

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och till vissa andra lagar

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det ändringar i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, aravabegränsningslagen, lagen om bostadsrättsbostäder och lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus. Syftet med propositionen är att främja möjligheterna att hålla boendekostnaderna i statsunderstödda bostäder på en skälig nivå. Propositionen utgör en del av genomförandet av regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering.

Vid bestämningen av hyror och bruksvederlag för statsunderstödda hyres- och bostadsrättsbostäder iakttas självkostnadsprincipen. Bestämmelserna om saken föreslås bli ändrade så att avsättningarna för framtida reparationskostnader begränsas till ett belopp som inte får vara högre än vad som anses skäligt. Utjämning av hyror ska också begränsas mellan vanliga bostäder och bostäder avsedda för grupper med särskilda behov. Den ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och som tas ut i samband med invånarnas hyra ska sänkas. För hyreshusägare föreskrivs i den föreslagna lagen en skyldighet att konkurrensutsätta de mest betydande fastighetsförvaltningstjänster och underhållsarbeten som de köper samt en skyldighet att utarbeta efterkalkyler på samma sätt som ägarna till bostadsrättshus nu har.

Dessutom ska vissa uppgifter som hör till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och som gäller program för betalning av och säkerheter för räntestöd för hyresbostadslån, bostadsrättshuslån och lån för bostadsaktiebolagshus överförs till Statskontoret. Ändringen förtydligar fördelningen av uppgifter mellan myndigheterna.

Bestämmelserna om ändringssökande i räntestöds- och aravalånesystemen ändras så att sökande av ändring i förvaltningsdomstolens beslut hos högsta förvaltningsdomstolen i regel förutsätter besvärstillstånd. En utvidgning av besvärstillståndslagstiftningen förtydligar högsta förvaltningsdomstolens ställning som högsta domstolsinstans och innebär att bestämmelserna om ändringssökande när det gäller räntestöds- och aravalånesystemen harmoniseras med bestämmelserna om ändringssökande inom andra förvaltningsområden.

Lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2016.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	2
ALLMÄN MOTIVERING	4
1 INLEDNING.....	4
2 NULÄGE	4
2.1 Lagstiftning och praxis.....	4
Systemen för räntestödslån och aravalån	4
Bestämmande av hyra	5
Bestämning av bruksvederlag	7
Godkännande och ändring av räntestödslån.....	8
Ändringssökande i ärenden som gäller räntestöd och aravalån	9
2.2 Bedömning av nuläget	9
Tillämpning av självkostnadsprincipen vid bestämmande av hyror och bruksvederlag....	9
Ändringarna i räntestödslån under lånetiden.....	11
Bestämmelserna om ändringssökande	12
3 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	12
3.1 Målsättning	12
3.2 De viktigaste förslagen.....	13
Precisering av bestämmningen av hyror och bruksvederlag	13
Behörig myndighet när det gäller ändringar i räntestödslånen under lånetiden.....	16
Utveckling av bestämmelserna om ändringssökande.....	16
4 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	16
4.1 Ekonomiska konsekvenser.....	16
Konsekvenser för statsfinanserna.....	16
Konsekvenser för de boende	17
Konsekvenser för hyres- och bostadsrättshussamfund.....	18
4.2 Konsekvenser för myndigheterna	19
4.3 Samhälleliga konsekvenser	20
Konsekvenser för bostadsmarknaden.....	20
Konsekvenser för parternas rättsskydd	20
5 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	20
6 SAMBAND MED ANDRA PROPOSITIONER.....	21
DETALJMOTIVERING	22
1 LAGFÖRSLAG	22
1.1 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....	22
1.2 Aravabegränsningslagen	31
1.3 Lagen om bostadsrättsbostäder	32
1.4 Lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus	34
2 NÄRMARE BESTÄMMELSER OCH FÖRESKRIFTER	35
3 IKRAFTTRÄDANDE	36
4 FÖRHÅLLANDE TILL GRUNDLAGEN SAMT LAGSTIFTNINGSORDNING	37
LAGFÖRSLAG	38
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....	38
Lag om ändring av aravabegränsningslagen	43
Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder	48
Lag om ändring av lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus	50

BILAGA	52
PARALLELLTEXT	52
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	52
Lag om ändring av aravabegränsningslagen	62
Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder	70
Lag om ändring av lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus	74
FÖRORDNINGSUTKAST	76
Statsrådets förordning om ändring av statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	76
Statsrådets förordning om ändring av aravaförordningen	77

ALLMÄN MOTIVERING

1 Inledning

I avsnittet ”Boende och miljö” i bilaga 6 till regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering och under rubriken ”Statligt understödd bostadsproduktion” i samma avsnitt räknas det upp åtgärder för att sänka hyrorna för statsunderstödda hyresbostäder. Enligt bilagan ska i regleringen som gäller hyresbostäder fastställandet av självkostnadshyran utvecklas så att avsättningar för reparationer fastställs och avgränsas tydligt och för stora avsättningar för reparationer ska inte längre göras. Vid upphandlingar som överskrider tröskelvärdet krävs konkurrensutsättning och utjämnningen av hyror begränsas över landskapen och olika produktions typer, varmed hyrorna sjunker inom områden där situationen på bostadsmarknaden är svår. Dessutom begränsas den ränta på ägarens självfinansieringsandel som tas ut hos hyresgästen till 4 procent. På detta sätt kan de boendes hyror sjunka och utgifterna för bostadsbidrag och utkomststöd minska. Miljöministeriet fortsätter utifrån ovannämnda mål arbetet med den regeringsproposition som ministeriet redan tidigare berett, och ändringarna träder i kraft den 1 januari 2016.

2 Nuläge

2.1 Lagstiftning och praxis

Systemen för räntestödslån och aravalån

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

Enligt räntestödslagens 5 § kan räntestödslån beviljas en kommun eller ett annat offentligt samfund samt ett samfund som motsvarar förutsättningarna enligt 24 § och som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan *ARA*) med stöd av lagen i fråga har angett som ett allmännyttigt bostadssamfund. Låntagaren kan också vara ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några i ovan avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 5 § 1 mom. 1 punkten i bokföringslagen (1336/1997). Motsvarande bestämmelse om aravalåntagare finns i 15 § i aravalagen.

I Finland finns ca 400 000 s.k. ARA-hyresbostäder som är byggda med statens aravalån eller räntestöd och som omfattas av de i lag föreskrivna användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Avsikten med begränsningarna är att hålla kvar bostäderna i hyresanvändning tillräckligt länge, se till att bostäderna går till de mest behövande hushållen och hålla bostadsutgifterna på en rimlig nivå. Förutom de objektspecifika begränsningarna begränsas den ekonomiska och övriga verksamheten i samfund som äger ARA-hyresbostäder av bestämmelserna om allmännyttighet, som föreskrivs i räntestödslagens 24—27 § samt i aravalagens 15 a—15 d §. Syftet med dessa bestämmelser tillsammans med de objektspecifika begränsningarna är att se till att det statliga stödet riktas till boende som väljs på sociala grunder.

Bestämmelser om användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller hyresbostäder som beviljats räntestödslån finns i 2 kap. i räntestödslagen. Enligt 11 § i den lagen ska en bostad som är föremål för ett räntestödslån användas som hyresbostad. Vid valet av de boende ska urvalsgrunderna i lagens 11 a—11 c § iakttas. Hyran som tas ut hos de boende ska enligt lagens 13 § fastställas enligt självkostnadsprincipen, och bostäderna eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad får enligt lagens 14 § endast överlåtas till kommunen eller en sådan av ARA angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån. I lagens 15 § föreskrivs om bostädernas överlåtelsepriser. Enligt lagens 17 § upphör de begränsningar som gäller användning och överlåtelse av en räntestödshyresbostad 45 år efter att lånet godkändes som räntestödslån. Om lånet har godkänts den 1 september 2004 eller senare, upphör användnings- och överlåtelsebegränsningarna emellertid 40 år efter att lånet godkändes som räntestödslån. De begränsningar som gäller bestämningen av hyra upphör efter att räntestödslånet har återbetalats enligt amorteringsvillkoren i statsrådets förordning. Om ett räntestödslån betalas tillbaka i förtid, upphör begränsningarna om bestämningen av hyra 30 år efter att lånet godkändes som räntestödslån.

Bestämmelser om de begränsningar som gäller användning och överlåtelse av hyresbostäder som beviljats aravalån finns i aravabegränsningslagen (1190/1993). Dessa begränsningar motsvarar till innehållet och giltighetstiden i hög grad de begränsningar som gäller hyresbostäder som beviljats räntestödslån.

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

Bestämmande av hyra

En av de viktigaste användningsbegränsningar som gäller ARA-hyresbostäder är regleringen av bestämningen av de hyror som tas ut hos boende. För tillfället gäller bestämmelserna om hyresbestämning för ca 325 000 ARA-hyresbostäder som fått aravalån eller som efter ingången av januari 2002 beviljats räntestödslån med stöd av räntestödslagen.

Bestämmelser om hyror för ARA-hyresbostäder finns i 13 § i räntestödslagen och i 7 § i aravabegränsningslagen, vilka motsvarar varandra innehållsmässigt. När det gäller att bestämma hyror för bostäderna, ska man följa självkostnadsprincipen. Enligt 1 mom. i ovannämnda paragrafer får man hos hyresgästerna för en bostadslägenhet ta ut i hyra högst ett belopp som vid sidan av övriga intäkter behövs för utgifterna för finansiering av hyresbostäderna och lokaliteterna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är utgifterna bland annat för byggande eller anskaffning av en fastighet och bostäder; underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna samt för ombyggnader som behövs för att fastigheten, byggnaderna och bostäderna ska uppfylla de aktuella kraven, samt avsättningar för dessa åtgärder; ränta på egna medel som investerats i objektet; samt för skyldigheter som enligt lag hör till ägaren och som inte föranleds av att ägaren har brutit mot lag.

I räntestödslagens 13 § 3 mom. och aravabegränsningslagens 7 § 2 mom. föreskrivs att hyrorna för aravahyreshus och aravahyresbostäder som tillhör en och samma ägare samt för hyreshus och hyresbostäder som beviljats lån enligt räntestödslagen kan utjämnas. Syftet med hyresutjämnningen är att trygga en jämn hyresutveckling och att hyrorna motsvarar bostädernas bruksvärde.

Bestämmelser om tillsynen över självkostnadshyror finns i räntestödslagens 13 § 4 mom. och aravabegränsningslagens 7 § 3 mom. ARA utövar tillsyn över att de principer som gäller hyrans maximibelopp följs. Till utgången av 2013 hör denna uppgift till kommunerna. ARA har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen, och till ARA:s uppgifter hör också den allmänna styrningen av låntagare i ärenden som gäller självkostnadshyror.

I samband med hyror som bestäms enligt självkostnadsprincipen är det möjligt att ta ut ränta på de medel som ägaren investerat i objektet, dvs. på självfinansieringsandelen. Enligt 13 § 5 mom. i räntestödslagen och 7 § 4 mom. i aravabegränsningslagen kan man genom förordning av statsrådet utfärda närmare bestämmelser om storleken av den ränta som ska betalas på ägarens egna medel. Genom förordning av miljöministeriet kan det utfärdas närmare bestämmelser om hyresbestämningen samt om utjämning av och tillsyn över hyror. ARA kan ge råd i frågor som gäller hyresbestämning samt utjämning av och tillsyn över hyror.

Med stöd av ovannämnda bemyndigande föreskrivs det i 23 § i räntestödsförordningen att den ränta som tas ut hos hyresgästerna i samband med bostadslägenhetens hyra får utgöra högst åtta procent av de egna medel som ägaren placerat. När det gäller bostäder som beviljats aravalån finns det en motsvarande bestämmelse i miljöministeriets beslut av den 2 september 1994 om den ränta som betalas på egna medel i en aravahyresbostad. Beslutet har utfärdats med stöd av det tidigare gällande 7 § 3 mom. i aravabegränsningslagen.

Den maximala ränta på ägarens egna medel som avses i 13 § i räntestödslagen och 7 § i aravabegränsningslagen och som tas ut i hyran ska hållas separat från begränsningen som gäller gottskrivning av avkastning enligt 24 § i räntestödslagen och 15 a § i aravalagen. Bestämmelsen om en maximal ränta på självfinansieringsandelen som tas ut i samband med hyra är objektspecifik och begränsar inte storleken på det belopp som ägaren kan gottskriva sig själv i avkastning från samfundet. Den maximala räntan begränsas enbart av den bestämmelse om gottskrivning av avkastning i räntestödslagens 24 § och aravalagens 15 a § som är samfundspecifik och enligt vilken samfundet inte ska gottskriva sin ägare med annat än den skäliga avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet. Storleken av en skälig avkastning har i statsrådets beslut om gottskrivning av avkastningen av allmännyttiga bostadssamfund (1203/1999) fastställts till högst åtta procent.

Miljöministeriet har inte utfärdat förordningar med stöd av bemyndigandet i räntestödslagens 13 § 5 mom. eller aravabegränsningslagens 7 § 4 mom. Ministeriet gav dock år 1995 rekommendationer som gäller bestämning av aravahyror (31.5.1995 dnr 5/601/95, brev till kommunerna 3/1995). Dessa rekommendationer är inte bindande för hyresbostadsägarna. ARA har gett allmännyttiga samfund och kommunerna ett flertal anvisningar bland annat om styrningen av hyresbestämningen och kommunernas tillsyn över hyror. Den senaste anvisningen är från år 2012 (anvisning till kommunerna för att utöva tillsyn över val av invånare och bestämningen av hyror 11.7.2012 dnr 18251/631/12).

Ytterligare har det sedan år 2004 funnits en hyresräknare på ARA:s webbplats med anvisningar om hur man bestämmer en självkostnadshyra. I hyresräknarens anvisning rekommenderar ARA utjämning av kapitalutgifterna när det gäller hyresutjämningen, varvid utgifterna för skötseln bestäms husspecifikt eller per hyresbestämningsenhet. Med en hyresbestämningsenhet avses hus som fysiskt ligger nära varandra, men som emellertid kan bilda flera belåningsobjekt. Förutom kapitalutgifterna kan periodvisa reparationskostnader, affärslokalernas hyresintäkter, arrendet för tomten samt den totala hyran utjämnas ägarspecifikt.

ARA gav den 26 april 2010 en anvisning om bestämningen av hyra för specialgruppsprojekt som ARA understöder. Enligt anvisningen ska utjämningsmöjligheten inte tillämpas på de objekt som fått investeringsstöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004, nedan *investeringsunderstödslagen*), utan ett objekt som fått understöd är en egen separat hyresbestämningsenhet. Med detta vill man säkerställa att understödet går direkt och endast till den användargrupp som bor i objektet.

Enligt 13 § 6 mom. i räntestödslagen och 7 § 5 mom. i aravabegränsningslagen tillämpas på ARA-hyresbostädernas hyror i övrigt vad som bestäms i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995, nedan *bostadslägenhetslagen*). Enligt den lagen hör det till allmänna domstolar att avgöra vad som är skäligt. Enligt lagens 29 § kan hyresvärden eller hyresgästen låta domstolen avgöra om ett hyresbelopp eller ett villkor som gäller bestämmande av det är skäligt. Enligt lagens 30 § kan domstolen på yrkande av hyresgästen enligt prövning sänka hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämmande av hyran, om hyran utan i hyresförhållanden godtagbar orsak väsentligt överstiger gängse hyra för lägenheter med samma hyresvärde som används för samma ändamål inom området. Domstolen kan på yrkande av hyresvärden enligt prövning höja hyran eller ändra ett villkor som gäller bestämning av hyran om hyresbeloppet eller det villkor som gäller bestämning av hyran med stöd av 6 § ska anses vara oskäligt.

Bestämning av bruksvederlag

I Finland finns det ca 40 000 bostadsrättsbostäder av vilka nästan alla har finansierats med statens aravalån eller räntestöd. Bestämmelser om bruksvederlag som tas ut hos boende i bostadsrättsbostäder finns i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990, nedan *bostadsrättslagen*), och vid bestämningen av bruksvederlag ska motsvarande självkostnadsprincip följas som i fråga om statsunderstödda hyresbostäder. Enligt bostadsrättslagens 16 § får hos bostadsrättshavaren tas ut ett skäligt bruksvederlag. Bruksvederlagets belopp ska bestämmas så att vederlagsinkomsten täcker de utgifter som vid en måttfull ekonomiförvaltning uppkommer av finansieringen och underhållet av till samfundet hörande bostadsrättsbostäder och därtill anslutna lokalteter. Bruksvederlaget får inte överstiga de hyror som i allmänhet betalas på orten för likvärdiga lägenheter. Enligt lagens 16 a § 1 mom. kan med bruksvederlag täckas utgifter som orsakas av anskaffning eller byggande, underhåll och skötsel av en fastighet eller bostäder, ombyggnad, renovering, tillbyggnad och anskaffning av tillskottsområde genom vilket fastigheten eller bostaden försätts i ett skick som motsvarar de sedvanliga kraven vid respektive tidpunkt, skyldigheter som enligt lag hör till bostadsrättshusets ägare och som inte föranslids av att ägaren har brutit mot lag, reservering för dessa åtgärder och skyldigheter, räntan på sådant eget kapital som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset, dividend eller gottgörelse till aktieägaren eller den som gjort en placering i eget kapital i ett samfund som ägs av bostadsrättshuset samt av andra motsvarande godtagbara skäl. Författningens förteckning över de utgifter som täcks med bruksvederlag motsvarar i stor utsträckning förteckningen i 13 § i räntestödslagen och 7 § i aravabegränsningslagen över utgifter som inkluderas i en självkostnadshyra.

På samma sätt som hyrorna för hyresbostäder går att utjämna får även bostadsrättsbostädernas bruksvederlag jämnas ut. Enligt 16 a § 2 mom. i bostadsrättslagen kan det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden är belägen och för andra bostadsrättshus med samma ägare. Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan fritt finansierade bostadsrättshus och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån. Enligt 3 mom. i samma paragraf kan det genom förordning

av miljöministeriet utfärdas närmare bestämmelser om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmandet av bruksvederlag och de tillvägagångssätt som ska tillämpas vid utjämning av bruksvederlag. Med stöd av detta bemyndigande har det inte utfärdats någon förordning.

Enligt 16 c § 1 mom. i bostadsrättslagen ska bostadsrättshusets ägare konkurrensutsätta de centrala och i fråga om kostnaderna mest betydande disponent- och servicetjänsterna och övriga fastighetsförvaltningstjänsterna samt underhållsarbetena för vars täckande bruksvederlag tas ut eller enligt planerna ska tas ut. Om upphandlingens värde överstiger det nationella tröskelvärdet i 15 § 1 punkten i lagen om offentlig upphandling (348/2007, nedan *upphandlingslagen*), ska den konkurrensutsättas. Räntestödslagen eller aravabegränsningslagen finns ingen skyldighet motsvarande den som finns i 16 c § i bostadsrättslagen.

I 16 d § i bostadsrättslagen ingår bestämmelser om ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen. Enligt paragrafen ska bostadsrättshuset ägare göra upp en kalkyl över bestämningen av bruksvederlaget och en efterkalkyl som bygger på ägarens bokföring och som gäller hela samfundet och bostadsrättshuset. Enligt paragrafens 4 mom. ska efterkalkylen visa vilka utgiftsposter som under räkenskapsperioden har täckts med bruksvederlag samt storleken på räkenskapsperiodens finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott. Av efterkalkylen ska därtill framgå samfundets kumulativa finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott samt en hur stor del avsättningarna för framtida reparationer upptar av det kumulativa överskottet. I räntestödslagen eller aravabegränsningslagen ingår inte en liknande skyldighet att göra upp efterkalkyler för hyresbostäder som är byggda med statligt stöd.

Godkännande och ändring av räntestödslån

Bestämmelser om godkännande av ett räntestödslån och säkerheter för ett räntestödslån ingår i räntestödslagens 8 och 30 §. ARA beslutar om godkännande av ett lån som räntestödslån, och ett räntestödslån ska ha en av ARA godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av ARA godkänd säkerhet, om låntagaren inte är en kommun eller en samkommun. I räntestödslagen finns inte några bestämmelser om vilken myndighet som behandlar räntestödslånenes låne- och säkerhetsarrangemang samt de tillstånd att återanvända säkerheter som gäller lånetiden efter räntestödslånets godkännande. Eftersom en sådan bestämmelse inte finns, har dessa frågor behandlats i ARA. När det gäller aravalån hör behandlingen av ändringar och tillstånd av denna typ till Statskontoret.

Enligt räntestödslagens 29 § 2 mom. räknas statens ansvar från lyftandet av det ursprungliga lånet eller dess första post, om låntagaren inom den begränsningstid för användning och överlåtelse som anges i 17 § i stället för ett räntestödslån tar ett nytt lån som ARA godkänner som räntestödslån. Om betalningen av räntestöd upphör eller inställs, men räntestödslånet inte betalas tillbaka, ska låntagaren enligt 38 § i räntestödslagen för statsborgen betala en borgensavgift vars storlek bestäms genom förordning av statsrådet och beräknas på det utestående lånekapitalet. ARA kan av särskilda skäl på ansökan och på de villkor som det bestämmer besluta att borgensavgift inte tas ut. Enligt 24 § i räntestödsförordningen uppgår borgensavgiften till en procent per år av det utestående lånekapitalet.

Av statens medel kan med stöd av lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996) betalas räntestöd för lån som beviljas för byggande eller ombyggnad av ett bostadsaktiebolagshus som avses i lagen om bostadsaktiebolag (1600/2009). Enligt lagens 8 § beslutar ARA om godkännande av ett lån som räntestödslån. I lagens 9 § föreskrivs att om låntagaren har betalat ett räntestödslån genom att för samma ändamål uppta ett nytt lån hos samma eller en annan lånebeviljare, fortgår betalningen av räntestöd om ARA godkänner det

nya lånet som räntestödslån. ARA ska då underrätta Statskontoret om godkännandet av det nya lånet som räntestödslån. I övrigt innehåller den aktuella lagen inte några bestämmelser om vilken myndighet som behandlar lånearrangemangen efter att lånet godkänts som räntestödslån. Eftersom en sådan bestämmelse inte finns, har dessa frågor behandlats i ARA.

