

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagar om ändring av aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och lagen om bostadsrättsbostäder

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och lagen om bostadsrättsbostäder ändras.

Överlåtelse av en bostad eller ett hus som omfattas av begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller en aktie i det bolag som äger huset är reglerad under en viss tid i fråga om såväl överlåtelsepriset som priset. Dessutom föreslås att regleringen gällande en överlåtelseägare av en aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad eller en aktie i ett aravahyreshus eller ett aravahyreshusbolag som omfattas av fortsatta begränsningar

under en tioårsperiod ses över. Om huset har erhållit statligt bostads- eller aravalån eller sådant räntestött lån, föreslås att kommunens nuvarande uppgift att ange överlåtelsepriset och fastställa överlåtelsepriset överförs på Statens bostadsfond. Samtidigt preciseras kommunernas myndighetsuppgifter. Statens bostadsfonds rätt att styra bostadsrättssystemet skall också definieras. I bägge fallen är det endast hus som finansierats med statligt bostads- eller aravalån eller statligt räntestött lån som fortsätter att omfattas av myndighetsmakt och styrningsrätt.

Lagarna avses träda i kraft vid ingången av 2007.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläget

1.1. Allmänt

I Finland kan man i fråga om boende skilja mellan följande huvudsakliga typer av bostadsinnehav: boende i ägarbostad, på hyra och i en bostadsrättsbostad. Utöver dessa finns olika blandformer och besittningsrätten till en bostad kan bl.a. utgöra en del av arbetstagarens lön. Så gott som alla typer av innehav kan förekomma samtidigt i samma

byggnad. Grunderna för besittning av varje lägenhet kan variera. De huvudsakliga typerna av bostadsinnehav kan gälla fritt finansierade bostäder eller sådana som är finansierade med statligt bostads-, arava- eller räntestött lån. Hyres- och bostadsrättsbostäder kan också produceras finansierade med lån som stöds med statlig eller kommunal borgen.

1.2. Statsstödd bostadsproduktion

I statsbudgeten tas ställning till vilka statliga stödformer som i respektive fall är tillgängliga för finansieringen av bostadsproduktion. Bestämmelser om användningen av varje typ av lån, räntestöd eller borgen eller understödsform och om övriga villkor ingår i den lag som gäller denna stödform. Under de senaste åren har lån eller räntestödda lån som beviljats av statliga medel anvisats för i huvudsak hyresbostads- och bostadsrättshusproduktion.

Till lån och räntestödda lån som anvisats för hyresbostadsproduktion hänförs ett flertal villkor och påföljder. Dessa gäller t.ex. vem som kan vara mottagare av ett sådant lån, vem kan vara mottagare av egendom för vilken beviljats ett sådant lån, vem har möjlighet att få en bostad i ett sådant hus i sin besittning, till vilket pris kan ett hus som uppförts med ett dylikt lån eller en aktie i det bolag som äger huset överlåtas. Dessa s.k. bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar, som gäller användning och överlåtelse av ett hus som uppförts med hjälp av ovan nämnda lån, varierar i någon mån när det gäller de olika stödformerna, men många likheter förekommer också. Olika stödformer har från varandra avvikande målsättning, och skillnaderna beror på detta. I aravabegränsningslagen (1190/1993) ingår bestämmelser om bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar i fråga om sådan bostadsproduktion för vilken statligt bostads- eller aravalån har beviljats. I samma lag (604/2001) ingår bestämmelser om bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningarna i fråga om objekt för vilka hyresbostadslån beviljats med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001). De i dessa lagar avsedda begränsningar som gäller hyreshus och hyresbostäder samt de bolag som äger dessa är i kraft en viss tid och det är möjligt att helt eller delvis få lättnader eller befrielse från dem, om vissa i lag närmare angivna förutsättningar uppfylls. Så länge begränsningarna är i kraft binder de även senare ägare till egendom för vilken lån har beviljats.

Från begränsningarna enligt aravabegränsningslagen kan man särskilja

normalbegränsningar och i anslutning till dem de s.k. fortsatta begränsningarna som gäller under en tioårsperiod. De fortsatta begränsningarna avser aravahyresbostäder och aravahyreshus som under åren 1997-2020 befrias från sina normalbegränsningar. Normalbegränsningarna för dessa bostäder och hus gäller under den ursprungliga lånetiden. Giltigheten för en del av begränsningarna förlängdes med tio år genom en lag som trädde i kraft vid ingången av september 1997. Exempelvis den reglering som gäller överlåtelsetagare fortsätter tio år efter den ursprungliga lånetiden, men den reglering som gäller överlåtelsepriset fortsätter inte.

Bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningarna för bostadsrättshus är i regel permanenta och bindande för varje ägare till huset, men det är möjligt att få befrielse från dem om de förutsättningar som anges i lag uppfylls. Bestämmelser om bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningarna för bostadsrättshus ingår i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) och således inte i lagar som gäller finansieringen av husen. Bestämmelser om de olika typer av statliga lån, räntestöd eller borgen som finns tillgängliga för finansiering av bostadsrättshusproduktionen ingår i den lag som gäller respektive stödform.

Ägare till hus som omfattas av dessa bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar samt till bostäder i dessa hus kan således på det sätt som anges i lag i allmänhet vara kommuner, sammkommuner, sammanslutningar som ägs av kommuner eller i vilka kommunen har beslutanderätt, s.k. allmännyttiga samfund eller stiftelser eller sammanslutningar som gemensamt ägs av dessa och vissa föreningar, såsom bostadsrättsföreningar. I vissa fall även övriga juridiska personer. För att lån skall kunna beviljas krävs godkännande av antingen statsrådet eller Statens bostadsfond eller dess föregångare bostadsstyrelsen. Statens bostadsfond beviljar också lån eller godkänner objektet jämte lånen som berättigande till räntestöd eller så att de omfattas av kommunernas och statens borgen. Det finns en statlig fyllnadsborgen

för ränt estödda lån.

Det hyresbostadsbestånd som staten stöder i olika former består av ca 450 000 bostäder och bostadsrättsbostadsproduktionen av mer än 32 000 bostäder. Det statliga lånebestånd som hänför sig till dessa bostäder uppgår till ca 10 miljarder euro och borgensbeståndet till ca 3 miljarder euro.

Av det hyresbostadsbestånd som omfattas av begränsningar och stöds med statliga lån eller räntestöd är ca 240 000 bostäder i kommunernas ägo och ca 100 000 bostäder i s.k. allmännyttiga samfunds ägo. I företagens ägo finns sålunda ännu ca 100 000 bostäder. När företagen koncentrerar sig på sin kärnverksamhet innebär detta att de avstår från direkt innehav av hyresbostadsbeståndet. Även kommunerna har i allt större omfattning bolagiserat sitt innehav av sådant hyresbostadsbestånd som omfattas av begränsningar. En betydande del av det statsstödda bostadsbestånd som omfattas av begränsningar torde sålunda byta ägare under de närmaste åren.

1.3. Bedömning av nuläget

Kommunerna och bolag med kommunal majoritet eller i kommunal ägo är betydande ägare till bostäder och hus som omfattas av de i punkt 1.2. avsedda bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningarna samt till aktier i bolag som äger dessa hus. Kommunerna har också många myndighetsuppgifter i fråga om denna egendom när det gäller sådana rättshandlingar där kommunen kan vara part eller där kommunen konkurrerar tillsammans med andra. Uppgifter av detta slag förekommer vid överlåtelse av ett hus som omfattas av begränsningar eller av aktier i det bolag som äger huset. Överlåtelseägaren kan vara en av kommunen utsedd juridisk person som uppfyller de kriterier som nämns i lag, men också t.ex. kommunen själv. Kommunen fastställer eller godkänner också det högsta tillåtna överlåtelsepriset för alla överlåtelser som omfattas av någon form av begränsningar. Om egendom som omfattas av begränsningar har överlåtit i strid med begränsningsbestämmelserna, är överlåtelsern ogiltig och den del som överstiger

överlåtelsepriset är antingen ogiltig eller skall redovisas till staten.

Kommunen bör inte ha myndighetsuppgifter i ett ärende i vilket kommunen är part eller har egna intressen att bevaka. Kommunerna organiserar i allt större utsträckning sitt innehav av sådana hyresbostäder och hyreshus som de antingen direkt eller indirekt äger samt sina skulder. Dessa arrangemang är i och för sig ofta motiverade sett ur såväl ägarens som hyresgästernas och kommunernas borgensansvars synvinkel, men kan inte anses vara godtagbar myndighetsverksamhet i eget ärende.

Allmännyttiga samfund som äger aravahyresbostäder och aravahyreshus som omfattas av fortsatta begränsningar har rätt att få befrielse från begränsningarna, begränsningar gällande överlåtelseägaren inberäknade, om en förlängning av begränsningarna äventyrar ägarens rätt att använda sin egendom på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt eller i övrigt blir uppenbart oskäligt. Om bostäderna och husen likväl även i den nya ägarens ägo kommer att användas i sådant hyresbostadsbruk som omfattas av begränsningar, kan befrielse från begränsningarna inte anses vara ett bra alternativ som det enda sättet att lösa situationen.

Problematiska situationer har uppstått när det inte i regionen finns någon i gällande lag avsedd överlåtelseägare som är intresserad av objektet, och därför har situationen lösts genom att befrielse från bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningarna har ansökts och erhållits. På de regionala hyresbostadsmarknaderna kan likväl förekomma sådana sammanslutningar som i mindre skala bedriver underhåll och uthyrning av hyresbostäder och som skulle vara intresserade av de bostäder och hus som omfattas av begränsningar. Sålunda skall man inte använda befrielse från aravahyresbegränsningarna som en lösning i sådana fall då en överlåtelseägare som fortsätter med uthyrningen av bostäder finns tillgänglig. Därför vore det skäl att i fråga om ett objekt som omfattas av fortsatta begränsningar från fall till fall göra det möjligt att, utöver de sammanslutningar som

godkänts i aravabegränsningslagen, godkänna en annan sammanslutning som överlåtelseägare som Statens bostadsfond anser ha tillräckliga funktionella och ekonomiska förutsättningar för att äga och administrera det aravaobjekt som överläts.

