt i kraft. Däremot ska de föreslagna ändringar i räntestödslagen och i lagar som har samband med den vilka gäller tillsyn och ändringssökande i fråga om bostäder som finansierats med räntestödslån tillämpas på såväl befintliga som nya räntestödslån samt aravalån från och med lagens ikraftträdande.

Ansvar för att ordna social- och hälsovården och räddningsväsendet övergår till välfärdsområdena den 1 januari 2023. Den överföring av uppgifter som föreskrivs i denna lag föreslås likväl träda i kraft först den 1 september 2023. Följaktligen överförs uppgifterna inte samtidigt som de övriga uppgifterna inom boendeservicen. Men eftersom utlåten om ARA-projekt och tillsynen över valet av boende till bostäder för grupper med särskilda behov inte hör till de centrala uppgifterna inom ordnandet av boendeservicen, möjliggör en längre övergångstid att uppgifterna överförs på ett kontrollerat sätt från kommunerna till välfärdsområdena.

10 Verkställighet och uppföljning

Miljöministeriet följer i samarbete med ARA och Statskontoret aktivt de totala effekterna av de föreslagna ändringarna på stödsystemets funktion och attraktionskraft och vidtar behövliga lagstiftningsåtgärder eller andra åtgärder för att korrigera eventuella negativa konsekvenser av ändringarna.

11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Propositionen främjas i samklang med den offentliga maktens uppgift enligt 19 § 4 mom. i grundlagen att främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. En annan viktig koppling till de grundläggande fri- och rättigheterna gäller egendomsskyddet som garanteras i 15 § i grundlagen. Skyddet gäller också avtalsförhållandens beständighet. De föreslagna lagändringar som gäller val av hyresgäster har också samband med offentliga förvaltningsuppgifter som avses i 124 § i grundlagen. Syftet med propositionen är att få de ändringar i fråga om val av boende som justitieombudsmannen och riksdagens grundlagsutskott har krävt att utöver bostadsrättsbostäder omfatta också statligt stödda hyresbostäder.

11.1 Val av hyresgäster som offentlig förvaltningsuppgift

I sitt utlåtande om bostadsrättslagen (GrUU 5/2021 rd) ansåg grundlagsutskottet att valet av boende till statligt stödda bostadsrättsbostäder är en offentlig förvaltningsuppgift, och att lagstiftningen därför måste granskas med hänsyn till 124 § i grundlagen. Även riksdagens justitieombudsman och biträdande justitieombudsman har i flera avgöranden (18.11.2014 dnr

4002/2/13, 3.12.2015 dnr 4373/2015, 29.4.2016 dnr 1930/2/13 och 17.12.2018 EOAK/296/2017) ansett att erbjudandet av statligt stödda bostäder till allmänheten, valet av boende och bestämningen av hyran bör betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift. Enligt ett utlåtande av grundlagsutskottet är det vid valet av boende inte fråga om betydande utövning av offentlig makt, men i valet av boende ska de allmänna förvaltningslagarna iaktas och de som behandlar val av boende handlar under tjänsteansvar. För att lagen skulle kunna behandlas i vanlig lagstiftningsordning måste en bestämmelse om tjänsteansvar läggas till lagförslaget. Miljöutskottet lade på grund av grundlagsutskottets utlåtande till en bestämmelse om tjänsteansvar till förslaget till lag om bostadsrättsbostäder. Utskottet ansåg det också vara viktigt att ARA ger bostadsrättssammanslutningarna anvisningar också om hur skyldigheterna i anslutning till den offentliga förvaltningsuppgiften ska fullgöras. Utskottet välkomnade att miljöministeriet meddelat att det skulle bedöma om en bestämmelse om tjänsteansvar skulle fogas också till bestämmelserna om val av hyresgäster till statligt stödda hyresbostäder med anledning av grundlagsutskottets ståndpunkt och justitieombudsmannens avgöranden. Samtidigt skulle man bedöma behovet av att harmonisera bestämmelserna om hyresbostäder och bostadsrättsbostäder. Utredningen har utförts som tjänsteuppdrag i samband med beredningen av denna regeringsproposition.

Med offentliga förvaltningsuppgifter avses enligt förarbetena till grundlagen ett relativt brett spektrum av förvaltningsuppgifter som omfattar uppgifter som hänför sig till beslutsfattande om enskilda personers och sammanslutningars rättigheter, skyldigheter och förmåner (RP 1/1998 rd, s. 179). Förarbetena till grundlagen och grundlagsutskottets utlåtandepraxis innehåller inga tydliga allmänna kriterier för vilka uppgifter som ska betraktas som sådana offentliga förvaltningsuppgifter som avses i grundlagen och vilken typ av uppgifter som faller utanför bestämmelsens tillämpningsområde (Juha Lavapuro 2018, expertutlåtande gällande RP 34/2018 rd, s. 5). Eftersom grundlagsutskottet ansåg att valet av boende till bostadsrättsbostäder är en offentlig förvaltningsuppgift, måste även valet av hyresgäster till statligt stödda hyresbostäder ses som en sådan. Vid långivningen för statligt stödda hyresbostäder är stödgraden större, och kriterierna vid valet av boende är exaktare och innehåller större prövningsrätt än i fråga om bostadsrättsbostäder, varför det är befogat att granska också valet av boende till statligt stödda hyresbostäder med hänsyn till 124 § i grundlagen. Eftersom flera aktörer har konstaterat att uppgiften att välja boende är en offentlig förvaltningsuppgift, är det inte i denna proposition nödvändigt att bedöma om uppgiften att välja boende uppfyller kriterierna för en offentlig förvaltningsuppgift. Det finns likväl skäl att granska under vilka förutsättningar uppgiften att välja boende kan delegeras till någon annan än en myndighet och vilka administrativa krav som ska uppfyllas i verksamheten.

11.2 Valet av boende som faktisk förvaltningsverksamhet

I rättslitteraturen har det ansetts att en uppgift till sin karaktär kan vara en offentlig förvaltningsuppgift, även om den inte inbegriper utövning av offentlig makt. Det är då fråga om faktisk förvaltningsverksamhet, det vill säga myndighetsverksamhet, som inte direkt påverkar enskildas rättigheter eller skyldigheter. Typiskt för faktisk förvaltningsverksamhet är att det i samband med den inte fattas skriftliga beslut, utan det handlar snarare om att upprätthålla en grundläggande samhällsstruktur eller tillhandahålla offentliga tjänster till exempel i form av utbildning, underhålls- och vårdåtgärder och offentlig kommunikation. I praktiken överlappar faktisk förvaltningsverksamhet ofta med utövande av offentlig makt och behandling av förvaltningsärenden. Vårdåtgärder är till exempel faktisk förvaltningsverksamhet, men kan på ett betydande sätt begränsa personers självbestämmanderätt, och ett beslut om en vårdåtgärd har stor betydelse för den enskilde. (Olli Mäenpää, Hallinto-oikeus. Sanoma Pro 2018, s. 185 och 198.)

I val boende är det fråga om en offentlig förvaltningsuppgift som innehåller utövande av offentlig makt har drag av faktisk förvaltningsverksamhet. För att det handlar om utövande av offentlig makt talar bland annat verksamhetens karaktär, som inverkar på den enskildes rätt att få en bostad med statligt stöd. Grundlagsutskottet har konstaterat att det ändå inte handlar om betydande utövning av offentlig makt (GrUU 5/2021 rd, s. 6). Mot att val av boende handlar om betydande utövning av offentlig makt talar att det i 19 § 4 mom. är fråga om en främjandeskyldighet. Bestämmelsen ger alltså inte individen en subjektiv rätt att bo just i en statligt stödd hyresbostad. Statligt stödda hyresbostäder är bara ett av de sätt på vilka den offentliga makten främjar vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende.

Tillhandahållandet av statligt stödda hyresbostäder och det val av boende som sammanhänger med det skapar framför allt förutsättningar för att rättigheterna ska kunna tillgodoses, vilket snarast talar för att det handlar om faktisk förvaltningsverksamhet. Valet av boende i sig ger inte den enskilde vare sig rättigheter eller skyldigheter även om det är en nödvändig fas innan ett hyreskontrakt tecknas. Att välja boende är inte heller en uppgift som är typisk bara för en myndighet, eftersom hyreshussammanslutningar genomför val av boende också för fritt finansierade bostäder. Dessutom fattas det inga egentliga förvaltningsbeslut om valet av boende, och det skulle i praktiken inte heller vara möjligt att fatta sådana på grund av det stora antalet val av boende.

11.3 Delegering av uppgiften att välja boende till andra än myndigheter

I 124 § i grundlagen föreskrivs det om de villkor under vilka offentliga förvaltningsuppgifter kan anförtrors andra än myndigheter. När det gäller statligt stödda hyresbostäder måste man granska om de villkor som ställs i 124 § uppfylls. Valet av boende till statligt stödda hyresbostäder sköts förutom av kommunerna, som hör till myndigheterna, också av kommunägda bolag och privata ägare. Bedömningen i detta kapitel gäller bara sammanslutningar som väljer boende, inte kommunerna.

Enligt paragrafen kan offentliga förvaltningsuppgifter anförtrors andra än myndigheter om det behövs för en ändamålsenlig skötsel av uppgifterna och det inte äventyrar de grundläggande fri- och rättigheterna, rättssäkerheten eller andra krav på god förvaltning. Uppgifter som innebär betydande utövning av offentlig makt får ges endast myndigheter. Som betydande utövning av offentlig makt anses enligt förarbetena till bestämmelsen till exempel rätten att enligt självständig prövning använda maktmedel eller på något annat konkret sätt ingripa i en enskild persons grundläggande fri- och rättigheter (RP 1/1998 rd, s. 180). Enligt vad som ovan konstaterats är det i valet av boende till statligt stödda hyresbostäder inte fråga om betydande utövning av offentlig makt.

Vid bedömningen av om en överföring av en förvaltningsuppgift är ändamålsenlig ska vikt fästas vid förvaltningens effektivitet och särskilt vid enskildas och sammanslutningars behov. Även förvaltningsuppgiftens karaktär har betydelse vid bedömningen, och kravet på ändamålsenlighet kan således när det är fråga om uppgifter i samband med serviceproduktion uppfyllas lättare än till exempel i fråga om beslutsfattande som gäller en enskild persons eller en sammanslutnings centrala rättigheter (RP 1/1998 rd, s. 179). Enligt grundlagsutskottet kunde överföringen av valet av boende till bostadsrättsbostäder anses nödvändig för en ändamålsenlig skötsel av uppgiften med beaktande av fördelarna med arrangemanget för dem som ansöker om bostad i och med att valet av boende blev snabbare (GrUU 5/2021 rd, s. 6).

Val av boende till statligt stödda hyresbostäder har drag av service eftersom de utgör en nödvändig del av tilldelningen av en statligt stödd bostad. Antalet sökande är också stort, och i

synnerhet när det gäller bostäder för särskilda grupper har de aktörer som tillhandahåller bostäderna särskilt kunnande om processerna vid valet av boende. Ett snabbt val av boende och ett högt kapacitetsutnyttjande är centrala faktorer som möjliggör att sammanslutningar kan tillhandahålla hyresbostäder självkostnadsbaserat och till skäligt pris i enlighet med sitt serviceuppdrag. Att valet av boende till statligt stödda hyresbostäder sköts av de sammanslutningar som äger bostäderna är ändamålsenligt med hänsyn till såväl förvaltningens effektivitet som de personer som söker bostad.

När det gäller bedömningen av uppfyllandet av de grundläggande fri- och rättigheterna, rättssäkerheten och kraven på god förvaltning understryker förarbetena till 124 § i grundlagen (RP 1/1998 rd, s. 179/II) betydelsen av att de som sköter offentliga förvaltningsuppgifter är utbildade för ändamålet och sakkunniga och att de står under tillräcklig offentlig tillsyn (RP 1/1998 rd, s. 179/II). Att uppgiften att välja boende även framöver ska få utföras av hyresbostadsbolagen har inte bedömts äventyra de rättsobjekt som nämns ovan, och valet av boende har på ett fungerande sätt genomförts av dessa bolag under hela historien av statligt stödd bostadsproduktion. Hyresbostadsbolagens anställda har genom sin praktiska erfarenhet god kompetens för att sköta valet av boende. Dessutom regleras valet av boende noga genom lag och förordningar och övervakas av kommunerna. Rättssäkerheten och den offentliga tillsynen tryggas också av den föreslagna övergången till ett förfarande med förvaltningsklagan. På de grunder som beskrivits ovan behövs en delegering av behörigheten till någon annan än en myndighet för att uppgiften ska kunna skötas på ett ändamålsenligt sätt, och delegeringen äventyrar inte vare sig de grundläggande fri- och rättigheterna, rättssäkerheten eller andra krav på god förvaltning.