Ändringssökande i ärenden som gäller räntestöd och aravalån

Enligt 41 § i räntestödslagen, 21 § i aravabegränsningslagen och 12 § i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus får en sökande begära omprövning av ett beslut av ARA, Statskontoret eller kommunen inom 14 dagar från delfäendet. Omprövning ska begäras hos den myndighet som fattat beslutet, och i fråga om beslut som fattats av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd, hos kommunstyrelsen eller nämnden. I ett beslut som har fattats med anledning av en begäran om omprövning får ändring dock inte sökas genom besvär, om beslutet gäller ett beslut som ARA har fattat med stöd av 8 § i räntestödslagen eller 8 § i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus, dvs. godkännande av ett lån som räntestödslån. I ett beslut som gäller val eller godkännande av hyresgäster får ändring inte heller sökas genom besvär. I andra beslut som getts med anledning av en begäran om omprövning får ändring sökas genom besvär enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996).

Enligt aravabegränsningslagens 6 § 1 mom. och 17 § 3 mom. kan ägaren av aravahyresbostäder eller ett aravahyreshus genom beslut av förvaltningsdomstolen åläggas att betala ersättning till Statskontoret, om bostäder har använts i strid med bestämmelserna om hyresbostadsbruk och val av hyresgäster i 4 eller 5 § eller om en bostad eller ett hus som omfattas av användnings- eller överlåtelsebegränsningar rivs utan ARA:s tillstånd. Beloppet av ersättningen är för varje kalendermånad en halv procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde, justerat enligt förändringen i byggnadskostnadsindex.

2.2 Bedömning av nuläget

Tillämpning av självkostnadsprincipen vid bestämmande av hyror och bruksvederlag

Ungefär hälften av alla hyresbostäder i Finland är statsunderstödda ARA-hyresbostäder. Andelen ARA-hyresbostäder är störst i de största städerna. De användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller för ARA-bostäder är av vikt särskilt i tillväxtområdena, eftersom de säkerställer att bostäderna fortsatt är i hyresanvändning och att hyrorna hålls på en rimlig nivå. Den statsunderstödda bostadsproduktionen är för tillfället den enda delen av bostadsbeståndet där hyror regleras allmänt. I synnerhet i huvudstadsregionen och andra stora centrum är hyrorna för ARA-bostäder klart lägre än marknadshyrorna. Produktionen av ARA-bostäder har också indirekta konsekvenser, vilket innebär att den dämpar höjningen av hyresnivån på tillväxtområdenas bostadsmarknad.

På miljöministeriets initiativ utarbetades hösten 2012 en rapport om tillämpningen av självkostnadsprincipen när det gäller att bestämma hyror för statsunderstödda hyresbostäder (Hyreshussamfundens tillvägagångssätt vid bestämning av självkostnadshyrorna för ARA-bostäder, miljöministeriets rapporter 5/2013). Rapporten redogör för tillämpningen av självkostnadsprincipen, systemet med hyresutjämning och avsättningarna för reparationer. Rapporten behandlar också kommunernas tillsyn över självkostnadshyror. Rapporten består av enkäter till hyresbostadsbolag och kommuner och av intervjuer samt av slutsatser som bygger på enkätsvaren och intervjuerna.

Rapporten visar att samfund som äger ARA-bostäder följer självkostnadsprincipen enligt räntestödslagen och aravabegränsningslagen när de bestämmer hyror. Trots detta kan hyornas innehåll och struktur samt hyresnivån variera stort mellan olika aktörer. I vissa områden ligger ARA-bostädernas hyror ställvis nära marknadsbaserade hyror. Detta gäller i synnerhet huvudstadsregionens objekt som landsomfattande hyreshussamfund har låtit bygga. Rapporten ger vid handen att månadshyran per kvadratmeter i kommunala hyreshus i samma områden är ungefär från en till fem euro lägre än de hyror som landsomfattande samfund tar ut. De landsomfattande samfundens hyror per kvadratmeter är från 50 cent upp till fyra euro lägre än hyrorna för fritt finansierade bostäder.

I områden med minskande invånarantal kan ARA-bostädernas hyror vara väldigt höga jämfört med områdets allmänna hyresnivå. Orsaken är att efterfrågan på hyresbostäder är obetydlig i dessa områden, varför hyresnivån för fritt finansierade hyresbostäder är låg. En liten efterfrågan på bostäder har däremot ingen direkt inverkan på ARA-hyrorna, eftersom hyrorna bestäms enligt självkostnadsprincipen. Orsaken till höjda hyror för ARA-bostäder i områden med minskande befolkningsunderlag är att bostäder står tomma till följd av flytt rörelsen, eftersom de avgifter för lån som ingår i hyran tillsammans med kapitalutgifterna kan vara höga. Även utgifterna för skötseln kan vara stora i hus som inte är i full användning.

Målet med statens arava- och räntestödssystem är att hyrorna för ARA-bostäder som får statligt stöd är lägre än hyrorna för fritt finansierade bostäder. Tanken är att även hushåll med små eller medelstora inkomster får möjlighet till en lämplig boendekostnad med tanke på deras inkomstnivå. I största delen av ARA-bostadsbeståndet är den genomsnittliga hyresnivån lägre än i fritt finansierade hyresbostäder. De påfallande höga hyrorna i vissa statsunderstödda objekt visar ändå att de nuvarande lagbestämmelserna om självkostnadshyra inte alla gånger har lett till en skälig hyresnivå.

I räntestödslagens 13 § och aravabegränsningslagens 7 § ingår bestämmelser om vilka poster en självkostnadshyra får innehålla. Några bestämmelser om storleken på dessa poster finns däremot inte. De största skillnaderna i hyornas innehåll, struktur och nivå när det gäller de olika aktörerna och objekten beror på avsättningar för kommande reparationer, praxis för utjämning av hyror och den ränta som tas ut på ägarens självfinansieringsandel.

I samband med hyran för ARA-bostäder samlas det allmänt in medel för avsättningar för framtida ombyggnader. Avsikten är att minska andelen lån som behövs för ombyggnaderna. Miljöministeriets rapport visar att avsättningarna för ombyggnader varierar stort mellan olika aktörer. I de hyreshussamfund som svarade på enkäten varierar avsättningarna från noll upp till två euro per kvadratmeter per månad. Många kommunala samfund samlar i samband med hyrorna in ett belopp som motsvarar ca 20 procents självfinansieringsandel. Resten av ombyggnaderna finansieras antingen med räntestödslån eller med något annat lån. Vissa landsomfattande samfund samlar däremot i förväg in medel för ombyggnader i samband med hyror under byggnadens hela livscykel. I vissa fall är det just avsättningarna för kommande ombyggnader som är orsaken till höga hyror.

Systemet med hyresutjämning tillämpas också allmänt i samfund som äger ARA-bostäder. Målet med utjämningen är att hyrorna så bra som möjligt ska ligga i linje med bostädernas bruksvärde och att hyrorna är rättvisa i förhållande till varandra. Vid ombyggnader är hyresutvecklingen jämnare, eftersom ombyggnadskostnaderna kan fördelas mellan de objekt som hör till hyresutjämningssystemet. Det är också ändamålsenligt att man tillämpar utjämning vid nyproduktion för att fördela de på grund av konjunkturväxlingar eventuellt ganska höga bygg-

kostnaderna med det gamla bostadsbeståndet så att de nya bostädernas första hyra ska vara skäligare.

Det nuvarande utjämningsystemet är dock inte helt problemfritt. Miljöministeriets rapport ger vid handen att de landsomfattande hyreshussamfundens hyresutjämning i hela landet leder till att hyrorna avspeglar efterfrågan i de olika områdena. Hyrorna i områden med stor efterfrågan är objektspecifikt sett högre än självkostnadshyrorna. I områden med sämre efterfrågan är hyrorna igen lägre. Eftersom de kommunala samfunden jämnar ut hyrorna enbart inom den egna kommunen, är skillnaden mellan områdena måttlig. Stödet som ska stimulera hyresbostadsproduktionen i tillväxtområdena till ett skäligt pris går nu i och med utjämningen till de andra delarna av landet och kostnaderna för det gamla bostadsbeståndet i områdena med svag efterfrågan övergår till det nya bostadsbeståndet i områdena med stor efterfrågan. Därutöver står de landsomfattande och kommunala samfunden i en ojämlig ställning, eftersom de landsomfattande samfunden får jämna ut hyrorna i hela landet och de kommunala endast inom den egna kommunen.

Även räntan som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och som inkluderas i självkostnadshyran varierar mellan de olika aktörerna. Enligt miljöministeriets rapport tar ca 40 procent av de kommunala samfunden inte alls ut någon ränta på kommunens självfinansieringsandel eller så är räntan lägre än den föreskrivna maximala räntan. De landsomfattande samfunden tar däremot ut den maximala räntan på åtta procent på självfinansieringsandelen.

Förutom dessa faktorer kan skillnaderna i de landsomfattande och kommunala samfundens hyror förklaras med att kommunerna stödjer de samfund de äger också på andra sätt. I allmännyttiga samfund är däremot är de hyror som tas ut hos boende samfundens enda inkomstkälla som ska täcka fastighetens alla kostnader.

I bostadsrättslagen finns nästan likadana bestämmelser om utgifter som ska täckas med bruksvederlag samt om avsättningar för framtida ombyggnader som i räntestödslagen och aravabegränsningslagen. Således innehåller 16 a § i bostadsrättslagen inte heller några bestämmelser om hur stor andel avsättningarna för ombyggnadskostnader får utgöra av bruksvederlaget. Detta kan i vissa fall leda till oskäligt stora avsättningar, vilket höjer bruksvederlaget i onödan.

Räntestödslagen eller aravabegränsningslagen innehåller inte något liknande krav på konkurrensutsättning av hyreshusens betydande fastighetsförvaltningstjänster eller underhållsarbeten som 16 c § i bostadsrättslagen. Avsaknaden av detta krav på konkurrensutsättning kan i vissa fall leda till att boende i hyreshus är tvungna att betala överstora kostnader för köp av tjänster. I räntestödslagen eller aravabegränsningslagen ingår inte heller någon skyldighet motsvarande den som finns i 16 d § i bostadsrättslagen att göra upp efterkalkyler för hyreshusen.

Ändringarna i räntestödslån under lånetiden

Juris doktor Olavi Syrjänen har analyserat ARA:s verksamhet och utveckling i rapporten som blev färdig år 2012 (Utveckling av verksamheten vid Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA), miljöministeriets rapporter 18/2012). I rapporten föreslås bland annat att uppgiftsfördelningen mellan ARA och Statskontoret borde ses över. Enligt förslaget är de motiverat att de ändringar och tillstånd under lånetiden som gäller amorteringsprogram och säkerheter för räntestödslån ska behandlas av Statskontoret. Uppgifter av detta slag hör naturligt ihop med Statskontorets andra uppgifter och kompetensområde. Detta stöds också av datasytemet för förvaltning av räntestödslån och statsborgen. För tillfället behandlar ARA i huvudsak de ändringar i räntestödslån som görs under lånetiden.

Bestämmelserna om ändringssökande

Räntestödslagens 41 §, aravabegränsningslagens 21 § och 12 § i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus innehåller inte bestämmelser om besvärstillstånd, vilket innebär att alla de beslut av förvaltningsdomstolen som avses i paragraferna kan överklagas direkt hos högsta förvaltningsdomstolen utan besvärstillstånd. Vid sökande av ändring hos högsta förvaltningsdomstolen i beslut av förvaltningsdomstolen används besvärstillståndssystemet för närvarande i flera olika ärendegrupper. Utvecklandet av högsta förvaltningsdomstolens ställning och uppgifter som den högsta domstol som styr förvaltningsprocessen förutsätter att högsta förvaltningsdomstolen har tillräckliga möjligheter att koncentrera sig på att avgöra sådana ärenden i vilka det är viktigt att få ett avgörande från den högsta rättsinstansen. För närvarande har högsta förvaltningsdomstolen inte tillräckligt med möjligheter till detta på grund av den stora mängden ärenden.

I de ärenden som avses i aravabegränsningslagens 6 och 17 § kan förvaltningsdomstolen ålägga ägaren att betala ersättning till Statskontoret om aravafinansierade hyresbostäder har använts eller rivits lagstridigt. Det är inte ändamålsenligt att det är en domstol som är beslutsfattare i första instans, utan ärendena bör höra till en förvaltningsmyndighet, vars beslut i sin tur kan överklagas hos domstol.

3 Målsättning och de viktigaste förslagen

3.1 Målsättning

Det huvudsakliga målet med propositionen är att bidra till skäliga boendekostnader när det gäller det statsunderstödda bostadsbeståndet och genomföra de åtgärder med anknytning till detta som skrivits in i bilaga 6 till regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering. Hyrorna för de flesta statsunderstödda ARA-bostäder som hör till systemet med hyresreglering är på en skälig nivå och avsevärt lägre än hyrorna för fritt finansierade hyresbostäder. Det finns emellertid stora skillnader i hyrorna för de olika aktörernas ARA-bostäder. Orsaken till skillnaderna är att samfunden tillämpar de i lag föreskrivna grunderna för bestämningen av självkostnadshyror på olika sätt. För att åtgärda situationen föreslås det att det i bestämmelserna om självkostnadshyror görs flera ändringar, genom vilka grunderna för bestämningen av hyrorna och förfarandena i samband med dem förenhetligas och preciseras. Syftet med ändringarna är att jämna ut de nuvarande skillnaderna i hyrorna för ARA-bostäder som ägs av olika hyreshussamfund, sänka de påfallande höga hyrorna för vissa objekt, dämpa ökningen av boendekostnaderna och effektivisera tillsynen över självkostnadshyror. Avsikten är att flera av dessa ändringar också ska gälla statsunderstödda bostadsrättshus, eftersom man i fråga om dem vid bestämningen av bruksvederlag iakttar motsvarande självkostnadsprincip som gäller statsunderstödda hyreshus.

Det andra målet är att göra arbetsfördelningen klarare mellan ARA och Statskontoret i frågor som rör ändringar i amorteringsprogrammen och säkerheterna för räntestödslån under lånetiden. Arbetsfördelningen mellan ARA och Statskontoret i behandlingen av belåningsobjekten går i regel ut på att de ändringar som sker under lånetiden hör till Statskontorets uppgifter. Ändringarna under lånetiden i amorteringsprogrammen och säkerheterna för räntestöd för hyresbostadslån, bostadsrättshuslån och lån för bostadsaktiebolagshus behandlas emellertid av ARA när bestämmelserna saknas. Det är motiverat att dessa ärenden överförs från ARA till Statskontoret. Överföringen av uppgifterna följer tids- och innehållsmässigt verkens traditionella uppgiftsområden och gör kundservicen klarare när det gäller räntestödslånefrågor.

Det tredje målet är att utvidga besvärstillståndslagstiftningen i ärenden som gäller räntestöds- och aravalånefinansiering och harmonisera de bestämmelser om ändringssökande som gäller dessa ärenden med de bestämmelser om ändringssökande som gäller andra förvaltningsärenden. En utvidgning av besvärstillståndslagstiftningen utvecklar högsta förvaltningsdomstolens ställning som högsta domstolsinstans i en riktning mot en domstol som i högre grad än i dagens läge styr rättspraxis. Detta stärker också förutsägbarheten och enhetligheten i förvaltningens och förvaltningsdomstolarnas avgörandepaxis och säkerställer att rättegångarnas totala längd är skälig vid ändringssökande i förvaltningsärenden.

3.2 De viktigaste förslagen

Precisering av bestämningen av hyror och bruksvederlag

Räntestödslagens och aravabegränsningslagens bestämmelser om självkostnadshyra ändras så att byggande, anskaffning och ombyggnad av fastigheter och bostäder som byggts med arava- eller räntestödslån inte i framtiden kan finansieras med direkt inkomstfinansiering, utan i hyresgästernas hyra får ingå endast utgifterna för de lån som tas för dessa åtgärder. Utgifterna för lån ska betalas av de boende först senare, vilket innebär att ändringen senarelägger ombyggnadskostnaderna och hyresbelastningen. Den föreslagna ändringen utesluter inte den möjligheten att aktören även använder egen finansiering för byggande, anskaffning och ombyggnad av fastigheter och bostäder. Ändringen utesluter inte heller den möjligheten att ombyggnadsåtgärder finansieras med medel som har samlats in av de boende på förhand för detta ändamål.

Därtill ska det föreskrivas att den avsättning för framtida ombyggnader, underhåll och skötsel av byggnaderna och bostäderna som tas ut hos de boende i samband med självkostnadshyror inte får vara högre än vad som anses som skäligt. Skälighetskravet ska gälla alla avsättningar för framtida reparationer, gäller det sen ombyggnader eller till exempel underhållsåtgärder som utförs i form av årliga reparationer. Skälighetskravet förhindrar hyreshusägaren från att hos de boende ta ut omotiverat stora avsättningar för reparationer. Det här kravet sammanhänger med det ovannämnda förbudet mot inkomstfinansiering som förhindrar aktörer att via inkomstfinansiering kringgå kravet på skälig avsättning.

Genom förordning av statsrådet ska närmare bestämmelser utfärdas om vad som kan betraktas som en skälig avsättning för ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader. I förordningen ska för avsättningen fastställas ett högsta tak i euro per bostadskvadratmeter per månad. Om det gått högst 20 år sedan det lån som beviljats för finansiering av byggnader eller bostäder har godkänts som räntestödslån eller sedan ett aravalån beviljats, är detta tak 1 euro, i äldre byggnader och bostäder 2 euro. Avsikten är att regelbundet justera dessa övre gränser så att de följer kostnadsutvecklingen när det gäller ombyggnad. Det föreslås också att ARA på ansökan ska kunna bevilja låntagare tillstånd till en avsättning som är högre än det maximala beloppet, om det finns särskild anledning till detta.

I regel blir ombyggnadsåtgärder aktuella i ett bostadshus först efter 30–50 år från att huset blev färdigt. I under 20 år gamla bostadshus finns det vanligen inget behov av ombyggnadsåtgärder, bara för underhållsarbeten. Under de första åren är de boende i vilket fall tvungna att i hyra betala kostnader som följer av att bygglånen ska betalas tillbaka. Därför är det inte ändamålsenligt att de samtidigt till fullt belopp måste betala för kommande ombyggnader som sker först mycket senare. Därför är taket för avsättningar för reparationer lägre under de första åren. Även om beloppet på den avsättning som ingår i självkostnadshyran varierar enligt husets ålder, föreslås det att de medel som samlats in som avsättning ska kunna användas av

samfundet i hela utjämningsgruppen. Genom utjämnningen säkerställs det att den hyra som tas ut för bostäderna motsvarar bostädernas bruksvärde.

Den maximala ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och som tas ut i samband med självkostnadshyran föreslås bli sänkt från nuvarande åtta procent till fyra procent. Bestämmelserna på förordningsnivå ska ändras till denna del. Ändringen sänker för sin del de hyror som tas ut hos de boende. ARA kan på ansökan bevilja låntagaren tillstånd att i samband med hyra även ta ut en ränta som högre än fyra procent, om det finns särskild anledning till det.

Räntestödslagens och aravabegränsningslagens bestämmelser ska vidare ändras så att självkostnadshyran även kan innehålla skäliga kostnader för bostadsuthyrningen och förvaltningen, såsom utgifterna i samband med val av de boende, ekonomiförvaltning och disponenttjänster. Ytterligare ska lagarnas förteckningar över utgifter som får inkluderas i en självkostnadshyra ändras så att förteckningarna blir uttömmande.

Till övriga delar förblir räntestödslagens och aravabegränsningslagens bestämmelser om bestämningen av självkostnadshyra och de utgiftsposter som ingår i den oförändrade.

Utjämnningen av hyror ska inte vara tillåten mellan ARA-bostäder som berörs av bestämmelserna om självkostnadshyra och de bostäder som ligger utanför bestämmelsernas tillämpningsområde, om utjämnningen skulle höja hyrorna för de bostäder som omfattas av hyresbestämmelserna. På detta sätt ser man till att de medel som tas ut i hyra hos boende i bostäder som omfattas av hyresbestämmelserna inte används i objekt som redan har befriats från begränsningarna. Utjämnningen av hyror ska också begränsas så att hyrorna för vanliga hyresbostäder som beviljats arava- eller räntestödslån inte får jämnas ut med hyrorna för bostäder som är avsedda för grupper med särskilda behov enligt investeringsunderstödslagen. Utjämnning av hyror ska inte heller vara tillåten mellan bostäder avsedda för grupper med särskilda behov som beviljats investeringsunderstöd enligt de olika understödsklasserna i 8 § i investeringsunderstödslagen. Dessa ändringar säkerställer att understödet endast går till förmån för de användargrupper vars bostadsförhållanden understödet är avsett att förbättra. ARA ska dock kunna bevilja låntagare tillstånd att jämnar ut hyrorna mellan vanliga bostäder och bostäder avsedda för grupper med särskilda behov eller mellan objekt som har beviljats investeringsunderstöd enligt de olika understödsklasserna, om det finns särskild anledning till detta.

I räntestödslagen och aravabegränsningslagen ska tas in motsvarande bestämmelse som finns i 16 c § 1 mom. i bostadsrättslagen och enligt vilken hyreshusets ägare i regel ska konkurrensutsätta de till det ekonomiska värdet mest betydande fastighetsförvaltningstjänsterna och underhållsarbete. Detta krav på konkurrensutsättning av köpta tjänster ska bidra till att hyresbostädernas boendekostnader hålls i styr. Upphandlingen får inte delas upp i syfte att kringgå kravet på konkurrensutsättning. Om hyreshuset ägs av ett kommunalt hyreshussamfund eller av någon annan aktör som direkt med stöd av upphandlingslagen är skyldig att konkurrensutsätta upphandlingarna, bestäms kravet på konkurrensutsättning enligt upphandlingslagen. Kravet på konkurrensutsättning ska således i dessa fall inte gälla till exempel upphandlingar enligt upphandlingslagens 10 § som görs hos enheter som är anknutna till den upphandlande enheten, det vill säga så kallade in house-upphandlingar.

I räntestödslagen och aravabegränsningslagen ska också tas in en bestämmelse om hyreshusägarens skyldighet att göra upp en utjämningsgruppsspecifik efterkalkyl som gäller hela samfundet. Med hjälp av efterkalkylen säkerställs det att endast sådana utgifter som ligger i linje med bestämmelserna om självkostnadshyra har täckts med hyrorna. Bestämmelsen motsvarar

till en del 16 d § 4 mom. i bostadsrättslagen. Syftet med bestämmelsen är att effektivisera tillsynen över självkostnadshyror.

Tillsynen över att bestämmelserna om bestämningen av självkostnadshyror följs överföres från kommunerna till ARA vid ingången av år 2014. I samband med denna tillsyn ska ARA också utöva tillsyn över att hyreshusägare uppfyller kravet på konkurrensutsättning av tjänster och upprättande av efterkalkyler.