Statens bostadsfond har allmän rätt att ge handledning när det gäller hyresbostadsproduktion som finansieras med statliga bostads-, arava- eller räntestödda lån. Varken Statens bostadsfond eller någon annan myndighet har en sådan i lag angiven behörighet i fråga om bostadsrättssystemet ens när det gäller bostadsrättshusproduktion som finansieras med statligt lån eller med lån som erhållit räntestöd av statens medel. Behovet av sådan handledning är naturligtvis inte detsamma som i fråga om aravahyreshusproduktionen, eftersom bestämmelserna är olika. Valet av boende och bildandet av bruksvederlaget är olika. Även sökande av ändring och andra rättelsemedel jämte rätten till skadestånd är i bostadsrättssystemet mer omfattande än i aravahyresbostadsproduktionen. Trots detta kan det anses vara en brist att dylik behörighet endast gäller i ärenden som avses i lagen om samförvaltning i hyreshus och den är reglerad i nämnda lag. Därför är det skäl att göra det möjligt att i fråga om bostadsrättshusproduktion som åstadkommit med statliga bostads-, arava- och räntestödda lån ge allmän handledning gällande valet av bostadsrättshavare och fastställandet av bruksvederlag. Statens bostadsfond är en lämplig myndighet för denna uppgift. Med hjälp av handledning är det möjligt att identifiera och hantera sådana risker som inverkar på återbetalningen av lån. Valet av boende skall gå snabbt och ekonomin skall vara i skick, för att lånen skall kunna återbetalas. På längre sikt torde detta ligga i såväl husägarnas och de boendes som statens och de övriga finansiärernas gemensamma intresse.

Rätt att delta i beslutsfattandet i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990) skall från och med mars 2003 tillåtas även i bostadsrättssystemet. Bakgrunden till riksdagens uttalande som nämns i punkt 4.1. är en observation att det i andra hus än sådana som ägs av

bostadsrättsföreningar och som inte alls berörs av den rätt till minsta möjliga deltagande i beslutsfattandet som avses i lagen om samförvaltning i stor utsträckning förekommer heterogenitet i fråga om på vilket sätt bostadsrättshavarna och de som härleder sin rätt från dem tillåts delta i husägarens beslutsfattande. Handledning kan således behövas. Det är skäl att se över Statens bostadsfonds behörighet att ge handledning så att den gäller enbart den bostadsrättshusproduktion som åstadkommit med statliga bostads-, arava- och räntestödda lån såsom även var avsikten.

2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

2.1. Ändringar som anknyter till överlåtelsen

Angivande av överlåtelseägare

I den lagstiftning som gäller hyres- och bostadsrättsbostadsproduktion som åstadkommit med lån eller räntestöd som beviljats av statliga medel regleras vem som kan få lån för åstadkommande av sådan egendom. Dessutom regleras vem som kan äga sådan egendom eller vara överlåtelseägare. Nedan i punkt 2.1.5. har det inte ansetts vara nödvändigt att se över de regler som hänför sig till överlåtelse, med undantag för förslaget till ny möjlighet att bli överlåtelseägare i fråga om egendom som omfattas av fortsatta begränsningar under en tioårsperiod. Det föreslås således inte ändringar i förvärvssättet eller i den grundläggande reglering som gäller överlåtelseägare.

Ändringar föreslås i kommunens uppgifter att utse överlåtelseägaren. Kommunen själv kan enligt gällande bestämmelser vara en godtagbar överlåtelseägare, om till kommunen överläts en aravahyresbostad som omfattas av aravabegränsningslagen eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett aravahyreshus eller aktier i

aravahyreshusbolaget. Kommunen kan som överlåtelseägare av sådan egendom också utse den som kan beviljas hyresaravalån eller som kan anses motsvara den som överlåter hyreshuset eller aktierna. Om det är fråga om överlåtelse av en räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett räntestödshyreshus eller aktier i räntestödshyreshusbolaget, vilka omfattas av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, kan kommunen vara överlåtelseägare, men överlåtelseägaren kan också vara en överlåtelseägare som utses av kommunen och som kan beviljas räntestödslån för hyresbostäder.

Ett bostadsrättshus som finansierats med statligt bostads-, arava- eller räntestött lån och som omfattas av lagen om bostadsrättsbostäder, eller en aktie i bolaget som äger huset, kan överlåtas till kommunen eller till en av kommunen godkänd överlåtelseägare som kunde beviljas aravalån eller räntestödslån för bostadsrättshus. En aktie får också överlåtas till en av kommunen godkänd överlåtelseägare som kan anses motsvara den som överlåter aktierna. Om samma ägare har såväl bostadsrättshus för vilka beviljats lån och räntestöd av statliga medel som bostadsrättshusproduktion som åstadkommit med andra medel, utsträcks kommunens uppgift gällande överlåtelseägaren även till överlåtelse av aktierna i ett sådant ägarbolag. I övriga fall har kommunerna inte några myndighetsuppgifter vid överlåtelse av ett fritt finansierat bostadsrättshus eller en aktie i bolaget som äger huset.

Kommunen kan på ovan beskrivet sätt vara överlåtelseägare av egendom som omfattas av begränsningar, men också utse överlåtelseägaren, om denna uppfyller de villkor som uppställts för en överlåtelseägare i lag. Kommunen har således myndighetsuppgifter vid en överlåtelse, vid vilken den själv kan vara intresserad av att vara överlåtelseägare. Kommunerna äger också hyresbostäder eller hyreshus som omfattas av begränsningar eller bostadsrättshus eller aktier i bolag som äger sådana bostäder eller hus. Sålunda kan

en kommun vara säljare vid en överlåtelse vid vilken den har myndighetsuppgifter.

Det föreslås att uppgiften att ange överlåtelseägare överförs från kommunen till Statens bostadsfond. En möjlighet att höra kommunen före ett avgörande föreslås likväl i sådana situationer där kommunen inte är part i överlåtelsen. På detta sätt kommer man till att kommunerna inte längre har några myndighetsuppgifter vid överlåtelser som omfattas av begränsningar, med undantag för hörandet. Vid överlåtelser i vilka kommunen kan vara part antingen direkt eller indirekt via sitt aktieinnehav eller vid vilka kommunen tillsammans med andra som är intresserade av egendomen konkurrerar om vem egendomen kommer att överlåtas till kommer kommunen inte längre att spela rollen varken som den som avgör eller som remissinstans.

Systemet med en enda myndighet förenhetligar också praxisen vid angivande av överlåtelseägare. Detta gäller även praxis vid fastställande av överlåtelsepris. Ur Statens bostadsfonds synvinkel innebär detta även bättre marknadsinformation och effektiviserad riskhantering.

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en aravahyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett aravahyreshus eller en aktie i ett aravahyreshusbolag, vilka omfattas av 9 § i aravabegränsningslagen, utgörs av den överlåtelseersättning som beräknats enligt 10 § i samma lag. Kommunen fastställer överlåtelseersättningen. Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en hyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett hyreshus eller en aktie i ett hyreshusbolag för vilka lån beviljats enligt lagen om grundförbättring av bostäder (34/1979) och som omfattas av 9 § i aravabegränsningslagen är det maximipris som beräknats enligt 11 §. Om ett sådant grundförbättringslån har sammanslagits med

ett lån enligt 1966 års lag om bostadsproduktion (247/1966), tillämpas 10 § på det tillåtna överlåtelsepriset. Kommunen fastställer maximipriset. Överlåtelseprisregleringen i aravabegränsningslagen gäller inte egendom som omfattas av de fortsatta begränsningarna under en tioårsperiod.

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödsbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag, vilka omfattas av lagen om räntestöd för hyreshuslån och bostadsrättshuslån, är den överlåtelseersättning som beräknats enligt 15 § i samma lag. Kommunen fastställer denna överlåtelseersättning.

I lagen om bostadsrättsbostäder ingår många bestämmelser om överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller aktierna i bolaget som äger huset (48, 48 a, 48 b, 49 och 50 samt 50 a §) beroende på hur egendomen som skall överlätas har anskaffats. Gemensamt för dessa bestämmelser är likvärdighet att överlåtelsepriset fastställs av kommunen, om det är fråga om överlåtelse av ett hus som finansierats med statligt bostads- arava- eller räntestött lån eller av en aktie i bolaget som äger ett sådant hus.

Kommunen kan enligt gällande bestämmelser vara överlåtelseägare, den som utser en annan överlåtelseägare och dessutom den som fastställer den ersättning som fås för överlåtelsen i fråga om överlåtelser som omfattas av aravabegränsningslagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån samt lagen om bostadsrättsbostäder.

I denna proposition föreslås att de myndighetsuppgifter som hänförs till överlåtelsepriset för överlåtelser som omfattas av ovan nämnda lagar överförs från kommunerna till Statens bostadsfond. På detta sätt blir situationen att kommunen, med undantag för en ansökan om prisnedsättning från fall till fall enligt 12 § 3 mom. i aravabegränsningslagen, inte ens har prisrelaterade myndighetsuppgifter vid överlåtelser vid vilka den själv kan vara säljare eller köpare antingen direkt eller indirekt via aktieinnehav.

I och med att myndighetsuppgiften gällande beräkning av maximiöverlåtelsepriset och maximiöverlåtelseersättningen för egendom som omfattas av begränsningar överförs till Statens bostadsfond föranleder detta att Statens bostadsfond i enlighet med 9 § i samma lag fastställer överlåtelsepriset när kommunen löser in egendom i situationer enligt 8 § 3 mom. i aravabegränsningslagen. Också i situationer enligt 12 § i samma lag då aktier löses in fastställer Statens bostadsfond överlåtelseersättningen enligt 10 § i samma lag. Någon ändring föreslås inte och det faktum att kommunen på ansökan enligt de begränsningar som nämns i 12 § 3 mom. i nämnda lag från fall till fall kan sänka priset på aktier till högst gängse nivå, om det skuldfria inlösningspriset vid inlösen av aktier överstiger gängse prisnivå på orten ändras inte heller. Någon ändring föreslås inte heller i kommunens skyldighet enligt 12 § 5 mom. i nämnda lag att förvara de inlösningsdugliga aktierna i ett bostadsaktiebolag.

