

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av aravalagen, lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och lag om ändring av lagen om räntestöd till lån för bostadsrättshus

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Denna proposition syftar till att det statliga stöd till bostadsproduktion som beviljas i form av statliga bostadslån eller av långvarigt räntestöd skall kanaliseras till boende som väljs på sociala grunder och att därför på lagnivå definiera förutsättningarna för allmännyttighet för de samfund som på sociala grunder bedriver uthyrning och upprätt-

hållande av bostäder.

De föreslagna bestämmelserna gäller inte kommuner. De gäller inte heller låntagarsamfund som inte förutsätts vara allmännyttiga, som till exempel försäkringsbolag.

Lagarna är avsedda att träda i kraft så snart som möjligt efter att de har antagits och blivit fastställda.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

Ett centralt mål för statens bostadspolitik har varit att få till stånd bostäder vars boendekostnader är skäliga för de boende. Ett viktigt medel för att detta mål skall nås har varit att till en del tillfredsställa behovet av kapital för bostadsproduktion genom statens långfristiga lån med låg ränta. I detta syfte stadgades redan år 1949 de så kallade aravalagarna (224-226/1949). De ersattes år 1953 med lagen om bostadsproduktion (488/1953), som år 1966 ersattes med en ny lag om bostadsproduktion (247/1966). Den nu gällande aravalagen (1189/1993) trädde i kraft år 1994.

Betydelsen av den sociala bostadsproduktionen har betonats, och lagarna om bostadsproduktion har stiftats med tanke på att dess mål skall förverkligas. Målet för det statliga stödet till bostadsproduktion i form av statliga bostadslån och långfristigt räntestöd har alltid varit att stödet skall komma de boende till godo.

Lagen om bostadsproduktion ändrades på grund av de problem som kom fram under 1970-talet. Det hade då blivit problem med att de som ägde hyreshusen betalade bort

sina statslån, och därefter kunde de utan begränsningar sälja sina hyreshus och dra nytta av det statliga stödet så att de fick betydande vinster. Eftersom man var rädd att det statsbelånade beståndet av hyreshus därför inte skulle fortbestå, stiftades år 1974 lagen om temporära begränsningar om överlåtelse av hyreshus. De temporära begränsningarna förlängdes år 1975 och år 1997.

Ursprungligen hade de ändamål för vilka bostadslån kunde beviljas definierats i lagen om bostadsproduktion, men däremot hade låntagarna inte specificerats. För att säkra hyresgästernas boendetrygghet och för att förverkliga samhällets bostadspolitiska mål ändrades 6 § lagen om bostadsproduktion år 1979 så, att där definierades de samfund som kan vara låntagare. Enligt lagens 6 § 1 punkten kunde bostadslån i regel bara beviljas kommuner eller kommunförbund, aktiebolag i kommunernas eller kommunförbundens faktiska ägo eller av statsrådet angivna allmännyttiga samfund eller samfund som bedrev försäkringsverksamhet.

Med allmännyttiga samfund avsågs närmast sådana samfund vars mål kunde jämföras med kommunernas bostadspolitiska mål och i vars hyreshus man kunde vänta

sig att boendetryggheten låg på samma nivå som i kommunala hyreshus.

År 1980 ändrades ordalydelsen i 6 § lagen om bostadsproduktion i fråga om allmännyttiga samfund. Ändringen motiverades då med att begreppet allmännyttighet i sig var alltför löst, och dessutom här hade ett annat innehåll än begreppet allmännyttigt samfund hade i skattelagstiftningen (RP 222/1980 rd.). Den avsedda låntagargruppen definierades då på så sätt att bostadslån kunde beviljas ett av statsrådet angivet samfund som hyrde ut bostäder på sociala grunder. Ordalydelsen motsvarade den som numera ingår i aravalagen. Avsikten med ändringen var inte att väsentligt bredda den praxis som tillämpats då ifrågakvarande samfund angavs (II LaUB nr 15/1980 rd.).

Samtidigt ändrades den tidsbestämda lag som gällde begränsningar i fråga om användning och överlåtelse av det statsbelånade hyresbostadsbeståndet så att den blev permanent.

Syftet såväl med definitionen av låntagarna som med att man ställde upp begränsningar för användningen och överlåtelsen som var oberoende av återbetalningen av lånen var att säkra att hyresbostadsbeståndet skulle fortbestå, att hyresgästerna skulle ha boendetrygghet och att det statliga stödet skulle ha rätt inriktning. Det är i alla fall skäl att lägga märke till att begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse gäller alla de objekt för vilka lån beviljats, medan man redan från början hade förutsatt att de allmännyttiga samfunden skulle visa ett större socialt ansvar, vilket har varit skillnaden mellan dem och samfund som primärt eftersträvar affärsekonomisk vinning.

Begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse av aravahyreshus och aravabostäder som beviljats lån före år 1980 förlängdes år 1997 med 10 år. Orsaken till denna lagändring var att man ville försäkra sig om att dessa bostäder skulle kvarstå som hyresbostäder. Faran var då att sådana bostäder som befriades från begränsningarna skulle bli sålda.

I tillägg till de statliga bostadslånen har också räntestöd ända från 1980-talet beviljats för social bostadsproduktion bland annat på lån som beviljats av kreditinrättningar. Till en början var antalet räntestödslån litet. Det ökade först under 1990-talet, då räntestödslån som kunde jämföras med långfristiga aravalån började beviljas. Utöver det

långfristiga räntestödet har också kortfristigt räntestöd för bostadsproduktion beviljats, beroende på konjunkturen.