11.4 Iakttagande av allmänna förvaltningslagar och tjänsteansvar i valet av hyresgäster

Med beaktande av de synpunkter som framförts ovan får valet av hyresgäster till hyresbostäder huvudsakligen ses som faktisk förvaltningsverksamhet. Eftersom valet av hyresgäster likväl har stor betydelse ur individens synvinkel, ska man i samband med valet i tillräcklig grad beakta rättsprinciperna inom förvaltningen samt rättssäkerheten, offentligheten och tillsynsmöjligheterna (Olli Mäenpää, Hallinto-oikeus. Sanoma Pro 2018, s. 198).

I sin tolkningspraxis har grundlagsutskottet ansett att tryggande av kraven på rättssäkerhet och god förvaltning i den bemärkelse som avses i 124 § i grundlagen innebär att de allmänna förvaltningslagarna iakttas när ärenden behandlas och att de som handlägger ärenden handlar under tjänsteansvar (GrUU 33/2004 rd, s. 7/II, GrUU 46/2002 rd, s. 9). Hänvisningar till allmänna förvaltningslagar behöver inte längre inkluderas i lagen på grund av 124 § i grundlagen, eftersom de allmänna förvaltningslagarna med stöd av sina bestämmelser om tillämpningsområde, definition av myndighet eller enskildas skyldighet att ge språklig service tillämpas också på enskilda när de utför offentliga förvaltningsuppgifter (GrUU 42/2005 rd, s. 3/II).

Eftersom val av hyresgäster får anses vara offentlig förvaltningsverksamhet, ska man på valet tillämpa allmänna förvaltningslagar och principerna för god förvaltning. I sitt betänkande om den nya bostadsrättslagen ansåg grundlagsutskottet att det inte är nödvändigt att hänvisa till tillämpningen av de allmänna förvaltningslagarna i lagen. Däremot bör det föreskrivas särskilt om tjänsteansvar (GrUU 5/2021 rd, s. 7). Således behöver det inte heller i de bestämmelser som gäller statsstödda hyresbostäder föreskrivas särskilt om tillämpningen av allmänna förvaltningslagar.

Som allmänna förvaltningslagar betraktas bland annat förvaltningslagen (434/2003), språklagen (423/2003), lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999, nedan offentlighetslagen) och lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003). På

den som utför offentliga förvaltningsuppgifter tillämpas dessutom delvis lagen om tillhandahållande av digitala tjänster (306/2019, lagen om digitala tjänster) och lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen (906/2019, informationshanteringslagen). I förvaltningslagen föreskrivs det om grunderna för god förvaltning, avgiftsfri rådgivning, behandlingen av ansökningar och innehållet i beslut som meddelas med anledning av en ansökan. Språklagen kräver att en sammanslutning som verkar i ett tvåspråkigt område ska använda finska och svenska enligt enahanda grunder.

Grundlagsutskottet har ansett att de allmänna förvaltningslagarna ska tillämpas också på andra än myndigheter när de utför ett offentligt förvaltningsuppdrag (GrUU 42/2005 rd, s. 3/II, GrUU 5/2021 rd, s. 7). När det gäller offentlighetslagens tillämpningsområde är frågan likväl delvis oklar. Enligt 4 § 2 mom. i offentlighetslagen jämföras sammanslutningar som med stöd av en lag eller förordning utövar offentlig makt med en myndighet bara när de utför ett offentligt uppdrag. Enligt 5 § 2 mom. i lagen avses med myndighetshandling också en handling som har upprättats av myndigheten eller av någon som är anställd hos en myndighet eller som har inkommit till en myndighet för behandling av ett ärende eller i övrigt inkommit i samband med ett ärende som hör till myndighetens verksamhetsområde eller uppgifter. I rättslitteraturen har det ansetts att offentlighetslagens tillämpningsområde omfattar de handlingar som har upprättats eller inkommit när ett offentligt uppdrag utförts även om det inte är fråga om utövande av offentlig makt (Olli Mäenpää 2020, Julkisuusperiaate. Alma Talent Oy och Lakimiesliiton kustannus, s. 145). Enligt vad som ovan konstaterats är det vid val av hyresgäster fråga om faktisk förvaltningsverksamhet och till vissa delar även fråga om utövande av offentlig makt. Offentlighetslagen för handlingar omfattar således åtminstone de delområden av valet av hyresgäster som innehåller utövning av offentlig makt. Till dessa handlingar hör till exempel de tillämpningsanvisningar som gäller val av hyresgäster. I praktiken är val av hyresgäster ändå till stor del faktisk förvaltningsverksamhet där det upprättas sådana handlingar och förvaltningsbeslut som avses i offentlighetslagen. En arbetsgrupp tillsatt av justitieministeriet bereder som bäst en [uppdatering av offentlighetslagen](#). I detta sammanhang är avsikten också att precisera tillämpningen av offentlighetslagen på faktisk förvaltningsverksamhet.

Tjänsteansvaret gäller särskilt tjänstemän och ämbetsåtgärder, det vill säga utövande av offentlig makt och annat utförande av offentliga uppdrag. Tjänsteansvaret inskränker sig likväl inte till tjänstemännen, utan det har utsträckts till att gälla också andra än myndigheter när de sköter offentliga förvaltningsuppgifter. Grundprincipen är att tjänsteansvaret gäller allt utförande av offentliga förvaltningsuppgifter på enahanda grunder. (Mäenpää, Olli. Hallinto-oikeus. Helsingfors: Sanoma Pro, 2018. s. 1296 och 1298). Eftersom det finns orsak att lagstifta om tjänsteansvaret, föreslås att det lagstiftas särskilt om tjänsteansvaret i lagarna om långfristigt och kortvarigt räntestöd. I 24 § i aravabegränsningslagen uppdateras de bestämmelser om tjänsteansvar som ingår i paragrafen sedan tidigare. De bestämmelser som grundlagsutskottet krävt i bostadsrättslagen utsträcks följaktligen till att till motsvarande delar gälla också de hyresbostäder som stöds av staten.

11.5 Rättssäkerhet

Det föreslås att bestämmelserna om att söka ändring omarbetas. De beslut som gäller valet av hyresgäster till bostäder som har finansierats med statligt stöd är av sådan art att det kan anses att ett klagomålsförfarande är det lämpligaste rättsmedlet för dem. För närvarande kan man begära omprövning av kommunens val av hyresgäster. Besvär mot beslut i anledning av en begäran om omprövning har likväl inte varit möjligt. Omprövning av val av hyresgäster som fattats av privata aktörer har inte kunnat begäras, och de har inte kunnat överklagas genom besvär. I praktiken har kommunerna mottagit mycket få begäranden om omprövning av beslut om val av hyresgäster.

I 21 § i grundlagen föreskrivs det om rättsskyddet, och där ingår kravet att rätten att söka ändring tryggas genom lag. Det är likväl möjligt att begränsa rätten att söka ändring när förutsättningarna för att inskränka de grundläggande fri- och rättigheterna är uppfyllda. Enligt grundlagsutskottet ska det föreskrivas om dessa inskränkningar exakt och noggrant avgränsat genom lag, och inskränkningarna ska bland annat vara godtagbara och proportionerliga. Man måste även se till att rättssäkerhetsarrangemangen är tillräckliga (i fråga om rätten att söka ändring se bl.a. GrUU 18/2007 rd, GrUU 11/2009 rd och GrUU 49/2016 rd). I ställningstagandet GrUU 19/2002 rd ansågs exempelvis en inskränkning av rätten att söka ändring godtagbar med tanke på systemet med grundläggande fri- och rättigheter när syftet med förbudet mot att söka ändring var att säkerställa att information som rör läkemedelssäkerheten är så snabbt tillgänglig som möjligt och på så sätt främja befolkningens hälsa.

Det har varit ändamålsenligt att begränsa möjligheten att söka ändring i val av hyresgäster eftersom beslut om val av hyresgäster är en procedur av masskaraktär för vilken ett system för sökande av ändring grundat på enskilda besvär lämpar sig illa. De avgöranden som gäller val av hyresgäster kan inte vänta tills ändring har sökts, utan besluten ska såväl med tanke på hyresgästernas situation som hyreshussammanslutningen fattas omedelbart och löpande. Angående valet av hyresgäster fattas i praktiken inga förvaltningsbeslut, och en bostadssökande för vilken beslutet i valet av hyresgäster varit negativt har inte genom en begäran om omprövning kunnat få den bostad som hen sökt

Så som konstaterats ovan i kapitel 11.2 är förfarandet vid val av hyresgäster i många avseenden närmare faktisk förvaltningsverksamhet än fattande av förvaltningsbeslut. I faktisk förvaltningsverksamhet är rättsskyddsmedlet ofta en möjlighet att anföra klagomål hos den övervakande myndigheten. Dessutom kommer samtliga ärenden som gäller val av hyresgäster i och med förfarandet med förvaltningsklagan att omfattas av ett likadant rättsskyddsmedel oberoende av om det är fråga om en hyres- eller bostadsrättsbostad och om den ägs av kommunen eller en privat aktör. Detta gör bostadssökandena mera jämställda. En klar och konsekvent lagstiftning kan också öka användningen av rättsskyddsmedlet och därigenom göra systemet för valet av hyresgäster mera välfungerande och främja att de statsstödda bostäderna bättre än tidigare styrs till de hushåll som behöver dem mest. Det föreslagna förbudet mot att söka ändring i val av hyresgäster är exakt avgränsat och lagfäst. Syftet att göra valet av hyresgäster snabbare och rättsskyddsmedlen klarare som motiverar begränsningarna är godtagbara mål med hänsyn till systemet med grundläggande fri- och rättigheter. Således försvagar övergången till ett förfarande med förvaltningsklagan inte de sökandes rättsskydd, utan förbättrar det.

I och med den föreslagna ändringen motsvarar förfarandet med förvaltningsklagan i fråga om valet av hyresgäster regleringen gällande bostadsrättsbostäder med den skillnaden att klagomålsmyndigheten enligt förslaget är kommunen i stället för Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Enhetliga sätt att söka ändring är befogade med tanke på kundernas jämställdhet och klarheten i lagstiftningen.

11.6 Anlitande av utomstående sakkunniga vid granskning

Villkoren i 124 § i grundlagen för att anförtro offentliga förvaltningsuppgifter till andra än myndigheter måste uppfyllas också i de fall där ARA och Statskontoret bemyndigar en sakkunnig eller revisor att utföra tillsyns- eller granskningsuppgifter. I tillsynen är det i vissa situationer motiverat och ändamålsenligt att ta hjälp av utomstående sakkunniga eller låta en utomstående revisor utföra tillsyns- och granskningsuppgifter. Garantier för god förvaltning måste tryggas också när en myndighetsuppgift som inbegriper utövning av offentlig makt, såsom tillsyn och granskning, anförtros personer som inte är anställda hos myndigheterna. Med tanke på den rättsliga ställningen för de objekt som granskas och förtroendet för granskningsverksamheten är det

viktigt att man också på utomstående revisorer och personer som bistår dem tillämpar de allmänna förvaltningslagarna och bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar.

På de grunder som anförts ovan kan lagförslagen behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Kläm

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) 1 § 1 mom., 3 § 2 mom., 4, 8 och 11 d §, 13 § 1 mom. 3 punkten, 13 d och 26, 27 och 28—31 §, 32 § 1 och 2 mom., 39 och 41 §, av dem 8 § och 13 § 1 mom. 3 punkten sådana de lyder i lag 470/2018, 11 d § sådan den lyder i lag 717/2006, 13 d, 29 och 30 § sådana de lyder i lag 1713/2015, 26 och 27 § sådana de lyder i lag 1060/2016, 39 § sådan den lyder i lag 394/2021 och 41 § sådan den lyder i lag 1447/2019, samt

fogas till 24 § ett nytt 3 mom., sådan de lyder i lag 1060/2016, nya 33 § i stället för de 33 § som upphävts genom lag 470/2018 och nya 34 § i stället för de 34 § som upphävts genom lag 236/2004, samt en ny 41 a § som följer:

1 §

Tillämpningsområde

Av statens medel kan räntestöd så som bestäms i denna lag betalas för lån (*räntestödslån*) som kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner (*lånebeviljare*) beviljat för nybyggnad, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder och av sådana bostadsrättshus som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021).

3 §

Fullmakt att godkänna räntestödslån

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån.

4 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån

Ett lån godkänns som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. De bostäder för vilka stöd beviljas ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende ska vara skäliga och främja socialt och ekologiskt hållbart boende.

Nybyggnad och ombyggnad ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts, om inte

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Ett ombyggnadslån kan godkännas som räntestödslån endast om det har gjorts en bedömning av låneobjektets skick och utarbetats en underhållsplan på sikt.