Övriga ändringar i överlåtelseförfarandet

Enligt aravabegränsningslagen och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån har Statskontoret rätt att meddela anvisningar om överlåtelseförfarandet och beräkningen av överlåtelsepriset. I enlighet med denna proposition slopas kommunernas myndighetsuppgifter gällande överlåtelse i fråga om såväl uppgiften att utse överlåtelseägaren som uppgiften att beräkna överlåtelsepriset, och båda uppgifterna överförs till Statens bostadsfond. När Statens bostadsfond fattar beslut från fall till fall kvarstår hos kommunerna fortfarande uppgiften som remissinstans i syfte att utse överlåtelseägaren vid överlåtelser i vilka kommunen inte är part i överlåtelsen. Sålunda föreslås även att Statskontorets uppgifter att meddela anvisningar om överlåtelse av egendom som omfattas av begränsningar slopas. Vid behov är Statens bostadsfond berättigad att meddela

anvisningar om såväl överlåtelseförfarandet som beräkningarna av överlåtelsepris eller överlåtelseersättning. Det att Statskontorets uppgift att meddela anvisningar slopas innebär inte att Statskontoret inte vid behov kunde samarbeta med Statens bostadsfond och bistå den på det sätt som ämbetsverken sinsemellan kommer överens om.

Redovisning av överpris

Enligt aravabegränsningslagen och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån skall bl.a. den del av försäljningspriset som överskrider det tillåtna överlåtelsepriset vid exekutiv auktion betalas till kommunen. Enligt aravabegränsningslagen skall kommunen utan dröjsmål redovisa medlen till Statskontoret och enligt nämnda räntestödslag till Statens bostadsfond. Enligt lagen om bostadsrättsbostäder skall överpriset i en motsvarande situation redovisas till Statens bostadsfond. I propositionen föreslås att överpriset alltid betalas direkt till Statens bostadsfond.

Egendom som omfattas av fortsatta begränsningar under en tioårsperiod

Överlåtelse av en aravahyresbostad, aktier som medför rätt att besitta bostaden, ett aravahyreshus eller aktierna i ett aravahyreshusbolag som omfattas av fortsatta begränsningar under en tioårsperiod har reglerats i fråga om överlåtelseägaren, i övrigt har överlåtelsen i fråga om pris och andra villkor varit fri. Statens bostadsfond fattar beslut om vem som anges som överlåtelseägare. Det föreslås sålunda att den reglering som gäller överlåtelseägaren ses över, så att ett objekt som omfattas av fortsatta begränsningar kan överlåtas inte enbart till nuvarande samfund och stiftelser som kan komma på fråga som överlåtelseägare utan också till samfund eller stiftelser som erbjuder hyresbostäder under förutsättning att Statens bostadsfond

utser dem till överlåtelseägare. När Statens bostadsfond fattar beslut om överlåtelseägaren skall fonden kontrollera att överlåtelseägaren agerar klanderfritt och att bostäderna kommer att användas i överensstämmelse med begränsningarna och att de boendes boendetrygghet beaktas.

Till övriga delar föreslås inte några sådana ändringar i den reglering som gäller överlåtelseägaren av en aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett aravahyreshus eller en aktie i ett aravahyreshusbolag som omfattas av fortsatta begränsningar under en tioårsperiod. De ändringar som i propositionen har föreslagits i regleringen av överlåtelser som omfattas av normalbegränsningarna i aravabegränsningslagen, dvs. att kommunens uppgifter att ange överlåtelseägare överförs till Statens bostadsfond, medför behov av att ändra ordalydelsen i 3 § 1 mom. i samma lag.

2.2. Statens bostadsfonds rätt att ge allmänna styrning

Deltagar rättigheter som grundar sig på bostadsrätt

Till lagen om bostadsrättsbostäder fogades genom en lagändring som trädde i kraft vid ingången av mars 2003 bestämmelsen i 4 f § om deltagarrättigheter som grundar sig på bostadsrätt. Bestämmelsen tillämpas inte på bostadsrättshus som ägs av bostadsrättsföreningar, men tillämpas på bostadsrättsbostadsproduktion som åstadkommit med statliga lån eller räntestödda lån eller s.k. fritt finansierad bostadsrättsbostadsproduktion som åstadkommit med annan finansiering. Enligt bestämmelsen har en bostadsrättsbostadsägare och den som bor tillsammans med honom eller henne i bostadsrättsbostaden rätt att delta i förvaltningen av och beslutsfattandet som gäller bostadsrättsbostadsproduktionen samt att för detta få uppgifter minst i den omfattning som föreskrivs i lagen om samförvaltning i hyreshus.

I början av mars 2003 trädde även en ändring av 20 § i lagen om samförvaltning i hyreshus i kraft, i vilken Statens bostadsfond gavs rätt att ge anvisningar, och även i övrigt konstaterades att den allmänna styrningen ankommer på Statens bostadsfond i ärenden som avses i lagen om samförvaltning i hyreshus. Avsikten har likväl inte varit att utsträcka denna styrning att gälla även fritt finansierad bostadsrättshusproduktion. Därför föreslås i denna proposition att Statens bostadsfonds behörighet enligt 20 § i nämnda lag skall begränsas så att den gäller endast bostadsrättshus för vilka beviljats statliga bostads-, arava- eller räntestödda lån.

Anvisningar vid val av bostadsrättshavare

Det föreslås att Statens bostadsfond får rätt att ge allmänna anvisningar vid valet av andra bostadsrättshavare än de i fritt finansierade bostadsrättshus. Valet av boende i ett fritt finansierat bostadsrättshus är fritt och husägaren bestämmer på vilket sätt bostadsrättshavarna väljs. Även bostadsrättshavarna i ett fritt finansierat hus kan väljas med iakttagande av samma valsätt som i fråga om ett hus som uppförts med statligt bostads-, arava- eller räntestött lån, om husägaren så bestämmer.

Kravet på godkännande av kommunen gäller den första innehavaren av en bostadsrättsbostad i ett hus som erhållit statligt bostads-, arava- eller räntestött lån och även senare innehavare med vissa familje- och arvsrättsliga undantag. Den som har fått avslag av kommunen har rätt att söka ändring. Först skall ett rättelseyrkande tillställas kommunen. Därefter har man rätt att söka ändring i kommunens avslag på rättelseyrkandet genom besvär. Husägaren är skyldig att i skälig utsträckning ersätta en omedelbar skada som föranleds av att den som ansökt om att bli bostadsrättshavare eller överlåtelsestagare eller som godkänts som bostadsrättshavare eller överlåtelsestagare inte får den bostadsrätt som han eller hon ansökt om på grund av husägarens eller hans företrädarens felaktiga förfarande. De kriterier som gäller bostadsrättstagaren är fastställda i

lag och tämligen entydiga. Det är likväl möjligt att tolkningssvårigheter eller tillämpningsproblem förekommer. Statens bostadsfonds styrverksamhet bestäms enligt behov.

Anvisningar vid fastställandet av bruksvederlaget

Det föreslås att Statens bostadsfond får rätt att ge allmänna anvisningar i fråga om andra bruksvederlag än de för fritt finansierade bostadsrättsbostäder. Fondens styrverksamhet skall gälla fastställandet av bruksvederlag som uppbärs för bostadsrättsbostäder i hus som uppförts med statligt bostads-, arava- eller räntestött lån.

När det gäller täckning via bruksvederlag ingår i bostadsrättssystemet ett självkostnadskrav för varje husägare, bostadsrättshavarens rätt att få ett oskäligt bruksvederlag sänkt genom domstolsbeslut, bestämmelser i lag om utgifter och finansieringskalkyler som hänför sig till självkostnadsprincipen samt om bostadsrättsboendenas rätt att delta i beslutsfattandet. Statens bostadsfond skulle även i sin styrverksamhet agera när den observerar att det behövs.

2.3. Annan revidering av bostadsrättssystemet

I början av mars 2003 trädde en ändring av lagen om bostadsrättsbostäder i kraft, genom vilken produktion som finansierats med andra än statliga bostads-, arava- eller räntestödslån blev möjlig. Dessa s.k. fritt finansierade bostadsrättshus håller på att färdigställas, och eventuellt redan innevarande år kommer lägenheter i dem att bjudas ut för innehav med stöd av bostadsrätt. Enligt de riktlinjer som blivit allt vanligare i lagstiftningen skiljer sig bestämmelserna om fritt finansierad produktion och produktion som understöts med statliga lån eller räntestöd från varandra, i synnerhet när det gäller kommunens myndighetsuppgifter gällande produktion som finansierats med statligt lån eller

räntestöd, men inte när det gäller fritt finansierad produktion. Det har noterats att det är skäl att revidera bestämmelserna i lagens 24 § 3 mom. i fråga om fastställande av maximivärdet av överlåtelsepriset för en bostadsrätt och bestämmelserna i 45 § i fråga om tillståndsförfarandet när en bostadslägenhet i huset används för annat än boende, för att det skall vara entydigt klart att kommunens myndighetsuppgift inte gäller s.k. fritt finansierad produktion.

3. Propositionens konsekvenser

3.1. Ekonomiska konsekvenser

Utöver de konsekvenser som nämns i punkt 3.2. har propositionen inte nämnvärda konsekvenser för statsfinanserna eller annan offentlig ekonomi.

3.2. Konsekvenser för myndigheterna

Statens bostadsfond kommer att få fler uppgifter. Statens bostadsfond har även för tillfället motsvarande uppgifter som de som föreslås eller uppgifter av samma typ. Hur mycket arbetet kommer att öka är svårt att bedöma. Arbetsmängden beror på antalet överlåtelser av egendom som omfattas av begränsningar och överlåtelsernas beskaffenhet. Vid Statens bostadsfond uppskattar man att de uppgifter som ankommer på Statens bostadsfond och som hänförs sig till allmän handledning och de uppgifter som hänförs sig till överlåtelser och som i enlighet med denna proposition överförs från kommunerna till fonden kräver minst 2-3 årsverken. Genom organisation av arbetet torde också dessa nya uppgifter kunna skötas inom en tid som är rimlig för sökandena.