Efter dessa ändringar i bostadslagstiftningen har statens stöd huvudsakligen kanaliseras i enlighet med målsättningen. De samfund som bedriver uthyrning och underhåll av bostäder på sociala grunder har i allmänhet fungerat enligt allmännyttans princip.

De låntagarsamfund som statsrådet i tiden angav var stiftelser, registrerade föreningar, andelslag eller sådana aktiebolag vars syfte var att också framgent äga och bygga statsbelånade hyresbostäder. Sedermera har de största angivna samfunden ändrat karaktär och ställt andra mål för sin verksamhet, och kraven på effektivitet har ökat. De har också utvidgat sitt verksamhetsområde från att vara byggherrar och äga bostäder så att de nu också ägnar sig åt annan affärsverksamhet.

Många allmännyttiga samfund har under sin verksamhetstid utvecklats så att de blivit yrkeskunniga byggherre- och ägarorganisationer och skapat ett väl utvecklat system för fastighetsunderhåll och fastighetsförvaltning. De allmännyttiga organisationerna har alltså en viktig uppgift i den finländska bostadspolitik.

2. Nuläget

Bestämmelserna om aravalån till social bostadsproduktion ingår numera i aravalagen, som trädde i kraft den 1 januari 1994. Mottagaren av ett aravahyreslån kan enligt 15 § vara en kommun, andra offentliga samfund och samfund som bedriver försäkringsverksamhet. Låntagaren kan också vara ett samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder och som statens bostadsfond har angett. Därutöver kan hyresaravalån beviljas ett aktiebolag som de facto ägs av ett eller flera av de ovan nämnda samfunden.

Avgränsningen av låntagargrupperna syftar för det första till att garantera att hyresbostadsbeståndet kommer att ägas av sådana relativt stora och solventa samfund som kan förväntas fungera i enlighet med de samhällseliga målen. Avsikten har därutöver varit att säkra att man i de bostäder som byggts med samhällets stöd på basis av social behovsprövning kan ta sådana hyresgäster som har det största behovet av stöd (RP 177/1993 rd.).

Fram till år 1993 var det statsrådet som i

sitt beslut angav låntagarsamfunden. Från och med år 1994 har besluten fattats av Statens bostadsfond. Statens bostadsfond undersöker verksamhetsprinciperna och solvensen i de samfund som ansöker om att bli angivna som låntagare. Bostadsfonden kontrollerar att det sökande samfundet är registrerat och att dess stadgar eller bolagsordning visar att samfundet bedriver uthyring av bostäder på sociala grunder. Samfundet förutsätts tillämpa ett offentligt och allmänt ansökningsförfarande då hyresbostäderna fördelas. I samband med beslutet att ange ett samfund som låntagare undersöks också om samfundet är tillräckligt solvent och kapabelt att sköta lånet.

För social bostadsproduktion beviljas i tillägg till aravalånen också lån från krediträttingars, försäkringsbolags, pensionssanstalters eller kommuners medel, och för dessa beviljar Statens bostadsfond räntestöd enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) och lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993). På basis av dessa lagar kan räntestödslån beviljas bland annat sådana samfund som bostadsfonden har angett med stöd av aravalagen.

Enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån kan låntagaren förutom ett i aravalagen nämnt samfund också vara ett samfund som upprätthåller bostäder för speciella grupper av befolkningen. Med samfund som upprätthåller hyresbostäder för vissa grupper av befolkningen avses samfund som skaffar bostäder bland annat för studerande, veteraner, åldringar och befolkningsgrupper som stöds inom socialvården. Enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån behöver dessa samfund inte separat anges som låntagare.

På basis av lagen om räntestöd till hyresbostadslån kan låntagaren utan särskilt angivande också vara ett annat samfund i fall där detta bör anses samhälleligt ändamålsenligt. Sådana låntagare beviljas emellertid enbart kortfristigt räntestödslån. Den samhälleliga ändamålsenligheten avgörs av Statens bostadsfond i samband med att den godkänner ett lån som räntestödslån. Enligt statens budgetförslag för år 1999 är det nu meningen att upphöra att bevilja sådana lån som inte är förknippade med behovsprövning. Detta innebär att den kortfristiga räntestödslångivningen upphör vid ingången av år 1999.

Enligt lagen om räntestöd till bostadsrättshuslån kan låntagarna vara samma sam-

fund som kan beviljas aravalån, med undantag av försäkringsbolagen. De stora samfund som äger hyresbostäder och bostadsrättsbostäder omfattar bland annat Satokoncernen, VVO-koncernen samt bolagen YH-Asunnot Oy och Tarveasunnot Oy. Dessa samfund har med statens stöd ackumulerat en betydande mängd bostäder och förmögenhet.

3. Problemen med det nuvarande systemet och de föreslagna ändringarna

3.1 Problemen

I detta nu har grunderna för hur låntagarsamfunden anges inte definierats på lagnivå. Angivandet av samfunden som låntagare har byggts på principen om allmännyttighet, den praxis som uppkommit inom Statens bostadsfond och de grunder som definierats inom fonden. Det har hittills inte varit nödvändigt att på lagnivå bestämma om grunderna för angivandet, eftersom de samfund som förutsätts vara allmännyttiga har fungerat i enlighet med samhällets bostadspolitiska mål på samma sätt som kommunerna och de andra offentliga samfunden.