Genom förordning av statsrådet kan det utfärdas närmare bestämmelser om grunderna för godkännande som räntestödslån.

8 §

Godkännande av räntestödslån samt andra myndighetsuppgifter

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet beslutar om godkännande av lån som räntestödslån. Innan beslutet fattas ska centralen höra den kommun där objektet är beläget. Om det är fråga om beviljande av räntestödslån för ett projekt för vilket det beviljas understöd med stöd av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, och det är fråga om sådana grupper med särskilda behov vars boendeservice ska organiseras av välfärdsområdet, ska centralen höra även det välfärdsområde där objektet är beläget.

Beviljaren av räntestödslånet kan bytas och amorteringsprogrammet, räntan och övriga lånevillkor för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret, kommunen och välfärdsområdet har rätt att styra och övervaka att denna lag följs.

11 d §

Tillsynen över valet av hyresgäster

Kommunen utövar tillsyn över att grunderna för valet av hyresgäster till de räntestödshyresbostäder som finns i kommunen följs. Till den del det är fråga om bostäder för vilka det har beviljats understöd med stöd av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, och det är fråga om sådana grupper med särskilda behov vars boendeservice ska organiseras av välfärdsområdet, ska välfärdsområdet utöva tillsyn över valet av hyresgäster.

Genom förordning av miljöministeriet får det utfärdas närmare bestämmelser om de förfaranden som ska iaktas vid valet av hyresgäster och vid tillsynen över valet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet svarar för den allmänna styrningen av valet av hyresgäster.

13 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är de utgifter som orsakas av

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,

13 d §

Tillsyn över självkostnadshyror samt sanktioner

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror och tillhörande förfaranden följs. Till centralens uppgifter hör allmän handledning av låntagare i frågor som gäller självkostnadshyra.

Om låntagaren har underlåtit att iaktta bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror eller tillhörande förfaranden, kan centralen förbjuda låntagaren att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut.

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

24 §

Allmännyttighet

Samfund ska i förväg informera Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om sådant som kan påverka uppfyllandet av de krav som anges i denna paragraf.

26 §

Tillsyn över allmännyttigheten samt sanktioner

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att ett samfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten, ett bolag i vilket ett samfund har bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen och ett samfund enligt 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 §.

Om ett samfund som avses i 1 mom. vidtar företagsarrangemang, gör överföringar av medel eller vidtar andra åtgärder som strider mot 24 §, ska centralen uppmäna 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.

Centralen kan förena en order eller ett förbud enligt 2 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 betala avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut samt skjuta upp behandlingen av de ansökningar som gäller statligt understödd bostadsproduktion som är anhängiga vid centralen och som samfundet eller ett annat samfund inom samma koncern har lämnat in.

27 §

Återkallande av utseende

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan återkalla utseendet av ett samfund enligt 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,

3) samfundet ansöker om att utseendet ska återkallas, eller om

4) samfundet upprepade gånger eller allvarligt har försummat skyldigheten att lämna Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet den information som centralen har begärt med stöd av denna lag eller lagen om bostadsrättsbostäder.

28 §

Statens ansvar

Staten svarar för en lånebeviljares förluster av kapital och ränta på räntestödslån, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet.

29 §

Närmare bestämmelser om statens ansvar

Statens ansvar gäller sådana amorteringar och räntor som har förfallit till betalning under de 45 år som förlöpt från det att räntestödslånet eller dess första post lyftes men som inte har betalats samt dröjsmålsräntor på dessa poster till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Borgensersättning kan inbegripa dröjsmålsränta högst i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Om låntagaren inom den tid för begränsningar som anges i 17 § i stället för räntestödslånet tar ett nytt lån som Statskontoret godkänner som räntestödslån, gäller statens ansvar från det att det ursprungliga lånet eller dess första post lyftes.

30 §

Säkerhet för räntestödslån

Ett räntestödslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av centralen godkänd säkerhet, om låntagaren är någon annan än en kommun eller en samkommun.

Om ett projekt som ska beviljas räntestöd inbegriper parkeringsplatser som finns på en separat fastighet, behöver Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inte kräva någon separat säkerhet för dem, om parkeringsfastigheten är förenad med ett fastighets- eller byggnadsservitut eller om statens risk inte ökar oskäligt. Om det inte krävs någon separat säkerhet ska parkeringsplatsernas kostnader vara skäliga i förhållande till anskaffningsvärdet för projektet.

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

31 §

Lånebeviljarens skyldigheter

För att statens ansvar ska gälla krävs det att lånebeviljaren sköter räntestödslånet och säkerheterna för lånet i överensstämmelse med denna lag samt med iakttagande av god banksed.

Under den tid som statens ansvar gäller är lånebeviljaren också skyldig att i enlighet med Statskontorets föreskrifter underrätta detta om försenade lånebetalningar.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen och iaktta Statskontorets föreskrifter när egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet realiseras vid exekutiv auktion eller ett konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivillig realisering av

egendom som är säkerhet för räntestödslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med Statskontorets samtycke.

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag.

32 §

Betalning av gottgörelse

Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren gottgörelse enligt 28 § när förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts dock inte om gäldenären vid ett sådant saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

Om lånebeviljaren efter det att gottgörelsen har betalats kan driva in sådana amorteringar och räntor som låntagaren inte har betalat, ska lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till Statskontoret.

33 §

Rätt att få information och rätt att inspektera

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret, kommunen och välfärdsområdet har trots sekretessbestämmelserna rätt att av låntagaren och lånebeviljaren för granskning och användning få alla handlingar och upptagningar som de anser behövliga för tillsynen enligt denna lag samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Låntagaren och lånebeviljaren ska utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar som har begärts av den som är behörig att utföra granskningen och som behövs för tillsynen. Lånebeviljaren ska lämna in uppgifterna om lånet till Statskontoret med hjälp av en elektronisk dataöverföringsmetod.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret får meddela föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som behövs för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas.

34 §

Rätt att få information av andra myndigheter och rätt att anlita utomstående experter

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få information har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att av myndigheter och andra som sköter ett offentligt uppdrag på begäran få sådan information om låntagare och andra samfund enligt 25 eller 27 a § som är nödvändig för den tillsyn som det föreskrivs om i denna lag. Informationen får hämtas genom en teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen sekretessen är avsedd att skydda.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret får genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra sådana granskningar som avses i 33 § 1 mom. En utomstående sakkunnig får på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

39 §

Vite

Om samfund eller långivare försummar en uppgift som de har ålagts i denna lag, underlåter att lämna information som begärts eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

41 §

Ändringssökande

Det är möjligt att begära omprövning av ett beslut som har meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret, kommunen eller välfärdsområden. Bestämmelser om omprövningsbegäran finns i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 och 10 a § får dock inte överklagas genom besvär.

I fråga om beslut som gäller valet eller godkännandet av hyresgäster får omprövning inte begäras och ändring inte sökas genom besvär i förvaltningsdomstol. Klagomål över fel och försummelser i anknytning till valet av hyresgäster till räntestödshyresbostäder får anföras till den myndighet som enligt 11 d § svarar för tillsynen.

41 a §

Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande

På personer som väljer ut hyresgäster till räntestödshyresbostäder tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar.

Ägaren till en räntestödshyresbostad är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om en bostad inte får den bostad han eller hon har ansökt om på grund av ägarens eller dennes företrädarens felaktiga förfarande. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns även i skadeståndslagen (412/1974).

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

2.

Lag

om ändring av 6 § 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) 6 § 1 mom. 3 punkten som följer:

6 §

Förutsättningar för beviljandet

För att understöd skall beviljas förutsätts att

3) Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har hört den kommun och det välfärdsområde där objektet är beläget, om det är fråga om bostäder avsedda för sådana grupper med särskilda behov vars boendeservice ska organiseras av välfärdsområdet.

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

3.

Lag

om ändring av lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 25 § 2 mom.,
ändras 4, 20 och 21 §, 23 § 1 mom., 24 och 30 §, av dem 30 § sådan den lyder i lag 1448/2019, samt
fogas till lagen nya 11 b, 24 a–24 c och 25 a–25 c § som följer:

4 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån

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

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

Byggandet ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

11 b §

Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande

På personer som väljer ut hyresgäster till räntestödshyresbostäder tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar.

Ägaren till en räntestödshyresbostad är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om en bostad inte får den bostad han eller hon har ansökt om på grund av ägarens eller dennes företrädares felaktiga förfarande. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns även i skadeståndslagen (412/1974).

20 §

Statens ansvar

Staten svarar för en lånebeviljares förluster av kapital och ränta på räntestödslån, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet.

Statens ansvar gäller sådana amorteringar och räntor som har förfallit men inte betalats och som har förfallit inom den begränsningstid för användning och överlåtelse som avses i 17 §, samt dröjsmålsräntor på dessa poster till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Borgensersättning kan inbegripa dröjsmålsränta högst i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

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

21 §

Säkerhet för räntestödslån

Ett räntestödslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller någon annan säkerhet som centralen godkänner.

Om ett projekt som ska beviljas räntestöd inbegriper parkeringsplatser som finns på en separat fastighet, behöver Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inte kräva någon separat säkerhet för dem, om parkeringsfastigheten är förenad med ett fastighets- eller byggnadsservitut eller om statens risk inte ökar oskäligt. Om det inte krävs någon separat säkerhet ska parkeringsplatsernas kostnader vara skäliga i förhållande till anskaffningsvärdet för projektet.

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

23 §

Betalning av gottgörelse

Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren gottgörelse enligt 20 § när förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts dock inte om gäldenären vid det saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

24 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka att denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den följs.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet övervakar att bestämmelserna i 13 och 14 § iakttas. Centralen utövar också allmän styrning av kommunerna och låntagarna.

Kommunen övervakar att grunderna för valet av hyresgäster följs. Lånebeviljaren övervakar att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

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

24 a §

Rätt att få information av låntagare och lånebeviljare

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har trots sekretessbestämmelserna rätt att av låntagaren och lånebeviljaren för granskning och användning få de handlingar och upptagningar som de anser behövliga för tillsynen enligt denna lag samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Låntagaren och lånebeviljaren ska utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar som har begärts av den som är behörig att utföra granskningen och som behövs för tillsynen. Lånebeviljaren ska lämna in uppgifterna om lånet till Statskontoret med hjälp av en elektronisk dataöverföringsmetod.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret får meddela föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som behövs för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas.

Låntagaren ska på förhand meddela Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om sådant som kan inverka på iakttagandet av 13 och 14 §.

24 b §

Rätt att få information av andra myndigheter och rätt att anlita utomstående experter

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få information har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att av myndigheter och andra som sköter ett offentligt uppdrag på begäran få sådan information om låntagare som är nödvändig för den tillsyn som det föreskrivs om i denna paragraf. Informationen får hämtas genom en teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen sekretessen är avsedd att skydda.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret får genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra sådana granskningar som avses i 1 mom. En utomstående sakkunnig får på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

24 c §

Vite

Om samfund eller långivare försummar en uppgift som de har ålagts i denna lag, underlåter att lämna information som begärts eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

25 a §

Påföljdsavgiftens storlek

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

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften om den annars skulle bli oskälig.

25 b §

Verkställande och delgivning av påföljdsavgift

Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret, som betalar den till statens bostadsfond.

Påföljdsavgiften är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). En påföljdsavgift får dock verkställas endast om påförandet eller betalningen av avgiften har vunnit laga kraft.

25 c §

Preskription av påföljdsavgiften

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att centralen eller Statskontoret fått kännedom om ett handlande enligt 25 § 1 mom., dock inom tio år efter det att det lagstridiga handlandet har upphört.

30 §

Ändringssökande

Det är möjligt att begära omprövning av ett beslut som har meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen. Bestämmelser om omprövningsbegäran finns i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 §, 13 § 1 och 2 mom., 14 § eller 17 § 2 mom. får dock inte överklagas genom besvär.

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

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

4.

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 21 och 24 §, av dem 21 § sådan den lyder i lag 1438/2019, samt
fogas till lagen en ny 22 §, i stället för den 22 § som upphävts genom lag 735/2004, som följer:

21 §

Ändringssökande

Det är möjligt att begära omprövning av ett beslut som har meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen. Bestämmelser om omprövningsbegäran finns i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

I fråga om beslut som gäller valet eller godkännandet av hyresgäster får omprövning inte begäras och ändring inte sökas genom besvär i förvaltningsdomstol. Klagomål över fel och försummelser i anknytning till valet av hyresgäster till aravahyresbostäder får anföras till den myndighet som enligt 4 d § svarar för tillsynen.

22 §

Vite

Om samfund eller långivare försummar en uppgift som de har ålagts i denna lag, underlåter att lämna information som begärts eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

24 §

Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande

På personer som väljer ut hyresgäster till aravahyresbostäder tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar.