Kommunernas arbetsmängd minskar i motsvarande utsträckning i och med att de uppgifter som hänförs sig till överlåtelse av ett sådant hus eller en sådan aktie i det bolag som äger huset som omfattas av

begränsningar och som gäller överlåtelseägaren, överlåtelseersättningen och överlåtelsepriset överförs till Statens bostadsfond. Å andra sidan kan kommunen ha uppgifter som remissinstans i syfte att utse överlåtelseägaren vid överlåtelser i vilka kommunen inte är part i överlåtelser. Det är svårt att bedöma huruvida minskningen av dessa uppgifter och den nya uppgiften med hörande även medför behov av organisatoriska ändringar. Kommunerna kommer dock i fortsättningen att ha kvar många andra myndighetsuppgifter som hänförs sig till egendom som omfattas av begränsningar.

Statskontorets uppgifter gällande överlåtelseförfarandet i fråga om egendom som omfattas av begränsningar och beräkandet av överlåtelsepriset inom ramen för den allmänna handledningen faller bort. Förslaget minskar sålunda Statskontorets uppgifter, men knappast i sådan utsträckning att detta medför behov av organisatoriska ändringar.

3.3. Konsekvenser för husägarna

I propositionen föreslås bestämmelser om överföringen av myndighetsuppgifter från kommunerna till Statens bostadsfond när det gäller att utse överlåtelseägaren och fastställa överlåtelsepriset eller överlåtelseersättningen så att behandlingen av sådana ansökningar som redan är anhängiga när lagen träder i kraft fortgår i kommunen. Statens bostadsfond behandlar ansökningar som anhängiggjorts efter lagens ikraftträdande. Den ändring som gäller överföringen av myndighetsuppgifter påverkar sålunda inte redan pågående överlåtelseförhandlingar.

Det bemyndigande att ge allmän handledning i fråga om valet av boende och fastställandet av bruksvederlag som föreslagits i bostadsrättssystemet för Statens bostadsfond torde även gagna husägarna.

3.4. Konsekvenser för de boende

De förslag som gäller överföring av myndighetsuppgifter gällande överlåtelse av egendom som omfattas av begränsningar har inga konsekvenser för de boendes ställning vare sig det är fråga om hyresgäster eller bostadsrättshavare. Den rätt som föreslagits för Statens bostadsfond att ge allmän handledning vid valet av bostadsrättshavare och vid fastställandet av bruksvederlag torde däremot även gagna bostadsrättshavarna i ett bostadsrättshus eller sådana som vill bli bostadsrättshavare.

4. Beredningen av propositionen

4.1. Riksdagens uttalande

Riksdagen godkände följande uttalande i sitt svar på regeringens proposition om utveckling av bostadsrättssystemet (RSv 177/2005 rd):

”Riksdagen förutsätter att regeringen följer vilka effekter lagändringen får i praktiken, att den utvecklar systemet med bostadsrätter i syfte att bevara det som ett realistiskt boendeanternativ och att den beaktar trygghandet av en enhetlig boendedemokrati.”

4.2. Beredningen av propositionen och utlåtanden

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet i samråd med Statens bostadsfond och Statskontoret. Under beredningen har följande instanser hörts: inrikesministeriet, Finlands kommunförbund, städerna Helsingfors, Tammerfors och Seinäjoki samt SATO Oyj, VVO-Yhtymä Oyj och Kunta-asunnot Oy samt Suomen Asumisoikeus Oy, YH-Asumisoikeus Oy och TA-Asumisoikeus Oy. Städerna Helsingfors, Tammerfors och Seinäjoki har även direkt eller indirekt ägd hyres- och/eller bostadsrättsproduktion som omfattas av begränsningar i sin ägo. SATO Oyj och VVO-Yhtymä Oyj har i sina

koncerner dotterbolag som äger fritt finansierade, med statligt lån och/eller räntestöd finansierade hyres- och/eller bostadsrättsbostäder och bostadsrättsbostäder. Kunta-asunnot Oy har i sin ägo såväl med statligt lån eller räntestöd som fritt finansierad hyresbostadsproduktion. Ovan nämnda bostadsrättsbolag äger i första hand bostadsrättsproduktion som beviljats statligt lån eller räntestöd. För YH-Asumisoikeus Oy:s del håller i år på att färdigställas de första husen som är avsedda som fritt finansierade bostadsrättsbostäder.

Inrikesministeriet ansåg att de förslag till författningar som var på remiss var ändamålsenliga. Förslagen fråntar kommunerna myndighetsuppgifter i sådana ärenden (att ange överlåtelsepriset) och fastställa överlåtelsepriset), där kommunen själv kan vara part eller där den kan ha egna intressen att bevaka. Även VVO-Yhtymä Oyj, Suomen Asumisoikeus Oy, YH-Asumisoikeus Oy och TA-Asumisoikeus Oy samt Kunta-asunnot Oy ansåg att förslagen var ändamålsenliga och förordade dem. De övriga remissinstanserna förordade inte bara förslagen till författningar utan lade också fram vissa förslag till ändringar. Kommunernas representanter föreslog att kommunen skall höras när överlåtelsepriset utses och också när överlåtelsepriset/överlåtelseersättningen fastställs och att Statens bostadsfond informerar kommunen om sitt avgörande i fråga om överlåtelsepriset. Det lades också fram ett förslag om att Statens bostadsfond utser överlåtelsepriset eller fastställer överlåtelsepriset endast vid sådana överlåtelser vid vilka kommunen är part. Ingen av remissinstanserna motsatte sig förslaget till en ny typ av överlåtelsepriset när det gäller egendom som omfattas av fortsatta begränsningar, men kommunförbundet ansåg att kommunen skall reserveras tillfälle att bli hörd när den lokala överlåtelsepriset anges. I samband med inlösen skall uppgiften att fastställa överlåtelseersättningen och maximipriset dock bibehållas hos kommunen enligt Tammerfors stads uppfattning. Ingen opponerade sig heller mot förslaget om att Statens bostadsfond ska ha rätt att ge allmän

handledning och meddela allmänna anvisningar. Allmänt taget ansågs att förslagen förtydligade och effektiverade även tillsynen.

I samband med den fortsatta beredningen strävade man efter att beakta de liknande förslag till ändringar som remissinstanserna lade fram. I lagförslagen togs in bestämmelser om att kommunen skall höras när överlåtelsetagaren anges, men inte när överlåtelsepriset fastställs, om kommunen inte direkt eller indirekt är part i överlåtelsen. I samband med den fortsatta beredningen

ändrades förslaget även med beaktande av grundlagsutskottets uttalande i sitt utlåtande 14/2006 rd (GrUU 14/2006 rd) om regeringens proposition med förslag till lagstiftning om grunderna för val av hyresgäster till hyres- och delägarbostäder som finansierats med statligt stöd samt för beviljande av stöd till ägarbostadslån (RP 47/2006 rd) om tillämpning av 80 § i grundlagen på Statens bostadsfond. Bestämmelserna om Statens bostadsfonds rätt att meddela allmänna anvisningar har således slopats i propositionen.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

1.1. Lag om ändring av aravabegränsningslagen

3 §. Begränsningstid. Det föreslås att 1 mom. ändras med anledning av den ändring som föreslagits i 8 §. Enligt förslaget behandlar Statens bostadsfond alla ärenden som gäller angivande av överlåtelsetagare. Det föreslås också att en anmälan om att ett annat än i 13 § 1 mom. avsett hyreshus, för vilket lån beviljats för att det skall användas som hyresbostad för speciella befolkningsgrupper, under en tioårsperiod med fortsatta begränsningar har ombildats till bostadsaktiebolagshus när lånen har återbetalats till fullo, görs till Statens bostadsfond och inte till kommunen.

8 §. Överlåtelse. I paragrafen ingår bestämmelser om vem en aravahyresbostad eller aktierna som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett aravahyreshus eller aktierna i ett aravahyreshusbolag får

överlåtas till. Med undantag för sådana situationer som avses i 2 och 3 mom. och inlösen av aktier som medför rätt att besitta en bostad enligt 12 § kan sådan förmögenhet överlåtas endast till kommunen eller till en överlåtelsetagare som kommunen angivit, och som kunde beviljas hyresaravalån eller som kan anses motsvara den som överlåter hyreshuset eller aktierna. Annan överlåtelse är med stöd av 14 § ogiltig.

Det föreslås att 2 och 3 punkten i 1 mom. ändras så att uppgiften att ange överlåtelsetagare inte längre hör till kommunerna utan till Statens bostadsfond.

Det föreslås också att till 1 mom. fogas en ny 4 punkt. Den föreslagna bestämmelsen gör det möjligt att överlåta en aravahyresbostad som omfattas av fortsatta begränsningar under en tioårsperiod eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett aravahyreshus eller en aktie i det bolag som äger ett sådant hus till en sådan överlåtelse tagare som Statens bostadsfond angivit och till vars verksamhetsområde hör att erbjuda hyresbostäder. Till övriga delar bestäms

fortfarande i 3 § 1 mom. i aravabegränsningslagen om tillämpning av bestämmelserna i aravabegränsningslagen på objekt som omfattas av fortsatta begränsningar under en tioårsperiod.

Bestämmelsen i 4 mom. föreslås bli ändrad med anledning av den ändring som föreslås i 1 mom. Det föreslås att Statskontorets bemyndigande att meddela anvisningar om överlåtelseförfarandet slopas i bestämmelsen. Vid behov meddelar Statens bostadsfond anvisningar om överlåtelseförfarandet. Kommunen skall underrätta Statens bostadsfond om såväl sina egna förvärv som överlåtelser i enlighet med 3 mom. som den har fått kännedom om.

Egendom som omfattas av begränsningar kan fortsättningsvis i enlighet med 1 mom. 1 punkten i denna paragraf överlåtas direkt till kommunen utan förfarande med angivande av mottagare. Även vid en sådan överlåtelse fastställer Statens bostadsfond överlåtelsepriset, överlåtelseersättningen och maximipriset enligt 9, 10 och 11 §.