I detta nu har ekonomin för den allmännyttiga verksamheten inte nödvändigtvis skilts åt från ekonomin för den övriga affärsverksamheten. Dessutom har vissa av samfunden bolagiserats, och vissa har genomgått en avgörande expansion. En del av de angivna samfunden är numera dotterbolag i stora koncerner. Hyreshusbolag i en koncern kan använda koncernens egna disponent- och fastighetstjänster, och då förekommer knappast någon övervakning av att priset på tjänsterna är skäligt och konkurrenskraftigt. Det är också möjligt att ge koncernbidrag. I praktiken är det nu svårt att övervaka dessa kapitalströmmar.

Enskilda hyreshusbolag kan fusioneras och delas upp så, att deras egendom övergår till någon annan än ett samfund som uppfyller kriteriet om allmännyttighet. Det är också möjligt att lägga upp ägande av hyreshusen så, att de hyreshusen som befinner sig i ekonomiska svårigheter grupperas skilt från det övriga bostadsbeståndet. Den nytta som ägarsamfundets storlek och solvens ger kommer då inte nödvändigtvis till synes.

Hyresbestämningen i aravahyreshusen bygger under lånetiden på självkostnads-

principen. Hyrorna i de räntestödda hyreshusen bestäms fritt. Det är möjligt att ägarna till dessa hyreshus får ett överskott. Det finns inga bestämmelser om användningen av ett sådant överskott, vilket innebär att det inte finns någon säkerhet för att räntestödet faktiskt till fullo kommer de boende och inte ägaren till godo.

Vissa av de bolag som angivits som låntagarsamfund kan överväga att noteras på börser. Målen för verksamheten i ett samfund som börsnoterats kan stå i strid med de samhälleliga målen. Målet för de allmännyttiga samfund som hyr ut och underhåller bostäder på sociala grunder är att producera bostäder till skäligt pris för dem som mest behöver stöd, medan ett börsbolag primärt syftar till att öka värdet på de placeringar som ägarna gjort.

På grund av förbudet i aravalagens 39 § 3 mom. går det inte att överklaga ett beslut om angivande av låntagarsamfund genom besvär. Detta bör i alla fall vara möjligt redan med tanke på rättsskyddet för dem som ansöker om att bli angivna som låntagare. Riksdagen har förelagts en regeringsproposition med förslag till lagstiftning om ändring av vissa bestämmelser om ändringssökande i samband med bostadslångivning (RP 237/1998 rd.). I propositionen föreslås bland annat att förbudet att besvära sig mot beslut om angivande skall hävas.

Verksamhetsprinciperna för ett samfund som skall anges utreds alltså i det skede då samfundet ansöker om att bli angivet som låntagare. Därefter finns det ingen egentlig övervakning av att förutsättningarna för angivandet uppfylls. Visserligen bedöms byggnadsobjektens sociala ändamålsenlighet och låntagarens förutsättningar att återbetala lånet alltid då ett samfund beviljas lån eller räntestöd. Övervakningen enligt aravalagstiftningen, som sköts såväl av Statens bostadsfond och Statskontoret som av kommunerna, går närmast ut på att kontrollera att aravalånet används för det ändamål för vilket det beviljas och också i övrigt enligt bestämmelserna och lånevillkoren. Övervakningen gäller alltså de enskilda objekt för vilka lån beviljas, inte de angivna samfundet och deras verksamhet.

En aravahyresbostad som är underställd begränsningar i fråga om användning och överlåtelse i enlighet med lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus kan enbart över-

låtats till en kommun eller till en av kommunen angiven mottagare, som antingen kan beviljas aravalån eller som motsvarar överlåtare. Antingen Statskontoret eller kommunen beslutar i sådana situationer om överföringen av aravalånet, beroende på om det är staten eller kommunen som beviljat lånet. Både då mottagaren av överlåtelsen anges och då beslut fattas om överföring av lånet är kommunen och Statskontoret skyldiga att kontrollera att dessa åtgärder inte verkar så att principerna för allmännyttighet ställs på spel. Denna skyldighet åligger kommunen och Statskontoret också i sådana fall att mottagaren av överlåtelsen hör till samma koncen som överlåtare.

Nu finns det inte heller bestämmelser om hur och på vilka grunder angivandet kan återkallas eller upphävas, om ett samfund som angetts som låntagare verkar i strid med principerna för allmännytta eller med lagstiftningen.

Lagen om räntestöd för hyresbostadslån förutsätter inte att fonden separat anger de samfund som upprätthåller bostäder för speciella grupper av befolkningen. Till dessa delar avviker förfarandena enligt aravalagen och räntestödslagarna från varandra.

3.2 Föreslagna ändringar

Propositionen syftar till att det också framgent skall vara möjligt att säkerställa att statens stöd i form av långivning och långfristigt räntestöd i sin helhet kanaliseras till de boende.

Arava- och räntestödslagstiftningen föreslås bli ändrad så att innehållet i den allmännyttighet som förutsätts av samfund som ägnar sig åt uthyrning och upprätthållande av bostäder på sociala grunder definieras i lag.