Ägaren till en aravahyresbostad är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om en bostad inte får den bostad han eller hon har ansökt om på grund av ägarens eller dennes företrädares felaktiga förfarande. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns även i skadeståndslagen (412/1974).

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

5.

Lag

om ändring av aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen (1189/1993) 6 § 1 mom., 7 § 2 mom., 10 § 1 mom. och 15 b § 2 och 4 punkten, 15 d § och 24 § av dem 6 § 1 mom. sådan den lyder i lag 1337/2018, 10 § 1 mom. sådan den lyder i lag 698/2001, 15 b § 2 punkten och 15 d § sådana de lyder i lag 571/1999 och 15 b § 4 punkten sådan den lyder i lag 1211/2005, samt
fogas en ny 36 a § som följer:

6 §

Användnings- och överlåtelsebegränsningar

I aravabegränsningslagen (1190/1993) och lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) finns det bestämmelser om begränsning av användningen och överlåtelsen av en bostadsbyggnad med aravalån och aktierna i det bolag som äger byggnaden samt en bostadslägenhet med aravalån och aktier som medför rätt att besitta en sådan. Anteckning om begränsningarna ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret, i aktiebrevet och aktieboken och, om lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) är tillämplig på aktierna i bolaget, i bostadsdatasystemet på så sätt att anteckningen framgår av både aktielägenhetsregistret och aktieboken (*anteckning om begränsning*).

7 §

De olika slagen av ägarbostadsaravalån

Lån för anskaffning av bostadsaktier kan också beviljas den som enligt aravabegränsningslag har rätt att lösa in en bostad.

10 §

Storleken av ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter

De ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter uppgår till högst 80 procent av låneobjektets lånevärde. Ett lån för anskaffning av bostadsaktier som beviljats för inlösen av en aravahyresbostad uppgår dock till högst 80 procent av det inlösningspris som avses i 12 § aravabegränsningslagen. Lånet kan också vara ett maximilån på ett visst eurobelopp som fastställs för ett egnahemshus eller en bostadslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett egnahemshus eller en bostadslägenhet.

15 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 15 a § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 15 § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt aravabegränsningslagen, eller aktier som berättigar till besittning av dem,

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats enligt 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i denna lag, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 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.

15 d §

Återkallande av angivande

Statens bostadsfond kan återkalla det angivande av ett samfund som avses i 15 § 3 punkten, om

1) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern inte längre uppfyller förutsättningarna enligt 15 a § eller verkar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot den i 15 a § definierade allmännyttighetens innehåll eller med de angivna förutsättningarna,

3) samfundet ansöker om att angivandet av det skall återkallas, eller om

4) samfundet upprepade gånger eller allvarligt har försummat skyldigheten att lämna Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet den information som centralen har begärt med stöd av denna lag eller lagen om bostadsrättsbostäder.

24 §

Det sammanlagda maximibeloppet av aravalån och andra lån

När aravalån beviljas, får det sammanlagda beloppet av bostadsaktielån och lån för ombyggnad av bostadslägenhet samt lån med bättre förmånsrätt än dessa och den andel av bostadsaktiebolagets lån som uträknats för en bostadslägenhet uppgå till högst 90 procent av den andel av husets anskaffningsvärde som fastställts för bostadslägenheten. Det sammanlagda beloppet av annat ägarbostadsaravalån och lån med bättre förmånsrätt än det får uppgå till högst 90 procent av låneobjektets anskaffningsvärde eller, när det är fråga om ett lån för anskaffning av bostadsaktier som beviljats för inlösen av en aravahyresbostad, det inlösningspris som avses i 12 § aravabegränsningslag. Det sammanlagda beloppet av hyresbostadsaravalån och annat lån får, räknat enligt motsvarande grunder, uppgå till högst 95 procent, ett kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende dock till högst 90 procent av nämnda anskaffningsvärde.

36 a §

Vite

Om samfund eller långivare försummar en uppgift som de har ålagts i denna lag, underlåter att lämna information som begärts eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen

för boendet eller Statskontoret utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

6.

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) 105 § 2 mom.,
ändras 12 § 1 mom., 34 § 1 mom. 3 punkten och 106 § 2 mom. samt
fogas till lagen en ny 105 a § som följer:

12 §

Krav som gäller bostadsrättshavare

Till bostadsrättshavare kan väljas en finsk medborgare och hans eller hennes hushåll. Med finsk medborgare jämställs

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

2) den som på basis av studier har beviljats ett i lagen om villkoren för tredjelandsmedborgares inresa och vistelse på grund av forskning, studier, praktik och volontärarbete (719/2018) avsett uppehållstillstånd,

3) den som beviljats ett i utlänningslagen eller ett i lagen om villkoren för tredjelandsmedborgares inresa och vistelse på grund av forskning, studier, praktik och volontärarbete avsett uppehållstillstånd som berättigar till minst ett års vistelse, eller den som Migrationsverket har gett ett sådant intyg som berättigar till minst ett års vistelse som avses i den sistnämnda lagen.

34 §

Utgifter som täcks med bruksvederlaget och beaktande av över- eller underskott i statligt stödda bostadsrättsbostäder

Utgifter som orsakas ägaren till ett statligt stött bostadsrättshus får täckas med bruksvederlaget endast om de orsakas av

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,

105 a §

Påföljdsavgiftens storlek

Påföljdsavgiften får uppgå till högst en procent av summan av det återstående arava- och räntestödslån som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har.

Vid bedömningen av påföljdsavgiftens storlek ska hänsyn tas till förfarandets art, omfattning och varaktighet samt sammanslutningens ekonomiska ställning. Dessutom ska det vid bedömningen beaktas vilken behållning som fåtts och vilken skada som orsakats genom förfarandet, om detta kan definieras, sammanslutningens samarbete med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i utredningen av ärendet och vilka åtgärder som vidtagits för att förhindra att

förseelsen upprepas samt tidigare förseelser och försummelser av bestämmelserna om statligt stödd bostadsproduktion.

Påföljdsavgift får tas ut för varje kalendermånad under vilken sammanslutningen har handlat på det sätt som avses i 105 § 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter enligt 105 § 1 mom. 1 punkten.

106 §

Verkställande och delgivning av påföljdsavgift

Påföljdsavgiften är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). En påföljdsavgift får dock verkställas endast om påförandet eller betalningen av avgiften har vunnit laga kraft.

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

7.

Lag

om ändring av lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008) 16 § 2 och 3 mom.,
ändras 3 § 1 mom., 4 § 2 mom., 7 §, 10 § 2 mom., 11 §, 12 § 1 och 2 mom., 14 § 2 mom. och 16 § samt
fogas till lagen nya 15 a och 16 a–16 e § som följer:

3 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån

De bostäder för vilka borgenslån beviljas ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön och deras byggnadskostnader ska vara skäligen. De bostäder för vilka stöd beviljas ska främja socialt och ekologiskt hållbart boende. Byggandet ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

4 §

Godkännande av borgenslån

Innan beslutet fattas ska centralen höra den kommun där objektet är beläget.

7 §

Säkerhet

Ett borgenslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än låntagarens andra lån eller någon annan tryggande säkerhet.

Om ett projekt som ska finansieras med borgenslån inbegriper parkeringsplatser som finns på en separat fastighet, behöver Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inte kräva någon separat säkerhet för dem, om parkeringsfastigheten är förenad med ett fastighets- eller byggnadsservitut eller om statens risk inte ökar oskäligt. Om det inte krävs någon separat säkerhet ska parkeringsplatsernas kostnader vara skäligen i förhållande till anskaffningsvärdet för projektet.

Om det utöver borgenslånet har upptagits något annat lån för projektet, får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl besluta att borgenslånets in-teckningssäkerhet har sämre förmånsrätt än det andra lånets in-teckningssäkerhet. Detta förutsätter att det sammanlagda beloppet av borgenslånet och lånen med bättre förmånsrätt uppgår till högst 95 procent av projektets skäligen kostnader.

För att en säkerhet som frigörs från ett borgenslån ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för borgenslånet krävs Statskontorets tillstånd.

Ett objekt för vilket borgenslån beviljats ska vara tillräckligt försäkrat.

10 §

Användning av bostäderna under borgenstiden

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en eller flera bostäder enligt 1 mom. för något annat ändamål än som hyresbostad förutsatt att tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet.

11 §

Borgensersättning

Staten svarar för en lånebeviljares förluster, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de på lånet obetalda

- 1) amorteringar och räntor som har förfallit till betalning under borgenstiden enligt 9 §, och
- 2) dröjsmålsräntor till högst det belopp som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) och som avser de poster som nämns i 1 punkten, tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

12 §

Betalning av borgensersättning

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning enligt 11 § till lånebeviljaren, när lånebeviljarens förlust har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts inte om gäldenären vid ett sådant saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

Om lånebeviljaren efter det att borgensersättning har betalats kan driva in sådana amorteringar eller räntor som låntagaren inte har betalat, ska lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till Statskontoret. Statskontoret intäktsför medlen i statens bostadsfond.

14 §

Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter

Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret, i enlighet med de anvisningar som det meddelat, om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, om återbetalning av borgenslån samt om låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar. Lånebeviljaren ska lämna in uppgifterna om lånet till Statskontoret med hjälp av en elektronisk dataöverföringsmetod.

15 a §

Rätt att få information av andra myndigheter och rätt att anlita utomstående experter

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få information har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att av myndigheter och andra som sköter ett offentligt uppdrag på begäran få sådan information om låntagare som är nödvändig för den tillsyn som det föreskrivs om i denna paragraf. Informationen får hämtas genom en teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen sekretessen är avsedd att skydda.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret får genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra sådana granskningar som avses i 1 mom. En utomstående sakkunnig får på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

16 §

Påföljdsavgift

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra låntagaren en påföljdsavgift, om låntagaren

1) i samband med ansökan om borgenslånet har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av borgenslånet,

2) har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller vägrat ge dem de uppgifter som de begärt i samband med tillsyn enligt 14 §,

3) har använt borgenslånet för annat än byggande av hyresbostäder, eller

4) har använt en bostad som beviljats borgenslån i strid med 10 § 1 mom. och kommunen inte har beviljat i 10 § 2 mom. avsett tillstånd till detta.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får påföra en ny ägare enligt 9 § 3 mom. en påföljdsavgift för den tidigare ägarens handlande enligt 1 mom. endast om den nya ägaren vid överlåtelsepunkten känt till eller borde ha känt till handlandet.

16 a §

Påföljdsavgiftens storlek

Påföljdsavgiften är en procent av det beviljade borgenslånets storlek enligt 5 §, justerad med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken bolaget har handlat på det sätt som avses i 16 § 1 mom. eller inte har rättat sådana felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 16 § 1 mom. 1 eller 4 punkten.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften om den annars skulle bli oskälig.

16 b §

Verkställande och delgivning av påföljdsavgift

Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret, som redovisar den till statens bostadsfond.

Påföljdsavgiften är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). En påföljdsavgift får dock verkställas endast om påförandet eller betalningen av avgiften har vunnit laga kraft.

16 c §

Preskription av påföljdsavgiften

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att centralen eller Statskontoret fått kännedom om ett handlande enligt 16 §, dock inom tio år efter det att det lagstridiga handlandet har upphört.

16 d §

Vite

Om samfund eller långivare försummar en uppgift som de har ålagts i denna lag, underlåter att lämna information som begärts eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

16 e §

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 det orsakar, eller av någon annan särskild anledning. En förutsättning är att den andel av borgenslånet som motsvarar den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna återbetalas eller att den som beviljat lånet befriar staten från borgensansvaret.

Om det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, förutsätter befrielse från begränsningarna dock inte att fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

Helsingfors den 27 oktober 2022

Statsminister

Sanna Marin

Miljö- och klimatminister Maria Ohisalo

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) 1 § 1 mom., 3 § 2 mom., 4, 8 och 11 d §, 13 § 1 mom. 3 punkten, 13 d och 26, 27 och 28—31 §, 32 § 1 och 2 mom., 39 och 41 §, av dem 8 § och 13 § 1 mom. 3 punkten sådana de lyder i lag 470/2018, 11 d § sådana de lyder i lag 717/2006, 13 d, 29 och 30 § sådana de lyder i lag 1713/2015, 26 och 27 § sådana de lyder i lag 1060/2016, 39 § sådana de lyder i lag 394/2021 och 41 § sådana de lyder i lag 1447/2019, samt

fogas till 24 § ett nytt 3 mom., sådana de lyder i lag 1060/2016, nya 33 § i stället för de 33 § som upphävts genom lag 470/2018 och nya 34 § i stället för de 34 § som upphävts genom lag 236/2004, samt en ny 41 a § som följer:

Gällande lydelse

1 §

Tillämpningsområde

Av statens medel kan räntestöd så som bestäms i denna lag betalas för lån (räntestödslån) som kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner (lånebeviljare) beviljat för nybyggnad, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder och av bostadsrättshus som avses i 1 § lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990).