I räntestödslagen och aravabegränsningslagen ska tas in en bestämmelse om en ny påföljd då låntagaren har försummat att följa bestämmelserna om bestämningen av självkostnadshyror, utjämning av hyror, konkurrensutsättning av tjänster eller uppgörande av efterkalkyler. I sådana fall får ARA förbjuda låntagaren att i självkostnadshyra ta ut den ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel samt förbjuda samfundet att gottskriva ägaren med avkastning enligt bestämmelserna om allmännyttighet på de medel som ägaren placerat i samfundet. Förbudet får gälla högst i fyra års tid från ARA:s beslut. Dessa påföljder ska bidra till att principen om självkostnadshyror, kravet på konkurrensutsättning och skyldigheten att göra upp efterkalkyler följs.

Det föreslås att de lånevillkor för räntestöd som fastställs genom statsrådets förordning ändras så att amorteringsbeloppet på räntestödslån i fråga om nya lån är större under de första låneåren. Avsikten med ändringen är att göra räntestödssystemet mer lockande för aktörerna. Ändringen är motiverad med tanke på såväl ägaren som statens riskhantering, om lånet amorteras snabbare i början av lånetiden.

Vid bestämningen av bruksvederlag för statsunderstödda bostadsrättsbostäder ska motsvarande självkostnadsprincip iakttas som gäller för statsunderstödda hyresbostäder. Därför är det motiverat att i bostadsrättslagen göra motsvarande ändringar som i räntestödslagen och aravabegränsningslagen, det vill säga att avsättningen för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselåtgärder i bruksvederlaget får vara högst skälig. På samma sätt som i fråga om hyresbostäder föreslås det att ARA på ansökan ska kunna bevilja låntagare tillstånd till en avsättning i bruksvederlaget som är högre än det maximala belopp som anges genom förordning, om det finns särskild anledning till detta.

I bostadsrättslagen kommer dock inte byggande, anskaffning och ombyggnad av bostadsrättsbostäder som genomförs med direkt inkomstfinansiering att förbjudas på samma sätt som det föreslås i fråga om hyresbostäder. Ett sådant förbud mot inkomstfinansiering är inte motiverat i fråga om bostadsrättsbostäder på grund av att deras finansieringsstruktur avviker från hyresbostädernas.

Det föreslås att lagen om bostadsrättsbostäder också ändras så att det i 16 c §, som gäller kravet på konkurrensutsättning av fastighetsförvaltningstjänster och underhållsarbete, tas in krav på konkurrensutsättning av förvaltningstjänster och förbjuds uppdelning av upphandlingen i syfte att kringgå kravet på konkurrensutsättning. I paragrafen ska också konstateras att det krav på konkurrensutsättning som gäller ägaren till ett bostadsrättshus som omfattas av upphandlingslagens tillämpningsområde bestäms enligt upphandlingslagen. Därtill ska bestämmelserna i lagens 16 d § om ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen justeras.

Behörig myndighet när det gäller ändringar i räntestödslånen under lånetiden

Enligt förslaget av utredaren Olavi Syrjänen ska räntestödslagen ändras så att Statskontoret beslutar om de ändringar i amorteringsprogrammen och säkerheterna för räntestödslån som görs under lånetiden i stället för ARA. ARA ska också i fortsättningen fatta beslut om amorteringsprogrammen och säkerheterna då ett räntestödslån godkänns. Vidare ska behörigheten att besluta att borgensavgift inte tas ut i samband med att räntestödet upphör, överföras från ARA till Statskontoret. Även lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus ska ändras i linje med räntestödslagen så att beslut om de ändringar i amorteringsprogrammen för bostadsaktiebolagets räntestödslån som görs under lånetiden fattas av Statskontoret. De föreslagna ändringarna gör att arbetsfördelningen mellan ARA och Statskontoret, när det gäller räntestödslån, följer de handlingsätt som redan tillämpas på aravalån.

Utveckling av bestämmelserna om ändringssökande

Bestämmelserna om ändringssökande i räntestödslagen, aravabegränsningslagen och lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus samt aravabegränsningslagens bestämmelser om den som fastställer ersättningen ska ändras så att de överensstämmer med de ändringar som gjorts i bestämmelserna om ändringssökande i andra förvaltningsärenden under den föregående regeringsperioden. De föreslagna ändringarna föreslås alltså till innehållet motsvara regeringens proposition om granskning av bestämmelserna om sökande av ändring i vissa förvaltningsärenden (RP 230/2014 rd, RSv 319/2014 rd), som riksdagen godkände våren 2015.

Räntestödslagens 41 §, aravabegränsningslagens 21 § och 12 § i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus ska ändras så att tidsfristen för begäran om omprövning förlängs från nuvarande 14 dagar till den allmänna tidsfrist på 30 dagar som fastställts i förvaltningslagen (434/2003). En förvaltningsdomstols beslut som gäller ett beslut som fattats av ARA, Statskontoret eller kommunen får i fortsättningen överklagas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Ärendena är av sådan betydelse och art att det kan anses motiverat att tillämpa förfarandet med besvärstillstånd. Besvärstillstånd föreslås dock inte för sådana grupper av ärenden som i besvärsskedet oftast är kopplade till krävande rättsliga frågor eller som generellt har särskilt stor betydelse för parten eller samhället eller som är vittomfattande. Därför ska de beslut enligt räntestödslagen och aravabegränsningslagen som rör inställande och återbetalning av räntestöd samt åläggande av sanktioner även i fortsättningen kunna överklagas direkt hos högsta förvaltningsdomstolen utan besvärstillstånd. Sådana beslut är speciellt betydande med tanke på partens rättsskydd.

Bestämmelserna i aravabegränsningslagens 6 och 17 § om den som fastställer ersättningen för lagstridigt bruk av aravahyresbostäder eller rivning av dessa utan tillstånd ska ändras så att behörigheten att fastställa ersättningen i första instans överförs från förvaltningsdomstolen till Statskontoret. Det är ändamålsenligt att det är en förvaltningsmyndighet, inte en domstol, som är beslutsfattare i första instans.

4 Propositionens konsekvenser

4.1 Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för statsfinanserna

I bilaga 6 till regeringsprogrammet uppskattas de föreslagna ändringarna av bestämmelserna om självkostnadshyror sänka statens utgifter med ca 7 miljoner euro per år.

Den föreslagna ändring av räntestödsförordningen genom vilken en större del av amorteringarna av nya räntestödslån ska ske i början av lånetiden har endast ringa konsekvenser för statsfinanserna. Om man utgår från att räntan är fyra procent, bostadens genomsnittliga yta 50 kvadratmeter och anskaffningsvärdet 175 000 euro, uppgår statens räntestödsutgifter för byggandet av 1 000 nya bostäder på arrendetomter nominellt sammanlagt till ca 13,7 miljoner euro under räntestödets hela betalningstid. Under de första fem åren är räntestödsutgifterna nominellt sammanlagt ca 5 miljoner euro och under de första tio åren nominellt sammanlagt ca 8,3 miljoner euro. Jämfört med det nuvarande amorteringsprogrammet är räntestödsutgifterna under hela räntestödets betalningstid nominellt ca 0,2 miljoner euro mindre. Att tyngdpunkten i amorteringsprogrammet ligger på att en större del av amorteringarna ska ske i början minskar således de räntestöd som betalas av staten endast marginellt.

Beslut om fullmakten att godkänna räntestödslån som anvisas för statsunderstödd bostadsproduktion fattas årligen i samband med statsbudgeten. Statsrådet fastställer årligen i januari dispositionsplanen 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 rikta beviljandet av räntestödslån för nyproduktion till de områden där behovet av bostäder är störst, det vill säga tillväxtcentrum och speciellt Helsingforsregionen.

Konsekvenser för de boende

De föreslagna ändringarna i bestämmelserna om självkostnadshyror jämnar ut de nuvarande skillnaderna i hyrorna för ARA-bostäder som ägs av olika hyreshussamfund och sänker de påfallande höga hyrorna för vissa objekt. När förhandsavsättningen för framtida reparations- och skötselkostnader är begränsad till ett rimligt belopp och när de mest betydande fastighetsförvaltningstjänsterna och underhållsarbetena ska konkurrensutsättas, bidrar detta också till att bromsa höjningen av hyresbostädernas boendekostnader. Även sänkningen av den maximala ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsdel och som tas ut i samband med de boendes hyror till fyra procent har liknande effekt.

Att bevara systemet med hyresutjämning är motiverat med tanke på riskhanteringen, ombyggnaderna och balanseringen av konjunkturväxlingar. Avsikten med att förbjuda hyresutjämningen mellan ARA-bostäder som omfattas av bestämmelserna om hyresbestämning och andra ARA-bostäder, om detta leder till höjda hyror i först nämnda bostäder, är att förhindra att de medel som tas ut i hyra hos de boende i bostäder som omfattas av bestämmelserna om hyresbestämning, används i objekt som befriats från begränsningarna. Avsikten med att inte tillåta någon utjämning mellan vanliga objekt och objekt avsedda för grupper med särskilda behov samt mellan de objekt för grupper med särskilda behov som hör till olika stödklasser är att se till att investeringsunderstöd som beviljats för objekt avsedda för grupper med särskilda behov endast går till den användargrupp som bor i objektet.

Det föreslås att de ändringar som gäller avsättningar för framtida reparationer också ska tas in i bestämmelserna om bostadsrättshus. Fördelarna ska således gälla både hyresgäster och boende i bostadsrättsbostäder.

Den föreslagna ändring av räntestödsförordningen genom vilken en större del av amorteringarna av nya räntestödslån ska ske i början av lånetiden ökar i någon mån initialhyrorna för objekten. Effekten är dock liten, eftersom den kalkylerade initialhyran för nya objekt stiger från nuvarande med ca 25–30 cent per kvadratmeter i månaden. På motsvarande sätt är de nominella hyrorna i slutet av lånetiden kalkylmässigt över en euro lägre per kvadratmeter i måna-

den. Hyresnivån kan genom utjämning av hyrorna anpassas till det befintliga hyresbostadsbeståndet.

Konsekvenser för hyres- och bostadsrättsfundersamfund

De föreslagna ändringarna i bestämmelserna om självkostnadshyror och bruksvederlag förpliktar de samfund som äger ARA-bostäder att harmonisera tillvägagångssätten vid bestämning av hyror och bruksvederlag. Harmoniseringen är motiverad för att det statliga stödet ska riktas på ett mer ändamålsenligt sätt och de boende i hus som ägs av olika samfund ska behandlas på ett jämlikt sätt.

Enligt propositionen får utgifterna för byggande, anskaffning och ombyggnad av fastigheterna och bostäderna inte täckas med direkt inkomstfinansiering som samlas in i samband med självkostnadshyror i hyreshussamfund. I självkostnadshyror och bruksvederlag får ingå avsättningar för framtida ombyggnader endast till ett skäligt belopp. Ombyggnadskostnaderna ska alltså i framtiden täckas med medel som har samlats in hos de boende för avsättningar, med ett nytt lån som ägaren tagit eller ägarens övriga tillgångar. De kommunala hyreshussamfunden finansierar ombyggnaderna i huvudsak med lån, och landsomfattande hyreshussamfund är stora solida samfund som har goda möjligheter att få den finansiering de eventuellt behöver. Eftersom stora ombyggnader i ett höghus är aktuella först efter 30–50 år från att huset blir färdigt, är den föreslagna mindre avsättningen för framtida reparationskostnader under objektets första år inget hinder för avsättningar för reparationer eller god fastighetsförvaltning.

Sänkningen av den maximala ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och som tas ut i samband med självkostnadshyran från åtta procent till fyra procent i enlighet med regeeringsprogrammet minskar de medel som flyter in till låntagarsamfundet. Sänkningen av den ränta som beräknas på självkostnadsandelen och som tas ut i samband med hyran inverkar dock inte direkt på den avkastning som låntagarsamfundet gottskriver ägaren med, eftersom den högsta avkastning som betalas till ägaren är bunden till hur mycket eget kapital ägaren har placerat i samfundet. När det gäller hyresbestämningen är frågan kopplad till hur mycket kapital ägaren har placerat i syfte att täcka självfinansieringsandelen för objektet. I praktiken måste även den andel av avkastningen som delas ut till ägaren tas ut i hyran, eftersom hyreshussamfunden vanligtvis inte har andra inkomstkällor. När den ränta som beräknas på självfinansieringsandelen och som tas ut i samband med hyran halveras, kommer även det årliga belopp av avkastningen som delas ut till ägarna att minska. Många låntagarsamfund delar emellertid inte heller för närvarande till ägarna till fullt belopp ut den ränta som tagit ut på självfinansieringsandelen, utan en betydande del av den blir kvar hos samfundet. Den föreslagna ändringen är motiverad med tanke på de boende, och ARA kan på ansökan bevilja låntagarna även tillstånd att ta ut en ränta som är högre än fyra procent, om det finns särskild anledning till det.

Förbudet mot att utjämna hyror mellan ARA-bostäder som omfattas av bestämmelserna om självkostnadshyra och de bostäder som ligger utanför bestämmelsernas tillämpningsområde ska hindra att de medel som tas ut i hyra hos boende vars bostäder omfattas av bestämmelserna om självkostnadshyra används för objekt som har befriats från begränsningarna. Det är vanligt i kommunala hyreshussamfund att de medel som tagits ut i samband med hyrorna för bostäder som inte omfattas av hyresbestämmelserna används för att sänka hyrorna för de bostäder som fortsatt berörs av hyresbestämmelserna. Detta är tillåtet även i fortsättningen. Samtidigt som utjämning av hyror mellan vanliga objekt och objekt avsedda för grupper med särskilda behov samt mellan de objekt för grupper med särskilda behov som hör till olika stöd-klasser förbjuds, ska ARA få behörighet att bevilja undantag från detta förbud. På detta sätt

säkerställs prövningsrätten i enskilda fall och att utjämningsförbudet inte ska leda till oskäligt höga hyror i något objekt.

Det föreslagna kravet på hyreshusägare att konkurrensutsätta de mest betydande fastighetsförvaltnings tjänsterna och underhållsarbetena ökar i någon mån den administrativa bördan för ägarna. Kravet på konkurrensutsättning är dock motiverad med tanke på de boende och kan inte ses begränsa ägarnas verksamhet alltför mycket. Nyttan av konkurrensutsättningen kan beräknas täcka de extra kostnader som konkurrensutsättning medför för ägarna. Ett liknande krav på konkurrensutsättning har gällt för ägare till bostadsrättshus redan i tio års tid. Kravet på konkurrensutsättning inverkar även på de företag som tillhandahåller tjänster, i och med att de är tvungna att utarbeta de anbudshandlingar som krävs i samband med anbudsförfarandet. Konkurrensutsättningen ökar emellertid insynen i upphandlingsförfarandet och ger olika företag mer likvärdiga möjligheter än för närvarande att tillhandahålla tjänster. Den föreslagna bestämmelsen ska inte gälla kommunala hyreshusbolag, där kravet på konkurrensutsättning av upphandlingarna bestäms enligt upphandlingslagen.

Hyreshusägare ska också åläggas att utarbeta efterkalkyler. Efterkalkylerna behövs för att säkerställa att självkostnadshyror endast används för att täcka utgifter enligt hyresbestämmelserna. Utarbetandet av efterkalkyler medför inga ansevärda kostnader för ägarna och försvårar inte skötseln av finanserna inom samfunden orimligt mycket. Hyreshusbolag har också själva nytta av efterkalkylerna, eftersom de visar huruvida årets hyresintäkter har varit tillräckliga för att täcka årets utgifter.

Avsikten med de föreslagna ändringar i räntestödsförordningen genom vilka amorteringarna av räntestödslån ändras så att en större del av amorteringarna sker i början av lånetiden, är att öka aktörernas intresse för räntestödssystemet.

4.2 Konsekvenser för myndigheterna

Det föreslagna kravet på hyreshusägare att ta fram efterkalkyler ska underlätta ARA:s tillsyn över bestämningen av självkostnadshyror. Den föreslagna nya påföljden som går ut på att ARA får en möjlighet att för en viss tid förbjuda låntagaren att i självkostnadshyra ta ut den ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel samt förbjuda samfundet att gottskriva ägaren med avkastning enligt bestämmelserna om allmännyttighet på de medel som ägaren placerat i samfundet, ska också förbättra ARA:s möjligheter att ingripa när det uppstår brister vid bestämningen av självkostnadshyror.

Överföringen av behandlingen av ändringar i amorteringsprogrammen och säkerheterna för räntestödslån under lånetiden från ARA till Statskontoret ska göra arbetsfördelningen mellan myndigheterna klarare. Dessa uppgifter som gäller ändringar under lånetiden är till omfattningen mycket små och sköts vid sidan av andra tjänsteuppdrag. Därför inverkar den föreslagna överföringen av uppgifterna inte på resursfördelningen mellan myndigheterna.

En utvidgning av besvärstillståndssystemet möjliggör att högsta förvaltningsdomstolen bättre än i dagens läge kan fokusera på viktiga rättsfrågor och på att träffa avgöranden som tryggar en enhetlig rättspraxis.

4.3 Samhälleliga konsekvenser

Konsekvenser för bostadsmarknaden

De föreslagna ändringarna av finansieringen av reparationsåtgärder ska sänka hyrorna i vissa statligt understödda hyresbostäder. De föreslagna ändringarna inverkar inte direkt på den fritt finansierade hyresbostadsmarknaden.

Konsekvenser för parternas rättsskydd

De föreslagna ändringarna av bestämmelserna om ändringssökande när det gäller räntestöds- eller aravalån innebär att dessa bestämmelser får samma innehåll som bestämmelserna om sökande av ändring i andra förvaltningsärenden. En utvidgning av användningsområdet för besvärstillståndssystemet förbättrar högsta förvaltningsdomstolens möjligheter att sörja för en enhetlig rättpraxis. Också i besvärstillståndssystemet får parten sitt ärende prövat av högsta förvaltningsdomstolen. I ett besvärstillståndsärende ska högsta förvaltningsdomstolen först pröva om det i saken finns behov av prejudikat, om saken är behäftad med ett uppenbart fel eller om någon annan grund för beviljande av besvärstillstånd föreligger. Om en sådan grund föreligger, får parten i sitt ärende också ett avgörande i sak av högsta förvaltningsdomstolen. Förkortade behandlingstider förbättrar parternas rättsskydd. Betydelsen av detta framhävs i synnerhet i sådana fall där det finns flera parter och olika intressen och där endast en av parterna söker ändring.

5 Beredningen av propositionen

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

Beredningen av en regeringsproposition för att bidra till skäligen boendekostnader i det statsunderstödda bostadsbeståndet inleddes redan under föregående regeringsperiod. Då innehöll propositionen i stort sett liknande ändringsförslag som den nuvarande propositionen, bl.a. precisering av grunderna för bestämning av hyror och bruksvederlag, avsättningar för framtida reparationer och begränsning av nationell utjämning av hyror och bruksvederlag, skyldighet för den som äger ett hyreshus att konkurrensutsätta upphandlingar och utarbeta efterkalkyler, bestämmelser om nya påföljder för överträdelse av bestämmelserna om bestämmande av hyra samt ändringsförslagen om arbetsfördelningen mellan ARA och Statskontoret. Skriftliga utlåtanden om propositionen begärdes två gånger i maj–juni och september–oktober 2013. Propositionen överlämnades dock inte till riksdagen under valperioden i fråga.

Beredningen av ärendet fortsatte på det sätt som förutsattes i regeringsprogrammet för statsminister Juha Sipiläs regering. Till propositionen fogades ett förslag på att den ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och som tas ut i samband med hyra ska sänkas. Förslaget fanns inte med i den förra propositionen. Även begränsningen av den nationella utjämningen av hyror och bruksvederlag ändrades från tidigare storregionalbaserad utjämning till landskapsbaserad utjämning. Skriftliga utlåtanden om detta nya utkast till proposition begärdes i augusti–september 2015. Utlåtande lämnades av arbets- och näringsministeriet, finansministeriet, Aboa Vetus Asunnot Oy, Asukasliitto ry, Asuntosäätiö, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit), AVAIN Rakennuttaja Oy, Avara Oy, Byggnadsförbundet rf, Byggnadsindustrin RT rf, Esbo stad, Finanssialan Keskusliitto – Finansbranschens Centralförbund, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Kommunförbund rf, Helsingfors stad, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry, Kommunfinans Abp, Kuntien asuntotoimen kehittämisyhdistys ry, RAKLI ry, SATO Oyj, Suomen Asumisoikeusyhdistys ry, Suomen opiskelija-asunnot SOA

ry, Tammerfors stad, TA-yhtymä Oy, Työeläkevakuuttajat TELA - Arbetspensionsförsäkrarna TELA ry, Uleåborgs stad, Vanda stad, Vuokralaiset VKL ry, VVO-koncernen Abp, YH Kodit Oy och Åbo stad. Dessutom har 22 boende i bostadsrättshus som ägs av AVAIN Asumisoikeus Oy lämnat ett gemensamt utlåtande.

Remissinstanserna understödde propositionsutkastets mål att bidra till skäliga boendekostnader i statsunderstödda hyres- och bostadsrättsbostäder. Merparten av remissinstanserna ansåg dock att de förslag som ingår i utkastet inte nödvändigtvis stöder detta mål. I synnerhet privata hyres- och bostadsrättsbostadsbegränsningar och de som företräder dem förhöll sig kritiska till alla förslag genom vilka ägarsamfundens handlingsfrihet begränsas. De ansåg att de föreslagna ändringarna försvårar underhåll och reparationer av det befintliga bostadsbeståndet, ökar byråkratin och i betydande grad minskar produktionen av statsunderstödda hyres- och bostadsrättsbostäder. De största problemen ansågs vara förbudet mot utjämning av hyror och bruksvederlag över landskapsgränserna, begränsning av avsättningar för framtida reparationer samt sänkning av den ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och som tas ut i samband med hyror. De kommunala aktörerna förhöll sig mer positiva till förslagen och bedömde att förslagen i någon mån sänker boendekostnaderna framför allt i objekt som ägs av privata samfund. Även de kommunala aktörerna ansåg att det är sannolikt att ändringarna minskar privata aktörers intresse för statsunderstödd produktion. Boendeorganisationerna understödde däremot nästan alla förslag, men ansåg att de ställvis är för obetydliga och föreslog strängare krav på ägarsamfundens verksamhet. Det har gjorts en sammanfattning av utlåtandena och den finns på miljöministeriets webbplats (12.10.2015, dnr YM6/600/2015).