Det huvudsakliga ändamålet för samfundets verksamhet skall vara att låta bygga och att på sociala grunder hyra ut hyresbostäder och bostadsrättsbostäder, eller att erbjuda bostäder för användning som bostadsrättsbostäder. Detta skall vara förknippat med skyldigheten att offentligt anmäla bostäderna lediga att sökas.

Ett angivet låntagarsamfund skall i begränsad omfattning kunna dela ut dividend, koncernbidrag eller ränta på andelskapitalet på de medel som ägaren placerat i samfundet. Statsrådet bestämmer om den största tillåtna avkastningsprocenten. Utgångspunkten är då

att placeringen är konkurrensduglig med andra alternativa placeringar.

Det angivna samfundet skall i regel hålla kvar de hyreshus som fått arava- eller räntestödslån i användning som hyresbostäder också efter det att begränsningstiderna har gått ut. Denna princip ingår i själva verket redan i samfundets verksamhetsändamål. Allmännyttig produktion och allmännyttigt tillhandahållande av bostäder kan inte innefatta en strävan att, för sådana bostäder vars byggande, anskaffning eller ombyggnad har stötts med statsmedel och där de boende genom hyran har betalat huvuddelen av det erforderliga kapitalet, få en så god försäljningsvinst som möjligt efter att begränsningarna beträffande användning och överlåtelse gått ut. Det skall i alla fall vara möjligt att överlåta bostäderna. Därtill behövs inte myndighetstillstånd, och några förpliktande bestämmelser om mottagaren eller överlåtelsepriset finns inte. Samfundet skall själv kunna välja om det vill följa verksamhetsprinciper som är allmännyttiga. Om det inte gör det, följer av detta förfarande bara att samfundet inte längre anses allmännyttigt och att dess angivande kan återkallas. Därefter kan det inte längre få stöd i form av aravalån eller räntestödslån.

Samfundet bör ordna ägarbolagens struktur så att det blir möjligt att så effektivt och rationellt som möjligt jämna ut hyrorna och bruksvederlagen och att ansvaret för hyreshus i ekonomiska svårigheter kan bäras så väl som möjligt.

Det föreslås att risktagningar skall begränsas. Detta avser alla sådana risker i anslutning till affärsverksamheten som vanligen inte är förknippade med att man låter bygga, äger eller hyr ut bostäder. Samfundet skall inte heller få ge säkerhet för förbindelser som ingås av andra än sådana samfund inom samma koncern som äger bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse eller som är angivna. Att säkerhet ges innebär både en garanti och en pantsättning av egendom. Samfundet får inte heller ge penninglån åt andra än de ovan nämnda samfundet.

Samfundets ägo och förvaltning bör ordnas så att det är oavhängigt av byggnads-företag. Denna förutsättning behövs därför att de angivna samfundet fungerar som byggherrar. Då är det bland annat med tanke på konkurrensen viktigt att de fungerar separat från de entreprenörer som uppför byggnaderna.

Aktierna eller andelarna i de samfund som skall följa principerna för allmännyttighet får inte vara föremål för offentlig handel.

Statens bostadsfond beslutar om angivandet av nya samfund. Fonden har rätt att övervaka att förutsättningarna för allmännyttighet uppfylls och att få de uppgifter som behövs för övervakningen.

Om ett angivet samfund fungerar i strid med förutsättningarna för allmännyttighet, kan angivandet återkallas. Då har Statens bostadsfond eller, i fråga om lån som kommunen beviljat, kommunen, möjlighet att enligt prövning säga upp samfundets aravalån eller upphöra med utbetalningen av räntestödet antingen delvis eller helt och hållet. Lånet sägs upp att förfalla inom sex månader. Myndigheterna skall vara skyldiga att häva uppsägningen, om samfundet inom denna tid ställer om sin verksamhet så att den uppfyller förutsättningarna för allmännyttighet.

Lagen om räntestöd för hyresbostadslån föreslås dessutom bli ändrad så, att angivande som låntagare är en förutsättning för att vederbörande skall få långfristigt räntestödslån också i de fall där avsikten är att bygga eller förvärva ett objekt avsett för en särskild grupp av befolkningen. Motsvarande förutsättning ingår redan i den gällande aravalagen.

Beslut om angivande av låntagarsamfund som fattats innan lagen träder i kraft förblir i kraft. Man kan anse att dessa samfund redan i det skede då de angivits som samfund som kan beviljas statligt bostadslån har förbundit sig att efterleva de principer som nu föreskrivs på lagnivå. De bör alltså också efter att lagen har trätt i kraft fungera i enlighet med de förutsättningar som ställts upp för allmännyttighet. Dessutom gäller den föreslagna övervakningen av verksamheten och möjligheten att återkalla angivandet också låntagarsamfund som angivits innan lagen träder i kraft. Ett samfund kan dock, om det så önskar, ge upp sin ställning som allmännyttigt samfund, varvid det stöd som staten tillhandahållit upphör.

Samfund som får aravalån och räntestödslån direkt enligt lag, såsom kommunala hyreshusbolag, behöver fortfarande inte separeras som låntagarsamfund för att kunna få aravalån och räntestödslån. Det förväntas att kommuner och andra offentliga samfund fungerar enligt principerna för allmännyttighet.