3 §

Fullmakt att godkänna räntestödslån

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Fullmakten att godkänna lån kan, när de allmänna förutsättningarna föreligger, användas för objekt som kommunen har förordat.

4 §

Föreslagen lydelse

1 §

Tillämpningsområde

Av statens medel kan räntestöd så som bestäms i denna lag betalas för lån (räntestödslån) som kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner (lånebeviljare) beviljat för nybyggnad, anskaffning och ombyggnad av hyresbostäder och av sådana bostadsrättshus som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021).

3 §

Fullmakt att godkänna räntestödslån

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån.

4 §

Gällande lydelse

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån

Ett bostadslån godkänns som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. *Statsrådet bestämmer vid behov närmare om grunderna för godkännande av lån som räntestödslån.*

Ett bostadslån kan godkännas som räntestödslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts.

De bostäder för vilka stöd beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte *statens bostadsfond* av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

En upphandlingsenhet som avses i lagen om offentlig upphandling (1505/1992) skall dessutom iaktta nämnda lag och med stöd av den utfärdade författningar.

Ett ombyggnadslån kan godkännas som räntestödslån endast om en bedömning av låneobjektets skick har företagits och en underhållsplan på sikt har utarbetats.

Miljöministeriet har rätt att utfärda förordningar och anvisningar om vad som bestäms i denna paragraf.

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån och ändringar av dem

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

Föreslagen lydelse

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån

Ett lån godkänns som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. De bostäder för vilka stöd beviljas ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende ska vara skäliga och främja socialt och ekologiskt hållbart boende.

Nybyggnad och ombyggnad ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet* av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts, *om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.*

Ett ombyggnadslån kan godkännas som räntestödslån endast om det har gjorts en bedömning av låneobjektets skick och utarbetats en underhållsplan på sikt.

Genom förordning av statsrådet kan det utfärdas närmare bestämmelser om grunderna för godkännande som räntestödslån.

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån och ändringar av dem

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet beslutar om godkännande av lån som räntestödslån. *Innan beslutet fattas ska centralen höra den kommun där objektet är beläget. Om det är fråga om beviljande av räntestödslån för ett projekt för vilket det beviljas understöd med stöd av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004), och det är fråga om sådana grupper med särskilda behov vars boendeservice ska organiseras av*

Gällande lydelse

Beviljaren av räntestödslånet kan bytas och amorteringsprogrammet, räntan och övriga lånevillkor för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

11 d §

Tillsynen över valet av hyresgäster

Kommunen utövar tillsyn över att grunderna för val av hyresgäster följs. Kommunen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen.

Genom förordning av miljöministeriet kan närmare bestämmelser utfärdas om de förfaranden som skall iaktas vid val av hyresgäster och vid tillsynen över valet. *Den allmänna styrningen av kommunerna och låntagarna ankommer på Statens bostadsfond.*

13 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är de utgifter som orsakas av

Föreslagen lydelse

välfärdsområdet, ska centralen höra även det välfärdsområde där objektet är beläget.

Beviljaren av räntestödslånet kan bytas och amorteringsprogrammet, räntan och övriga lånevillkor för ett räntestödslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret, kommunen och välfärdsområdet har rätt att styra och övervaka att denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den följs.

11 d §

Tillsynen över valet av hyresgäster

Kommunen utövar tillsyn över att grunderna för valet av hyresgäster till de räntestödshyresbostäder som finns i kommunen följs. *Till den del det är fråga om bostäder för vilka det har beviljats understöd med stöd av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, och det är fråga om sådana grupper med särskilda behov vars boendeservice ska organiseras av välfärdsområdet, ska välfärdsområdet utöva tillsyn över valet av hyresgäster.*

Genom förordning av miljöministeriet får det utfärdas närmare bestämmelser om de förfaranden som ska iaktas vid valet av hyresgäster och vid tillsynen över valet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet svarar för den allmänna styrningen av valet av hyresgäster.

13 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som utöver de övriga intäkterna behövs för finansieringen av hyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är de utgifter som orsakas av

Gällande lydelse

3) en skälig avsättning för ombyggnad och
för åtgärder enligt 2 punkten, *om lånet har
godkänts som räntestödslån den 30 juni 2018
eller tidigare,*

13 d §

Tillsyn över självkostnadshyror

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

Om låntagaren har underlåtit att iaktta bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror eller tillhörande förfaranden, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet förbjuda låntagaren att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala ägarna avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut.

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

24 §

Allmännyttighet

26 §

Tillsyn över allmännyttigheten

Föreslagen lydelse

3) en skälig avsättning för ombyggnad och
för åtgärder enligt 2 punkten,

13 d §

Tillsyn över självkostnadshyror

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror och tillhörande förfaranden följs. *Till centralens uppgifter hör allmän handledning av låntagare i frågor som gäller självkostnadshyra.*

Om låntagaren har underlåtit att iaktta bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror eller tillhörande förfaranden, kan *centralen* förbjuda låntagaren att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut.

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

24 §

Allmännyttighet

Samfund ska i förväg informera Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om sådant som kan påverka uppfyllandet av de krav som anges i denna paragraf.

26 §

Tillsyn över allmännyttigheten

Gällande lydelse

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 mom. 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 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

Föreslagen lydelse

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att ett samfund enligt 5 § 1 mom. 2 punkten, ett bolag i vilket ett samfund har bestämmande inflytande enligt 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen och ett samfund enligt 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 §.

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.

Centralen kan förena en order eller ett förbud enligt 2 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 betala avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut samt skjuta upp behandlingen av de ansökningar som gäller statligt understödd bostadsproduktion som är anhängiga vid centralen och som samfundet eller ett annat samfund inom samma koncern har lämnat in.

27 §

Återkallande av utseende

Gällande lydelse

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.

28 §

Statens ansvar

Staten svarar för en lånebeviljares *slutliga* förluster av kapital och ränta på räntestödslån, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet.

29 §

Varaktigheten av statens ansvar

Statens ansvar gäller sådana amorteringar och räntor som har förfallit till betalning under de 45 år som förlöpt från det att räntestödslånet eller dess första post lyftes men som inte har betalats samt dröjsmålsräntor på dessa poster tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Om låntagaren inom den tid för begränsningar som anges i 17 § i stället för räntestöds-

Föreslagen lydelse

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan återkalla utseendet av ett samfund enligt 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,

3) samfundet ansöker om att utseendet ska återkallas, *eller om*

4) *samfundet upprepade gånger eller allvarligt har försummat skyldigheten att lämna Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet den information som centralen har begärt med stöd av denna lag.*

28 §

Statens ansvar

Staten svarar för en lånebeviljares förluster av kapital och ränta på räntestödslån, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet.

29 §

Varaktigheten av statens ansvar

Statens ansvar gäller sådana amorteringar och räntor som har förfallit till betalning under de 45 år som förlöpt från det att räntestödslånet eller dess första post lyftes men som inte har betalats samt dröjsmålsräntor på dessa poster *till dess att* lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Borgensersättning kan inbegripa dröjsmålsränta högst i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Om låntagaren inom den tid för begränsningar som anges i 17 § i stället för räntestöds-

Gällande lydelse

lånet tar ett nytt lån som Statskontoret godkänner som räntestödslån, gäller statens ansvar från det att det ursprungliga lånet eller dess första post lyftes.

30 §

Säkerhet för räntestödslån

Ett räntestödslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av centralen godkänd säkerhet, om låntagaren är någon annan än en kommun eller en samkommun.

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

31 §

Lånebeviljarens skyldigheter

För att statens ansvar skall gälla krävs att lånebeviljaren sköter räntestödslånet och säkerheterna för lånet enligt denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt med iakttagande av god banksed. Under den tid som statens ansvar gäller är lånebeviljaren också skyldig att enligt statskontorets föreskrifter underrätta detta om försenade lånebetalningar.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen och iaktta statskontorets föreskrifter när egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet realiserar vid exekutiv auktion eller konkursförfarande. Ackord eller andra där-

Föreslagen lydelse

lånet tar ett nytt lån som Statskontoret godkänner som räntestödslån, gäller statens ansvar från det att det ursprungliga lånet eller dess första post lyftes.

30 §

Säkerhet för räntestödslån

Ett räntestödslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av centralen godkänd säkerhet, om låntagaren är någon annan än en kommun eller en samkommun.

Om ett projekt som ska beviljas räntestöd inbegriper parkeringsplatser som finns på en separat fastighet, behöver Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inte kräva någon separat säkerhet för dem, om parkeringsfastigheten är förenad med ett fastighets- eller byggnadsservitut eller om statens risk inte ökar oskäligt. Om det inte krävs någon separat säkerhet ska parkeringsplatsernas kostnader vara skäliga i förhållande till anskaffningsvärdet för projektet.

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

31 §

Lånebeviljarens skyldigheter

För att statens ansvar ska gälla krävs det att lånebeviljaren sköter räntestödslånet och säkerheterna för lånet i överensstämmelse med denna lag och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den samt med iakttagande av god banksed.

Under den tid som statens ansvar gäller är lånebeviljaren också skyldig att i enlighet med *Statskontorets* föreskrifter underrätta detta om försenade lånebetalningar.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen och iaktta *Statskontorets* föreskrifter när egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet realiserar vid exekutiv auktion eller

Gällande lydelse

med jämförbara arrangemang eller frivillig realisering av egendom som är säkerhet för räntestödslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med statskontorets samtycke.

32 §

Betalning av gottgörelse

Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren gottgörelse enligt 28 § när den *slutliga* förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts dock inte om gäldenären får behålla den egendom som utgör säkerhet vid det saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993).

Om lånebeviljaren efter det att gottgörelsen har betalats, hos låntagaren kan driva in sådana utestående amorteringar och räntor som låntagaren inte har betalt, skall lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till statskontoret.

Föreslagen lydelse

ett konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivillig realisering av egendom som är säkerhet för räntestödslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med *Statskontorets* samtycke.

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag.

32 §

Betalning av gottgörelse

Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren gottgörelse enligt 28 § när förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts dock inte om gäldenären vid ett sådant saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

Om lånebeviljaren efter det att gottgörelsen har betalats kan driva in sådana amorteringar och räntor som låntagaren inte har betalat, ska lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till *Statskontoret*.

33 §

Rätt att få information och rätt att inspektera

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret, kommunen och välfärdsområdet har trots sekretessbestämmelserna rätt att av låntagaren och lånebeviljaren för granskning och användning få alla handlingar och upptagningar som de anser behövliga för tillsynen enligt denna lag samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Låntagaren och lånebeviljaren ska utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar som har begärts av den som är behörig att utföra granskningen och som behövs för tillsynen. Lånebeviljaren ska

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

lämna in uppgifterna om lånet till Statskontoret med hjälp av en elektronisk dataöverföringsmetod.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret får meddela föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som behövs för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas.

34 §

Rätt att få information av andra myndigheter och rätt att anlita utomstående experter

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret, kommunen och välfärdsområdet har trots sekretessbestämmelserna rätt att av låntagaren och lånebeviljaren för granskning och användning få alla handlingar och upptagningar som de anser behövliga för tillsynen enligt denna lag samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Låntagaren och lånebeviljaren ska utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar som har begärts av den som är behörig att utföra granskningen och som behövs för tillsynen.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret får meddela föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som behövs för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas. Lånebeviljaren ska lämna in uppgifterna om lånet till Statskontoret med hjälp av en elektronisk dataöverföringsmetod.

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att övervaka efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret har trots sekretessbestämmelserna rätt att av låntagaren och lånebeviljaren för granskning och användning få alla handlingar

39 §

Vite

Om samfund eller långivare försummar en uppgift som de har ålagts i denna lag, underlåter att lämna information som begärts eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras.

Gällande lydelse

och upptagningar som de anser behövliga för tillsynen samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Låntagaren och lånebeviljaren ska dessutom utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar vilka begärts av den som är behörig att utföra granskningen och vilka behövs för tillsynen. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret får meddela föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som behövs för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om låntagaren och om andra i 25 eller 27 a § avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra i 1 mom. avsedda granskningar. En utomstående sakkunnig kan på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

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

Föreslagen lydelse

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

41 §

Ändringssökande

Det är möjligt att begära omprövning av ett beslut som har meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret, kommunen eller välfärdsområden. Bestämmelser om omprövningsbegäran finns i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelser

Gällande lydelse

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 i förvaltningsdomstol på det sätt som anges i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Beslut som har 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 och 10 a § får dock inte överklagas genom besvär.