8 a §. *Skyldighet att höra kommunen och anmälningsskyldighet i fråga om överlåtelse tagaren.* Paragrafen är ny. I 1 mom. föreslås att kommunen skall höras innan Statens bostadsfond fattar beslut om angivande av överlåtelse tagaren vid sådana överlåtelser vid vilka kommunen inte direkt eller indirekt är part i överlåtelser. Kommunen är part i en överlåtelse bl.a. när den äger det hus eller den aktie som skall överlåtas eller är köpare vid överlåtelser. Skyldigheten att höra kommunen är ingen förutsättning för beslutsfattande, utan Statens bostadsfond fattar beslut om hörande från fall till fall enligt egen bedömning. När föremålet för en överlåtelse är ett hus skall den kommun där huset är beläget höras. När aktier som omfattas av begränsningar skall överlåtas skall den kommun där bolaget har sin hemort höras.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om Statens bostadsfonds skyldighet att underrätta kommunen om sitt beslut om angivandet av överlåtelse tagare. Angivandet av överlåtelse tagaren till huset skall anmälas till den kommun där huset är beläget och överlåtelse tagaren till en aktie skall anmälas till den kommun som är hemort för bolaget.

9 §. *Överlåtelsepris.* Det föreslås att bestämmelserna i 3 och 5 mom. ändras med anledning av de ändringar som föreslagits i 10 och 11 §. Det föreslås att Statens bostadsfond skall inneha uppgiften att fastställa överlåtelseersättningen och maximipriset och inte kommunen såsom nu är fallet. Med anledning härav föreslås att Statskontorets uppgift att handla beräkandet av överlåtelsepriset slopas. Vid behov meddelar Statens bostadsfond anvisningar vid beräkandet av överlåtelsepriset. Med anledning av att kommunernas uppgifter som gäller beräkandet av överlåtelsepriset slopas föreslås att den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset betalas direkt till Statens bostadsfond.

10 §. *Beräkande av överlåtelseersättningen.* Det föreslås att 1 mom. ändras så att Statens bostadsfond i stället för kommunen fastställer överlåtelseersättningen. Kommunen har sålunda inte längre myndighetsuppgifter vid fastställandet av överlåtelseersättningen vid sådana överlåtelser, vid vilka den ofta själv är part.

11 §. *Beräkandet av maximipriset.* Det föreslås att en motsvarande ändring görs i 1 mom. som i 10 § 1 mom. Statens bostadsfond fastställer maximipriset i stället för kommunen.

1.2. Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

14 §. *Överlåtelse.* En räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett räntestödshyreshus eller aktierna i ett räntestödshyreshusbolag får överlåtas på det sätt som bestäms i denna paragraf. Annan överlåtelse är ogiltig. Med undantag för vissa situationer som anges i paragrafens 2, 4 och 6 mom. är överlåtelse möjlig endast till kommunen eller en sådan av kommunen angiven överlåtelse tagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostäder. Det föreslås att paragrafen ändras på motsvarande sätt

som även aravabegränsningslagen föreslås bli ändrad i denna proposition.

Det föreslås att 1 mom. 2 punkten ändras så att uppgiften att ange överlåtelseägare överförs från kommunen till Statens bostadsfond. I detta fall behöver kommunen inte sköta myndighetsuppgifter vid överlåtelser som omfattas av begränsningar, med undantag för ett i 14 a § avsett hörande.

Bestämmelsen i 5 mom. föreslås bli ändrad med anledning av den ändring som föreslagits i 1 mom. Det föreslås att Statskontorets bemyndigande att meddela anvisningar om överlåtelseprisförfarandet slopas i bestämmelsen. Vid behov meddelar Statens bostadsfond anvisningar om överlåtelseprisförfarandet. Kommunen skall underrätta Statens bostadsfond om såväl sina egna förvärv som överlåtelser i enlighet med 4 mom. som den har fått kännedom om.

Egendom som omfattas av begränsningar kan fortsättningsvis i enlighet med 1 mom. 1 punkten i denna paragraf överlåtas direkt till kommunen utan förfarande med angivande av mottagare. Även i detta fall fastställer Statens bostadsfond överlåtelsepriset enligt 15 §.

14 a §. Skyldighet att höra kommunen och anmälningsskyldighet i fråga om överlåtelseägaren Paragrafen är ny. I 1 mom. föreslås en bestämmelse om att Statens bostadsfond vid behov kunde höra den kommun där det hus eller den bostad som skall överlåtas är belägen och, om man överlåter sådana aktier i ett räntestödshyreshusbolag som omfattas av begränsningar, kommunen där bolaget är beläget. Möjligheten till hörande gäller endast sådana överlåtelser vid vilka kommunen inte direkt eller indirekt är part i överlåtelserna.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om Statens bostadsfonds skyldighet att underrätta kommunen om sitt beslut om angivande av överlåtelseägaren av egendom som omfattas av begränsningar. Anmälan görs när en överlåtelse gäller ett hus eller en bostad eller aktier som medför rätt att besitta en bostad till den kommun där huset eller bostaden är belägen, och när aktier i ett räntestödshyreshusbolag överlåts görs anmälan till den kommun där bolaget har sin

hemort.

15 §. Överlåtelsepris. I paragrafen anges hur det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett räntestödshyreshus eller en aktie i räntestödshyreshusbolaget bildas. Enligt 1 mom. är det högsta tillåtna överlåtelsepriset en överlåtelseersättning som beräknats i enlighet med paragrafen och som kommunen fastställer. Det föreslås att bestämmelsen ändras på motsvarande sätt som även aravabegränsningslagen föreslås bli ändrad i denna proposition. Det föreslås att bestämmelsen ändras så att uppgiften att fastställa överlåtelseersättningen ankommer på Statens bostadsfond.

Med stöd av 3 mom. har Statskontoret nu rätt att meddela anvisningar om beräkandet av överlåtelseersättningen. Med anledning av den ändring som föreslagits i 1 mom. föreslås att detta bemyndigande att meddela anvisningar slopas i bestämmelsen. Vid behov kunde Statens bostadsfond meddela anvisningar vid beräkandet av överlåtelseersättningen.

Det föreslås att 5 mom. ändras med anledning av de ändringar som föreslagits i 1 och 3 mom. Det föreslås att den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset betalas direkt till Statens bostadsfond och inte till kommunen.

1.3. Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

4 f §. Deltagar rättigheter som grundar sig på bostadsrätt. Det föreslås att 1 mom. förtydligas så att den behörighet som anförtrots Statens bostadsfond enligt 20 § i lagen om samförvaltning i hyreshus tillämpas endast på ett bostadsrättshus som finansierats med statliga bostads-, arava- eller räntestödda lån. Deltagar rättigheterna skall likväl fortsättningsvis tillåtas också i ett fritt finansierat bostadsrättshus åtminstone i den omfattning som de förekommer i lagen om samförvaltning i hyreshus.

4 g §. Statens bostadsfonds rätt att ge handledning vid val av bostadsrättshavare.

Bestämmelsen är ny. Det föreslås att Statens bostadsfond får rätt att ge allmän handledning vid valet av andra bostadsrättshavare än de i fritt finansierade bostadsrättshus. Valet av bostadsrättshavare i bostadsrättshus som finansierats med statliga bostads-, arava- eller räntestödda lån omfattas sålunda av kriterierna i bestämmelsen. Fonden bestämmer själv i vilken omfattning och på vilket sätt den sörjer för den allmänna handledning som den anser vara nödvändig.

16 §. Hur bruksvederlaget bestäms. Bestämmelsen är ny. Det föreslås att Statens bostadsfond får rätt att ge allmän handledning i fråga om andra bruksvederlag än de för bostadsrättsbostäder i fritt finansierade bostadsrättshus. Fondens rätt att ge handledning skall alltså gälla hus som finansierats med statliga bostads-, arava- eller räntestödda lån och bruksvederlag som upp bärs i dessa hus. Fonden får avgöra om den använder behörigheten.

24 §. Överlåtelsepriset. Det föreslås att 3 mom. ändras så att kommunens skyldighet att fastställa det i 2 mom. avsedda maximipriset gäller annan än i 3 § 3 mom. avsedd bostadsrätt. Kommunen fastställer sålunda fortfarande maximiprisen för överlåtelser av bostadsrätter som gäller lägenheter i ett hus som finansierats med statliga bostads-, arava- eller räntestödda lån.

45 §. Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus. I 2 och 3 mom. bestäms om förutsättningarna att använda bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus för andra ändamål än boende samt om påföljderna för annan användning utan tillstånd. Båda momenten är avsedda att gälla endast bostadsrättshus som är finansierade med statliga bostads-, arava- eller räntestödda lån. Detta framgår emellertid inte tydligt av paragrafen, och därför föreslås att ett nytt 4 mom. fogas till paragrafen i syfte att eliminera oklarheter. Även kommunens tillståndsförfarande skall gälla andra än i 3 § 3 mom. avsedda bostadsrättshus.

47 §. Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset. I 1 mom. bestäms vem som kan vara överlåtelseägare av ett bostadsrättshus eller en aktie i det

bolag som äger bostadsrättshuset. Enligt bestämmelsen kan överlåtelseägaren vara kommunen eller en sådan av kommunen godkänd överlåtelseägare som kan beviljas aravalån eller räntestödslån för ett bostadsrättshus. En aktie kunde överlåtas inte bara till ovan nämnda som kan komma på fråga som överlåtelseägare, utan också till en annan av kommunen godkänd överlåtelseägare, som kan anses motsvara den som överlåter aktierna. Enligt bestämmelsen är annan överlåtelse ogiltig. Vid exekutiv auktion kan överlåtelseägaren likväl vara någon annan instans än vad som anges i 49 §.

Kommunerna är också instanser som direkt eller indirekt via aktieinnehav äger bostadsrättshus. Därför blir kommunen tvungen att även godkänna sådana överlåtelseägare i förhållande till vilka kommunen själv är överlåtare. Kommunen behandlar och godkänner även överlåtelser i vilka den själv är överlåtelseägare. Det föreslås att bestämmelsen ändras så att uppgiften att godkänna överlåtelseägaren ankommer på Statens bostadsfond och inte på kommunen.

48 §. Priset på bostadsrättshus och aktier i det bolag som äger huset. Det föreslås att 5 mom. ändras så att Statens bostadsfond i stället för kommunen fastställer överlåtelsepriset för bostadsrättshuset eller en aktie i det bolag som äger huset.

48 a §. Överlåtelsepris i vissa fall för aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus. I 4 mom. föreslås att Statens bostadsfond i stället för kommunen skall vara den myndighet som fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

48 b §. Överlåtelsepris för bostadsrättshus i vissa fall. Det föreslås att 5 mom. ändras så att Statens bostadsfond i stället för kommunen fastställer det överlåtelsepris som bestämts på ett sätt som anges i denna paragraf.