Utifrån utlåtandena ändrades propositionen så att förbudet mot utjämning av hyror och bruksvederlag över landskapsgränserna frångicks. Denna ändring stötte på mycket motstånd och dess sänkande effekt på hyror och bruksvederlag kan bedömas vara liten jämfört med de negativa effekter den medför, såsom att objekt i områden med svag efterfrågan på bostäder kan få ekonomiska svårigheter om inte utjämningsmöjligheten finns. Alla andra kritiska ställningstaganden i utlåtandena, som gällde t.ex. eliminering av alla föreslagna begränsningar av avsättningar för framtida reparationer, tillåtande av ombyggnad med inkomstfinansiering, bibehållande av räntan på självfinansieringsandelen på nuvarande nivå, förlängning av övergångstiden för de föreslagna ändringarna samt utelämnande av bostadsrättsbostäder från tillämpningsområdet för lagförslaget, gav däremot inte anledning att ändra propositionen, eftersom dessa ställningstaganden stred mot propositionens mål, dvs. att säkerställa skäliga boendekostnader. Avsikten med förslaget är uttryckligen att begränsa hyres- och bostadsrättsbostädernas handlingsfrihet genom att precisera bestämmelserna om bestämmande av hyror och bruksvederlag. På detta sätt försöker man eliminera skillnaderna i nivån på hyror och bruksvederlag för ARA-bostäder som ägs av olika samfund, bromsa höjningen av boendekostnaderna och effektivisera övervakningen av självkostnadshyror.

Dessutom har propositionens motiv preciserats och kompletterats på flera ställen efter remissbehandlingen, särskilt vad gäller propositionens konsekvenser. I konsekvensbedömningen har även de iakttagelser som arbets- och näringsministeriet framfört i bedömningen av konsekvenserna för företagen beaktats.

6 Samband med andra propositioner

Vid arbets- och näringsministeriet pågår en totalreform som gäller lagstiftningen om offentlig upphandling och som grundar sig på de nya EU-direktiv om offentlig upphandling som antogs 2014. En arbetsgrupp som tillsattes av ministeriet utarbetade ett förslag till totalreform av upphandlingslagen (Betänkande av arbetsgruppen för beredning av en totalreform av upp-

handlingslagen, arbets- och näringsministeriets publikationer 37/2015). I betänkandet föreslås det att det stiftas en ny lag om offentlig upphandling och koncession. Till exempel föreslås det att det nationella tröskelvärde för varu- och tjänsteupphandling blir dubbelt så högt som nu-förtiden samt att bestämmelserna om upphandling hos anknutna enheter preciseras. Dessa ändringar inverkar på tillämpningen av den föreslagna 13 b § i räntestödslagen, den föreslagna 7 b § i aravabegränsningslagen och 16 c § i bostadsrättslagen, eftersom det föreslås att det i dessa paragrafer hänvisas till upphandlingslagens bestämmelser om nationellt tröskelvärde och upphandlingar hos anknutna enheter. Avsikten är att en regeringsproposition med förslag till ny upphandlingslag lämnas till riksdagen senare under höstsessionen 2015.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1.1 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

8 §. Myndighet som godkänner räntestödslån. I den första meningen i 1 mom. ändras benämningen Statens bostadsfond enligt de gällande bestämmelserna där namnet är Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I momentet stryks den andra meningen, där det föreskrivs om ARA:s skyldighet att kontrollera att förutsättningarna enligt 4 § föreligger. Denna skyldighet är uppenbar också utan att den omnämns i en lagbestämmelse. I övrigt motsvarar 1 mom. gällande lag.

Det föreslås att 2 mom. ändras så att det ska innehålla bestämmelser om Statskontorets behörighet att godkänna ändringar i amorteringsprogrammet, räntan och de övriga lånevillkoren för räntestödslånet under lånetiden. För tillfället finns det inte några bestämmelser om ändring av lånevillkoren under lånetiden, men dessa frågor har i huvudsak behandlats av ARA. Genom den föreslagna ändringen ska bestämmelser om behandlingen av de här frågorna utfärdas på lagnivå och uppgiften ska överföras från ARA till Statskontoret. Statskontoret ska kunna godkänna sådana ändringar t.ex. när en låntagares årliga utgifter för lånet förändras väsentligt under lånetiden av orsaker som hänför sig till finansmarknaden eller den enskilda låntagaren. Ändring i ett beslut av Statskontoret om amorteringsprogrammet, räntan och de övriga lånevillkoren får sökas enligt lagens 41 §.

Det föreslås att den gällande bestämmelsen i 2 mom. om att Statens bostadsfond kan meddela närmare anvisningar om behandlingen av räntestödslån stryks. Myndigheterna har behörighet att meddela anvisningar även utan bemyndigandet.

13 §. Utgifter som täcks med självkostnadshyra. Paragrafen ska ändras så att i paragrafen föreskrivs om utgifter som täcks med de boendes självkostnadshyror, om utfärdandet av närmare bestämmelser genom författningar på lägre nivå samt om sekundär tillämpning av lagen om hyra av bostadslägenhet på frågor som gäller hyror för ARA-bostäder. Bestämmelserna i den gällande paragrafens 1, 2, 5 och 6 mom. ska alltså ingå delvis ändrade i den föreslagna paragrafen. Paragrafens rubrik ska också ändras så att den motsvarar paragrafens nya innehåll.

Målet med statens stödsystem med arava- och räntestödslån är att producera hyresbostäder som har en reglerad och lägre hyresnivå än fritt finansierade hyresbostäder och som är avsedda för boende som väljs på sociala grunder. Avsikten är att med hjälp av statens stöd få bostadshyran på en skälig nivå med tanke på inkomstnivån för hushåll med låga och medelstora

inkomster. Målet är att den hyra som tas ut för ARA-bostäder är lägre än hyran för motsvarande fritt finansierade bostäder och att utvecklingen av hyran är jämn. Det är alltid dock inte möjligt att hyrorna för ARA-bostäder kan hållas under marknadshyrorna till exempel i områden med minskande befolkning.

I första meningen i 1 mom. föreskrivs om principen om självkostnadshyror vid bestämningen av hyror för ARA-bostäder på samma sätt som i den gällande bestämmelsen, det vill säga att i hyra får tas ut högst ett belopp som vid sidan av övriga intäkter behövs för utgifterna för finansiering av hyresbostäderna och lokaliteterna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. Som sådana övriga intäkter enligt bestämmelsen som kan beaktas vid bestämningen av hyror för ARA-bostäder betraktas de intäkter som fås in för hyresbostäderna och de med statligt stöd finansierade lokaliteterna i anslutning till dem. Sådana poster är till exempel hyresintäkterna för med statligt stöd finansierade service- och klubblokaler samt bilplatser som på grund av låg användning har hyrts ut åt utomstående. Hyresintäkterna för affärslokaler i samma fastighet behöver däremot inte beaktas när man bestämmer hyror för ARA-bostäder. Utgifterna för affärslokalerna kan inte heller beaktas vid hyresbestämningen.

I 1 mom. 1—7 punkten ingår mer uttömmande bestämmelser om de utgifter som kan täckas med de boendes självkostnadshyra. Förteckningen preciserar definitionen av självkostnadshyra som finns i momentets första mening.

Utgifter som ska täckas med självkostnadshyra är enligt den föreslagna 1 mom. 1 punkten utgifterna för lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av fastigheter och bostäder. Till skillnad från det gällande 13 § 1 mom. ska utgifterna för ombyggnader nu ingå i 1 punkten i stället för 3 punkten. I fortsättningen ska det inte vara möjligt att täcka utgifterna för byggande, anskaffning eller ombyggnad av fastigheter och bostäder med direkt inkomstfinansiering, utan enbart med lån och ägarens egna medel. Om åtgärden i fråga täcks med räntestödslån, kan endast finansieringsutgifter enligt räntestödsförfordningen inkluderas i självkostnadshyran, och om annat lån används, sådana skäliga finansieringsutgifter i anslutning till lånet som bestäms enligt de betalningsvillkor som allmänt tillämpas. Vidare är det möjligt att täcka ombyggnadskostnader med medel som samlats in för ändamålet enligt 3 punkten i momentet. På samma sätt som i det gällande 13 § 1 mom. 3 punkten ska det nya 1 mom. 1 punkten inte heller innehålla någon definition av vad som menas med en ombyggnad. En definition av ombyggnad ingår i lagens 2 § 4 punkt. Enligt den avses med ombyggnad att utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad eller bostadsbyggnad eller dess gårdsområde eller övriga omedelbara omgivning höjs från den ursprungliga nivån eller genom andra åtgärder än årliga reparationer återförs till en nivå som motsvarar nivån i fråga om en ny bostad eller till den ursprungliga nivån eller att befintliga lokaler ändras eller utvidgas för att huvudsakligen användas som bostäder eller därtill anslutna lokaler. Den här definitionen ska också gälla för omnämnandena av ombyggnad i 13 §.

Med stöd av 1 mom. 1 punkten kan med en självkostnadshyra också täckas utgifterna för den indexjustering som ingår i överlåtelseersättningen enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om de har ingått i överlåtelsepriset som betalats till ett samfund som inte hör till samma concern. Till denna del motsvarar den nya bestämmelsen den gällande bestämmelsen, den skriftliga formuleringen av bestämmelsen görs bara klarare.

Det föreslås att 1 mom. 2 punkt ska motsvara den gällande bestämmelsen, det vill säga att i självkostnadshyror också får ingå utgifterna för underhåll och skötsel av fastigheter, byggnader och bostäder, årliga reparationer medräknade.

I 1 mom. 3 punkt föreslås bestämmelser om avsättningar för kostnader som följer av framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselåtgärder. Enligt denna punkt får avsättningarna inte vara högre än vad som anses som skäligt. Genom förordning av statsrådet ska närmare bestämmelser utfärdas om vad som kan betraktas som en skälig avsättning för ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader. Genom denna bestämmelse säkerställs det att beloppet av de medel som tas ut i hyra hos boende med tanke på avsättningar för reparations- och skötselåtgärder inte är oskäligt stort.

I paragrafens 1 mom. 4 punkt föreskrivs att självkostnadshyror får innehålla kostnader för uthyrning och förvaltning av bostäder som berörs av bestämmelserna om bestämmande av hyra. Sådana kostnader är till exempel kostnaderna i samband med val av de boende, ekonomiförvaltning och disponentuppgifter. I hyran får endast ingå skäliga gängse förvaltningskostnader, och vid uppskattningen av dessa kan också verksamhetens särdrag beaktas.

Bestämmelserna i 1 mom. 5 och 6 punkten motsvarar den gällande lagen. I dessa ingår bestämmelser om de utgifter som orsakas av den ränta som beräknas på den i 15 § 2 mom. 1 punkten avsedda hyreshus- eller hyresbostadsägarens självfinansieringsandel samt av de skyldigheter som enligt lag hör till ägaren. Det föreslås att ordalydelsen i 5 punkten preciseras så att det i stället för egna medel talas om en självfinansieringsandel med vilken avses medel som hyreshussamfundets ägare placerat i samfundet och som behövs för att täcka självfinansieringsandelen, och så att ordet betala ändras till ordet beräkna i den finskspråkiga texten.

Listan i 1 mom. ska bli uttömmande. Därför föreslås det att det till förteckningen fogas en ny 7 punkt där det föreskrivs att det med en självkostnadshyra också får täckas utgifter som orsakas av andra motsvarande godtagbara omständigheter. Till sådana utgifter räknas t.ex. utgifter orsakade av lån för andra reparationer än sådan ombyggnad som avses i 1 punkten.

Paragrafens 2 mom. ändras inte.

Det föreslås att bestämmelserna i gällande 5 mom. om utfärdande av närmare bestämmelser om självkostnadshyra genom författningar på lägre nivå tas in i 3 mom. På samma sätt som nu ska närmare bestämmelser om storleken av den ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel kunna utfärdas genom förordning av statsrådet. Lagens ordalydelse ska preciseras till denna del så att det talas om en självfinansieringsandel i stället för om de egna medel som ägaren har placerat och så att det talas om beräkning i stället för betalning. Enligt den gällande bestämmelsen kan närmare bestämmelser om frågor som rör hyresbestämning utfärdas genom förordning av miljöministeriet. För tydlighetens skull ska även dessa mer detaljerade bestämmelser om hyresbestämning i fortsättningen kunna utfärdas genom förordning av statsrådet. I momentet ska uttryckligen anges att dessa närmare bestämmelser kan gälla till exempel vad som ska anses som en sådan skälig avsättning för ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader som avses i 1 mom. 3 punkten. Omnämmandet av att Statens bostadsfond, dvs. nuvarande ARA, kan ge anvisningar om hyresbestämningen, om hyresutjämnningen och om tillsynen ska slopas, eftersom myndigheterna har befogenhet att ge anvisningar även utan att det finns ett bemyndigande i lagen.

I paragrafen föreslås ett nytt 4 mom. enligt vilket ARA kan bevilja tillstånd att avvika från de maximala belopp som genom förordning anges för en skälig avsättning eller för räntan på ägarens självfinansieringsandel. Låntagaren ska ansöka om sådant tillstånd från ARA, och ARA kan bevilja tillstånd på de villkor som den ställer, om det finns särskild anledning till detta. En sådan särskild anledning är främst i fråga om en avsättning för ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader att låntagaren har ett betydande reparationsunderskott, och i fråga om den

maximala räntan på självfinansieringsandelen att lån har tagits för att självfinansieringsandelen ska kunna täckas och iakttagandet av den maximala ränta som anges genom förordning leder till ett oskäligt slutresultat för låntagaren t.ex. i en situation där låntagaren i ett gällande låneavtal har bundit sig till att betala en högre ränta till långivaren. Det föreslås att ändring i ARA:s beslut om tillstånd att avvika kan sökas i enlighet med 41 §.

Bestämmelsen i paragrafens nuvarande 3 mom. blir en ny 13 a § och bestämmelsen i 4 mom. en ny 13 d §. Den nya paragrafens 5 mom. följer innehållsmässigt den gällande paragrafens 6 mom., men ordalydelsen preciseras. I den svenskspråkiga texten görs dessutom vissa språkliga korrigeringar.

13 a §. Utjämning av hyror. Det föreslås att bestämmelser om utjämning av hyror ska ingå i en ny 13 a §. Den gällande bestämmelsen i 13 § 3 mom. om att hyrorna för hyreshus och hyresbostäder som tillhör en och samma ägare och som beviljats lån enligt arava- eller räntestödslagen kan utjämnas blir ett nytt 13 a § 1 mom.

Avsikten med utjämning av hyror är att hyrorna för ARA-bostäder som tillhör en och samma ägare i förhållande till varandra ska motsvara bostädernas bruksvärde så bra som möjligt. Med en och samma ägare avses ett hyreshussamfund som äger bostäderna direkt eller som förvaltar bostäderna på basis av aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. När man jämför bruksvärdet mellan ARA-bostäderna tar man hänsyn till bostädernas läge, utrustning, skick och efterfrågan. Bruksvärdet är inte samma sak som marknadsvärdet, utan bruksvärdet används till hjälp när man jämför hyresnivån inom ARA-bostadsbeståndet. I ARA-bostäder borde hyresnivån i regel vara lägre än hyresnivån på marknaden med beaktande av statens understöd och begränsningarna i anslutning till det.

I 2 mom. föreskrivs om situationer där hyror inte får utjämnas trots bestämmelserna i 1 mom. Enligt 2 mom. 1 punkten får hyror inte utjämnas mellan bostäder som omfattas av bestämmelserna om självkostnadshyra och andra ARA-bostäder, om utjämningen höjer hyran för de bostäder som omfattas av bestämmelserna om bestämmande av hyra. Detta förbud hindrar att de medel som tas ut i hyra hos boende i bostäder som omfattas av bestämmelserna om bestämmande av hyra används för objekt som redan är befriade från bestämmelserna om bestämmande av hyra. Däremot ska medel som tas ut i hyra för bostäder som inte omfattas av bestämmelserna om bestämmande av hyra få användas för att sänka hyran för bostäder som fortfarande berörs av bestämmelserna i fråga.

Enligt 2 mom. 2 punkten får hyrorna för statsunderstödda vanliga hyresbostäder inte jämnas ut med hyrorna för bostäder som avses i investeringsunderstödslagen. Med stöd av momentets 3 punkt är utjämning också förbjuden mellan objekt som beviljats understöd enligt olika understödsklasser. I 8 § i investeringsunderstödslagen har understöden indelats i olika understödsklasser enligt storleken av de extra kostnader som följer av de särskilda utrymmes- eller utrustningslösningar som behövs i bostäderna. Bostäderna för grupper med särskilda behov som tillhör samma understödsklass kan således bilda en egen separat hyresbestämningsenhet. På detta sätt riktas understödet endast till de användargrupper vars bostadsförhållanden understödet är avsett att förbättra.

Enligt 3 mom. bemyndigas statsrådet att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om begränsning av hyresutjämningen och om tillvägagångssätt som ska tillämpas vid utjämningen. Det gällande 13 § 5 mom. innehåller redan nu bemyndigande om att genom förordning av miljöministeriet utfärda närmare bestämmelser om hyresbestämning, och nu ska detta bemyn-

digande ändras till ett bemyndigande för statsrådet att utfärda förordning och räckvidden begränsas så att bemyndigandet motsvarar det nya 13 § 3 mom.

I 3 mom. föreskrivs dessutom att ARA på ansökan kan bevilja låntagaren tillstånd att jämma ut hyrorna mellan vanliga bostäder och sådana bostäder som avses i investeringsunderstödslagen eller mellan objekt som fått understöd enligt olika understödklasser. ARA kan ställa de villkor den anser behövliga för att tillstånd ska kunna erhållas. Dispens kan beviljas endast om det finns särskild orsak till det. Som en sådan särskild orsak betraktas främst t.ex. det att ett förbud mot utjämning skulle leda till oskäligt höga hyror i något objekt. Ändring i ARA:s beslut om dispens kan sökas i enlighet med 41 §.

I paragrafen ska inte föreskrivas om särskilda begränsningar när det gäller de poster av självkostnadshyra som ska utjämnas. Detta för att systemet inte ska bli för komplicerat i förhållande till effekterna. Avsikten är dock fortfarande att utgifter för skötseln inte ska utjämnas, eftersom de boende själva kan påverka dem stort. Hyresutjämningen ska vara transparent. När det gäller hyresbestämning har hyresgästerna besluts- och delaktighetsrätt samt rätt att få information i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990).

13 b §. Konkurrensutsättning. I lagen föreslås en ny 13 b § som gäller kravet på hyreshusägaren att konkurrensutsätta de till värdet mest betydande fastighetsförvaltningstjänster och underhållsarbeten som anskaffas utanför ägarsamfundet. Bestämmelsen motsvarar innehållsmässigt bostadsrättslagens 16 c § 1 mom. och understryker betydelsen av förhållandet mellan pris och kvalitet för de tjänster som täcks med hyra. Konkurrensutsättning av tjänsterna garanterar högkvalitativa tjänster till förmånliga priser. Kvalitetsnivån på de tjänster som ska konkurrensutsättas och avtalets giltighetstid bestäms av respektive husägare. När konkurrensutsättning tillämpas bör de principer om offentlig upphandling som anges i 2 § i upphandlingslagen iakttas i tillämpliga delar.

Enligt 1 mom. gäller kravet på konkurrensutsättning, disponent-, förvaltnings- och service-tjänster samt övriga fastighetsförvaltningstjänster och underhållsarbeten, om kostnaderna för dessa ska täckas med hyra som tas ut eller som det är meningen att ta ut. Tjänsterna och underhållsarbetena ska konkurrensutsättas oberoende av om de produceras i eller utanför den allmännyttiga delen av ägarsamfundets koncern. Flera allmännyttiga samfunds bakgrundskoncerner har egna disponentbolag. De tjänster som dessa bolag producerar bör vara konkurrenskraftiga. Om ägarsamfundet har egna anställda som producerar dessa tjänster, kräver bestämmelsen inte konkurrensutsättning av egna arbeten. Även i sådana fall är det alltid då och då motiverat att utreda huruvida samma tjänster går att köpa billigare hos en utomstående producent.

Kravet på konkurrensutsättning gäller serviceavtal med ett värde som utan mervärdesskatt ligger över det nationella tröskelvärdet i lagen om offentlig upphandling. Enligt 15 § 1 punkten i lagen om offentlig upphandling är detta tröskelvärde 30 000 euro, och i den föreslagna bestämmelsen hänvisas till det.

Det går att göra undantag från kravet på konkurrensutsättning om tvingande skäl som avser brådskande situationer kräver det. Brådskande arbeten, till exempel nödarbeten, bekämpning av ytterligare skada och andra motsvarande arbeten som orsakas av omständigheter som inte beror på hyreshusägaren och som måste utföras omedelbart, får lämnas utanför konkurrensutsättning. När ägarsamfundets ägande eller statens eller något annat offentligt samfunds stöd för projektet till storlek eller arten är sådant att annan lagstiftning kräver konkurrensutsättning ska man följa denna andra lagstiftning.

I paragrafens 1 mom. föreslås bestämmelser om ett uttryckligt förbud mot att dela upp upphandlingen och beräkna det uppskattade värdet med exceptionella metoder i syfte att undgå kravet på konkurrensutsättning. En uppdelning av upphandlingen ska grunda sig på faktiska ekonomiska eller tekniska omständigheter som hyreshusets ägare vid behov ska kunna påvisa. Bedömningen ska grunda sig på en naturlig sammanställning av den övergripande upphandlingen. Upphandlingar som är av samma typ och som naturligt konkurrensutsätts samtidigt ska anses ingå i samma upphandlingshelhet. Bestämmelsen motsvarar delvis det förbud mot uppdelning som finns i 20 § i upphandlingslagen.

I 2 mom. föreskrivs att kravet på konkurrensutsättning bara ska gälla sådana ägare till hyreshus som inte är skyldiga att följa upphandlingslagen när de upphandlar. Ägare till hyreshus som omfattas av upphandlingslagens tillämpningsområde ska konkurrensutsätta sina upphandlingar enligt upphandlingslagen. Om en upphandlingsenhet enligt upphandlingslagen inte har någon skyldighet att konkurrensutsätta upphandlingen, kräver 13 b § inte heller att upphandlingen ska konkurrensutsättas. En sådan situation kan uppstå till exempel när ett kommunägt hyreshusbolag köper de fastighetsförvaltningstjänster eller underhållsarbeten som det behöver hos enheter som är anknutna till den upphandlande enheten enligt 10 § i upphandlingslagen, det vill säga när det gäller så kallade in house-upphandlingar. Sådana upphandlingar behöver inte konkurrensutsättas vare sig med stöd av upphandlingslagen eller med stöd av den föreslagna 13 b §.

I paragrafen föreslås inte någon motsvarande bestämmelse om hyresgästernas möjlighet till delaktighet som de boende i bostadsrättsbostäder har enligt 16 c § 2 mom. i bostadsrättslagen. Bostadsrättshavarna har betalat en bostadsrättsavgift, varför det är motiverat att deras rätt till delaktighet kan vara mer omfattande än hyresgästernas.