Föreslagen lydelse

om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 och 10 a § får dock inte överklagas genom besvär.

I fråga om beslut som gäller valet eller godkännandet av hyresgäster får omprövning inte begäras och ändring inte sökas genom besvär i förvaltningsdomstol. Klagomål över fel och försummelser i anknytning till valet av hyresgäster till räntestödshyresbostäder får anföras till den myndighet som enligt 11 d § svarar för tillsynen.

41 a §

Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande

På personer som väljer ut hyresgäster till räntestödshyresbostäder tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar.

Ägaren till en räntestödshyresbostad är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om en bostad inte får den bostad han eller hon har ansökt om på grund av ägarens eller dennes företrädares felaktiga förfarande. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns även i skadeståndslagen (412/1974).

Denna lag träder i kraft den x xxx 20xx.

2.

Lag

om ändring av 6 § 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) 6 § 1 mom. 3 punkten enligt följande:

Gällande lydelse

6 §

Förutsättningar för beviljandet

För att understöd skall beviljas förutsätts att

3) den kommun där bostadshuset är beläget
förordar att understöd beviljas.

Föreslagen lydelse

6 §

Förutsättningar för beviljandet

För att understöd skall beviljas förutsätts att

3) *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har hört den kommun och det välfärdsområde där objektet är beläget, om det är fråga om bostäder avsedda för sådana grupper med särskilda behov vars boendeservice ska organiseras av välfärdsområdet.*

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

3.

Lag

om ändring av lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 25 § 2 mom.,
ändras 4, 20 och 21 §, 23 § 1 mom., 24 och 30 §, av dem 30 § sådan den lyder i lag 1448/2019, samt
fogas till lagen nya 11 b, 24 a–24 c och 25 a–25 c § som följer:

Gällande lydelse

4 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån

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

Räntestödshyresbostäderna ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med hänsyn till boendemiljön, och bygg- och boendekostnaderna ska vara skäligen. Byggandet ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Som räntestödslån kan godkännas endast lån vars avtal konkurrensutsatts, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta. *Bestämmelser om skyldigheten för en upphandlingsenhet enligt lagen om offentlig upphandling (348/2007) att konkurrensutsetta en upphandling finns i den lagen.*

Föreslagen lydelse

4 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån

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

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

Byggandet ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

Ett lån kan godkännas som räntestödslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

11 b §

Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande

På personer som väljer ut hyresgäster till räntestödshyresbostäder tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar.

Ägaren till en räntestödshyresbostad är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada

Gällande lydelse

20 §

Statens ansvar

Staten ansvarar gentemot lånebeviljaren för de *slutliga* förluster av räntestödslånets kapital och räntor som beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte räcker till för att täcka de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet.

Statens ansvar gäller sådana amorteringar och räntor som förfallit men inte betalats och som har förfallit inom den begränsningstid för användning och överlåtelse som avses i 17 §, samt dröjsmålsräntor på dessa poster till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

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

21 §

Säkerhet för räntestödslån

Ett räntestödslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller någon annan säkerhet som centralen godkänner.

Föreslagen lydelse

som orsakas av att den som ansöker om en bostad inte får den bostad han eller hon har ansökt om på grund av ägarens eller dennes företrädares felaktiga förfarande. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns även i skadeståndslagen (412/1974).

20 §

Statens ansvar

Staten svarar för en lånebeviljares förluster av kapital och ränta på räntestödslån, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet.

Statens ansvar gäller sådana amorteringar och räntor som har förfallit men inte betalats och som har förfallit inom den begränsningstid för användning och överlåtelse som avses i 17 §, samt dröjsmålsräntor på dessa poster till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Borgensersättning kan inbegripa dröjsmålsränta högst i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

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

21 §

Säkerhet för räntestödslån

Ett räntestödslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller någon annan säkerhet som centralen godkänner.

Om ett projekt som ska beviljas räntestöd inbegriper parkeringsplatser som finns på en separat fastighet, behöver Finansierings- och

Gällande lydelse

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

23 §

Betalning av gottgörelse

Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren gottgörelse enligt 20 § när den *slutliga* förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts dock inte om gäldenären vid det saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

24 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka att denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den följs. *Myndigheterna har oberoende av sekretessbestämmelserna rätt att få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. De bolag som avses i 5 § är skyldiga att på anmodan lämna in behövliga handlingar för granskning hos övervakaren.*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet övervakar att bestämmelserna i 13 och 14 § iakttas. *Låntagaren ska på förhand meddela centralen om omständigheter som kan inverka på iakttagandet av de bestämmel-*

Föreslagen lydelse

utvecklingscentralen för boendet inte kräva någon separat säkerhet för dem, om parkeringsfastigheten är förenad med ett fastighets- eller byggnadsservitut eller om statens risk inte ökar oskäligt. Om det inte krävs någon separat säkerhet ska parkeringsplatsernas kostnader vara skäliga i förhållande till anskaffningsvärdet för projektet.

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

23 §

Betalning av gottgörelse

Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren gottgörelse enligt 20 § när förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts dock inte om gäldenären vid det saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

24 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka att denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den följs.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet övervakar att bestämmelserna i 13 och 14 § iakttas. Centralen utövar också allmän styrning av kommunerna och låntagarna.

Gällande lydelse

ser som avses i detta moment. Centralen utövar också allmän styrning av kommunerna och låntagarna.

Kommunen övervakar att grunderna för urval av hyresgäster följs. Lånebeviljaren övervakar att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

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

Föreslagen lydelse

Kommunen övervakar att grunderna för valet av hyresgäster följs. Lånebeviljaren övervakar att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

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

24 a §

Rätt att få information av låntagare och lånebeviljare

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har trots sekretessbestämmelserna rätt att av låntagaren och lånebeviljaren för granskning och användning få de handlingar och upptagningar som de anser behövliga för tillsynen enligt denna lag samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Låntagaren och lånebeviljaren ska utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar som har begärts av den som är behörig att utföra granskningen och som behövs för tillsynen.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret får meddela föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som behövs för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas. Lånebeviljaren ska lämna in uppgifterna om lånet till Statskontoret med hjälp av en elektronisk dataöverföringsmetod.

Låntagaren ska på förhand meddela Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om sådant som kan inverka på iakttagandet av 13 och 14 §.

24 b §

*Rätt att få information av andra myndigheter
och rätt att anlita utomstående experter*

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få information har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att av myndigheter och andra som sköter ett offentligt uppdrag på begäran få sådan information om låntagare som är nödvändig för den tillsyn som det föreskrivs om i denna paragraf. Informationen får hämtas genom en teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen sekretessen är avsedd att skydda.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret får genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra sådana granskningar som avses i 1 mom. En utomstående sakkunnig får på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

24 c §

Vite

Om samfund eller långivare försummar en uppgift som de har ålagts i denna lag, underlåter att lämna information som begärts eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

25 §

Påföljdsavgift

25 §

Påföljdsavgift

Gällande lydelse

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra ett bolag som avses i 5 § en påföljdsavgift, om bolaget

1) har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av räntestödslånet,

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

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

4) har gett centralen eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller har vägrat att ge dem de uppgifter som de begärt i samband med tillsyn enligt 24 §.

Påföljdsavgiften uppgår till en procent av räntestödslånets belopp justerat med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken bolaget har handlat på det sätt som avses i 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 1 mom. 1 eller 4 punkten. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften om den annars skulle bli oskälig.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får påföra en ny ägare som avses i 15 § en påföljdsavgift för den tidigare ägarens handlande enligt 1 mom. endast om den nya ägaren vid överlåtelsepunkten känt till eller borde ha känt till handlandet.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att centralen eller Statskontoret fått kännedom om ett handlande enligt 1 mom., dock inom tio år efter det att det felaktiga handlandet upphört. Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret som redovisar den till statens bostadsfond.

Föreslagen lydelse

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra ett bolag som avses i 5 § en påföljdsavgift, om bolaget

1) har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av räntestödslånet,

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

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

4) har gett centralen eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller har vägrat att ge dem de uppgifter som de begärt i samband med tillsyn enligt 24 §.

(2 mom. upphävs)

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får påföra en ny ägare som avses i 15 § en påföljdsavgift för den tidigare ägarens handlande enligt 1 mom. endast om den nya ägaren vid överlåtelsepunkten känt till eller borde ha känt till handlandet.

(4 mom. upphävs)

25 a §

Påföljdsavgiftens storlek

Påföljdsavgiften uppgår till en procent av räntestödslånets belopp justerat med bygg-

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

nadskostnadsindex. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken bolaget har handlat på det sätt som avses i 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 25 § 1 mom. 1 eller 4 punkten.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften om den annars skulle bli oskälig.

25 b §

Verkställande och delgivning av påföljdsavgift

Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret, som redovisar den till statens bostadsfond.

Påföljdsavgiften är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). En påföljdsavgift får dock verkställas endast om påförandet eller betalningen av avgiften har vunnit laga kraft.

25 c §

Preskription av påföljdsavgiften

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att centralen eller Statskontoret fått kännedom om ett handlande enligt 25 § 1 mom., dock inom tio år efter det att det lagstridiga handlandet har upphört.

30 §

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

30 §

Ändringssökande

Det är möjligt att begära omprövning av ett beslut som har meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen. Bestämmelser om omprövningsbegäran finns i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

Beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i ärenden enligt 8 §, 13

Gällande lydelse

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 i förvaltningsdomstol på det sätt som anges i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Beslut som har 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 §, 13 § 1 och 2 mom., 14 § eller 17 § 2 mom. får dock inte överklagas genom besvär.

Föreslagen lydelse

§ 1 och 2 mom., 14 § eller 17 § 2 mom. får dock inte överklagas genom besvär.

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

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

4.

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 21 och 24 §, av dem 21 § sådan den lyder i lag 1438/2019, samt
fogas till lagen en ny 22 §, i stället för den 22 § som upphävts genom lag 735/2004, som följer:

Gällande lydelse

21 §

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 i förvaltningsdomstol på det sätt som anges i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning i ärenden som gäller val eller godkännande av en hyresgäst får dock inte överklagas genom besvär.

Föreslagen lydelse

21 §

Ändringssökande

Det är möjligt att begära omprövning av ett beslut som har meddelats av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret eller kommunen. Bestämmelser om omprövningsbegäran finns i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

I fråga om beslut som gäller valet eller godkännandet av hyresgäster får omprövning inte begäras och ändring inte sökas genom besvär i förvaltningsdomstol. Klagomål över fel och försummelser i anknytning till valet av hyresgäster till aravahyresbostäder får anföras till den myndighet som enligt 4 d § svarar för tillsynen.

22 §

Vite

Om samfund eller långivare försummar en uppgift som de har ålagts i denna lag, underlåter att lämna information som begärts eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften

Gällande lydelse

24 §

Tjänstemannaansvar

Den som utför uppgifter som anförtrotts honom enligt denna lag eller en förordning som utfärdats med stöd av den ansvarar för sina åtgärder såsom en tjänsteman.

Föreslagen lydelse

ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

24 §

Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande

På personer som väljer ut hyresgäster till aravahyresbostäder tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar.

Ägaren till en aravahyresbostad är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om en bostad inte får den bostad han eller hon har ansökt om på grund av ägarens eller dennes företrädares felaktiga förfarande. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns även i skadeståndslagen (412/1974).

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

5.

Lag

om ändring av aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen (1189/1993) 6 § 1 mom., 7 § 2 mom., 10 § 1 mom. och 15 b § 2 och 4 punkten, 15 d § och 24 § av dem 6 § 1 mom. sådan den lyder i lag 1337/2018, 10 § 1 mom. sådan den lyder i lag 698/2001, 15 b § 2 punkten och 15 d § sådana de lyder i lag 571/1999 och 15 b § 4 punkten sådan den lyder i lag 1211/2005, samt
fogas en ny 36 a § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

6 §

Användnings- och överlåtelsebegränsningar

Användnings- och överlåtelsebegränsningar

I aravabegränsningslagen (1190/1993) och lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) finns bestämmelser om begränsning av användningen och överlåtelsen av en bostadsbyggnad med aravalån och aktierna i det bolag som äger byggnaden samt en bostadslägenhet med aravalån och aktier som medför rätt att besitta en sådan. Anteckning om begränsningarna ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret, i aktiebrevet och aktieboken och, om lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) är tillämplig på aktierna i bolaget, i bostadsdatasystemet på så sätt att anteckningen framgår av både aktielägenhetsregistret och aktieboken (anteckning om begränsning).

