

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till
lagar om ändring av 1 § aravabegränsningslagen och la-
gen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrätts-
huslån**

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att aravabegränsningslagen och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ändras så att begränsningarna i fråga om överlåtelse av bostäder och av aktier som berättigar till innehav av dem skall gälla också sådan överlåtelse av ägarsammanslutningarnas ak-

tier eller andelar vars faktiska syfte är att bostäder som är underställda begränsningar överläts.

Lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att de har antagits och blivit stadfästa.

MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

Enligt 1 § aravabegränsningslagen (1190/1993) tillämpas lagen på användning och överlåtelse av aravahyresbostäder och aravahyreshus. I 14 och 15 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) föreskrivs på motsvarande sätt om överlåtelse av hyresbostäder och hyreshus för vilka räntestödslån beviljats. Avsikten med begränsningarna i fråga om överlåtelse syftar till att säkerställa att de hyresbostäder för vilka staten betalat stöd skall bibehållas som hyresbostäder för boende vilka utses på sociala grunder och att hyrorna för dem skall hållas skäliga.

Bestämmelserna om överlåtelse och överlåtelsepris för hyresbostäder och hyreshus i aravabegränsningslagen och i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån gäller förutom överlåtelse av bostäderna och av husen också överlåtelse av aktier som berättigar till besittning av dem. Däremot gäller lagarna enligt ordalydelsen i den inte överlåtelse av aktier eller andelar i ett samfund som äger bostads- eller fastighetsaktiebolag (s.k. holdingbolag). I prakti-

ken har det varit oklart om bestämmelserna också borde tillämpas på överlåtelse av aktier i sådana bolag.

I vissa situationer kan överlåtelsen av aktier eller andelar i ett ägarsamfund motsvara överlåtelse av bostäder eller hus eller av aktier som berättigar till innehav av dem. Detta är fallet särskilt då ägarsamfundets hela aktiestock eller samtliga andelar samtidigt överläts till samma överlåtelseägare och då överlåtelsen syftar till att föra över bostadsbeståndet från en ägare till en annan. Situationen kan vara sådan också vid överlåtelse av aktier eller andelar i ett bolag som inte har annan verksamhet än ägande av aktier som berättigar till besittning av hyresbostäder eller hyreshus som är underställda begränsningar.

Det är ändamålsenligt att man på sådana överlåtelser kan tillämpa aravabegränsningslagen eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Detta gör det möjligt att försäkra sig om att bostäderna alljämt innehas av sådana ägare som hyr ut dem på sociala grunder i syfte att tillförsäkra de boende gott och tryggt boende till skäliga kostnader. Därigenom kan man också förhindra att för bostäderna betalas ett så högt

pris att den nye ägaren därför måste höja hyrorna.

Ett nytt moment föreslås bli fogat till 1 § aravabegränsningslagen och en ny 15 a § bli fogat till lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån enligt vilka begränsningarna i fråga om överlåtelse kan tillämpas på samtliga rättshandlingar vars faktiska syfte är överlåtelse av bostäder eller hus som är underkastade begränsningar. De nämnda lagarna tillämpas fortfarande inte på sådana aktieaffärer eller andra rättshandlingar som inte har detta syfte.

För att begränsningarna skall kunna tillämpas förutsätts ytterligare att överlåtelse tagaren vet att det faktiskt är fråga om överlåtelse av bostäder. Denna avgränsning är nödvändig eftersom anteckningar om begränsningarna inte förs in i holdingbolagens aktiebrev eller aktieförteckningar. Syftet med dessa bestämmelser är nämligen inte att begränsa andra rättshandlingar än sådana som syftar till överlåtelse av bostäderna.

2. Propositionens verkningar

Propositionen har inga direkta ekonomiska verkningar.

De föreslagna lagarna kan bidra till att bostäder bibehålls som hyresbostäder för boende som väljs på sociala grunder. De kan dessutom stävja trycket på hyreshöjningar i situationer där bostäderna byter ägare.

3. Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet.

4. Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter att de har antagits och blivit stadfästa.

5. Lagstiftningsordning

Begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse enligt aravabegränsningslagen och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån syftar till att bostäderna under den tid begränsningarna är i kraft skall användas på det sätt för vilket staten betalat stöd, dvs. som hyresbostäder till skäligt pris för boende som valts på sociala grunder. Proposition syftar till att säkerställa att detta mål uppnås på så sätt att begränsningarna alltid gäller, om en rättshandling de facto gäller överlåtelse av bostäder som är underkastade dessa begränsningar. Om rättshandlingen däremot t.ex. syftar till vissa ändringar bland ägarna till det bolag som äger bostäderna, behöver begränsningarna inte tillämpas. Sålunda kan till exempel aktierna i Sato-Yhtymä Abp eller VVO-Yhtymä Abp alltså säljas fritt.

De föreslagna bestämmelserna kan inte anses kränka ägarnas rätt till normal, skälig och rationell användning av sin egendom. De står inte i strid med egendomsskyddet i grundlagens 15 §. Kravet på exakthet, noggrann avgränsning och proportionalitet i fråga om begränsning av grundläggande rättigheter uppfylls.

Dessutom genomförs med propositionen den i grundlagens 19 § 4 mom. föreskrivna uppgiften för det allmänna att främja vars och ens rätt till en bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende.

Med stöd av vad som anförs ovan anses inga hinder föreligga för att lagarna stiftas i vanlig lagstiftningsordningsordning. Det anses dock önskvärt att ett utlåtande om propositionen inhämtas av riksdagens grundlagsutskott.

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

*Lagförslag***1.****Lag****om ändring av 1 § aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
 fogas till 1 § aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) ett nytt 2 mom.
 som följer:

1 §

Tillämpningsområde

lingar vilkas faktiska syfte är överlåtelse av
 en aravahyresbostad eller ett aravahyreshus,
 om överlåtelseägaren känner till eller borde
 känna till rättshandlingens faktiska syfte.

 Denna lag tillämpas på samtliga rättshand-

 Denna lag träder i kraft den 20 .
2.**Lag****om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut
 fogas till lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån
 (604/2001) en ny 15 a § som följer:

15 a §

*Tillämpning av begränsningarna i fråga om
 överlåtelse*

samtliga rättshandlingar vilkas faktiska syfte
 är överlåtelse av en räntestödshyresbostad el-
 ler ett räntestödshyreshus, o om överlåtelseä-
 garen känner till eller borde känna till rätts-
 handlingens faktiska syfte.

Vad som föreskrivs i 14 och 15 § gäller

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 14 november 2003

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Hannes Manninen*