13 c §. Efterkalkyl samt beaktande av över- eller underskott. I lagen ska tas in en ny 13 c § som gäller hyreshusägarens skyldighet att göra upp efterkalkyler. En efterkalkyl är en prestationsbaserad kassaflödesanalys som görs vid tidpunkten för bokslutet och som innefattar hyresinkomster och andra inkomster samt de utgifter som täcks med dessa inkomster. Syftet med efterkalkylen är att se till att hyrorna endast används för att täcka sådana utgifter som är förenliga med bestämmelserna om självkostnadshyra. Efterkalkylen visar om årets hyresintäkter har varit tillräckliga för att täcka årets utgifter. Bestämmelsen motsvarar delvis det nya 3 mom. i 16 d § i bostadsrättslagen och förbättrar tillsynen över självkostnadshyror.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs att hyreshusägaren i samband med upprättandet av bokslutet ska göra upp en efterkalkyl för räkenskapsperioden. Kalkylen ska göras upp separat för varje utjämningsgrupp och gälla hela samfundet. Av efterkalkylen, som baserar sig på bokföringen, ska framgå stoleken på uttagna hyror, de utgiftsposter som under räkenskapsperioden har täckts med hyror, de medel som samlats in för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselåtgärder och användningen av dem samt storleken av finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för räkenskapsperioden och separat för tidigare räkenskapsperioder. Enligt 2 mom. ska räkenskapsperiodens och tidigare räkenskapsperioders över- eller underskott med avdrag för medlen för avsättning beaktas när hyrorna för de följande åren bestäms. På detta sätt ser man till att principen om självkostnadshyra följs vid hyresbestämningen.

Vid uppgörandet av en efterkalkyl ska ARA:s mall för efterkalkyl som baserar sig på Bokföringsnämndens mall för efterkalkyl till bostadsaktiebolag användas. Efterkalkylen ska stämmas av mot den finansiella ställningen i balansräkningen.

13 d §. *Tillsyn över självkostnadshyror.* Bestämmelserna om tillsyn över bestämmandet av självkostnadshyror och tillhörande förfaranden samlas i en ny 13 d §. Den gällande bestämmelsen om tillsynen över självkostnadshyror i 13 § 4 mom., sådant det lyder ändrad genom lag 991/2013, som trädde i kraft den 1 januari 2014, blir 1 mom. i den nya 13 d §. Formuleringen i bestämmelsen ska dock preciseras så att ARA:s uttryckliga uppgift är att utöva tillsyn över att bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror och tillhörande förfaranden följs. I samband med tillsynen över att bestämmelserna om bestämmande av hyran och utjämnings i 13 och 13 a § följs ska ARA också utöva tillsyn över att kraven på konkurrensutsättning av tjänster enligt 13 b § 1 mom. och upprättande av efterkalkyler enligt 13 c § uppfylls. ARA kan vid behov även meddela närmare anvisningar om dessa frågor. ARA:s tillsyn över att kravet på konkurrensutsättning följs ska emellertid inte gälla kommunägda hyreshussamfund eller andra instanser som ska konkurrensutsetta upphandlingarna enligt upphandlingslagen. ARA:s uppgift att utöva tillsyn över att kravet på konkurrensutsättning följs ska också för sin del kompensera det att hyresgästerna inte har en likadan möjlighet till delaktighet när det gäller upphandlingar som de boende i bostadsrättsbostäder har med stöd av 16 c § 2 mom. i bostadsrättslagen.

I 2 mom. föreslås bestämmelser om en ny påföljd när låntagaren inte har följt kraven i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom., 13 c § eller författningar på lägre nivå utfärdade med stöd av dem. Om ARA konstaterar att en sådan försummelse har inträffat och låntagaren inte trots ARA:s uppmaning rättar sitt förfarande inom skälig tid, kan ARA förbjuda låntagaren att i samband med självkostnadshyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten och förbjuda låntagaren att gottskriva avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten på de medel som ägaren placerat i samfundet. Även om en försummelse bara förekommit i ett enskilt objekt, ska påföljden gälla det samfund som handlat i strid med bestämmelserna. Påföljden är således samfundsspecifik och gäller samfundets alla objekt som omfattas av bestämmelserna om självkostnadshyra. De påföljder som ARA kan ålägga är antingen ett förbud mot att ta ut ränta eller gottskriva avkastning eller bäggedera. Förbudet får gälla i högst fyra års tid från ARA:s beslut. ARA ska fastställa påföljden och dess giltighetstid fallspecifikt med beaktande av proportionalitetsprincipen. Om försummelsen är ringa ska ingen påföljd åläggas. I ARA:s beslut om påföljd får ändring sökas enligt lagens 41 §. Om låntagaren trots påföljden inte rättar sitt förfarande, kan ARA överväga att inställa betalningen av räntestöd enligt 37 §.

I 3 mom. bemyndigas statsrådet att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om tillsynen över självkostnadshyror. I gällande 13 § 5 mom. finns redan ett bemyndigande att genom förordning av miljöministeriet utfärda närmare bestämmelser om tillsynen, men nu överförs bemyndigandet till statsrådsnivå i enlighet med det nya 13 § 3 mom.

17 §. *Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning.* Paragrafen ska ändras så att den beaktar de föreslagna ändringarna i bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyra och tillhörande förfaranden. Samtidigt ska paragrafens formulering göras klarare jämfört med den nuvarande formuleringen.

Det föreslås att 1 mom. ändras så att de tider för användnings- och överlåtelsebegränsning som anges i momentet räknas upp som skilda punkter. Den första meningen i gällande 1 mom. blir momentets 1 punkt, enligt vilken de begränsningar som gäller användning och överlåtelse av en räntestödshyresbostad upphör när 45 år har förflutit sedan lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån senast den 31 augusti 2004. De undantag från huvudregeln om en begränsningstid på 45 år som finns i andra och tredje meningen i gällande 1 mom. föreslås bli nya 2 och 3 punkter. Enligt den nya 2 punkten ska användnings- och

överlåtelsebegränsningarna upphöra när 40 år förflutit sedan lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 1 september 2004 eller senare. Enligt den nya 3 punkten ska användnings- och överlåtelsebegränsningarna upphöra när 30 år förflutit sedan lånet godkändes som räntestödslån, om det är fråga om ett sådant räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende som avses i 9 § 1 mom. 5 punkten och som har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller senare.

I det föreslagna 2 mom. beaktas de ändringar som föreslås i bestämmelserna om bestämmande av hyra och tillhörande förfaranden och föreskrivs det att begränsningarna i 13 och 13 a §, 13 b § 1 mom. och 13 c § som gäller bestämmande av hyra, utjämning, konkurrensutsättning av tjänster och upprättande av efterkalkyler upphör att gälla när räntestödslånet har återbetalats i enlighet med amorteringsvillkoren. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, upphör de begränsningar som gäller bestämmande av hyra, utjämning, konkurrensutsättning av tjänster och upprättande av efterkalkyler 30 år efter att lånet godkändes som räntestödslån.

Paragrafens 3 och 4 mom. ska inte ändras med undantag av att namnet Statens bostadsfond i 4 mom. ändras så att det följer den gällande regleringen, enligt vilken verkets namn är Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Dessutom ändras ordalydelsen i paragrafen.

29 §. Varaktigheten av statens ansvar. Det föreslås att 2 mom. ändras så att om låntagaren inom tiden för användnings- och överlåtelsebegränsningar i fråga om bostäder i stället för ett räntestödslån tar ett nytt lån, är det Statskontoret i stället för ARA som godkänner det nya lånet som räntestödslån. Enligt den föreslagna ändringen i 8 § är det i fortsättningen Statskontoret som fattar beslut om ändringar i räntestödslån under lånetiden. Därför är det motiverat att Statskontoret också fattar beslut om ett nytt lån som tas i stället för ett räntestödslån. I momentet görs inte några andra ändringar, vilket innebär att statens ansvar räknas från lyftandet av det ursprungliga lånet eller dess första post. Ändring i Statskontorets beslut om godkännande av ett nytt lån får sökas enligt lagens 41 §. I den svenskspråkiga texten görs dessutom vissa språkliga korrigeringar. Paragrafens 1 mom. motsvarar gällande lag.

30 §. Säkerhet för räntestödslån. I paragrafen föreslås ett nytt 2 mom., enligt vilket Statskontoret kan godkänna att säkerheten för ett räntestödslån ändras under lånetiden. För tillfället finns det inte några bestämmelser som gäller ändring av säkerheten under lånetiden, men frågor som gällt säkerheter har i huvudsak behandlats av ARA. Genom den föreslagna ändringen ska bestämmelser om behandlingen av de här frågorna utfärdas på lagnivå och uppgiften ska överföras från ARA till Statskontoret. Statskontoret ska exempelvis kunna godkänna ändringar i säkerhetsobjektet till följd av lantmäteriförrättning eller andra behov som låntagaren har beträffande säkerheten, eller godkänna att en säkerhet används på nytt. Ändring i ett beslut av Statskontoret om ändring av en säkerhet får sökas enligt lagens 41 §.

Vidare ska de ställen i 1 mom. där Statens bostadsfond nämns ändras så att de följer den gällande regleringen, enligt vilken namnet på verket är Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I övrigt motsvarar momentet den gällande bestämmelsen, det vill säga att när ett räntestödslån godkänns är det ARA som fortfarande beslutar om godkännande av säkerheten för ett räntestödslån. I momentets svenskspråkiga text görs vissa språkliga korrigeringar.

37 §. Inställande av betalningen av räntestöd. Sista meningen i 1 mom. ska ändras så att där beaktas de föreslagna ändringarna i bestämmelserna om bestämmande av hyra och tillhörande förfaranden. Enligt momentet kan ARA inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att helt eller delvis till Statens bostadsfond betala tillbaka det räntestöd som staten redan har betalat, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 § eller vid bestämmandet

av hyran, utjämningen, konkurrensutsättningen av tjänsterna eller upprättandet av efterkalkyler har förfarit i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och om försummelsen inte är obetydlig. Dessutom ska de ställen i paragrafens 1 och 3 mom. där Statens bostadsfond nämns ändras så att de följer den gällande regleringen, enligt vilken namnet på verket är Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I övrigt ska paragrafens innehåll inte ändras, men mindre ändringar görs i ordalydelsen.

38 §. Borgensavgift. Det föreslås att 1 mom. ändras så att det innehåller en bestämmelse om storleken av den borgensavgift som låntagaren eventuellt påförs. För närvarande finns bestämmelsen i 24 § i räntestödsförordningen, men den ska tas in på lagnivå. Borgensavgiften uppgår till en procent per år av det utestående lånekapitalet. I övrigt ändras 1 mom. inte.

Det föreslås att 2 mom. ändras så att det är Statskontoret i stället för ARA som fattar beslut om att avstå från att ta ut borgensavgift hos låntagaren. Bestämmelsen ändras inte på något annat sätt, vilket innebär att beslutet fortfarande fattas av särskilda skäl och på ansökan samt på de villkor som myndigheten bestämmer. För statsborgen ska låntagaren betala en borgensavgift som beräknas på det utestående lånekapitalet, om utbetalningen av räntestödet upphör eller inställs och räntestödslånet inte betalas tillbaka. Ett sådant särskilt skäl utifrån vilket Statskontoret kan låta bli att ta ut en borgensavgift är t.ex. att påförandet av borgensavgift ökar hyresgästernas boendekostnader eller statens kreditförlustrisk i oskäligen utsträckning.

Paragrafens 3 mom. motsvarar den gällande bestämmelsen. I den svenskspråkiga texten görs dessutom vissa språkliga korrigeringar.

41 §. Ändringssökande. Det föreslås att innehållet i paragrafen ändras så att det motsvarar bestämmelserna om ändringssökande i andra lagar som gäller bostadsproduktion och lagarna inom andra förvaltningsområden i enlighet med hur de ändrats genom den regeringsproposition med förslag till granskning av bestämmelserna om sökande av ändring i vissa förvaltningsärenden (RP 230/2014 rd, RSv 319/2014), som riksdagen godkände våren 2015.

I 1 mom. föreskrivs om begäran om omprövning av beslut av ARA, Statskontoret, kommunen eller en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd. Statens bostadsfond är numera ARA. I bestämmelsen hänvisas det till förvaltningslagen, och allmänna bestämmelser om omprövningsförfarandet finns i 7 a kap. i förvaltningslagen. Tidsfristen för omprövningsbegäran förlängs från nuvarande 14 dagar till 30 dagar i enlighet med den allmänna bestämmelsen.

Enligt 2 mom. ska omprövningsbeslut få överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen. Ett sådant beslut av ARA som avses i 8 § och som gäller godkännande av ett lån som räntestödslån får dock inte överklagas genom besvär. Detta besvärsförbud gäller inte de beslut som Statskontoret fattar enligt samma paragraf, utan dessa får överklagas på normalt sätt. Ett beslut som gäller val eller godkännande av en hyresgäst får inte heller överklagas genom besvär. Momentet motsvarar till innehållet gällande lag, men ordalydelsen ändras.

I den gällande paragrafen finns inga bestämmelser om besvärstillstånd. Enligt det föreslagna 3 mom. får förvaltningsdomstolens beslut i regel överklagas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Bestämmelserna om besvärstillstånd omfattar t.ex. beslut som gäller ändringar av bostadens användningsändamål, fastställande av överlåtelseersättningen, befrielse från begränsningar och återkallande av ett angivande som allmännyttigt samfund. Utanför bestämmelserna om besvärstillstånd faller ärenden som gäller inställande av betalningen av räntestöd enligt 12 §, åläggande av påföljd enligt 13 d § 2 mom. och

inställande av betalningen av räntestöd eller återkrav av stödet enligt 37 §. Dessa ärenden är av särskild betydelse med tanke på partens rättsskydd.

1.2 Aravabegränsningslagen

3 §. Begränsningstid. Det föreslås att 1 och 4 mom. ändras så att de beaktar de föreslagna ändringarna i bestämmelserna om bestämningen av självkostnadshyra och tillhörande förfaranden. Enligt 1 mom. ska de övriga begränsningar som nämns i lagen gälla i ytterligare tio år efter lånetiden, med undantag för dem om vilka det finns bestämmelser i 7 och 7 a §, 7 b § 1 mom. samt 7 c och 9—12 §. Den fortsatta begränsningstiden på tio år gäller således inte kraven som gäller hyresbestämning och utjämning och inte heller kravet på hyreshuset ägare att konkurrensutsätta tjänster samt göra upp efterkalkyler. I 4 mom. föreslås en bestämmelse om att de begränsningar enligt 7 och 7 a §, 7 b § 1 mom. och 7 c § som gäller hyresbestämning, utjämning, konkurrensutsättning av tjänster och uppgörande av efterkalkyler upphör när bostads- eller aravalånet har betalats tillbaka enligt de normala amorteringsvillkoren.

Vidare ska de ställen i 1 mom. där Statens bostadsfond nämns ändras så att de följer den gällande regleringen, enligt vilken namnet på verket är Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Bestämmelserna i 1 mom. motsvarar gällande lag, men ordalydelsen i momentet ändras.

6 §. Ersättning för användning i strid med bestämmelserna. Det föreslås att 1 mom. ändras så att behörigheten att ålägga ägaren att betala ersättning enligt momentet överförs från förvaltningsdomstolen till Statskontoret. Statskontorets beslut får överklagas i enlighet med 21 §. I övrigt motsvarar paragrafen den gällande lagen. I den svenskspråkiga texten görs dessutom vissa språkliga korrigeringar.

7 och 7 a—7 d §. I den gällande 7 § finns likadana bestämmelser om hyror som tas ut hos de boende som i räntestödslagens gällande 13 §. För att bestämmelserna om hyror för aravahyreshus och aravahyresbostäder som beviljats lån med stöd av aravalagen ska vara likadana som bestämmelserna om hyror för hyreshus och hyresbostäder som beviljats lån med stöd av räntestödslagen, föreslås det att motsvarande ändringar som görs i räntestödslagen även görs i aravabegränsningslagen. Det föreslås att 7 § ändras så att i den föreskrivs om utgifter som täcks med självkostnadshyra på samma sätt som i räntestödslagens nya 13 §. Även paragrafens rubrik ändras så att den motsvarar det nya innehållet. I lagen tas in nya 7 a—7 d § vars innehåll motsvarar de föreslagna 13 a—13 d § i räntestödslagen. I den svenskspråkiga texten i 7 § görs dessutom vissa språkliga korrigeringar.

17 §. Rivning. Det föreslås att 3 mom. ändras så att behörigheten att fatta ett beslut enligt momentet överförs från förvaltningsdomstolen till Statskontoret. Besluten i fråga gäller åläggandet för ägaren att betala ersättning om en aravabostad eller ett aravahus rivs utan tillstånd. Till innehållet motsvarar ändringen den ändring som föreslås i 6 §. Vidare ska de ställen i 1 mom. där Statens bostadsfond nämns ändras så att de följer den gällande regleringen, enligt vilken namnet på verket är Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. I övrigt motsvarar paragrafen den gällande lagen, men i den svenskspråkiga texten görs vissa språkliga korrigeringar.

19 §. Uppsägning. Andra meningen i 1 mom. ska ändras så att där beaktas de föreslagna ändringarna i bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyra och tillhörande förfaranden. Enligt momentet kan ARA för omedelbar återbetalning helt eller delvis säga upp ett lån om låntagaren eller den på vilken lånet har överförts har använt bostaden i strid med bestämmel-

serna i 4 § eller om hyresbestämningen, utjämningen, konkurrensutsättningen av tjänsterna eller upprättandet av efterkalkyler har skett i strid med bestämmelserna i 7 eller 7 a §, 7 b § 1 mom. eller 7 c § och om försummelsen inte är obetydlig. Dessutom ska namnet Statens bostadsfond i paragrafen ändras så att det följer den gällande regleringen, enligt vilken verket heter Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Även ordalydelsen i paragrafen ändras.

21 §. Ändringssökande. Det föreslås att innehållet i paragrafen ändras så att det motsvarar bestämmelserna om ändringssökande i andra lagar som gäller bostadsproduktion och lagarna inom andra förvaltningsområden i enlighet med hur de ändrats genom den regeringsproposition med förslag till granskning av bestämmelserna om sökande av ändring i vissa förvaltningsärenden (RP 230/2014 rd, RSv 319/2014), som riksdagen godkände våren 2015.

I 1 mom. föreskrivs om begäran om omprövning av beslut av ARA, Statskontoret, kommunen eller en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd. Statens bostadsfond är numera ARA. I bestämmelsen hänvisas det till förvaltningslagen, och allmänna bestämmelser om omprövningsförfarandet finns i 7 a kap. i förvaltningslagen. Tidsfristen för omprövningsbegäran förlängs från 14 dagar till 30 dagar i enlighet med den allmänna bestämmelsen. Momentet tillämpas också när det söks ändring i kommunens beslut om val eller godkännande av en hyresgäst. En sökande av hyresbostad får begära omprövning av dessa beslut.

Enligt 2 mom. ska omprövningsbeslut få överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen. Det ska inte heller i fortsättningen vara möjligt att anföra besvär över ett beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning i ett ärende som gäller val eller godkännande av en hyresgäst.

I den gällande paragrafen finns inga bestämmelser om besvärstillstånd. Enligt det föreslagna 3 mom. får i regel förvaltningsdomstolens beslut överklagas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Besvärstillstånds-förfarandet tillämpas t.ex. på tillståndet att använda en aravahyresbostad för något annat ändamål än boende, fastställandet av överlåtelseersättningen, ombildningen av ett hyreshus till bostadsaktiebolagshus samt befrielse från begränsningar. Bestämmelserna om besvärstillstånd omfattar inte ärenden enligt 7 d § 2 mom. som gäller åläggande av påföljd och 19 § som gäller uppsägning av lån. Bestämmelserna om besvärstillstånd omfattar inte heller ärenden enligt 6 eller 17 § som gäller ersättning för användning av aravahyresbostäder i strid med bestämmelserna och rivning av dessa utan tillstånd. Dessa ärenden är av särskild betydelse med tanke på partens rättsskydd.

1.3 Lagen om bostadsrättsbostäder

16 a §. Utgifter som täcks med bruksvederlag. Det föreslås att 1 mom. ska ändras så att bruksvederlag för ett bostadsrättshus ska kunna användas för att täcka i stort sätt motsvarande utgifter som täcks med hyror enligt det nya 13 a § 1 mom. i räntestödslagen. Ändringen görs för att harmonisera bostadsrättssystemets självkostnadsprincip med självkostnadsprincipen i hyresbostadsbeståndet. Enligt förslaget ska således 1 mom. 1 och 3 punkten ändras så att avsättningarna för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselåtgärder inte får vara högre än vad som anses skäligt. De utgifter som ombyggnaden orsakar nämns i 1 punkten i stället för i 3 punkten. Med ombyggnad avses samma sak som i 2 § 4 punkten i räntestödslagen och 2 § 2 mom. i aravalagen.

I 1 mom. tas också in en ny 4 punkt enligt vilken utgifter som föranleds av förvaltning av bostadsrättshus får inkluderas i bruksvederlag. Sådana utgifter är till exempel utgifterna i samband med val av de boende, ekonomiförvaltning och disponentuppgifter. I bruksvederlagen får endast ingå skäligen gångse förvaltningskostnader. En motsvarande bestämmelse ska tas in som ny 4 punkt i räntestödslagens 13 § 1 mom. På grund av denna nya punkt blir de gällande 4—8 punkterna i momentet 5—9 punkter. De nya 5, 7, 8 och 9 punkterna motsvarar den gällande lagen. I 6 punkten ska endast nämnas möjligheten för avsättningar för de övriga skyldigheter som enligt lag hör till en bostadsrättshusägare, eftersom bestämmelser om avsättningar för reparations- och skötselkostnader finns i 3 punkten. Ordalydelsen i den nya 7 punkten ska preciseras på motsvarande sätt som i räntestödslagen, det vill säga så att ordet beräkna används i stället för ordet betala i den finskspråkiga texten.

I 2 mom. föreslås inga ändringar. Det motsvarar bestämmelsen i 13 a § 1 mom. i räntestödslagen.

Det föreslås att 3 mom. ändras så att bemyndigandet att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmandet av bruksvederlag och om de tillvägagångssätt som ska tillämpas vid utjämning av bruksvederlag överförs från miljöministeriet till statsrådet. I momentet föreskrivs dessutom att det genom förordning av statsrådet kan utfärdas närmare bestämmelser om vad som kan anses vara en skälig avsättning för ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader enligt 1 mom. 3 punkten. ARA ska, med de villkor centralen ställer, på ansökan av låntagaren kunna bevilja låntagaren tillstånd att avvika från de maximala belopp som genom förordning fastställs för en avsättning, om det finns särskild anledning till detta. Sådana anledningar är i princip desamma som på hyressidan. Ändring i ARA:s beslut kan sökas i enlighet med 53 och 54 §. Ändringarna i momentet motsvarar de bestämmelser som föreslås ingå i det nya 13 § 3 och 4 mom. samt i 13 a § 3 mom. i räntestödslagen.