I aravabegränsningslagen (1190/1993) och lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) finns det bestämmelser om begränsning av användningen och överlåtelsen av en bostadsbyggnad med aravalån och aktierna i det bolag som äger byggnaden samt en bostadslägenhet med aravalån och aktier som medför rätt att besitta en sådan. Anteckning om begränsningarna ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret, i aktiebrevet och aktieboken och, om lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) är tillämplig på aktierna i bolaget, i bostadsdatasystemet på så sätt att anteckningen framgår av både aktielägenhetsregistret och aktieboken (anteckning om begränsning).

7 §

7 §

De olika slagen av ägarbostadsaravalån

De olika slagen av ägarbostadsaravalån

Lån för anskaffning av bostadsaktier kan också beviljas den som *enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus* har rätt att lösa in en bostad.

Lån för anskaffning av bostadsaktier kan också beviljas den som enligt *aravabegränsningslag* har rätt att lösa in en bostad.

10 §

10 §

Gällande lydelse

Storleken av ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter

De ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter uppgår till högst 80 procent av låneobjektets lånevärde. Ett lån för anskaffning av bostadsaktier som beviljats för inlösen av en aravahyresbostad uppgår dock till högst 80 procent av det inlösningspris som avses i 12 § *lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus*. Lånet kan också vara ett maximilån på ett visst eurobelopp som fastställts för ett egnahemshus eller en bostadslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett egnahemshus eller en bostadslägenhet. (27.7.2001/698)

15 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 15 a § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 15 § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

1) andra i 15 § 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*, eller aktier som berättigar till besittning av dem,

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 berättigar till besittning av dem, samt

4) samfund som har sådana i *lagen om bostadsrättsbostäder* (650/1990) avsedda bostäder för vilka lån beviljats enligt 6 § 1 mom. 8 punkten i *lagen om bostadsproduktion* (247/1966), 21 § i denna lag, 3 § i *lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån* (1205/1993) eller 20 § i *lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån* (604/2001) eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna

Föreslagen lydelse

Storleken av ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter

De ägarbostadsaravalån som uppbärs i form av annuiteter uppgår till högst 80 procent av låneobjektets lånevärde. Ett lån för anskaffning av bostadsaktier som beviljats för inlösen av en aravahyresbostad uppgår dock till högst 80 procent av det inlösningspris som avses i 12 § *aravabegränsningslagen*. Lånet kan också vara ett maximilån på ett visst eurobelopp som fastställts för ett egnahemshus eller en bostadslägenhet eller en kvadratmeter bostadsyta i ett egnahemshus eller en bostadslägenhet.

15 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 15 a § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 15 § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

1) andra i 15 § 3 punkten avsedda samfund,
2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt *aravabegränsningslagen* eller aktier som berättigar till besittning av dem,

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 berättigar till besittning av dem, samt

4) samfund som har sådana i *lagen om bostadsrättsbostäder* (393/2021) avsedda bostäder för vilka lån beviljats enligt 6 § 1 mom. 8 punkten i *lagen om bostadsproduktion* (247/1966), 21 § i denna lag, 3 § i *lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån* (1205/1993) eller 20 § i *lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån* (604/2001) eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna

Gällande lydelse

omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder. (29.12.2005/1211)

15 d §

Återkallande av angivande

Statens bostadsfond kan återkalla det angivande av ett samfund som avses i 15 § 3 punkten, om

1) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern inte längre uppfyller förutsättningarna enligt 15 a § eller verkar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot den i 15 a § definierade allmännyttighetens innehåll eller med de angivna förutsättningarna, eller om

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

Föreslagen lydelse

omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder.

15 d §

Återkallande av angivande

Statens bostadsfond kan återkalla det angivande av ett samfund som avses i 15 § 3 punkten, om

1) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern inte längre uppfyller förutsättningarna enligt 15 a § eller verkar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot den i 15 a § definierade allmännyttighetens innehåll eller med de angivna förutsättningarna,

3) samfundet ansöker om att angivandet av det skall återkallas, eller om

4) samfundet upprepade gånger eller allvarligt har försummat skyldigheten att lämna Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet den information som centralen har begärt med stöd av denna lag eller lagen om bostadsrättsbostäder.

36 a §

Vite

Om samfund eller långgivare försummar en uppgift som de har ålagts i denna lag, underlåter att lämna information som begärts eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx

6.

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) 105 § 2 mom.,
ändras 12 § 1 mom., 34 § 1 mom. 3 punkten och 106 § 2 mom. samt
fogas till lagen en ny 105 a § som följer:

Gällande lydelse

12 §

Krav som gäller bostadsrättshavare

Till bostadsrättshavare kan väljas en finsk medborgare och hans eller hennes hushåll. Med finsk medborgare jämställs i denna lag

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

2) den som beviljats ett i utlänningslagen avsett uppehållstillstånd som berättigar till minst ett års vistelse,

3) den som beviljats uppehållstillstånd på basis av studier.

34 §

Utgifter som täcks med bruksvederlaget och beaktande av över- eller underskott i statligt stödda bostadsrättsbostäder

Utgifter som orsakas ägaren till ett statligt stött bostadsrättshus får täckas med bruksvederlaget endast om de orsakas av

Förslagen lydelse

12 §

Krav som gäller bostadsrättshavare

Till bostadsrättshavare kan väljas en finsk medborgare och hans eller hennes hushåll. Med finsk medborgare jämställs

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

2) den som *på basis av studier har beviljats ett i lagen om villkoren för tredjelandsmedborgares inresa och vistelse på grund av forskning, studier, praktik och volontärarbete (719/2018) avsett uppehållstillstånd*,

3) den som beviljats ett i utlänningslagen eller ett i lagen om villkoren för tredjelandsmedborgares inresa och vistelse på grund av forskning, studier, praktik och volontärarbete avsett uppehållstillstånd som berättigar till minst ett års vistelse, eller den som Migrationsverket har gett ett sådant intyg som berättigar till minst ett års vistelse som avses i den sistnämnda lagen.

34 §

Utgifter som täcks med bruksvederlaget och beaktande av över- eller underskott i statligt stödda bostadsrättsbostäder

Utgifter som orsakas ägaren till ett statligt stött bostadsrättshus får täckas med bruksvederlaget endast om de orsakas av

Gällande lydelse

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, *om lånet har godkänts som ett räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,*

105 §

Påförande av påföljdsavgift

Om det vitesförfarande som avses i 104 § inte bedöms vara tillämpligt på försummelsen eller på förfaranden som strider mot bestämmelserna, kan Statskontoret utifrån Finansierings- och utvecklingscentralen för boendets anmälan eller på eget initiativ påföra en sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus en påföljdsavgift, om sammanslutningen

1) ger Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter för sådan tillsyn som avses i 103 § eller vägrar att ge de uppgifter som begärs, eller

2) väljer bostadsrättshavare utan att till väsentliga delar iaktta bestämmelserna i 15–17 § om val av boende,

3) inkluderar andra kostnader i bruksvederlagen än vad som i 34 § föreskrivs om kostnader som omfattas av självkostnadsprincipen eller underlåter att konkurrensutsätta upphandlingar i enlighet med 37 §, eller

4) underlåter i väsentlig grad att ge boendeförvaltningen sådana betydelsefulla uppgifter som avses i 50 §.

Påföljdsavgiften får uppgå till högst en procent av summan av det återstående arava- och räntestödslån som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har. Vid bedömningen av påföljdsavgiftens storlek ska hänsyn tas till förfarandets art, omfattning och varaktighet samt sammanslutningens ekonomiska ställning. Dessutom ska det vid bedömningen beaktas vilken behållning som fåtts och vilken skada som orsakats genom förfarandet, om detta kan definieras, sammanslutningens samarbete med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i utredningen av ärendet och vilka åtgärder som vidtagits för att

Förslagen lydelse

3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,

105 §

Påförande av påföljdsavgift

Om det vitesförfarande som avses i 104 § inte bedöms vara tillämpligt på försummelsen eller på förfaranden som strider mot bestämmelserna, kan Statskontoret utifrån Finansierings- och utvecklingscentralen för boendets anmälan eller på eget initiativ påföra en sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus en påföljdsavgift, om sammanslutningen

1) ger Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter för sådan tillsyn som avses i 103 § eller vägrar att ge de uppgifter som begärs, eller

2) väljer bostadsrättshavare utan att till väsentliga delar iaktta bestämmelserna i 15–17 § om val av boende,

3) inkluderar andra kostnader i bruksvederlagen än vad som i 34 § föreskrivs om kostnader som omfattas av självkostnadsprincipen eller underlåter att konkurrensutsätta upphandlingar i enlighet med 37 §, eller

4) underlåter i väsentlig grad att ge boendeförvaltningen sådana betydelsefulla uppgifter som avses i 50 §.

(2 mom. upphävs)

Gällande lydelse

förhindra att förseelsen upprepas samt tidigare förseelser och försummelser av bestämmelserna om statligt stödd bostadsproduktion. Påföljdsavgift får tas ut för varje kalendermånad under vilken sammanslutningen har handlat på det sätt som avses i 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter enligt 1 mom. 1 punkten.

Påföljdsavgift behöver inte påföras om i lag föreskrivna skyldigheter har överträtts endast i obetydlig grad och förfarandets skadlighet också utifrån en helhetsbedömning måste betraktas som obetydlig.

Påföljdsavgiften kan inte täckas med bruksvederlag eller med andra medel som samlas in hos bostadsrättshavarna eller andra boende.

Förslagen lydelse

Påföljdsavgift behöver inte påföras om i lag föreskrivna skyldigheter har överträtts endast i obetydlig grad och förfarandets skadlighet också utifrån en helhetsbedömning måste betraktas som obetydlig.

Påföljdsavgiften kan inte täckas med bruksvederlag eller med andra medel som samlas in hos bostadsrättshavarna eller andra boende.

105 a §

Påföljdsavgiftens storlek

Påföljdsavgiften får uppgå till högst en procent av summan av det återstående arava- och räntestödslån som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har.

Vid bedömningen av påföljdsavgiftens storlek ska hänsyn tas till förfarandets art, omfattning och varaktighet samt sammanslutningens ekonomiska ställning. Dessutom ska det vid bedömningen beaktas vilken behållning som fåtts och vilken skada som orsakats genom förfarandet, om detta kan definieras, sammanslutningens samarbete med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i utredningen av ärendet och vilka åtgärder som vidtagits för att förhindra att förseelsen upprepas samt tidigare förseelser och försummelser av bestämmelserna om statligt stödd bostadsproduktion.

Påföljdsavgift får tas ut för varje kalendermånad under vilken sammanslutningen har handlat på det sätt som avses i 105 § 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter enligt 105 § 1 mom. 1 punkten.

106 §

106 §

Gällande lydelse

Förslagen lydelse

Verkställande och delgivning av påföljdsavgift

Verkställande och delgivning av påföljdsavgift

Påföljdsavgiften *inklusive ränta* är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). En påföljdsavgift får dock verkställas endast om påförandet eller betalningen av avgiften har vunnit laga kraft.

Påföljdsavgiften är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). En påföljdsavgift får dock verkställas endast om påförandet eller betalningen av avgiften har vunnit laga kraft.

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

7.

Lag

om ändring av lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008) 16 § 2 och 3 mom.,
ändras 3 § 1 mom., 4 § 2 mom., 7 §, 10 § 2 mom., 11 §, 12 § 1 och 2 mom., 14 § 2 mom. och 16 § samt
fogas till lagen nya 15 a och 16 a–16 e § som följer:

Gällande lydelse

3 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån

De bostäder som borgenslån beviljas för ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön och deras byggnadskostnader ska vara skäligen. Byggnadskostnader ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

4 §

Godkännande av borgenslån

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

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan godkänna ett lån för byggande av hyresbostäder som borgenslån, om den kommun där objektet ska byggas förordar att lånet godkänns som borgenslån.

7 §

Säkerhet

Förslagen lydelse

3 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån

De bostäder för vilka borgenslån beviljas ska vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön och deras byggnadskostnader ska vara skäligen. *De bostäder för vilka stöd beviljas ska främja socialt och ekologiskt hållbart boende.* Byggnadskostnader ska basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

4 §

Godkännande av borgenslån

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

Innan beslutet fattas ska centralen höra den kommun där objektet är beläget.

7 §

Säkerhet

Gällande lydelse

Ett borgenslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än låntagarens andra lån eller någon annan tryg- gande säkerhet.

Om det utöver borgenslånet har upptagits något annat lån för projektet, får Finansie- rings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl besluta att borgenslånets inteck- ningssäkerhet har sämre förmånsrätt än det andra lånets inteckningssäkerhet. Detta förut- sätter att det sammanlagda beloppet av bor- genslånet och lånen med bättre förmånsrätt uppgår till högst 95 procent av projektets skä- liga kostnader.

För att en säkerhet som frigörs från ett bor- genslån ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för borgenslånet krävs Statskontorets tillstånd.