4. Propositionens verkningar

4.1 Ekonomiska verkningar

Verkningar på den offentliga ekonomin

Ett av syftena med denna proposition är att lägga upp ägandet av bostäder på ett sådant sätt att det uppstår tillräckligt stora ägarheter, så att hyrorna och bruksvederlagen kan jämnas ut på ett förnuftigt sätt. Till dessa delar sänker propositionen både utgifterna för bostadsbidrag och också utgifterna för utkomststöd. Ett samfund får inte lägga upp sin bolagsstruktur så, att detta äventyrar ansvaret för hyreshus i ekonomiska svårigheter. Detta minskar behovet att av statens medel betala bidrag till sådana hus och minskar statens kredit- och garantirisker. I samma riktning verkar också det faktum att samfundet inte får ta risker som inte sammanhänger med dess ordinarie affärsverksamhet, inte heller ge säkerhet eller lån till någon annan än andra namngivna samfund inom samma koncern eller till samfund som innehar hyres- eller bostadsrättsbostäder som är underställda begränsningar.

Verkningar på de boendes ställning

Propositionen avser att bidra till en förnuftig utjämning av hyror och bruksvederlag så att de motsvarar relationerna mellan bostädernas bruksvärden. Utjämningen ökar de boendes inbördes jämställdhet, eftersom omotiverade skillnader mellan hyrorna eller bruksvederlagen minskar.

Verkningar på ägarsamfundens ekonomi

Propositionen har inga väsentliga verkningar på de samfunds ställning som förutsätts vara allmännyttiga. Då den del av bostadsbeståndet vars kapitalutgifter är små kvarstår i allmännyttiga samfunds ägo och stöder deras ekonomi, antas samfundens ekonomi dock förbättras och deras risktolerans öka.

De samfund som påverkas av denna proposition kan ingå i koncerner som också har annan affärsverksamhet. Också i detta fall gäller propositionen enbart den del av koncernen som förutsätts fungera enligt principerna för allmännyttighet.

4.2 Organisatoriska verkningar

I propositionen föreslås att Statens bostadsfond skall vara skyldig att vaka över att förutsättningarna om allmännyttighet uppfylls. På grund av detta räknar man med att Statens bostadsfonds uppgifter ökar med två å tre årsverken.

4.3 Samhälleliga verkningar

Propositionen syftar till att säkra att aravalån och räntestödslån beviljas sådana instanser som fungerar i enlighet med statsmakternas bostadspolitiska målsättning. Propositionen syftar till att säkra att samhällets stöd kanaliseras till de boende och att bostäderna i regel kvarstår som hyresbostäder.

5. Beredningen av ärendet

Ärendet har beretts vid miljöministeriet som tjänsteuppdrag. I samband med beredningen hördes justitieministeriet, finansministeriet, Statens bostadsfond, Statskontoret, Konkurrensverket, Finlands kommunförbund, föreningen Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA r.y., SATO-Yhtymä Oy, bolaget VVO-Yhtymä Oy, bolaget YH-Rakennuttajakeskus Oy, bolaget Tarveasunnot Oy, bolaget Suomen opiskelija-asunnot Oy, Hyresgästernas Centralförbund r.f. och Finlands Bankförening r.f.

Denna proposition behandlar den allmännyttighet som samfund som anges som låntagarsamfund bör ha. Avsikten är i alla fall att utreda om kriterierna för allmännyttighet i kommunerna borde stadfästas i lag.

Avsikten är också att separat utreda vilken ställning de samfund som bedriver försäkringsverksamhet har.

6. Andra faktorer som inverkat på propositionen

Riksdagen förelades den 23 oktober 1998 regeringens proposition om ändring av vissa bestämmelser om ändringssökande i lagstiftningen om bostadslångivning (RP 237/1998 rd.). I propositionen föreslås bland annat att aravalagen, lagen om räntestöd för hyresbostadslån och lagen om räntestöd för bostadsrättslån skall ändras så att också alla beslut av Statens bostadsfond och kommunen

som berörs av denna proposition skall kunna överklagas genom besvär så som förvaltningsprocesslagen (586/1996) föreskriver. Den nämnda propositionen och denna proposition har lagts upp så att de kan behand-

las och de föreslagna lagarna träda i kraft oberoende av varandra. Det är i alla fall nödvändigt att de i den tidigare propositionen föreslagna lagarna träder i kraft senast samtidigt med de lagar som föreslås i denna proposition.

DETALJMOTIVERING

1. Motiveringar till lagförslagen

1.1 Aravalagen

15 §. *Hyresbostadsaravalåntagare*. Enligt gällande 1 mom. 1 punkten kan hyresaravalån beviljas kommuner och andra offentliga samfund. Enligt 2 punkten kan lån beviljas samfund som bedriver försäkringsversamhet. På dessa punkter föreslås inga ändringar.

Enligt 1 mom. 3 punkten kan hyresaravalån för närvarande beviljas av bostadsfonden angivna samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder. Denna punkt föreslås bli ändrad så att aravalåntagaren också kan vara ett av bostadsfonden angivet samfund som uppfyller förutsättningarna för allmännyttighet i den föreslagna nya 15 a §.