I den svenskspråkiga texten görs dessutom vissa språkliga korrigeringar.

16 c §. Konkurrensutsättning. I 1 mom. föreslås en precisering så att ett omnämnande av konkurrensutsättning av förvaltningstjänster fogas till momentet. I den första meningen i momentet stryks omnämnandet av centrala tjänster, eftersom de tjänster som konkurrensutsätts bestäms enligt upphandlingens värde, och till momentet fogas ett förbud mot att dela upp upphandlingen i syfte att undgå kravet på konkurrensutsättning. Till paragrafen fogas ett nytt 2 mom., där tillämpningsområdet för kravet på konkurrensutsättning ska begränsas så att det ska gälla bara sådana bostadsrättshusägare som inte är skyldiga att följa upphandlingslagen vid upphandlingarna. De bostadsrättshusägare som omfattas av upphandlingslagens tillämpningsområde ska konkurrensutsätta upphandlingarna enligt upphandlingslagen. Ändringarna motsvarar den föreslagna bestämmelsen i räntestödslagens 13 b §. Även ägare av bostadsrättshus ska vid fullgörandet av konkurrensutsättningskravet i tillämpliga delar iakttä de principer om offentlig upphandling som anges i 2 § i upphandlingslagen.

Eftersom det fogas ett nytt 2 mom. till paragrafen, blir det nuvarande 2 mom. ett nytt 3 mom. Innehållet i momentet ändras inte. I den svenskspråkiga texten görs dessutom vissa språkliga korrigeringar.

16 d §. Ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen samt beaktande av över- eller underskott. Det föreslås att 2 mom. kompletteras så att kalkylerna över bestämningen av bruksvederlag ska presenteras för de boende såväl husspecifikt som samfunds- och utjämningsgruppsspecifikt. Det föreslås att momentets 3 punkt preciseras så att de

avsättningar för ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader som avses i 16 a § 1 mom. 3 punkten samt vad medlen ska användas till ska anges i kalkylen över bestämmandet av bruksvederlaget. Till momentet fogas vidare en ny 4 punkt, enligt vilken det i kalkylen över bestämmandet av bruksvederlaget också separat ska anges hur mycket medel som ska samlas in som avsättning enligt 16 a § 1 mom. 6 punkten för de skyldigheter som enligt lag hör till en ägare samt till vad medlen ska användas.

På grund av de föreslagna ändringarna i 2 mom. ska bestämmelsen i det gällande 3 mom. om utredning av uppgifterna som gäller avsättningar för reparationer i kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget slopas. Det gällande 4 mom. blir således 3 mom. Detta 3 mom. ska preciseras så att en efterkalkyl ska göras upp för räkenskapsperioden i samband med att bokslutet upprättas, även separat för varje utjämningsgrupp. De uppgifter som ska framgå av efterkalkylen ska presenteras i form av punkter i en förteckning. I 1 punkten i momentet konstateras för tydlighetens skull att storleken på det belopp som tagits ut i bruksvederlag ska framgå av efterkalkylen. På samma sätt som i den gällande bestämmelsen ska i momentets 2 och 3 punkt föreskrivas om en redogörelse för vilka utgiftsposter som under räkenskapsperioden har täckts med bruksvederlag samt storleken på räkenskapsperiodens finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott. Momentets 4—6 punkt gäller det kumulativa finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet samt den avsättning som ingår i överskottet. Dessa punkter ska göras tydligare för att tillgodose de boendes rätt att få information, vilket innebär att efterkalkylen också ska klarlägga det kumulativa finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet separat för varje samfund, utjämningsgrupp och hus, liksom även hur stor avsättning enligt 16 a § 1 mom. 3 punkten som ingår i det kumulativa finansieringsöverskottet med tanke på ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader samt hur stor avsättningen enligt 6 punkten i nämnda moment är för de andra skyldigheter som enligt lagen hör till ägaren. Preciseringen motsvarar bestämmelsens gällande tolkning, och det finns behov att göra bestämmelsen klarare för att målet att de boende ska ha möjlighet att följa upp insamling och användning av medlen för avsättningarna ska uppfyllas. Vid uppgörandet av en efterkalkyl ska ARA:s mall för efterkalkyl användas, vilken baserar sig på Bokföringsnämndens mall för efterkalkyl till bostadsaktiebolag. Efterkalkylen ska stämmas av mot den finansiella ställningen i balansräkningen.

I 4 mom. föreslås bestämmelser om att det kumulativa finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet enligt 3 mom. 4 punkten med avdrag för de medel som samlats in för avsättningar ska beaktas när man bestämmer bruksvederlagen för de följande åren. Överföring av finansieringsöverskotten eller finansieringsunderskotten till följande års vederlag är en förutsättning för att självkostnadsprincipen ska fungera. På grund av denna ändring ska paragrafens rubrik också kompletteras så att beaktande av över- eller underskottet nämns i rubriken.

Paragrafens 1 mom. motsvarar gällande lag. I den svenskspråkiga texten görs dessutom vissa språkliga korrigeringar.

1.4 Lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus

8 §. Myndighet som godkänner räntestödslån. Till paragrafen fogas ett nytt 2 mom. där det föreskrivs om Statskontorets behörighet att godkänna ändringar i amorteringsprogrammet, räntan och de övriga lånevillkoren för räntestödslånet under lånetiden. För tillfället finns det inte några bestämmelser om ändring av lånevillkoren under lånetiden, men dessa frågor har i huvudsak behandlats av ARA. Genom den föreslagna ändringen ska bestämmelser om behandlingen av de här frågorna utfärdas på lagnivå och uppgiften ska överföras från ARA till Statskontoret. Statskontoret ska kunna godkänna sådana ändringar t.ex. när en låntagares årliga ut-

gifter för lånet förändras väsentligt under lånetiden av orsaker som hänför sig till finansmarknaden eller den enskilda låntagaren. Ändring i ett beslut av Statskontoret om amorteringsprogrammet, räntan och de övriga lånevillkoren får sökas enligt lagens 12 §.

Paragrafens 1 mom. ändras inte, vilket innebär att det fortfarande är ARA som beslutar om det ursprungliga godkännandet av ett lån som räntestödslån.

9 §. *Räntestödets upphörande och fortsättning.* I paragrafens andra mening föreskrivs att betalningen av räntestöd får fortgå om låntagaren upptar ett nytt lån för samma ändamål hos samma eller en annan lånebeviljare, om ARA godkänner det nya lånet som räntestödslån. Denna bestämmelse ska ändras i enlighet med den föreslagna ändringen i 8 § så att Statskontoret beslutar om godkännande av det nya lånet som räntestödslån i stället för ARA. I tredje meningen i samma paragraf finns ett krav på att ARA ska informera Statskontoret om godkännande av ett nytt lån som räntestödslån. Detta krav behövs inte och ska således strykas. I övrigt ändras bestämmelsen inte.

12 §. *Ändringssökande.* Det föreslås att innehållet i paragrafen ändras så att det motsvarar bestämmelserna om ändringssökande i andra lagar som gäller bostadsproduktion och lagarna inom andra förvaltningsområden i enlighet med hur de ändrats genom den regeringsproposition med förslag till granskning av bestämmelserna om sökande av ändring i vissa förvaltningsärenden (RP 230/2014 rd, RSv 319/2014) som riksdagen godkände våren 2015.

I 1 mom. föreskrivs om hur begäran om omprövning ska göras. Till innehållet motsvarar momentet i huvudsak den gällande bestämmelsen, men det föreslås att en hänvisning till förvaltningslagen tas in i momentet. Allmänna bestämmelser om förfarandet vid omprövning ingår i 7 a kap. i förvaltningslagen. Tidsfristen för begäran om omprövning förlängs alltså från 14 dagar till 30 dagar i enlighet med den allmänna bestämmelsen. I momentet nämns förutom ARA även Statskontoret, och omprövning av beslut som Statskontoret fattat enligt 8 och 9 § ska kunna begäras på motsvarande sätt.

Paragrafens 2 mom. motsvarar gällande lag, men momentets ordalydelse preciseras. Enligt momentet får ett omprövningsbeslut överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen. Sådana beslut av ARA som avses i 8 § och som gäller godkännande av lån som räntestödslån får dock fortfarande inte överklagas genom besvär. Detta besvärsförbud gäller inte de beslut som Statskontoret fattar i de ärenden som avses i 8 §, utan dessa får överklagas på normalt sätt.

I den gällande paragrafen finns inga bestämmelser om besvärstillstånd. Enligt det föreslagna 3 mom. får i regel förvaltningsdomstolens beslut överklagas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Bestämmelserna om besvärstillstånd kommer inte att omfatta sådana beslut som gäller inställande och återbetalning av räntestöd, eftersom de är speciellt betydande med tanke på partens rättsskydd.

2 Närmare bestämmelser och föreskrifter

Genom förordning av statsrådet ska med stöd av de föreslagna 13 § 3 mom. i räntestödslagen, 7 § 2 mom. i aravabegränsningslagen och 16 a § 3 mom. i bostadsrättslagen utfärdas närmare bestämmelser om hur stor en avsättning för ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader kan vara för att den ska anses vara skälig på det sätt som avses i 13 § 1 mom. 3 punkten i räntestödslagen, 7 § 1 mom. 3 punkten i aravabegränsningslagen och 16 a § 1 mom. 3 punkten i bostadsrättslagen. I förordningen ska för avsättningar anges ett högsta tak i euro i två steg. Om högst 20 år har förflutit sedan ett lån som tagits för finansiering av en byggnad eller bostad

godkändes som räntestödslån eller sedan ett aravalån beviljades, är taket 1 euro per bostadskvadratmeter, i äldre byggnader och bostäder 2 euro per bostadskvadratmeter. Beloppet på den avsättning som inkluderas i självkostnadshyran eller bruksvederlaget varierar således enligt husets ålder. De medel som samlats in som avsättning för reparationer ska dock kunna användas i hela utjämningsgruppen, och genom utjämningen säkerställs det att den hyra eller det bruksvederlag som tas ut för bostäderna motsvarar bostädernas bruksvärde. Bestämmelser som gäller räntestödsfinansierade objekt finns i räntestödsförordningen och bestämmelser som gäller aravafinansierade objekt finns i aravaförordningen.

Ytterligare ska statsrådets förordning innehålla bestämmelser om den maximala ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och som tas ut i samband med hyresgästernas självkostnadshyra. Bestämmelser om storleken på räntan finns nu i 23 § i räntestödsförordningen samt i miljöministeriets beslut om ränta som betalas på egna medel i en aravahyresbostad. Det föreslås att bestämmelsen i miljöministeriets beslut överförs till aravaförordningen. Den maximala räntan i räntestödsförordningen och aravaförordningen sänks från nuvarande åtta procent till fyra procent.

Dessa föreslagna ändringar i räntestödsförordningen och aravaförordningen ska börja tillämpas först från den 1 januari 2017. Således kommer aktörerna att ha tillräckligt lång tid på sig att ändra sina nuvarande system och förfaranden. Dessutom kan ARA med stöd av 13 § 4 mom. i räntestödslagen och 7 § 3 mom. i aravabegränsningslagen avvika från det maximala belopp som genom förordning anges för en avsättning för ombyggnads-, underhålls-, och skötselkostnader eller för räntan på självfinansieringsandelen, om det finns särskild anledning till detta.

I räntestödsförordningen finns närmare bestämmelser om villkoren för räntestödslån. Förordningen ska ändras så att tyngdpunkten i amorteringarna av räntestödslån flyttas genom att öka antalet amorteringar under de första låneåren. Ändringen ska gälla endast de lån som godkänns som räntestödslån efter att de föreslagna lagändringarna har trätt i kraft. Med ändringen strävar man efter att göra räntestödssystemet mer lockande för aktörerna.

Utkasten till förordningar finns som bilaga till propositionen.

3 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2016.

Bestämmelserna om konkurrensutsättning av fastighetsförvaltningstjänster och underhållsarbete, tillsynen över självkostnadshyror och behandlingen av ändringar av räntestödslån under lånetiden vid Statskontoret ska tillämpas genast efter att lagändringarna trätt i kraft. De nya bestämmelserna om bestämmande av hyror och bruksvederlag, utjämning av hyror och bruksvederlag samt upprättandet av kalkyler över bestämmande av hyror och bruksvederlag och efterkalkyler, det vill säga ändringarna i räntestödslagens 13 § 1 mom., 13 a och 13 c §, ändringarna i aravabegränsningslagens 7 § 1 mom., 7 a och 7 c § samt ändringarna i bostadsrättslagens 16 a § 1 mom. och 16 d §, ska däremot tillämpas först efter en övergångsperiod på ett år från den 1 januari 2017. De föreslagna ändringarna i dessa bestämmelser är så pass stora jämfört med nuläget att aktörerna måste ges en tillräckligt lång övergångsperiod för att ändra de nuvarande förfarandena och systemen så att de motsvarar den nya regleringen. Samfunden ska dessutom göra upp kalkylerna över bestämningen av nästa års hyror och bruksvederlag i huvudsak redan på hösten året innan. Därför ska också de första efterkalkylerna för hyreshus samt kalkylerna över bestämmandet av hyror och bruksvederlag och efterkalkyler i enlighet

med ändringarna av 16 d § i bostadsrättslagen uppgöras först för den räkenskapsperiod som inleds år 2017.

De föreslagna ändringarna i bestämmelserna om ändringssökande i 41 § i räntestödslagen, 21 § i aravabegränsningslagen och 12 § i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus samt i bestämmelserna om Statskontorets behörighet i 6 och 17 1 i aravabegränsningslagen ska börja tillämpas när lagarna träder i kraft. På sådana förvaltningsbeslut som har fattats innan de föreslagna lagarna har trätt i kraft tillämpas dock de bestämmelser om ändringssökande som gällde vid ikraftträdandet.

4 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Syftet med statens stödsystem som gäller produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder är att förbättra bostadsförhållandena för de hushåll som inte förmår ordna sitt boende utan statligt stöd på ett rimligt sätt. Stödsystemens objektsspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningar ska tillsammans med de samfundsvisa bestämmelserna om allmännyttighet säkerställa att det statliga stödet riktas till förmån för de boende. Genom att reglera grunderna för bestämmande av hyror och bruksvederlag för statsunderstödda ARA-bostäder vill man hålla bostadskostnaderna på en rimlig nivå med tanke på små- och medelinkomsthushållens inkomst- och förmögenhetsnivå. På detta sätt bidrar man till det allmännas uppgift enligt 19 § 4 mom. i Finlands grundlag (731/1999) att främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende.

Grundlagsutskottet har bedömt ARA-bostädernas användningsbegränsningar med utgångspunkt i de allmänna förutsättningarna för begränsande av de grundläggande rättigheterna när det behandlade de så kallade fortsatta begränsningarna på 10 år (GrUU17/1997 rd, RP 81/1997 rd) och de så kallade holding-bolagsreglerna (GrUU 19/2003 rd, RP 143/2003 rd). I ingetdera fallet såg grundlagsutskottet några hinder för att stifta de föreslagna lagarna i vanlig lagstiftningsordning.

De föreslagna ändringarna av bestämmande av hyror och bruksvederlag har ett direkt samband med den grundläggande rättigheten som gäller boende. De föreslagna ändringarna är inte av nytt slag utan kompletterar den redan gällande regleringen. Den föreslagna regleringen kan inte anses kränka hyres- och bostadsrättshusägarnas rätt till en normal, rimlig och rationell användning av sin egendom. De föreslagna bestämmelserna står inte i strid med bestämmelsen i grundlagens 15 § om egendomsskydd, och ändringarna har en godtagbar orsak som bygger på grundlagens 19 § 4 mom. Kraven på exakthet, noggrann avgränsning och proportionalitet i fråga om begränsning av grundläggande rättigheter uppfylls. Dessutom kan ARA på ansökan bevilja hyres- och bostadsrättshusägare tillstånd att avvika från de maximala belopp som genom förordning anges för en avsättning för framtida reparationer och för räntan på självfinansieringsandelen, om det finns särskild anledning till detta. Bestämmelserna är således inte absoluta, utan det är möjligt att avvika från dem efter prövning i det enskilda fallet. Ägarna har också möjlighet att söka ändring i ett beslut av ARA först genom omprövningsförfarandet och sedan genom överklagan hos förvaltningsdomstolen.

Således kan denna proposition behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

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

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

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån

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

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

13 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

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

1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av fastigheter och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om justeringen har ingått i överlåtelsepriset som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

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

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten,

6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges genom förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) köper tilläggsandelar i de aktier

som medför rätt att besitta bostaden, ska hyran sänkas med ett belopp som motsvarar räntan på den del av räntestödslånet som motsvarar tilläggsandelen och som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestödslånet hade amorterats.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

- 1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,
- 2) storleken av den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 15 § 2 mom. 1 punkten,
- 3) andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 3 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

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

13 a §

Utjämning av hyror

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

Hyor får dock inte utjämnas mellan

- 1) bostäder på vilka bestämmelserna om självkostnadshyra tillämpas och andra hyreshus och hyresbostäder för vilka lån har beviljats med stöd av denna lag eller aravalagen, om utjämningen höjer hyran för de förstnämnda bostäderna,
- 2) bostäder enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov och andra hyresbostäder,
- 3) sådana bostäder där det för byggande, anskaffning eller ombyggnad beviljats understöd enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov, om inte de objekt där bostäderna finns omfattas av samma högsta understödsprocent enligt 8 § 1 mom. i den lagen.

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

13 b §

Konkurrensutsättning

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

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

13 c §

Efterkalkyl samt beaktande av över- eller underskott

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

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

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

13 d §

Tillsyn över självkostnadshyror

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

Om låntagaren har underlåtit att iaktta bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror eller tillhörande förfaranden, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet förbjuda låntagaren att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala 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.

17 §

Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller överlåtelse av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag samt de begränsningar som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör

- 1) 45 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 31 augusti 2004 eller tidigare,
- 2) 40 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 1 september 2004 eller senare,
- 3) 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån för ombyggnad vid hyresboende den 1 januari 2007 eller senare.

Begränsningarna i 13 och 13 a §, 13 b § 1 mom. samt 13 c § upphör att gälla när räntestödslånet återbetalts i enlighet med de amorteringsvillkor som föreskrivs genom förordning av

statsrådet. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, upphör begränsningarna 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om objektet för ett räntestödslån för hyresbostad är en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, upphör användnings- och överlåtelsebegränsningarna dock att gälla när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in enligt den lagen och villkoren i delägaravtalet.

Om huset inrymmer eller har inrymt delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, befrias bostaden från begränsningarna trots bestämmelserna i 1 mom. om det inte finns någon som löser in bostaden enligt den lagen och majoritetsägaren meddelar detta till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

29 §

Varaktigheten av statens ansvar

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

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

30 §

Säkerhet för räntestödslån

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

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

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

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

resbostaden i strid med 11 §, eller förfarit i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig.

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

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

38 §

Borgensavgift

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

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

Borgensavgifterna betalas till statens bostadsfond.

41 §

Ändringssökande

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

På bestämmande av hyran för bostäder tillämpas 13 § 1 mom. till och med den 31 december 2016 i den lydelse det hade vid ikraftträdandet av denna lag. På utjämning av hyran för bostäder tillämpas i stället för 13 a § under motsvarande tid 13 § 3 mom. i den lydelse det hade vid

lagens ikraftträdande. Den första efterkalkylen enligt 13 c § ska göras upp för den räkenskapsperiod som börjar 2017. På sökande av ändring i ett förvaltningsbeslut som meddelats före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

2.

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 3, 6, 7, 17, 19 och 21 §,
av dem 3 § sådan den lyder i lagarna 735/2004 och 20/2007, 7 § sådan den lyder i lagarna 83/2003, 735/2004 och 992/2013, 17 § sådan den lyder i lagarna 1104/2002 och 869/2008, 19 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 83/2003 samt 21 § sådan den lyder i lag 270/1999, och
fogas till lagen nya 7 a—7 d § som följer:

3 §

Begränsningstid

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

Begränsningarna gäller, oberoende av lånetiden, i 45 år från det att lånet beviljades, om lånet har beviljats

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

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

3) enligt aravalagen.

Om lånet enligt aravalagen har beviljats den 1 september 2004 eller senare, gäller begränsningarna dock, med avvikelse från 2 mom., i 40 år från det att lånet beviljades.

Begränsningarna enligt 7 och 7 a §, 7 b § 1 mom. samt 7 c § upphör att gälla när bostads- eller aravalånet har återbetalats enligt de vanliga amorteringsvillkoren. Som lånetid för ett lån som enligt de ursprungliga lånevillkoren ska betalas i form av annuiteter betraktas dock 30 år, om lånet har återbetalats i förtid.

6 §

Ersättning för användning i strid med bestämmelserna

För den tid som en bostad används i strid med 4 eller 5 § kan ägaren genom beslut av Statskontoret åläggas att till Statskontoret för varje kalendermånad betala en halv procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde, justerat enligt förändringen i byggnadskostnadsindex. Om inget anskaffningsvärde har fastställts särskilt för bostadslägenheten, beräknas anskaffningsvärdet enligt förhållandet mellan lägenhetsytorna utifrån anskaffningsvärdet för hela byggnaden eller byggnaderna. Ett yrkande på fastställande av ersättning kan inte längre framställas efter att tre år har förflutit sedan bostaden användes i strid med bestämmelserna.

Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när den fastställs.

7 §

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 aravahyresbostäderna och utrymmen i anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är utgifter som orsakas av

1) lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av fastigheter och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 10 § 1 mom. 2 punkten eller till maximipriset enligt 11 §, om justeringen har ingått i överlåtelsepriset som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

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

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten,

6) skyldigheter som ägaren har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

1) vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,

2) storleken av den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 10 § 1 mom. 1 punkten,

3) andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 2 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

7 a §

Utjämning av hyror

Hyorna för aravahyreshus och aravahyresbostäder och hyorna för hyreshus och hyresbostäder för vilka lån har beviljats med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bo-

stadsrättshuslån (604/2001) kan utjämnas, om husen och bostäderna tillhör en och samma ägare.

Hyror får dock inte utjämnas mellan

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

2) bostäder enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) och andra hyresbostäder,

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

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

7 b §

Konkurrensutsättning

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

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

7 c §

Efterkalkyl samt beaktande av över- eller underskott

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

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

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

7 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 10 § 1 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala ägarna avkastning enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten i aravalagen under högst fyra år räknat från centralens beslut.