48 d §. Skyldighet att höra kommunen och anmälningskyldighet i fråga om överlåtelseägaren. Paragrafen är ny. I 1 mom. föreslås en bestämmelse om hörande av kommunen i syfte att ange överlåtelseägaren vid överlåtelser i vilka kommunen inte är part i överlåtelser.

Statens bostadsfond kunde vid behov höra kommunen, den kommun där huset är beläget vid överlåtelse av ett hus och vid överlåtelse av en aktie i det bolag som äger huset den kommun som är hemort för bolaget.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om Statens bostadsfonds skyldighet att underrätta kommunen om sitt beslut om angivande av överlåtelseägare. När ett hus överläts görs anmälan om angivande av överlåtelseägaren till den kommun där huset är beläget. När en aktie i det bolag som äger huset överläts, görs anmälan om angivande av överlåtelseägaren till den kommun där bolaget har sin hemort.

49 §. Exekutiv auktion. Det föreslås att ordalydelsen i 2 mom. om betalning av överpris ändras på motsvarande sätt som samma sak föreslås bli uttryckt i aravabegränsningslagen och lagen om räntestöd för hyresbostadslån.

2. Närmare bestämmelser och föreskrifter

De ändringar som föreslås i lagen om bostadsrättsbostäder föranleder ringa behov av att ändra miljöministeriets förordning om formuläret för bostadsrättsavtal.

Det föreslås att Statens bostadsfond skall ha rätt att ge allmän handledning i fråga om valet av bostadsrättshavare och om bruksvederlag, om det är fråga om val av boende till ett hus som finansierats med statliga bostads-, arava- eller räntestödda lån eller om bestämmande av bruksvederlaget för en lägenhet i ett sådant hus. Den behörighet som tilldelats Statens bostadsfond med stöd av 20 § i lagen om samförvaltning i hyreshus föreslås också bli avgränsad så att den gäller endast bostadsrättshus som finansierats med statliga bostads-, arava- eller räntestödda lån. De föreslagna bestämmelserna om dessa bemyndiganden att ge handledning ingår i 4 f § 1 mom., 4 g § och 16 § 5 mom. i den föreslagna lagen om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder (lagförslag 3).

3. Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft vid ingången av 2007.

Uppgifterna gällande angivande av överlåtelseägare och beräkning av överlåtelsepris eller överlåtelseersättning överförs till Statens bostadsfond efter det att lagen trätt i kraft behandlar anhängiggjorda ansökningar. Innan lagarna trätt i kraft behandlar kommunen de ansökningar som tillställts den. Kommunen behandlar sålunda även de ansökningar i fråga om vilka överlåtelsen sker efter det att lagen trätt i kraft, men ansökan om angivande av överlåtelseägaren eller beräkning av överlåtelsepriset eller överlåtelseersättningen har lämnats till kommunen innan lagen trädde i kraft.

I ikraftträdelsebestämmelserna föreslås också en bestämmelse som ger rätt att vidta åtgärder som lagens verkställighet kräver redan innan den träder i kraft.

4. Lagstiftningsordning

De föreslagna ändringarna gäller främst omorganisering av myndigheternas behörighet. Kommunens uppgift enligt gällande aravabegränsningslag, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och lagen om bostadsrättsbostäder att utse överlåtelseägare av överlåtelser som omfattas av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar och att fastställa överlåtelsepriset eller överlåtelseersättningen föreslås bli överförd på Statens bostadsfond. Efter lagändringarna har kommunen inte längre några på lag baserade myndighetsuppgifter som hänför sig till fastställande av överlåtelsepris, överlåtelseersättning eller maximipris för egendom som omfattas av begränsningar vid överlåtelser, i vilka den själv kan vara part antingen direkt eller indirekt via sitt aktieinnehav eller tillsammans med andra som är intresserade av den egendom som överläts konkurrerar om möjligheten att vara

part vid en överlåtelse. Den myndighetsuppgift som hänför sig till angivandet av överlåtelse tagare ändras till en uppgift som remissinstans, om kommunen inte är part i överlåtelsen och Statens bostadsfond anser det vara nödvändigt att höra kommunen innan den utser överlåtelse tagaren. De föreslagna lagändringarna bör anses uppfylla kraven i rättsskyddsbestämmelsen i 21 § i grundlagen. Sett ur den nämnda bestämmelsens synvinkel kan det inte anses vara motiverat eller överensstämmande med kraven på god förvaltning att en eventuell part vid en överlåtelse har myndighetsuppgifter i ett eget ärende eller i ett ärende där kommunen har betydande intressen att bevaka.

Överföringen av uppgifterna genomförs genom stiftande av en lag. Enligt 121 § 2 mom. i grundlagen utfärdas bestämmelser om bl.a. uppgifter som åläggs kommunerna genom lag. Förslagen om överföring av uppgifterna står sålunda inte i strid med nämnda bestämmelse i 121 §.

För ägarna till egendom som omfattas av begränsningar innebär de föreslagna ändringarna att den som ämnar överlåta egendom som omfattas av begränsningar är tvungen att vända sig till Statens bostadsfond och inte till kommunen. Dessutom kommer

man att få lättnader vid överlåtelse av sådan egendom som enligt aravabegränsningslagen omfattas av fortsatta begränsningar under en tioårsperiod så att Statens bostadsfond från fall till fall kunde utse den som erbjuder hyresbostäder till överlåtelse tagare.

De föreslagna bestämmelserna tillämpas på ansökningar som anhängiggjorts efter det att lagen trätt i kraft och som gäller angivande av överlåtelse tagaren eller fastställande av överlåtelse priset eller överlåtelse ersättningen.

Kommunen behandlar sålunda fortsättningsvis även de ansökningar som gäller överlåtelser som sker efter det att lagen trätt i kraft, men i fråga om vilka ansökan har lämnats in till kommunen före lagen trädde i kraft. De ändringar som hänför sig till överlåtelsen gäller sålunda inte redan pågående överlåtelse förhandlingar.

Den föreslagna överföringen av myndighetsuppgifter från kommunerna till Statens bostadsfond och intagande av en ny typ av överlåtelse tagare i lagen kan inte heller anses äventyra egendomsskyddet enligt 15 § i grundlagen.

Sålunda anses det inte föreligga något hinder för att behandla lagförslagen som vanliga lagar.

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

*Lagförslagen***1.****Lag****om ändring av aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) 3 § 1 mom., 8 § 1 och 4 mom., 9 § 3 och 5 mom., 10 § 1 mom. och 11 § 1 mom., av den 3 § 1 mom. sådant det lyder i lag 735/2004, samt
fogas till lagen en ny 8 a § 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 begränsningar som nämns i denna lag, med undantag för dem om vilka det finns bestämmelser i 7 och 9-12 §. Under den nämnda tioårsperioden får andra än i 13 § 1 mom. avsedda hyreshus, för vilka lån beviljats för att de skall användas som hyresbostäder för speciella befolkningsgrupper, ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till Statens bostadsfond, om de lån som nämns i 13 § har återbetalts till fullo. Bestämmelsen i 8 § 3 mom. om kommunens inlösningsrätt tillämpas dock under den ovan nämnda tioårsperioden endast i det fall att äganderätten har övergått till någon annan på grund av att en juridisk person har upphört.

8 §

Överlåtelse

En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett aravahyreshus eller aktier i ett aravahyreshusbolag, får överlåtas till

- 1) kommunen,
- 2) en av Statens bostadsfond angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadsaravalån,
- 3) någon annan av Statens bostadsfond angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av ett hyreshus eller aktier, eller
- 4) en av Statens bostadsfond angiven mottagare, till vars verksamhetsområde hör att erbjuda hyresbostäder, när det är fråga om aravahyresbostäder eller aravahyreshus som omfattas av de i 3 § 1 mom. avsedda begränsningar som gäller under en tioårsperiod.

 Kommunen skall underrätta Statens bostadsfond om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i 3 mom. avsedda

överlåtelse som den har fått kännedom om.

8 a §

Skyldighet att höra kommunen och anmälningsskyldighet i fråga om överlåtelseparten

Statens bostadsfond kan vid behov, innan den fattar ett i 8 § avsett beslut, höra den kommun där det hus eller den bostad som skall överlåtas är belägen, eller den kommun som är bolagets hemort då en aktie i det bolag som äger huset eller bostaden överlåts. Hörande av kommunen förutsätter att den varken direkt eller indirekt är part i överlåtelsen.

Statens bostadsfond skall, efter att ha fattat ett i 8 § avsett beslut, meddela detta till den kommun där det hus eller den bostad som skall överlåtas är belägen, eller till den kommun som är bolagets hemort då överlåtelsen gäller en aktie i det bolag som äger huset eller bostaden.

9 §

Överlåtelsepris

Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i ett hyreshusbolag eller en aktie som medför rätt att besitta en bostad beräknas på basis av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i förhållande till aktiernas antal.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset skall betalas till Statens bostadsfond.

10 §

Beräkning av överlåtelseersättningen

Statens bostadsfond fastställer överlåtelseersättningen. När den beräknas skall beaktas

1) det egna kapital som ägaren av en aravahyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett aravahyreshus eller en aktieägare i ett aravahyreshusbolag har placerat och som, utöver statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, har behövts för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av det egna kapitalet, beräknad enligt de koefficienter som statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, till den del överlåtaren skall ansvara för lånet,

4) ett lån som upptagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del överlåtaren skall ansvara för det, samt

5) en ökning av eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad eller andra godtagbara utgifter.

11 §

Beräkning av maximipriset

Statens bostadsfond fastställer maximipriset. Maximipriset består av ett baspris jämte indexjustering samt värdet av eventuella förbättringar och avdrag.

Denna lag träder i kraft den 20 .
Lagens 8 § 1 mom. 2 – 4 punkt, 10 § 1 mom. och 11 § 1 mom. samt 8 a § tillämpas på ansökningar som anhängiggjorts efter lagens ikraftträdande.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i

kraft.