Enligt 1 mom. 4 punkten kan hyresaravalån nu också beviljas aktiebolag som faktiskt ägs av ett eller flera av de samfund som nämns i 1 - 3 punkten. Det föreslås att beviljandet av hyresaravalån enligt denna punkt skall avgränsas så att lån bara kan beviljas ett sådant aktiebolag eller bostadsaktiebolag där något eller några i punkterna 1 - 3 nämnda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag (734/1978). Enligt denna punkt föreligger bestämmanderätt i ett annat samfund, om samfundet innehar mer än hälften av det röstetal som samtliga aktier, medlemsandelar eller bolagsandelar medför och denna röstmajoritet grundar sig på ägande, medlemskap, bolagsordningen, bolagsavtalet eller därmed jämförbara stadgar eller något annat avtal. Denna förutsättning innebär att organisering av ägandet genom ett så kallat holdingbolag enbart är möjligt, om detta holdingbolag är angivet av bostadsfonden.

Enligt 2 mom. kan hyreshuslån för närvarande också beviljas ett bostadsaktiebolag,

och långfristiga och kortfristiga ombyggnadslån för hyresboende också någon annan som ansöker om lån. Detta moment föreslås bli upphävt. Ett bostadsaktiebolag kan alltså dock alltjämt vara låntagare, om det befinner sig under en i 1 mom. 2 - 3 punkten nämnd långtagares direkta bestämmanderätt.

Ombyggnadslån skall inte längre kunna beviljas andra än dem som kan beviljas andra hyresaravalån. Det är ändamålsenligt att bevilja statligt stöd endast till sådana instanser som kan förutsättas fungera i enlighet med den bostadspolitiska målsättningen.

15 a §. *Allmännyttighet*. Till aravalagen föreslås en ny 15 a § som föreskriver om de förutsättningar för allmännyttighet som en låntagare enligt 15 § 3 punkten samt ett sådant samfund där låntagaren har den direkta bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. lagen om bostadsaktiebolag skall uppfylla.

I 1 mom. 1 punkten föreslås en definition av vilka av samfundets verksamhetsområden som i detta sammanhang skall anses ingå i den allmännyttiga verksamheten. Till dem hör att låta bygga hyresbostäder och bostadsrättsbostäder, vilket också innefattar anskaffning av de tomter som behövs för ändamålet, uthyrning av bostäder på sociala grunder och tillhandahållande av bostäder som bostadsrättsbostäder. Samfundet kan också ha andra verksamhetsområden, till exempel fastighetsvårdstjänster. Å andra sidan förpliktar bestämmelsen inte ett samfund att ägna sig åt alla de nämnda verksamhetsområdena. Till exempel byggherretjänster kan inhandlas antingen av ett annat samfund inom samma koncern eller av ett utomstående samfund.

Samfundets mål bör vara att erbjuda de boende gott och tryggt boende till skäliga kostnader.

För att de boendes boendetrygghet skall

bibehållas också i de situationer där hyresbostäder säljs till ägarbostäder eller där deras bruksändamål ändras, bör samfundet gå in för att ordna en motsvarande bostad för de boende.

Paragrafens 2 punkt syftar till att säkerställa att bostäderna tillfaller dem som behöver dem. Därför föreslås det bli föreskrivet att samfundet offentligt skall meddela att bostäderna kan sökas. Valet av boende skall naturligtvis också ske enligt bestämmelserna om grunderna för val av hyresgäster.

Den lagstadgade förpliktelsen för samfundet att offentligt meddela att bostäderna kan sökas framhäver motsvarande princip som redan tillämpas vid val av bostadsrättshavare och som föreskrivs i statsrådets beslut om val av bostadsrättshavare (900/1990).

Paragrafens 3 punkt syftar till att säkerställa att ägarerna får skäligen avkastning på sin investering men inte grundlös vinning. Därför föreslås det bli föreskrivet att ägaren kan gottskrivas med en skäligen avkastning på de medel han placerat, om vars minimistorlek föreskrivs i paragrafen och om vars beräkningsgrund och belopp närmare föreskrivs genom ett beslut av statsrådet. Avkastningen bör vara sådan att den för en investerare är konkurrenskraftig med tanke på avkastningen av andra alternativa placeringar med motsvarande risker. Den kan t.ex. vara 2 - 3 procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån eller APL-beräkningsgrundränta.

Med de medel som ägaren placerat avses de medel som ägaren själv har placerat i samfundet antingen i penningform eller som apport.

Gottskrivningen kan ske antingen i form av en ränta på andelskapitalet, som koncernbidrag eller dividend, eller som en kombination av dessa. Om till samma koncernen hörande samfunden äger flera hyreshus eller hyreshusbolag, behöver den godkända avkastningen inte gottskrivas separat för varje objekt. Det avgörande då avkastningen beräknas är hur mycket ägaren själv sammanlagt har placerat i samfunden.

Det är skäl att lägga märke till att de samfund som är föreningar eller stiftelser på grund av sin samfundsform inte kan gottskriva vinst. Till dessa delar inverkar propositionen enbart på sådana samfund som är antingen aktiebolag eller andelslag.

Storleken på den avkastning som kan gottskrivas begränsas utöver av denna bestäm-

melse också av bestämmelserna om vinstfördelning i lagen om aktiebolag eller överskott enligt lagen om andelslag (247/1954) samt bestämmelserna om ränta på tilläggsinsats och placeringsandel.

Om ägaren placerar medel i samfundet i form av lån, till exempel genom att ge samfundet ett så kallat teriärlån eller ett kapitallån, får den ränta som betalas på lånet inte överstiga den avkastning som godkänts på de medel som ägaren placerat.