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

17 §

Rivning

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som centralen ställer ge tillstånd till rivning av en bostad eller ett hus som omfattas av begränsningar,

1) om bostaden eller huset är i så dåligt skick att en ombyggnad eller reparation inte är ändamålsenlig,

2) om bostaden eller största delen av bostäderna i ett hus som befinner sig i ett område med minskande befolkning länge har stått tomma och beräknas förbli tomma och om det med hänsyn till bostadsmarknadssituationen i området är motiverat med rivning, eller

3) av något annat synnerligen vägande skäl.

Tillstånd till rivning kan ges på det villkor att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån i fråga om det hus eller den bostad som ska rivas, om det inte är fråga om en fordran enligt 16 § 5 mom. eller om inte något annat följer av 17 a §.

Om en bostad eller ett hus som omfattas av begränsningar rivs utan tillstånd, kan ägaren genom Statskontorets beslut åläggas att betala ersättning enligt 6 § för den återstående begränsningstiden, dock högst för 20 år. Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den ned sättas när den fastställs.

19 §

Uppsägning

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

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

21 §

Ändringssökande

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

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning ärenden som gäller val eller godkännande av en hyresgäst får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som avses i 6 eller 17 § och som gäller ersättning för användning i strid med bestämmelserna samt i ärenden som avses i 7 d § 2 mom. och 19 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På bestämmande av hyran för bostäder tillämpas 7 § 1 mom. till och med den 31 december 2016 i den lydelse det hade vid ikraftträdandet denna lag. På utjämning av hyran för bostäder tillämpas i stället för 7 a § under motsvarande tid 7 § 2 mom. i den lydelse det hade vid lagens ikraftträdande. Den första efterkalkylen enligt 7 c § ska göras upp för den räkenskapsperiod som börjar 2017. På sökande av ändring i ett förvaltningsbeslut som meddelats före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

3.

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 a, 16 c och 16 d §, sådana de lyder i lag 1256/2010, som följer:

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan sådana utgifter täckas som orsakas bostadsrättshusets ägare av

- 1) byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,
- 4) förvaltning av bostadsrättshus,
- 5) skyldigheter som bostadsrättshusets ägare har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med lag,
- 6) avsättningar för skyldigheter enligt 5 punkten,
- 7) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,
- 8) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,
- 9) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden finns och för samma ägares andra bostadsrättshus (*utjämning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan i 3 § 3 mom. avsedda fritt finansierade bostadsrättshus och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån.

Närmare bestämmelser om vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten, om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmande av bruksvederlag och om förfarandena vid utjämning av bruksvederlag får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av detta moment föreskrivs för en avsättning.

16 c §

Konkurrensutsättning

Den som äger ett bostadsrättshus ska oberoende av leverantör konkurrensutsätta de till värdet mest betydande disponent-, förvaltnings- och servicetjänsterna och övriga fastighetsförvaltningstjänsterna samt underhållsarbetena, om kostnaderna för dessa ska täckas med det

bruksvederlag som tas eller enligt plan ska tas ut. Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärde som föreskrivs i 15 § 1 punkten i lagen om offentlig upphandling (348/2007), ska upphandlingen konkurrensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådsående skäl eller av någon annan lag. Upphandlingen får inte delas upp eller beräknas med exceptionella metoder i syfte att undgå tillämpning av detta moment.

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

De boende har rätt att lägga fram förslag till konkurrensutsättning av upphandlingar och delta i konkurrensutsättningen i enlighet med förfarandet i lagen om samförvaltning i hyreshus.

16 d §

Ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen samt beaktande av över- eller underskott

Den som äger ett bostadsrättshus ska ge de boende i bostadsrättshuset uppgifter om grunderna för hur bruksvederlaget bestäms och utjämnas, om hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget samt om användningen av de medel som insamlats genom bruksvederlag i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus.

Bostadsrättshusets ägare ska i kalkylen över bestämmandet av bruksvederlaget separat för varje samfund, utjämningsgrupp och hus ange

- 1) för vilka utgiftsposter bruksvederlag tas ut,
- 2) hur mycket man har för avsikt att sammanlagt använda av de belopp som samlats in i form av bruksvederlag till utjämnning mellan olika bostadsrättshus, och hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget för ett enskilt bostadsrättshus,
- 3) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 3 punkten som ska samlas in och till vad medlen ska användas,
- 4) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 6 punkten som ska samlas in och till vad medlen ska användas.

Den som äger ett bostadsrättshus ska utifrån sin bokföring från räkenskapsperioden i samband med upprättelse av bokslutet göra upp en efterkalkyl som gäller hela samfundet, utjämningsgruppen och bostadsrättshuset och av vilken det framgår

- 1) summan av bruksvederlag som tagits ut,
- 2) vilka utgiftsposter som har täckts med bruksvederlag,
- 3) vilket finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för räkenskapsperioden är,
- 4) vilket det kumulativa finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet separat för varje samfund, utjämningsgrupp och hus är,
- 5) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 3 punkten som ingår i det kumulativa överskottet,
- 6) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 6 punkten som ingår i det kumulativa överskottet.

Det överskott eller underskott som avses i 3 mom. 4 punkten ska med avdrag för de medel som samlats in för avsättningar beaktas när bruksvederlaget för de följande åren bestäms.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På bestämmande av bruksvederlag tillämpas 16 a § 1 mom. till och med den 31 december 2016 i den lydelse de hade vid ikraftträdandet av denna lag. De första kalkylerna enligt 16 d § för bestämmande av bruksvederlag och de första efterkalkylerna enligt den paragrafen ska göras upp för den räkenskapsperiod som börjar 2017. Till dess tillämpas 16 d § i den lydelse den hade vid lagens ikraftträdande.

4.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996) 8, 9 och 12 §, sådana de lyder i lag 1060/2008, som följer:

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån

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

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

9 §

Räntestödets upphörande och fortsättning

Om hela räntestödslånet återbetalas, upphör betalningen av räntestöd för lånet räknat från den dag lånet återbetalas. Om låntagaren har betalat ett räntestödslån genom att för samma ändamål uppta ett nytt lån hos samma eller en annan lånebeviljare, fortgår betalningen av räntestöd, om Statskontoret godkänner det nya lånet som räntestödslån. Efter att en byggnad har överlåtits kan räntestöd betalas bara om också byggnadens nya ägare är ett aktiebolag som avses i 1 eller 2 § i lagen om bostadsaktiebolag och åtar sig att svara för räntestödslånet.

12 §

Ändringssökande

En sökande får begära omprövning av ett beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) hos den myndighet som fattat beslutet.

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

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som avses i 10 § och som gäller inställande och återkrav av räntestöd får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 20 .

RP 99/2015 rd

Helsingfors den 22 oktober 2015

Statsminister

Juha Sipilä

Näringsminister Olli Rehn

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

Gällande lag

Föreslagen lydelse

8 §

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån

Myndighet som godkänner räntestödslån

Statens bostadsfond beslutar om godkännande av ett lån som räntestödslån. *Bostadsfonden skall kontrollera att de allmänna förutsättningarna enligt 4 § föreligger.*

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

Statens bostadsfond kan meddela närmare anvisningar om behandlingen av räntestödslån.

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

13 §

13 §

Hyra

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som vid sidan av övriga intäkter behövs för utgifterna för finansiering av hyresbostäderna och lokaliteterna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är bland annat utgifter för

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

1) anskaffning eller byggande av fastigheter och bostäder, inklusive den indexjustering som ingår i överlåtelseersättningen enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om den har ingått i den överlåtelseersättning som betalats till andra sammanslutningar än dem som hör till koncernen,

1) *lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av fastigheter och bostäder samt av den indexjustering som hänför sig till en överlåtelseersättning enligt 15 § 2 mom. 2 punkten, om justeringen har ingått i överlåtelsepriset som betalats till ett samfund som inte hör till samma koncern,*

Gällande lag

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

3) ombyggnad genom vilken fastigheter och byggnader samt bostäder sätts i ett skick som motsvarar de normala kraven vid respektive tidpunkt,

4) förberedelse för åtgärder enligt 2 eller 3 punkten,

5) ränta på eget kapital som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten, *samt*

6) förpliktelser som enligt lag ankommer på ägaren och som inte beror på att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag.

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges i förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) köper tilläggsandelar av de aktier som medför rätt att besitta bostaden, skall hyran sänkas med ett belopp som motsvarar den ränta på en räntestödslåneandel motsvarande tilläggsandelen som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestödslånet hade amorterats.

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

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att de principer som gäller hyrans maximibelopp följs. Centralen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen. Till centralens uppgifter hör också den allmänna styrningen av låntagare i de ärenden som avses i detta moment och i 1—3 mom.

Genom förordning av statsrådet kan närmare bestämmelser utfärdas om storleken av den ränta som skall betalas på de egna medel som ägaren har placerat. Genom förordning av miljöministeriet kan närmare bestämmelser utfärdas om den i 1—4 mom. avsedda hyresbestämningen, hyresutjämnningen och tillsynen. Statens bostadsfond kan ge anvisningar om hyresbestämningen, om hyresutjämnningen och om tillsynen.

Föreslagen lydelse

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

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

4) *uthyrning och förvaltning av bostäder,*

5) ränta på *den självfinansieringsandel* som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten,

6) *skyldigheter* som ägaren *har enligt lag* och som inte *följer av* att ägaren har handlat i strid med denna eller någon annan lag,

7) *andra motsvarande godtagbara omständigheter.*

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges *genom* förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad *enligt* lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) köper tilläggsandelar *i* de aktier som medför rätt att besitta bostaden, *ska* hyran sänkas med ett belopp som motsvarar *räntan* på *den del av räntestödslånet som motsvarar tilläggsandelen och* som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestödslånet hade amorterats.

Genom förordning av statsrådet *får det utfärdas* närmare bestämmelser om

1) *vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten,*

2) *storleken av den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 15 § 2 mom. 1 punkten,*

3) *andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra.*

Av särskilda skäl får Finansierings- och

Gällande lag

På hyran tillämpas i övrigt lagen om hyra av bostadslägenhet.

Föreslagen lydelse

utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av 3 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

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

13 a §

Utjämning av hyror

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

Hyror får dock inte utjämnas mellan

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

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

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

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

Gällande lag

Föreslagen lydelse

13 b §

Konkurrensutsättning

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

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

13 c §

Efterkalkyl samt beaktande av över- eller underskott

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

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

Det totala över- eller underskottet enligt 1 mom. 4 och 5 punkten med avdrag för de

Gällande lag

Föreslagen lydelse

medel som samlats in för avsättning ska beaktas när hyrorna för de följande åren bestäms.

13 d §

Tillsyn över självkostnadshyror

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

Om låntagaren har underlåtit att iaktta bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror eller tillhörande förfaranden, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet förbjuda låntagaren att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala 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.

17 §

Begränsningstid för användning och överlåtelse

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag eller som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör 45 år efter det att lånet godkändes som räntestödslån. Om lånet har godkänts den 1 september 2004 eller därefter, upphör begränsningarna för användning och överlåtelse emellertid när 40 år har förflutit sedan lånet godkändes som räntestödslån. Om ett räntestödslån för ombyggnad vid hyresbode har godkänts som räntestödslån den 1 januari 2007 eller därefter, upphör be-

17 §

Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning

De begränsningar som gäller överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller överlåtelse av ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag *samt de begränsningar* som gäller användningen av en räntestödshyresbostad upphör

1) 45 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 31 augusti 2004 eller tidigare,

2) 40 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån den 1 september 2004 eller senare,

Gällande lag

gränsningarna för användning och överlåtelse emellertid när 30 år har förflutit sedan lånet godkändes som räntestödslån.

De begränsningar i 13 § som gäller bestämmandet av hyran upphör sedan räntestödslånet återbetalts i enlighet med de amorteringsvillkor som bestäms genom förordning av statsrådet. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, upphör de begränsningar som gäller bestämmandet av hyran 30 år efter det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om ett räntestödslån för hyresbostäder gäller en delägarbostad som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, upphör begränsningstiden i fråga om användning och överlåtelse likväl när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in i enlighet med lagen i fråga och villkoren i delägaravtalet.

Om det i huset finns eller har funnits delägarbostäder enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, befrias trots bestämmelserna i 1 mom. en sådan bostad från begränsningarna, om det inte går att finna någon som löser in bostaden i enlighet med nämnda lag och majoritetsägaren anmäler detta till Statens bostadsfond.

29 §

Varaktigheten av statens ansvar

Statens ansvar gäller sådana förfallna amorteringar och räntor som inte betalats och som har förfallit under 45 år räknat från lyftandet av räntestödslånet eller dess första post samt dröjsmålsräntor på dessa poster tills lånebeviljarens fordringar betalats.

Om låntagaren inom den begränsningstid som anges i 17 § i stället för ett räntestödslån tar ett nytt lån, som statens bostadsfond godkänner som räntestödslån, räknas statens ansvar från lyftandet av det ursprungliga lånet eller dess första post.

Föreslagen lydelse

3) 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, om lånet har godkänts som räntestödslån för ombyggnad vid hyresbostaden den 1 januari 2007 eller senare.

Begränsningarna i 13 och 13 a §, 13 b § 1 mom. samt 13 c § upphör att gälla när räntestödslånet återbetalts i enlighet med de amorteringsvillkor som föreskrivs genom förordning av statsrådet. Om räntestödslånet återbetalas i förtid, upphör begränsningarna 30 år från det att lånet godkändes som räntestödslån.

Om objektet för ett räntestödslån för hyresbostad är en delägarbostad enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, upphör användnings- och överlåtelsebegränsningarna dock att gälla när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in enligt den lagen och villkoren i delägaravtalet.

Om huset inrymmer eller har inrymt delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, befrias bostaden från begränsningarna trots bestämmelserna i 1 mom. om det inte finns någon som löser in bostaden enligt den lagen och majoritetsägaren meddelar detta till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

29 §

Varaktigheten av statens ansvar

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

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

Gällande lag

30 §

Säkerhet för räntestödslån

Ett räntestödslån skall ha en av statens bostadsfond godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån eller en annan av statens bostadsfond godkänd säkerhet, om låntagaren inte är en kommun eller en samkommun.

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om den som erhållit räntestödslån har använt lånemedel för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med lagen om bostadsrättsbostäder eller i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet, kan Statskontoret inställa betalningen av räntestödet. I ovan nämnda fall och då en bostad som är underställd den i 11 § avsedda användningsbegränsningstiden eller äganderätten till aktier som medför rätt att besitta bostaden, innan användningsbegränsningstiden har löpt ut, mot vederlag överläts till någon annan än en ägare som avses i 5 § eller till en inlösare som avses i 18 b § eller då hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd, kan Statskontoret förplikta låntagaren att helt eller delvis till Statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet. Om räntestödslåntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 §, eller om hyresbestämningen har skett i strid med 13 §, och om försummelsen inte är ringa, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att helt eller delvis till Statens bostadsfond återbetala det räntestöd som staten har betalt för lånet.

Föreslagen lydelse

30 §

Säkerhet för räntestödslån

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

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

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

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

Gällande lag

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

Om angivandet av ett i 5 § 1 mom. 3 punkten avsett låntagarsamfund återkallas med stöd av 27 §, 15 d § aravalagen, 2 d § lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993), kan statens bostadsfond besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestödet för de hyresbostadslån eller bostadsrättshuslån som samfundet eller ett till samma koncern hörande i 25 § avsett samfund har, inom sex månader efter det att angivandet återkallades, om inte anledningen till återkallandet avlägsnas inom denna tid.

38 §

Borgensavgift

Om betalningen av räntestöd upphör med stöd av 36 § eller inställs med stöd av 37 § men räntestödslånet inte återbetalas, skall låntagaren för statsborgen betala en borgensavgift vars storlek bestäms genom förordning av statsrådet och beräknas på det utestående lånekapitalet.

Statens bostadsfond kan av särskilda skäl på ansökan och på de villkor som den bestämmer besluta att borgensavgift inte tas ut.

Borgensavgifterna beaktas som intäkt för statens bostadsfond.

Föreslagen lydelse

vänt hyresbostaden i strid med 11 §, eller *förfarit* i strid *med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §*, och försummelsen inte är *obetydlig*.

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

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

38 §

Borgensavgift

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

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

Borgensavgifterna *betalas till* statens bostadsfond.

Gällande lag

41 §

Ändringssökande

En sökande som är missnöjd med ett beslut som statens bostadsfond, statskontoret eller kommunen eller en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd har fattat i ett ärende som avses i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, får söka rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet skall framställas till den myndighet som fattat beslutet, och i fråga om beslut som fattats av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd, till kommunstyrelsen eller nämnden. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall fogas anvisning om rättelseyrkande. Rättelseyrkandet skall behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut som har fattats med anledning av ett rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär, om beslutet gäller ett beslut som statens bostadsfond fattat med stöd av 8 §. I andra beslut som getts med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996).

I ett beslut som gäller val eller godkännande av hyresgäster får ändring inte sökas genom besvär.

Föreslagen lydelse

41 §

Ändringssökande

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

RP 99/2015 rd

Gällande lag

Föreslagen lydelse

ser som gällde vid ikraftträdandet.

2.

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen (1190/1993) 3, 6, 7, 17, 19 och 21 §,
 av dem 3 § sådan den lyder i lagarna 735/2004 och 20/2007, 7 § sådan den lyder i lagarna
 83/2003, 735/2004 och 992/2013, 17 § sådan den lyder i lagarna 1104/2002 och 869/2008,
 19 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 83/2003 samt 21 § sådan den lyder i lag 270/1999,
 och
fogas till lagen nya 7 a—7 d § som följer:

Gällande lag

3 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller aravahyresbo-
 städer och aravahyreshus är, oberoende av en
 förtida återbetalning av bostadslånet, i kraft
 den tid för vilken lånet beviljats. Därefter
 gäller i ytterligare tio år de övriga begräns-
 ningar som nämns i denna lag, med undantag
 för dem om vilka det finns bestämmelser i 7
 och 9—12 §. Under den *nämnda* tioårspe-
 rioden får andra än i 13 § 1 mom. avsedda
 hyreshus, för vilka lån beviljats för att de
 skall användas som hyresbostäder för speci-
 ella befolkningsgrupper, ombildas till bo-
 stadsaktiebolagshus genom en anmälan till
 Statens bostadsfond, om de lån som nämns i
 13 § har återbetalats till fullo. Bestämmelsen i
 8 § 3 mom. om kommunens inlösningsrätt
 tillämpas dock under den ovan nämnda tio-
 årsperioden endast i det fall att äganderätten
 har övergått till någon annan på grund av att
 en juridisk person har upphört.

Begränsningarna är, oberoende av låneti-
 den, i kraft i 45 år *räknat* från den tidpunkt
 då lånet beviljades, om lånet har beviljats

1) den 1 januari 1980 eller senare enligt
 1966 års lag om bostadsproduktion för upp-
 förande eller anskaffning av ett hyreshus el-
 ler för förvärv av aktier som medför rätt att

Föreslagen lydelse

3 §

Begränsningstid

De begränsningar som gäller aravahyres-
 bostäder och aravahyreshus är, oberoende av
 en förtida återbetalning av bostadslånet, i
 kraft den tid för vilken lånet beviljats. Därefter
 gäller i ytterligare tio år de övriga *i denna
 lag föreskrivna* begränsningar, med undantag
 för *begränsningarna enligt 7 och 7 a §, 7 b §
 1 mom. samt 7 c och 9—12 §*. Under den tio-
 årsperioden får andra än i 13 § 1 mom. av-
 sedda hyreshus *som lånefinansierats* för att
 de *ska* användas som hyresbostäder för *sär-
 skilda* befolkningsgrupper, ombildas till bo-
 stadsaktiebolagshus genom en anmälan till
*Finansierings- och utvecklingscentralen för
 boendet*, om de lån som *avses* i 13 § har åter-
 betalats till fullo. *Vad som* i 8 § 3 mom. *före-
 skrivs* om kommunens inlösningsrätt tilläm-
 pas dock under den *ovannämnda* tioårspe-
 rioden endast *om egendomen* har övergått till
 någon annan på grund av att en juridisk per-
 son har *upplösts*.

Begränsningarna *gäller*, oberoende av låne-
 tiden, i 45 år från det att lånet beviljades, om
 lånet har beviljats

1) den 1 januari 1980 eller senare enligt
 1966 års lag om bostadsproduktion för upp-
 förande eller anskaffning av ett hyreshus el-
 ler för förvärv av aktier som medför rätt att

Gällande lag

besitta en hyresbostad,

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

3) enligt aravalagen.

Om lånet enligt aravalagen har beviljats den 1 september 2004 eller därefter, gäller begränsningarna dock, med avvikelse från 2 mom., i 40 år efter det lånet beviljades.

De begränsningar enligt 7 § som gäller fastställandet av hyran upphör när bostads- eller aravalånet har återbetalts enligt de normala amorteringsvillkoren. Lånetiden för ett lån som enligt de ursprungliga lånevillkoren skall betalas i form av annuiteter anses dock vara 30 år, om lånet har återbetalts i förtid.

6 §

Ersättning för användning i strid med stadgandena

För den tid som en bostad används i strid med 4 eller 5 § kan ägaren genom beslut av länsrätten åläggas att till statskontoret för varje kalendermånad betala en halv procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde, justerat enligt förändringen i byggnadskostnadsindex. Om inget anskaffningsvärde har fastställts särskilt för bostadslägenheten, beräknas detta enligt förhållandet mellan lägenhetsytorna på basis av anskaffningsvärdet för hela byggnaden eller byggnaderna. Yrkande på fastställande av ersättning kan inte längre framställas efter att tre år har förflutit sedan bostaden användes i strid med stadgandena.

Om den ersättning som skall betalas skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när ersättningen fastställs.

7 §

Hyra

Hos hyresgästerna får i hyra för en bostadslägenhet tas ut högst ett belopp som vid sidan av andra intäkter behövs för utgifterna för finansieringen av aravahyresbostäderna och

Föreslagen lydelse

besitta en hyresbostad,

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

3) enligt aravalagen.

Om lånet enligt aravalagen har beviljats den 1 september 2004 eller *senare*, gäller begränsningarna dock, med avvikelse från 2 mom., i 40 år *från* det lånet beviljades.

Begränsningarna enligt 7 och 7 a §, 7 b § 1 mom. samt 7 c § upphör att gälla när bostads- eller aravalånet har återbetalts enligt de vanliga amorteringsvillkoren. Som lånetid för ett lån som enligt de ursprungliga lånevillkoren ska betalas i form av annuiteter betraktas dock 30 år, om lånet har återbetalts i förtid.