Ett objekt för vilket borgenslån beviljats ska vara tillräckligt försäkrat.

10 §

Användning av bostäderna under borgensti- den

Bostäder som det beviljats borgenslån för ska användas som hyresbostäder under bor- genstiden, dock i minst 20 år från lyftandet av lånets första post.

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en eller flera bostäder som avses i 1 mom. för något annat ändamål än som hyresbostad förutsatt att tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan be-

Förslagen lydelse

Ett borgenslån ska ha en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än låntagarens andra lån eller någon annan tryg- gande säkerhet.

Om ett projekt som ska finansieras med bor- genslån inbegriper parkeringsplatser som finns på en separat fastighet, behöver Finan- sierings- och utvecklingscentralen för boendet inte kräva någon separat säkerhet för dem, om parkeringsfastigheten är förenad med ett fas- tighets- eller byggnadsservitut eller om sta- tens risk inte ökar oskäligt. Om det inte krävs någon separat säkerhet ska parkeringsplat- sernas kostnader vara skäliga i förhållande till anskaffningsvärdet för projektet.

Om det utöver borgenslånet har upptagits något annat lån för projektet, får Finansie- rings- och utvecklingscentralen för boendet av särskilda skäl besluta att borgenslånets inteck- ningssäkerhet har sämre förmånsrätt än det andra lånets inteckningssäkerhet. Detta förut- sätter att det sammanlagda beloppet av bor- genslånet och lånen med bättre förmånsrätt uppgår till högst 95 procent av projektets skä- liga kostnader.

För att en säkerhet som frigörs från ett bor- genslån ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för borgenslånet krävs Statskontorets tillstånd.

Ett objekt för vilket borgenslån beviljats ska vara tillräckligt försäkrat.

10 §

Användning av bostäderna under borgensti- den

Bostäder som det beviljats borgenslån för ska användas som hyresbostäder under bor- genstiden, dock i minst 20 år från lyftandet av lånets första post.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en eller flera bostäder enligt 1 mom. för något annat ändamål än som hyres- bostad förutsatt att tillståndet gäller ett litet

Gällande lydelse

viljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet.

11 §

Borgensersättning

Staten ansvarar för en lånebeviljares *slutliga* förluster, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de på lånet obetalda

1) amorteringar, räntor och *andra avgifter* som har förfallit till betalning under borgens tiden enligt 9 §, och

2) dröjsmålsräntor till högst det belopp som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) och som avser de poster som nämns i 1 punkten, tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

12 §

Betalning av borgensersättning

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning enligt 11 § till lånebeviljaren, när lånebeviljarens *slutliga* förlust har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts inte om gäldenären vid ett saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

Om lånebeviljaren, efter det att borgensersättning har betalats, lyckas driva in sådana amorteringar, räntor eller *andra avgifter* som låntagaren inte har betalt, ska lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till Statskontoret. Statskontoret intäktsför medlen i statens bostadsfond.

Om lånebeviljaren inte har iakttagit lag eller god bank- eller indrivningssed vid beviljandet av borgenslånet eller skötseln av borgenslånet eller dess säkerheter och förfarandet har kränkt borgensmannens intressen, kan Stats-

Förslagen lydelse

antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet.

11 §

Borgensersättning

Staten *svarar* för en lånebeviljares förluster, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de på lånet obetalda

1) amorteringar och räntor som har förfallit till betalning under borgenstiden enligt 9 §, och

2) dröjsmålsräntor till högst det belopp som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) och som avser de poster som nämns i 1 punkten, tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

12 §

Betalning av borgensersättning

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning enligt 11 § till lånebeviljaren, när lånebeviljarens förlust har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts inte om gäldenären vid ett sådant saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) får behålla den egendom som utgör säkerhet.

Om lånebeviljaren efter det att borgensersättning har betalats kan driva in sådana amorteringar eller räntor som låntagaren inte har betalat, ska lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till Statskontoret. Statskontoret intäktsför medlen i statens bostadsfond.

Om lånebeviljaren inte har iakttagit lag eller god bank- eller indrivningssed vid beviljandet av borgenslånet eller skötseln av borgenslånet eller dess säkerheter och förfarandet har kränkt borgensmannens intressen, kan Statskontoret besluta att borgensersättningen

Gällande lydelse

kontoret besluta att borgensersättningen delvis lämnas obetald. Om lånebeviljarens försummelse har varit grov kan borgensersättningen helt lämnas obetald.

14 §

Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter

Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret, i enlighet med de anvisningar som det meddelat, om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, om återbetalning av borgenslån samt om låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar.

Förslagen lydelse

delvis lämnas obetald. Om lånebeviljarens försummelse har varit grov kan borgensersättningen helt lämnas obetald.

14 §

Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter

Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret, i enlighet med de anvisningar som det meddelat, om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, om återbetalning av borgenslån samt om låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar. *Lånebeviljaren ska lämna in uppgifterna om lånet till Statskontoret med hjälp av en elektronisk dataöverföringsmetod.*

15 a §

Rätt att få information av andra myndigheter och rätt att anlita utomstående experter

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få information har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att av myndigheter och andra som sköter ett offentligt uppdrag på begäran få sådan information om låntagare som är nödvändig för den tillsyn som det föreskrivs om i denna paragraf. Informationen får hämtas genom en teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen sekretessen är avsedd att skydda.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret får genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra sådana granskningar som avses i 1 mom. En utomstående sakkunnig får på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

16 §

Påföljdsavgift

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra låntagaren en påföljdsavgift, om låntagaren

1) i samband med ansökan om borgenslånet har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av borgenslånet,

2) har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller vägrat ge dem de uppgifter som de begärt i samband med tillsyn enligt 14 §,

3) har använt borgenslånet för annat än byggnad av hyresbostäder, eller

4) har använt en bostad som beviljats borgenslån i strid med 10 § 1 mom. och kommunen inte har beviljat i 10 § 2 mom. avsett tillstånd till detta.

Påföljdsavgiften är en procent av det beviljade borgenslånets storlek enligt 5 §, justerad med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgiften tas ut för varje kalendermånad under vilken låntagaren har handlat enligt 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 1 mom. 1 eller 2 punkten. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften, om den annars skulle bli oskälig.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att den eller Statskontoret fått kännedom om handlande som avses i 1 mom., dock senast 20 år efter det att det felaktiga agerandet upphört. Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret som intäktsför den i statens bostadsfond.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får påföra en ny ägare som avses i 9 § 3 mom. en påföljdsavgift för den tidigare ägarens handlande enligt 1 mom. endast om den nya ägaren vid överlåtelsepunkten känt till eller borde ha känt till handlandet.

16 §

Påföljdsavgift

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan påföra låntagaren en påföljdsavgift, om låntagaren

1) i samband med ansökan om borgenslånet har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av borgenslånet,

2) har gett Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller vägrat ge dem de uppgifter som de begärt i samband med tillsyn enligt 14 §,

3) har använt borgenslånet för annat än byggnad av hyresbostäder, eller

4) har använt en bostad som beviljats borgenslån i strid med 10 § 1 mom. och kommunen inte har beviljat i 10 § 2 mom. avsett tillstånd till detta.

(2 mom. upphävs)

(3 mom. upphävs)

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet får påföra en ny ägare enligt 9 § 3 mom. en påföljdsavgift för den tidigare ägarens handlande enligt 1 mom. endast om den nya ägaren vid överlåtelsepunkten känt till eller borde ha känt till handlandet.

16 a §

Påföljdsavgiftens storlek

Påföljdsavgiften är en procent av det beviljade borgenslånets storlek enligt 5 §, justerad med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken bolaget har handlat på det sätt som avses i 16 § 1 mom. eller inte har rättat sådana felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 16 § 1 mom. 1 eller 4 punkten.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan sänka påföljdsavgiften om den annars skulle bli oskälig.

16 b §

Verkställande och delgivning av påföljdsavgift

Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret, som redovisar den till statens bostadsfond.

Påföljdsavgiften är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). En påföljdsavgift får dock verkställas endast om påförandet eller betalningen av avgiften har vunnit laga kraft.

16 c §

Preskription av påföljdsavgiften

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att centralen eller Statskontoret fått kännedom om ett handlande enligt 16 §, dock inom tio år efter det att det lagstridiga handlandet har upphört.

16 d §

Vite

Gällande lydelse

Förslagen lydelse

Om samfund eller långivare försummar en uppgift som de har ålagts i denna lag, underlåter att lämna information som begärts eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

16 e §

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 det orsakar, eller av någon annan särskild anledning. En förutsättning är att den andel av borgenslånet som motsvarar den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna återbetalas eller att den som beviljat lånet befriar staten från borgensansvaret.

Om det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid en sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, förutsätter befrielse från begränsningarna dock inte att fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

Denna lag träder i kraft den xx xxx 20xx.

Statsrådets förordning

om ändring av statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med statsrådets beslut
ändras 8 och 9 §, av dem 8 § sådan den lyder i förordningarna 271/2004 och 491/2018, som följer:

8 §

Räntestöd

Den bassjälvriskandel för räntan på räntestödslånet som låntagaren själv skall betala är 2,3 procent.

Om ett räntestödslån som godkänts för byggande eller ombyggnad lyfts innan byggnaden eller ombyggnaden är färdig och den årliga räntan på lånet är större än beloppet för bassjälvriskandelen, betalas den överskjutande delen helt som räntestöd under 12 månader efter att den första raten av räntestödslånet har lyfts (*byggnadstiden*).

Om den årliga ränta som efter byggnadstiden tas ut på ett räntestödslån som godkänts för byggande eller anskaffning är större än beloppet för bassjälvriskandelen, betalas för den överskjutande delen årligen som räntestöd en procentandel enligt följande tabell:

Låneår	Räntestöd för den ränta som går över bassjälvriskandelen
1	90 %
2	87,75 %
3	85,50 %
4	83,25 %
5	81,00 %
6	78,75 %
7	76,50 %
8	74,25 %
9	72,00 %
10	69,75 %

Låneår	Räntestöd för den ränta som går över bassjälvrisk- andelen
11	67,50 %
12	65,25 %
13	63,00 %
14	60,75 %
15	58,50 %
16	56,25 %
17	54,00 %
18	51,75 %
19	49,50 %
20	47,25 %
21	45,00 %
22	42,75 %
23	40,50 %
24	38,25 %
25	36,00 %
26	33,75 %
27	31,50 %
28	29,25 %
29	27,00 %
30	24,75 %
31	22,50 %
32	20,25 %
33	18,00 %

Låneår	Räntestöd för den ränta som går över bassjälvriskandelen
34	15,75 %
35	13,50 %
36	11,25 %
37	9,00 %
38	6,75%
39	4,50 %
40	2,25 %

Om den årliga ränta som efter byggnadstiden tas ut på ett räntestödslån som godkänts för ombyggnad är större än beloppet av bassjälvriskandelen, betalas för den överskjutande delen årligen som räntestöd en procentandel enligt följande tabell:

Låneår	Räntestöd för den ränta som överstiger bassjälvriskandelen
1	90 %
2	87 %
3	84 %
4	81 %
5	78 %
6	75 %
7	72 %
8	69 %
9	66 %
10	63 %
11	60 %

Låneår	Räntestöd för den ränta som överstiger bassjälvrisk- andelen
12	57 %
13	54 %
14	51 %
15	48 %
16	45 %
17	42 %
18	39 %
19	36 %
20	33 %
21	30 %
22	27 %
23	24 %
24	21 %
25	18 %
26	15 %
27	12 %
28	9 %
29	6 %
30	3 %

9 §

Räntestödslån med fasta amorteringar

Ett räntestödslån som godkänts för byggande eller anskaffning ska efter byggnadstiden årligen amorteras under varje femårsperiod sammanlagt enligt följande:

År	Amortering på det ursprungliga lånekapitalet
1–5	6,0 %
6–10	7,75 %
11–15	9,5 %
16–20	10,75 %
21–25	12,5 %
26–30	14,5 %
31–35	17,5 %
36–40	21,5 %

Ett räntestödslån som godkänts för ombyggnad ska efter byggnadstiden årligen amorteras under varje femårsperiod sammanlagt enligt följande:

År	Amortering på det ursprungliga lånekapitalet
1–5	6,5 %
6–10	9,5 %
11–15	13,0 %
16–20	17,5 %
21–25	22,5 %
26–30	31,0 %

Låntagaren och lånebeviljaren kan avtala om att räntestödslånet amorteras mer än vad som föreskrivs ovan i denna paragraf, om den ränta som ska betalas på räntestödslånet är mycket låg eller av någon annan motsvarande orsak, och boendeutgifterna inte stiger oskäligt trots det.

Av särskilda skäl ett räntestödslån som godkänts för ombyggnad kan vara kortare än 30 år.

10 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den xx xxx 20xx.