2.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån
(604/2001) 14 § 1 mom. och 5 mom. och 15 § 1, 3 och 5 mom. samt
fogas till lagen en ny 14 a § som följer:

14 §

Överlåtelse

En räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett räntestödshyreshus eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag, får överlätas till

1) kommunen, eller

2) en sådan av Statens bostadsfond angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad.

Kommunen skall underrätta Statens bostadsfond om förvärv i enligt 1 mom. 1 punkten och om i 5 mom. avsedda överlåtelser som den har fått kännedom om.

14 a §

*Skyldighet att höra kommunen och
anmälningsskyldighet i fråga om
överlåtelseägaren*

Statens bostadsfond kan vid behov, innan den fattar ett i 14 § avsett beslut, höra den kommun där den räntestödshyresbostad eller det räntestödshyreshus som ägs direkt eller via aktieinnehav och som skall överlätas är

beläget, eller den kommun som är hemort för det bolag som äger huset då en aktie i ett räntestödshyreshusbolag överlåts. Hörande av kommunen förutsätter att den varken direkt eller indirekt är part i överlåtelser.

Statens bostadsfond skall, efter att ha fattat ett i 14 § avsett beslut, meddela detta till den kommun där det hus eller den bostad som skall överlätas är belägen, eller där bolagets hemort är belägen då överlåtelserna gäller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag.

15 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag är den överlåtelseersättning som beräknas enligt denna paragraf, och som Statens bostadsfond fastställer.

Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i ett hyreshusbolag eller en aktie som medför rätt att besitta en bostad beräknas på basis av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i förhållande till aktiernas antal.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset skall betalas till Statens bostadsfond.

Denna lag träder i kraft den 20 .
Lagens 14 § 1 mom. 2 punkt och 15 § 1 mom. samt 14 a § tillämpas på ansökningar som anhängiggjorts efter lagens ikraftträdande.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

3.

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen av den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/1990) 4 f § 1 mom., 16 § 5 mom., 24 § 3 mom., 47 § 1 mom., 48 § 5 mom., 48 a § 4 mom. och 48 b § 5 mom. samt 49 § 2 mom.,

av dem 4 f § 1 mom. 48 a § 4 mom. och 48 b § 5 mom. sådana de lyder i lag 127/2003, 16 § 5 mom. och 49 § 2 mom. sådana de lyder i lag 1195/1993, samt 47 § 1 mom. sådant det lyder i lag 1206/1993, samt

fogas till lagen en ny 4 g § och till 45 §, sådan den lyder i nämnda lag 1195/1993 och delvis ändrad i lag 1210/2005, ett nytt 4 mom. samt till lagen en ny 48 d § som följer:

4 f §

Deltagar rättigheter som grundar sig på bostadsrätt

En bostadsrättshavare och den som bor tillsammans med honom eller henne i bostadsrättsbostaden har rätt att delta i förvaltningen av och beslutsfattande som

gäller bostadsrättshuset samt att för detta få uppgifter minst i den omfattning som föreskrivs i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990). Denna allmänna styrning som ankommer på Statens bostadsfond enligt 20 § i nämnda lag gäller likväl inte bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom. i denna lag.

4 g §

Statens bostadsfonds rätt att ge allmänna anvisningar vid val av bostadsrättshavare

Statens bostadsfond kan ge allmänna anvisningar vid valet av bostadsrättshavare i andra än i 3 § 3 mom. avsedda bostadsrättshus.

16 §

Hur bruksvederlaget bestäms

Miljöministeriet kan fastställa allmänna grunder för bestämmandet av bruksvederlaget. Statens bostadsfond kan ge allmänna anvisningar i fråga om bruksvederlaget för andra lägenheter än sådana som besitts med stöd av bostadsrätt i bostadsrättshus som avses i 3 § 3 punkte n.

24 §

Överlåtelsepriset

Kommunen skall fastställa maximipriset i enligt 2 mom. för en bostadsrätt som gäller en lägenhet i ett annat än ett i 3 § 3 mom. avsett bostadsrättshus. Husägaren skall i detta skyfte visa upp behövlig utredning för kommunen.

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Vad som bestäms i 2 och 3 mom. gäller inte bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom.

47 §

Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Ett bostadsrättshus eller en aktie i det bolag som äger huset får endast överlåtas till kommunen eller till en av Statens bostadsfond godkänd mottagare, som kan beviljas aravalån eller räntestödslån för bostadsrättshus. Aktien får dessutom överlåtas till någon annan av Statens bostadsfond godkänd mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Annan överlåtelse är ogiltig.

48 §

Priset på bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Statens bostadsfond fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

48 a §

Överlåtelsepris i vissa fall för aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus

Statens bostadsfond fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

48 b §

Överlåtelsepris för bostadsrättshus i vissa fall

Statens bostadsfond fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

48 d §

*Skyldighet att höra kommunen och
anmälningsskyldighet i fråga om
överlåtelseparten*

Statens bostadsfond kan vid behov, innan den fattar ett i 47 § avsett beslut, höra den kommun där det hus som skall överlåtas är beläget, eller den kommun som är bolagets hemort då en aktie i det bolag som äger huset överläts. Hörande av kommunen förutsätter att den varken direkt eller indirekt är part i överlåtelsen.

Statens bostadsfond skall, efter att ha fattat ett i 47 § avsett beslut, meddela detta till den kommun där det hus som skall överlåtas är beläget, eller till den kommun som är bolagets hemort då överlåtelsen gäller en aktie i det bolag som äger huset.

49 §

Exekutiv auktion

Skillnaden mellan försäljningspriset och det pris som avses i detta kapitel skall betalas till Statens bostadsfond.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lagens 24 § 3 mom., 47 § 1 mom., 48 § 5 mom., 48 a § 4 mom. och 48 b § 5 mom. samt 48 d § tillämpas på ansökningar som anhängiggjorts efter lagens ikraftträdande.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 13 oktober 2006

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Hannes Manninen*

1.

Lag**om ändring av aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) 3 § 1 mom., 8 § 1 och 4 mom., 9 § 3 och 5 mom., 10 § 1 mom. och 11 § 1 mom., av den 3 § 1 mom. sådant det lyder i lag 735/2004, samt
fogas till lagen en ny 8 a § som följer:

Gällande lydelse

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 begränsningar som nämns i denna lag, med undantag *av* dem om vilka det finns bestämmelser i 7 och 9-12 §. Under den nämnda tioårsperioden *tillämpas* 8 § 1 mom. 2 och 3 punkten *så att det är Statens bostadsfond och inte kommunen som anger vem som är överlåtelseägare. Under samma tid* får andra än i 13 § 1 mom. avsedda hyreshus, för vilka lån beviljats för att de skall användas som hyresbostäder för speciella befolkningsgrupper ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till kommunen, om de lån som nämns i 13 § har återbetalts till fullo. Bestämmelsen i 8 § 3 mom. om kommunens inlösningsrätt tillämpas dock under den ovan nämnda tioårsperioden endast i det fall att äganderätten har övergått till någon annan på grund av att en juridisk person har upphört.

Föreslagen lydelse

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 begränsningar som nämns i denna lag, med undantag *för* dem om vilka det finns bestämmelser i 7 och 9-12 §. Under den nämnda tioårsperioden får andra än i 13 § 1 mom. avsedda hyreshus, för vilka lån beviljats för att de skall användas som hyresbostäder för speciella befolkningsgrupper, ombildas till bostadsaktiebolagshus genom en anmälan till *Statens bostadsfond*, om de lån som nämns i 13 § har återbetalts till fullo. Bestämmelsen i 8 § 3 mom. om kommunens inlösningsrätt tillämpas dock under den ovan nämnda tioårsperioden endast i det fall att äganderätten har övergått till någon annan på grund av att en juridisk person har upphört.

8 §

Överlåtelse

En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett aravahyreshus eller aktier i ett aravahyreshusbolag, får överlåtas till

- 1) kommunen,
 - 2) en av kommunen angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadsaravalån, eller
 - 3) någon annan av kommunen angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av ett hyreshus eller aktier.
-

Statskontoret kan meddela anvisningar om överlåtelseförfarandet. Kommunen skall underrätta statskontoret om överlåtelser som den har fått kännedom om.

8 §

Överlåtelse

En aravahyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett aravahyreshus eller aktier i ett aravahyreshusbolag, får överlåtas till

- 1) kommunen,
- 2) en av *Statens bostadsfond* angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadsaravalån,
- 3) någon annan av *Statens bostadsfond* angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av ett hyreshus eller aktier, eller

4) en av Statens bostadsfond angiven mottagare, till vars verksamhetsområde hör att erbjuda hyresbostäder, när det är fråga om aravahyresbostäder eller aravahyreshus som omfattas av de i 3 § 1 mom. avsedda begränsningar som gäller under en tioårsperiod.

Kommunen skall underrätta Statens bostadsfond om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i 3 mom. avsedda överlåtelser som den har fått kännedom om.

8 a §

Skyldighet att höra kommunen och anmälingsskyldighet i fråga om överlåtelseägaren

Statens bostadsfond kan vid behov, innan den fattar ett i 8 § avsett beslut, höra den kommun där det hus eller den bostad som skall överlåtas är belägen, eller den kommun som är bolagets hemort då en aktie i det bolag som äger huset eller bostaden överläts. Hörande av kommunen förutsätter att den varken direkt eller indirekt är part i överlåtelsen.

Statens bostadsfond skall, efter att ha fattat ett i 8 § avsett beslut, meddela detta till den kommun där det hus eller den

Gällande lydelse

9 §

Överlåtelsepris

Statskontoret kan meddela anvisningar om bekräftandet av överlåtelsepriset. Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i ett hyreshusbolag eller en aktie som medför rätt att besitta en bostad beräknas på basis av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i förhållande till aktiernas antal.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset skall betalas till kommunen, som utan dröjsmål skall redovisa medlen till statskontoret.

10 §

Beräkning av överlåtelseersättningen

Kommunen fastställer överlåtelseersättningen. När den beräknas skall beaktas

1) det egna kapital som ägaren av en aravahyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett aravahyreshus eller en aktieägare i ett aravahyreshusbolag har placerat och som, utöver statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, har behövts för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av det egna kapitalet, beräknad enligt de koefficienter som statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än

Föreslagen lydelse

bostad som skall överlätas är belägen, eller till den kommun som är bolagets hemort då överlåtelsen gäller en aktie i det bolag som äger huset eller bostaden.