6 §

Ersättning för användning i strid med bestämmelserna

För den tid som en bostad används i strid med 4 eller 5 § kan ägaren genom beslut av Statskontoret åläggas att till *Statskontoret* för varje kalendermånad betala en halv procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde, justerat enligt förändringen i byggnadskostnadsindex. Om inget anskaffningsvärde har fastställts särskilt för bostadslägenheten, beräknas *anskaffningsvärdet* enligt förhållandet mellan lägenhetsytorna *utifrån* anskaffningsvärdet för hela byggnaden eller byggnaderna. *Ett* yrkande på fastställande av ersättning kan inte längre framställas efter att tre år har förflutit sedan bostaden användes i strid med *bestämmelserna*.

Om *ersättningen* skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när *den* fastställs.

7 §

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 aravahyresbostäderna och *utrymmen* i

Gällande lag

lokalerna i anslutning till dem och för de utgifter som god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är bland annat utgifter för

1) anskaffning eller byggande av fastigheter och bostäder, inklusive den indexjustering som ingår i överlåtelsepriset enligt 10 § 1 mom. 2 punkten eller i maximipriset enligt 11 §, om den har ingått i den överlåtelseersättning som betalats till andra sammanslutningar än dem som hör till koncernen,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

3) ombyggnad genom vilken fastigheter och byggnader samt bostäder sätts i ett skick som motsvarar de normala kraven vid respektive tidpunkt,

4) förberedelse för åtgärder enligt 2 eller 3 punkten,

5) ränta på eget kapital som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten, *samt*

6) förpliktelser som enligt lag ankommer på ägaren och som inte beror på att ägaren har verkat i strid med denna eller någon annan lag.

Hyrorna för aravahyreshus och aravahyresbostäder samt hyreshus och hyresbostäder för vilka lån beviljats enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) och som tillhör en och samma ägare kan utjämnas.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utövar tillsyn över att de principer som gäller maximibeloppet av hyran följs. Centralen har rätt att av låntagaren kräva de uppgifter som behövs för tillsynen. Till centralens uppgifter hör också den allmänna styrningen av låntagare i de ärenden som avses i detta moment och i 1 och 2 mom.

Genom förordning av statsrådet kan närmare bestämmelser utfärdas om storleken på räntan på det egna kapital som ägaren har investerat. Genom förordning av miljöministeriet kan närmare bestämmelser utfärdas om den i 1–3 mom. avsedda hyresbestämningen, hyresutjämnningen och tillsynen. Statens bostadsfond kan ge anvisningar om hyresbestämningen, om hyresutjämnningen och om tillsynen.

Föreslagen lydelse

anslutning till dem och för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. Sådana utgifter är *utgifter som orsakas av*

1) *lån för byggande, anskaffning eller ombyggnad* av fastigheter och bostäder samt av den indexjustering som *hänför sig* till en *överlåtelseersättning* enligt 10 § 1 mom. 2 punkten eller *till* maximipriset enligt 11 §, om *justeringen* har ingått i *överlåtelsepriset* som betalats till *ett samfund* som *inte* hör till *samma koncern*,

2) underhåll och skötsel av fastigheter och byggnader samt bostäder,

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

4) *uthyrning och förvaltning av bostäder*,

5) ränta på *den självfinansieringsandel* som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten,

6) *skyldigheter* som ägaren *har enligt lag* och som *inte följer av* att ägaren *har handlat i strid med denna eller någon annan lag*,

7) *andra motsvarande godtagbara omständigheter*.

Genom förordning av statsrådet *får det utfärdas* närmare bestämmelser om

1) *vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten*,

2) *storleken av den ränta som ska beräknas på självfinansieringsandelen enligt 10 § 1 mom. 1 punkten*,

3) *andra frågor som hänför sig till bestämmandet av hyra*.

Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de max-

Gällande lag

På hyran för en aravahyresbostad tillämpas i övrigt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

Föreslagen lydelse

imala belopp som med stöd av 2 mom. föreskrivs för en avsättning eller för räntan på självfinansieringsandelen.

Bestämmelser om hyra i övrigt finns i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

7 a §

Uljämning av hyror

Hyrorna för aravahyreshus och aravahyresbostäder och hyrorna för hyreshus och hyresbostäder för vilka lån har beviljats med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) kan utjämnas, om husen och bostäderna tillhör en och samma ägare.

Hyror får dock inte utjämnas mellan

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

2) bostäder enligt lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) och andra hyresbostäder,

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

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

Gällande lag

Föreslagen lydelse

7 b §

Konkurrensutsättning

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

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

7 c §

Efterkalkyl samt beaktande av över- eller underskott

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

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

Det totala över- eller underskottet enligt

Gällande lag

Föreslagen lydelse

1 mom. 4 och 5 punkten med avdrag för de medel som samlats in för avsättning ska beaktas när hyrorna för de följande åren bestäms.

7 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 10 § 1 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala ägarna avkastning enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten i aravalagen under högst fyra år räknat från centralens beslut.

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

17 §

Rivning

Statens bostadsfond kan på ansökan och på villkor som den bestämmer ge tillstånd till rivning av en bostad eller ett hus som är underkastat begränsningar,

1) om bostaden eller huset är i så dåligt skick att en ombyggnad eller reparation inte är ändamålsenlig,

2) om bostaden eller största delen av bostäderna i ett hus som befinner sig i ett område med minskande befolkning, länge har stått tomma och beräknas förbli tomma samt om det med hänsyn till bostadsmarknadssituationen i området är motiverat med rivning, eller

17 §

Rivning

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som centralen ställer ge tillstånd till rivning av en bostad eller ett hus som omfattas av begränsningar,

1) om bostaden eller huset är i så dåligt skick att en ombyggnad eller reparation inte är ändamålsenlig,

2) om bostaden eller största delen av bostäderna i ett hus som befinner sig i ett område med minskande befolkning länge har stått tomma och beräknas förbli tomma och om det med hänsyn till bostadsmarknadssituationen i området är motiverat med rivning, eller

Gällande lag

3) av något annat synnerligen vägande skäl. Tillstånd till rivning kan ges på det villkor att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån i fråga om det hus eller den bostad som ska rivas, om det inte är fråga om en fordran enligt 16 § 5 mom. eller om inte något annat följer av 17 a §.

Om en bostad eller ett hus som är underkastat begränsningar rivs utan tillstånd, kan ägaren genom förvaltningsdomstolens beslut åläggas att betala ersättning enligt 6 § för den återstående begränsningstiden, dock högst för 20 år. Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när ersättningen fastställs.

19 §

Uppsägning

Statskontoret kan för omedelbar återbetalning helt eller delvis säga upp ett lån som en statlig myndighet har beviljat och kommunen ett lån som kommunen har beviljat, om låntagaren eller den på vilken lånet har överförts inte iakttar denna lag eller de bestämmelser som utfärdats med stöd av den och om försummelsen inte är ringa. Om låntagaren eller den på vilken lånet har överförts har använt bostaden i strid med bestämmelserna i 4 § eller om hyresbestämningen har skett i strid med bestämmelserna i 7 § och om försummelsen inte är ringa, kan Statens bostadsfond dock säga upp lånet helt eller delvis för omedelbar återbetalning.

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

21 §

Ändringssökande

En sökande som är *missnöjd* med ett beslut

Föreslagen lydelse

3) av något annat synnerligen vägande skäl. Tillstånd till rivning kan ges på det villkor att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån i fråga om det hus eller den bostad som ska rivas, om det inte är fråga om en fordran enligt 16 § 5 mom. eller om inte något annat följer av 17 a §.

Om en bostad eller ett hus som *omfattas av* begränsningar rivs utan tillstånd, kan ägaren genom *Statskontorets* beslut åläggas att betala ersättning enligt 6 § för den återstående begränsningstiden, dock högst för 20 år. Om ersättningen skulle bli uppenbart oskälig, kan den nedsättas när *den* fastställs.

19 §

Uppsägning

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

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

21 §

Ändringssökande

En sökande *får på det sätt som anges i för-*

Gällande lag

som statens bostadsfond, statskontoret, kommunen eller en tjänsteinnehavare som är underställd kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd har fattat i ett ärende som avses i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, får söka rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfäendet. Den som ansöker om hyresbostad får söka rättelse i kommunens beslut om val eller godkännande av en hyresgäst. Rättelseyrkandet skall riktas till den myndighet som fattat beslutet och, i fråga om ett beslut av en tjänsteinnehavare som är underställd kommunstyrelsen eller en nämnd, till kommunstyrelsen eller nämnden. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall fogas anvisning om rättelseyrkande. Ett rättelseyrkande skall behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut som ges med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär så som bestäms i förvaltningsprocesslagen (586/1996). I ett beslut som gäller val eller godkännande av en hyresgäst får ändring inte sökas genom besvär.

Föreslagen lydelse

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

Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Beslut som har meddelats med anledning av begäran om omprövning ärenden som gäller val eller godkännande av en hyresgäst får dock inte överklagas genom besvär.

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som avses i 6 eller 17 § och som gäller ersättning för användning i strid med bestämmelserna samt i ärenden som avses i 7 d § 2 mom. och 19 § får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På bestämmande av hyran för bostäder tillämpas 7 § 1 mom. till och med den 31 december 2016 i den lydelse det hade vid ikraftträdandet denna lag. På utjämning av hyran för bostäder tillämpas i stället för 7 a § under motsvarande tid 7 § 2 mom. i den lydelse det hade vid lagens ikraftträdande. Den första efterkalkylen enligt 7 c § ska göras upp för den räkenskapsperiod som börjar 2017. På sökande av ändring i ett förvaltningsbeslut som meddelats före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

3.

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 a, 16 c och 16 d §, sådana de lyder i lag 1256/2010, som följer:

Gällande lag

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan täckas utgifter som orsakas bostadsrättshusets ägare av

- 1) anskaffning eller byggande av en fastighet eller bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) ombyggnad, renovering, tillbyggnad och anskaffning av tillskottsområde, genom vilket fastigheten, byggnaden eller bostaden försätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,
- 4) skyldigheter som enligt lag hör till bostadsrättshusets ägare och som inte föranleds av att ägaren har brutit mot lag,
- 5) reservering för åtgärder enligt 2 och 3 punkten och för skyldigheter enligt 4 punkten,
- 6) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,
- 7) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,
- 8) andra motsvarande godtagbara skäl.

Det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden är belägen och för andra bostads-

Föreslagen lydelse

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan *sådana* utgifter täckas som orsakas bostadsrättshusets ägare av

- 1) *byggande, anskaffning eller ombyggnad* av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) *en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,*
- 4) *förvaltning av bostadsrättshus,*
- 5) *skyldigheter* som bostadsrättshusets ägare *har enligt lag* och som inte *följer* av att ägaren *har handlad* i strid med lag,
- 6) *avsättningar* för skyldigheter enligt 5 punkten,
- 7) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,
- 8) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,
- 9) andra motsvarande godtagbara *omständigheter*.

Det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden *finns* och för samma ägares andra

Gällande lag

rättshus med samma ägare (*utjämning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrätts-huset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederla-gen får inte heller utjämnas mellan i 3 § 3 mom. avsedda fritt finansierade bostadsrätts-hus och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån.

Genom förordning av miljöministeriet kan närmare bestämmelser utfärdas om

1) de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmandet av bruksvederlag,

2) de tillvägagångssätt som ska tillämpas vid utjämning av bruksvederlag.

16 c §

Konkurrensutsättning

Bostadsrättshusets ägare ska oberoende av leverantör konkurrensutsätta *de centrala och* i fråga om kostnaderna mest betydande dis-ponent- och servicetjänsterna och övriga fas-tighetsförvaltningstjänsterna samt under-hållsarbetena för vars täckande bruksveder-lag tas ut eller enligt planerna ska tas ut. Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärde som fö-reskrivs i 15 § 1 punkten i lagen om offentlig upphandling (348/2007), ska den konkur-rensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådskande skäl eller av någon an-nan lag.

De boende har rätt att lägga fram förslag till konkurrensutsättning av upphandlingar

Föreslagen lydelse

bostadsrättshus (***utjämning av bruksveder-lag***). Sådana i bruksvederlaget ingående ut-gifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan i 3 § 3 mom. avsedda fritt finansierade bostadsrättshus och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån.

Närmare bestämmelser om vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten, om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmande av bruksvederlag och om förfarandena vid utjämning av bruksvederlag får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansie-rings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen stäl-ler bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av detta moment föreskrivs för en avsättning.

16 c §

Konkurrensutsättning

Den som äger ett bostadsrättshus ska oberoende av leverantör konkurrensutsätta de till värdet mest betydande disponent-, förvalt-nings- och servicetjänsterna och övriga fas-tighetsförvaltningstjänsterna samt under-hållsarbetena, om kostnaderna för dessa ska täckas med det bruksvederlag som tas ut eller enligt plan ska tas ut. Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det na-tionella tröskelvärde som föreskrivs i 15 § 1 punkten i lagen om offentlig upphandling (348/2007), ska upphandlingen konkurrens-utsättas, om inte något annat följer av tving-ande brådskande skäl eller av någon annan lag. Upphandlingen får inte delas upp eller beräknas med exceptionella metoder i syfte att undgå tillämpning av detta moment.

För sådana ägare till bostadsrättshus som är i lagen om offentlig upphandling avsedda upphandlingsenheter gäller vad som i den lagen föreskrivs om skyldigheten att konkur-rensutsätta upphandlingar.

De boende har rätt att lägga fram förslag till konkurrensutsättning av upphandlingar

Gällande lag

och delta i konkurrensutsättningen i enlighet med förfarandet i lagen om samförvaltning i hyreshus.

16 d §

Ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen

Bostadsrättshusets ägare ska ge de boende i bostadsrättshuset uppgifter om grunderna för hur bruksvederlaget bestäms och utjämnas, om hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget samt om användningen av de medel som insamlats genom bruksvederlag i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus.

Bostadsrättshusets ägare ska i kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget för varje hus ange

1) för vilka utgiftsposter bruksvederlag tas ut,

2) i vilken utsträckning man sammanlagt har för avsikt att använda de belopp som samlats in i form av bruksvederlag till utjämnning mellan olika bostadsrättshus, och hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget för ett enskilt bostadsrättshus,

3) beloppet och användningen av den avsättning för framtida reparationer som samlas in.

Uppgifterna som avses i 2 mom. 3 punkten om avsättningar för framtida reparationer ska i kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget också anges som ett sammanlagt belopp för ägarens samtliga bostadsrättshus.

Bostadsrättshusets ägare ska utgående från sin bokföring göra upp en efterkalkyl, som gäller hela samfundet och bostadsrättshuset och av vilken det framgår vilka utgiftsposter som under räkenskapsperioden har täckts med bruksvederlag och storleken på räkenskapsperiodens finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott. Av efterkalkylen ska dessutom framgå samfundets kumulativa finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott samt vilken andel av det kumulativa överskottet som består av avsättningar för framtida reparationer.

Föreslagen lydelse

och delta i konkurrensutsättningen i enlighet med förfarandet i lagen om samförvaltning i hyreshus.

16 d §

*Ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen **samt beaktande av över- eller underskott***

Den som äger ett bostadsrättshus ska ge de boende i bostadsrättshuset uppgifter om grunderna för hur bruksvederlaget bestäms och utjämnas, om hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget samt om användningen av de medel som insamlats genom bruksvederlag i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus.

Bostadsrättshusets ägare ska i kalkylen över bestämmandet av bruksvederlaget separat för varje *samfund, utjämningsgrupp* och hus ange

1) för vilka utgiftsposter bruksvederlag tas ut,

2) *hur mycket man har* för avsikt att *sammanlagt använda av de belopp* som samlats in i form av bruksvederlag till utjämnning mellan olika bostadsrättshus, och hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget för ett enskilt bostadsrättshus,

3) *hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 3 punkten som ska samlas in och till vad medlen ska användas,*

4) *hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 6 punkten som ska samlas in och till vad medlen ska användas.*

Den som äger ett bostadsrättshus ska utifrån sin bokföring från räkenskapsperioden i samband med upprättelse av bokslutet göra upp en efterkalkyl som gäller hela samfundet, utjämningsgruppen och bostadsrättshuset och av vilken det framgår

1) *summan av bruksvederlag som tagits ut,*

2) *vilka utgiftsposter som har täckts med bruksvederlag,*

3) *vilket finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för räkenskapsperioden är,*

4) *vilket det kumulativa finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet separat för varje samfund, utjämningsgrupp och*

Gällande lag

Föreslagen lydelse

hus är,

5) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 3 punkten som ingår i det kumulativa överskottet,

6) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 6 punkten som ingår i det kumulativa överskottet.

Det överskott eller underskott som avses i 3 mom. 4 punkten ska med avdrag för de medel som samlats in för avsättningar beaktas när bruksvederlaget för de följande åren bestäms.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På bestämmande av bruksvederlag tillämpas 16 a § 1 mom. till och med den 31 december 2016 i den lydelse de hade vid ikraftträdandet av denna lag. De första kalkylerna enligt 16 d § för bestämmande av bruksvederlag och de första efterkalkylerna enligt den paragrafen ska göras upp för den räkenskapsperiod som börjar 2017. Till dess tillämpas 16 d § i den lydelse den hade vid lagens ikraftträdande.

4.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996) 8, 9 och 12 §, sådana de lyder i lag 1060/2008, som följer:

Gällande lag

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån

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

9 §

Räntestödets upphörande och fortsättning

Om hela räntestödslånet återbetalas, upphör betalningen av räntestöd för lånet räknat från den dag lånet återbetalas. Om låntagaren har betalt ett räntestödslån genom att för samma ändamål uppta ett nytt lån hos samma eller en annan lånebeviljare, fortgår betalningen av räntestöd, om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner det nya lånet som räntestödslån. *Centralen ska underrätta Statskontoret om godkännande av det nya lånet som räntestödslån.* Efter att en byggnad har överlåtits kan räntestöd betalas bara om också byggnadens nya ägare är ett aktiebolag som avses i 1 eller 2 § i lagen om bostadsaktiebolag och åtar sig att svara för räntestödslånet.

Föreslagen lydelse

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån

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

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

9 §

Räntestödets upphörande och fortsättning

Om hela räntestödslånet återbetalas, upphör betalningen av räntestöd för lånet räknat från den dag lånet återbetalas. Om låntagaren har betalat ett räntestödslån genom att för samma ändamål uppta ett nytt lån hos samma eller en annan lånebeviljare, fortgår betalningen av räntestöd, om *Statskontoret* godkänner det nya lånet som räntestödslån. Efter att en byggnad har överlåtits kan räntestöd betalas bara om också byggnadens nya ägare är ett aktiebolag som avses i 1 eller 2 § i lagen om bostadsaktiebolag och åtar sig att svara för räntestödslånet.

Gällande lag

12 §

Ändringssökande

En sökande som är missnöjd med ett beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet har fattat i ett ärende som avses i denna lag eller i bestämmelser som utfärdats med stöd av den, får söka rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet ska riktas till den myndighet som fattat beslutet. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas ska fogas en anvisning om rättelseyrkande. Ett rättelseyrkande ska behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fattat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär, då beslutet gäller ett beslut som centralen fattat med stöd av 8 §. I andra beslut som ges med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär så som bestäms i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

Föreslagen lydelse

12 §

Ändringssökande

En sökande får begära omprövning av ett beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) hos den myndighet som fattat beslutet.

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

Förvaltningsdomstolens beslut i ärenden som avses i 10 § och som gäller inställande och återkrav av räntestöd får överklagas genom besvär på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen. Över andra beslut av förvaltningsdomstolen får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Statsrådets förordning

om ändring av statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med statsrådets beslut
ändras i statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001) 9 § 1 mom., 23 och 24 §, av dem 9 § 1 mom. sådant det lyder i förordning 271/2004, som följer:

9 §

Räntestödslån med fasta avkortningar

Ett räntestödslån som godkänts för byggande och anskaffning av en hyresbostad ska efter byggnadstiden årligen avkortas så att lånet under varje femårsperiod sammanlagt avkortas enligt följande:

år	avkortning på det ursprungliga lånekapitalet
1–5	2,2 %
6–10	3,8 %
11–15	6,3 %
16–20	8,0 %
21–25	10,5 %
26–30	15,0 %
31–35	22,2 %
36–40	32,0 %

23 §

Ränta på ägarens självfinansieringsandel

Den ränta som med stöd av 13 § 1 mom. 5 punkten i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån tas ut i samband med hyresgästernas hyra för en bostadslägenhet uppgår till högst fyra procent av den självfinansieringsandel som ägaren har placerat.

24 §

Skälig avsättning

Med stöd av 13 § 1 mom. 3 punkten i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och 16 a § 3 punkten i lagen om bostadsrättsbostäder får det i hyran för hyreshus och hyresbostäder och i bruksvederlaget för bostadsrättshus tas ut en sådan avsättning för

framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader som uppgår till högst 1 euro per bostadskvadratmeter 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 2 euro per bostadskvadratmeter per månad.

Denna förordning träder i kraft den 20 .

På lån som godkänts som räntestödslån före förordningens ikraftträdande tillämpas de bestämmelser i 9 § 1 mom. som gällde vid ikraftträdandet. Förordningens 24 § tillämpas dock först från och med den 1 januari 2017.

Statsrådets förordning

om ändring av aravaförordningen

I enlighet med statsrådets beslut
fogas till aravaförordningen (1587/1993) en ny 58 §, i stället för den 58 § som upphävts genom förordning 131/2003, samt en ny 58 a § som följer:

58 §

Ränta på ägarens självfinansieringsandel

Den ränta som med stöd av 7 § 1 mom. 5 punkten i aravabegränsningslagen tas ut i samband med hyresgästernas hyra för en bostadslägenhet uppgår till högst fyra procent av den självfinansieringsandel som ägaren har placerat.

58 a §

Skälig avsättning

Med stöd av 7 § 1 mom. 3 punkten i aravabegränsningslagen och 16 a § 3 punkten i lagen om bostadsrättsbostäder får det i hyran för aravahyreshus och aravahyresbostäder och i bruksvederlaget för bostadsrättshus tas ut en sådan avsättning för framtida ombyggnads-, underhålls- och skötselkostnader som uppgår till högst 1 euro per bostadskvadratmeter per månad, förutsatt att aravalånet beviljats för finansieringen av huset eller bostaden för högst 20 år sedan. I annat fall är maximibeloppet 2 euro per bostadskvadratmeter per månad.

Denna förordning träder i kraft den 20 .

Förordningens 58 a § tillämpas dock först från och med den 1 januari 2017.