Som avkastning räknas också det eventuella överpris som ett angivet samfund betalar till ett annat samfund inom samma koncern för upphandlade tjänster och i olika administrativa avgifter. Sådana tjänster kan t.ex. vara fastighetsskötsel och disponenttjänster. Storleken på den ersättning som betalas på sådana tjänster får alltså inte ligga högre än den prisnivå som i allmänhet upp bärs för motsvarande tjänster. Statens bostadsfond övervakar att den gängse prisnivån inte överskrids.

Det är möjligt att samfundet uppvisar ett överskott efter att en avkastning i godkänd storleksordning har gottskrivits. Detta överskott står kvar i bolaget för att förbättra dess solvens och kan exempelvis användas för att utveckla och hålla i stånd det bestånd av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder som samfundet äger, till att skaffa tomter för hyresbostäder och bostadsrättsbostäder, till att bygga eller skaffa hyresbostäder och bostadsrättsbostäder eller till att hålla hyrorna respektive bruksvederlagen skäliga. Ett överskott som är större än den avkastning som godkänns för gottskrivning kan uppkomma till exempel då samfundet har sådana hyreshus där hyresbestämningen inte faller inom ramen för den så kallade självkostnadsprincipen, eller om samfundet säljer bostäder.

Om samfundet något år inte gottskriver en avkastning av godkänd storlek, kan samfundet fritt välja bruksändamålet och tiden då ett sådant överskott används. Den avkastning som inte gottskrivits räknas in i de medel som ägaren placerat och beaktas då beloppet av den godtagbara avkastningen därefter räknas ut.

Bestämmelsen i paragrafens 4 punkt syftar till att de hyresbostäder som det angivna samfundet äger på en ort, i sådana fall där det alltjämt råder efterfrågan på hyresbostäder på orten, i regel skall kvarstå som hyresbostäder också efter att de inte längre berörs av begränsningar i fråga om användning och

överlåtelse. Bostäderna kan alltid säljas till ett annat angivet samfund eller till kommunen eller till något annat offentligt samfund.

Om efterfrågan på hyresbostäder på orten har avstannat, eller om det finns något annat vägande skäl, kan bostäderna säljas till ägarbostäder, eller så kan deras bruksändamål ändras. En försäljning av bostäderna till ägarbostäder kan vara motiverad till exempel i fall då det finns rikligt med tomma hyresbostäder på orten. Likaså kan en försäljning vara motiverad, om man klart ser att bostäder av den ifrågavarande typen inte kommer att vara efterfrågade i framtiden till exempel för att antalet arbetsplatser på orten minskar eller man vet att de kommer att minska.

Ett annat vägande skäl till försäljning kan vara en situation där försäljningen är nödvändig för att sanera eller säkra den ekonomiska grunden för bolagets verksamhet.

Hyresgästen skall alltid ha möjlighet att i situationer som avses i 12 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus lösa in de aktier som berättigar till besittning av den aravahyreslägenhet där han bor.

Paragrafens 5 punkt bestämmer att samfundet skall lägga upp ägandet av sina hyresbostäder och bostadsrättsbostäder så att det är möjligt att jämma ut hyrorna eller bruksvederlagen. Avsikten är att främja en utjämning av kapitalutgifterna så, att hyrorna och bruksvederlagen motsvarar relationerna mellan bostädernas bruksvärden.

En utjämning av hyrorna eller bruksvederlagen kan göras mellan aravabelånade hyreshus och bostadsrättshus som har samma ägare. Om ägandet till exempel har ordnats så, att de gamla hyreshusen alla finns i ett bolag och nyproduktionen genomförs av ett annat bolag, är det inte möjligt att göra en rationell utjämning mellan bostäder av olika ålder.

Koncernen skall också i övrigt se till att bolagsstrukturen är sådan att den så väl som möjligt svarar mot ansvaret för hus i ekonomiska svårigheter. Ägandet bör alltså inte ordnas exempelvis så, att hyreshus i ekonomiska svårigheter avskiljs till ett separat bolag och hyreshus som ger god avkastning till ett annat. Då vore det möjligt att gottskriva hela den avkastning som avses i statsrådets beslut till ägaren för det bolag som har god ekonomisk framgång och samtidigt rentav söka understöd för hyreshus i ekonomiska svårigheter i det andra bolaget, eller åtmins-

tone att öka statens kreditrisk.

Statens bostadsfond kan, då den beviljar lån till samfund, samtidigt övervaka att förutsättningarna uppfylls på denna punkt.

Eftersom bruksvederlagen för bostadsrättsbostäder och hyrorna för aravahyreshus inte kan utjämnas sinsemellan, är det tillåtet att ha samfundets bostadsrättshus i ett separat bolag. På detta sätt kan man säkerställa att bostadsrättshavarna inte blir tvungna att i sina bruksvederlag ta del i riskerna i hyreshus i ekonomiska svårigheter.

Enligt paragrafens 6 punkt får samfundet inte ta andra risker än sådana som gäller allmännyttig produktion, uthyrning och underhåll av bostäderna. Detta syftar till att förhindra en ökning av sådana risker som sammanhänger med annan affärsverksamhet och därigenom statens risker. Samfundet får till exempel inte vara med i projekt för byggande av affärs- och verksamhetsutrymmen som innebär risker. Denna förutsättning hindrar inte sådan affärsverksamhet som ansluter sig till samfundets allmännyttiga verksamhet. Till exempel går det an att anskaffa tomter, låta bygga hyresbostäder och bostadsrättsbostäder och tillhandahålla fastighetsvårdstjänster. I hyreshusen eller bostadsrättshusen kan det också finnas vissa affärslokaler, till exempel så kallade butiker i stenfoten.