9 §

Överlåtelsepris

Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i ett hyreshusbolag eller en aktie som medför rätt att besitta en bostad beräknas på basis av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i förhållande till aktiernas antal.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset skall betalas till *Statens bostadsfond*.

10 §

Beräkning av överlåtelseersättningen

Statens bostadsfond fastställer överlåtelseersättningen. När den beräknas skall beaktas

1) det egna kapital som ägaren av en aravahyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller ett aravahyreshus eller en aktieägare i ett aravahyreshusbolag har placerat och som, utöver statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, har behövts för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av det egna kapitalet, beräknad enligt de koefficienter som statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än

Gällande lydelse

det, till den del överlåtaren skall ansvara för lånet,

4) ett lån som upptagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del överlåtaren skall ansvara för det, samt

5) en ökning av eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad eller andra godtagbara utgifter.

11 §

Beräkandet av maximipriset

Kommunen fastställer maximipriset. Maximipriset består av ett baspris jämte indexjustering samt värdet av eventuella förbättringar och avdrag.

Föreslagen lydelse

det, till den del överlåtaren skall ansvara för lånet,

4) ett lån som upptagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del överlåtaren skall ansvara för det, samt

5) en ökning av eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad eller andra godtagbara utgifter.

11 §

Beräkandet av maximipriset

Kommunen fastställer maximipriset. Maximipriset består av ett baspris jämte indexjustering samt värdet av eventuella förbättringar och avdrag.

—————
Denna lag träder i kraft den . 20 .
Lagens 8 § 1 mom. 2 – 4 punkt, 10 § 1 mom. och 11 § 1 mom. samt 8 a § tillämpas på ansökningar som anhängiggjorts efter lagens ikraftträdande.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

2.**Lag****om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

ändras i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 14 § 1 mom. och 5 mom. och 15 § 1, 3 och 5 mom. samt fogas till lagen en ny 14 a § som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

14 §

14 §

*Överlåtelse**Överlåtelse*

En räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett räntestödshyreshus eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag, får överlåtas till

- 1) kommunen, eller
- 2) en sådan av kommunen angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad.

En räntestödshyresbostad eller aktier som medför rätt att besitta en sådan bostad, eller ett räntestödshyreshus eller aktier i ett räntestödshyreshusbolag, får överlåtas till

- 1) kommunen, eller
- 2) en sådan av *Statens bostadsfond* angiven mottagare som kan beviljas räntestödslån för hyresbostad.

Statskontoret kan meddela anvisningar om överlåtelseförfarandet. Kommunen skall underrätta statskontoret om överlåtelser som den har fått kännedom om.

 Kommunen skall underrätta *Statens bostadsfond* om förvärv i enligt 1 mom. 1 punkten och om i 5 mom. avsedda överlåtelser som den har fått kännedom om.

14 a §

Skyldighet att höra kommunen och anmälingsskyldighet i fråga om överlåtelseägaren

Statens bostadsfond kan vid behov, innan den fattar ett i 14 § avsett beslut, höra den kommun där den räntestödshyresbostad eller det räntestödshyreshus som ägs direkt eller via aktieinnehav och som skall överlåtas är beläget, eller den kommun som är hemort för det bolag som äger huset då en aktie i ett räntestödshyreshusbolag överlåts. Hörande av kommunen förutsätter att den varken direkt eller indirekt är part i överlåtelsen.

Statens bostadsfond skall, efter att ha fattat ett i 14 § avsett beslut, meddela detta till den kommun där det hus eller den bostad som skall överlåtas är belägen, eller där bolagets hemort är belägen då

15 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag är den överlåtelseersättning som beräknas enligt denna paragraf, och som kommunen fastställer.

Statskontoret kan meddela anvisningar om beräkandet av överlåtelseersättningen. Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i ett hyreshusbolag eller en aktie som medför rätt att besitta en bostad beräknas på basis av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i förhållande till aktiernas antal.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset skall betalas till kommunen, som utan dröjsmål skall redovisa medlen till statens bostadsfond.

överlåtelsen gäller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag.

15 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en räntestödshyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett räntestödshyreshus eller en aktie i ett räntestödshyreshusbolag är den överlåtelseersättning som beräknas enligt denna paragraf, och som *Statens bostadsfond* fastställer.

Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i ett hyreshusbolag eller en aktie som medför rätt att besitta en bostad beräknas på basis av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i förhållande till aktiernas antal.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset skall betalas till *Statens bostadsfond*.

*Denna lag träder i kraft den 20 .
Lagens 14 § 1 mom. 2 punkt och 15 § 1 mom. samt 14 a § tillämpas på ansökningar som anhängiggjorts efter lagens ikraftträdande.*

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

3.

Lag**om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/1990) 4 f § 1 mom., 16 § 5 mom., 24 § 3 mom., 47 § 1 mom., 48 § 5 mom., 48 a § 4 mom. och 48 b § 5 mom. samt 49 § 2 mom.,
 av dem 4 f § 1 mom. 48 a § 4 mom. och 48 b § 5 mom. sådana de lyder i lag 127/2003, 16 § 5 mom. och 49 § 2 mom. sådana de lyder i lag 1195/1993, samt 47 § 1 mom. sådant det lyder i lag 1206/1993, samt
fogas till lagen en ny 4 g § och till 45 §, sådan den lyder i nämnda lag 1195/1993 och delvis ändrad i lag 1210/2005, ett nytt 4 mom. samt till lagen en ny 48 d § som följer:

Gällande lydelse

4 f §

*Deltagarrättigheter som grundar sig på
 bostadsrätt*

En bostadsrättshavare och den som bor tillsammans med honom eller henne i bostadsrättsbostaden har rätt att delta i förvaltningen av och beslutsfattande som gäller bostadsrättshuset samt att för detta få uppgifter minst i den omfattning som föreskrivs i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990).

Föreslagen lydelse

4 f §

*Deltagarrättigheter som grundar sig på
 bostadsrätt*

En bostadsrättshavare och den som bor tillsammans med honom eller henne i bostadsrättsbostaden har rätt att delta i förvaltningen av och beslutsfattande som gäller bostadsrättshuset samt att för detta få uppgifter minst i den omfattning som föreskrivs i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990). *Denna allmänna styrning som ankommer på Statens bostadsfond enligt 20 § i nämnda lag gäller likväl inte bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom. i denna lag.*

4 g §

Statens bostadsfonds rätt att ge allmänna anvisningar vid val av bostadsrättshavare

Statens bostadsfond kan ge allmänna anvisningar vid valet av bostadsrättshavare i andra än i 3 § 3 mom. avsedda bostadsrättshus.

16 §

Hur bruksvederlaget bestäms

Miljöministeriet kan fastställa allmänna grunder för bestämmandet av bruksvederlaget.

16 §

Hur bruksvederlaget bestäms

Miljöministeriet kan fastställa allmänna grunder för bestämmandet av bruksvederlaget. *Statens bostadsfond kan ge allmänna anvisningar i fråga om bruksvederlaget för andra lägenheter än sådana som besitts med stöd av bostadsrätt i bostadsrättshus som avses i 3 § 3 punkten.*

24 §

Överlåtelsepriset

Kommunen skall fastställa det maximipris som nämns i 2 mom. Husägaren skall i detta skyfte visa upp behövlig utredning för kommunen.

24 §

Överlåtelsepriset

Kommunen skall fastställa *maximipriset i enligt 2 mom. för en bostadsrätt som gäller en lägenhet i ett annat än ett i 3 § 3 mom. avsett bostadsrättshus.* Husägaren skall i detta skyfte visa upp behövlig utredning för kommunen.

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Vad som bestäms i 2 och 3 mom. gäller inte bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom.

47 §

47 §

Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Ett bostadsrättshus eller en aktie i det bolag som äger huset får endast överlåtas till kommunen eller till en mottagare som kommunen har godkänt, som kunde beviljas aravalån eller räntestödslån för bostadsrättshus. Aktien får dessutom överlåtas till en annan av kommunen godkänd mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Annan överlåtelse är ogiltig.

Ett bostadsrättshus eller en aktie i det bolag som äger huset får endast överlåtas till kommunen eller till *en av Statens bostadsfond godkänd mottagare*, som kan beviljas aravalån eller räntestödslån för bostadsrättshus. Aktien får dessutom överlåtas till någon annan av *Statens bostadsfond* godkänd mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Annan överlåtelse är ogiltig.

48 §

48 §

Priset på bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Priset på bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

En kommunal myndighet skall fastställa det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

Statens bostadsfond fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

48 a §

48 a §

Överlåtelsepris i vissa fall för aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus

Överlåtelsepris i vissa fall för aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus

En kommunal myndighet fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

Statens bostadsfond fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

48 b §

48 b §

Överlåtelsepris för bostadsrättshus i vissa

Överlåtelsepris för bostadsrättshus i vissa

fall

En kommunal myndighet fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

49 §

Exekutiv auktion

Skillnaden mellan försäljningspriset och det pris som avses i detta kapitel skall redovisas till Statens bostadsfond.

fall

Statens bostadsfond fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

48 d §

*Skyldighet att höra kommunen och
anmätningsskyldighet i fråga om
överlåtelseägaren*

Statens bostadsfond kan vid behov, innan den fattar ett i 47 § avsett beslut, höra den kommun där det hus som skall överlåtas är beläget, eller den kommun som är bolagets hemort då en aktie i det bolag som äger huset överlåts. Hörande av kommunen förutsätter att den varken direkt eller indirekt är part i överlåtelsen.

Statens bostadsfond skall, efter att ha fattat ett i 47 § avsett beslut, meddela detta till den kommun där det hus som skall överlåtas är beläget, eller till den kommun som är bolagets hemort då överlåtelsen gäller en aktie i det bolag som äger huset.

49 §

Exekutiv auktion

Skillnaden mellan försäljningspriset och det pris som avses i detta kapitel skall betalas till Statens bostadsfond.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lagens 24 § 3 mom., 47 § 1 mom., 48 § 5 mom., 48 a § 4 mom. och 48 b § 5 mom. samt 48 d § tillämpas på ansökningar som anhängiggjorts efter lagens ikraftträdande.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

33