Samfundet får av ovan nämnda anledning inte heller ge säkerhet eller pant för någon annan förpliktelse än en sådan som behövs för ett annat angivet samfund inom samma koncern eller ett samfund inom samma koncern som äger bostäder som är underställda begränsningar. Likaså är långivning förbjuden till andra samfund än sådana ovan nämnda som hör till samma koncern.

Ett samfund kan dessutom ställa en speciell säkerhet för ett lån som upptagits av ett bolag inom samma koncern i situationer där lånemedlen investeras i förväg eller byggande av hyresbostäder som kommer i samfundets ägo.

Enligt paragrafens 7 punkt bör förvaltningen och ägandet i ett angivet samfund vara så ordnade att samfundet är oavhängigt av byggnadsföretag. Denna förutsättning är nödvändig på grund av att de angivna samfunden också fungerar som byggherrar. Deras oavhängighet av de entreprenörer som bygger husen bör säkras bland annat för att säkra att det förekommer konkurrens.

Enligt paragrafens 8 punkt får aktierna

eller andelarna i ett angivet samfund inte vara föremål för offentlig handel. Samfundets aktier får alltså inte vara noterade på börsen eller någon annan motsvarande marknadsplats. Denna förutsättning är av nöden på grund av att målet för de samfund med vilka offentlig handel bedrivs primärt är att höja värdet på de investeringar som ägarna gjort. Detta mål är något annat än de mål som allmännyttiga samfund som upprätthåller och erbjuder bostäder på sociala grunder har: enligt detta skall samfundet erbjuda de boende ett gott och tryggt boende till skäliga kostnader. Om moderbolaget till ett allmännyttigt samfund är ett börsbolag, kan det inte för ett allmännyttigt samfund inom samma koncern få större avkastning än vad som föreskrivits. Däremot regleras inte den vinst som kan gottskrivas från andra bolag inom samma koncern.

15 b §. *Allmännyttighet i en koncern.* I denna paragraf föreslås bestämmelser om på vilket sätt förutsättningarna i 15 a § skall gälla i sådana fall där ett angivet samfund är en del av en koncern vars andra samfund också äger aravelånade eller räntestödda bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse eller i andra angivna samfund. I sådana situationer skall dessa samfund behandlas som ett samfund så att förutsättningarna gäller.

15 c §. *Övervakning av allmännyttigheten.* I 1 mom. föreslås Statens bostadsfond vara skyldig att övervaka att de samfund för vilka förutsättningarna i 15 a § kontinuerligt skall gälla också fungerar på detta sätt.

Enligt det föreslagna 2 mom. har Statens bostadsfond och en av fonden befullmäktigad person rätt att få alla de uppgifter som behövs för övervakningen. Den av fonden befullmäktigade personen kan exempelvis vara en auktoriserad revisor. För att undvika överlappande revisioner kan de för övervakningen behövliga uppgifterna också lämnas av samfundets egen revisor. Rätten att få tillgång till uppgifterna gäller såväl uppgifter som direkt gäller det angivna samfundet, t.ex. bokförings- och andra handlingar, som uppgifter om andra angivna samfund inom samma koncern som avses i 15 b §.

Enligt det föreslagna 3 mom. skall ett bolag som angetts som låntagare dessutom i förväg informera Statens bostadsfond om sådana faktorer som kan vara av betydelse med tanke på att de i 1 mom. angivna förutsättningarna skall gälla. Sådana faktorer kan

exempelvis vara fusioneringar eller ägoarrangemang med eller mellan koncernens dotterbolag. Att bostadsfonden i förväg underlättas om faktorer som eventuellt påverkar allmännyttigheten är behövligt med tanke på övervakningen av samfunden. Fonden har då möjlighet att i tillräckligt god tid införskaffa de ytterligare utredningar som behövs och exempelvis inleda underhandlingar om huruvida ifrågasvarande faktum påverkar uppfyllandet av förutsättningarna.

15 d §. *Återkallande av angivande.* Till lagen föreslås en ny 15 d § med bestämmelser om hur angivandet kan återkallas.

Enligt paragrafens 1 punkt kan angivandet återkallas, om samfundet eller ett annat samfund inom samma koncern som också angivits, eller som äger aravelånade eller räntestödda hyres- eller bostadsrättsbostäder som är underställda begränsningar, inte längre uppfyller förutsättningarna enligt 15 a §.

Enligt paragrafens 2 punkt kan angivandet återkallas, om samfundet eller ett annat samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder i syfte att kringgå de förutsättningar som föreslås bli inskrivna i 15 a §.

Angivandet återkallas av Statens bostadsfond. Då ärendet prövas skall fonden beakta hur gravt samfundet brutit mot förutsättningarna i 15 a §. Om det är fråga om en smärre avvikelser, återkallas angivandet inte.

Enligt 3 punkten kan angivandet återkallas på ansökan av samfundet.

Om angivandet av samfundet återkallas av någon i denna paragraf avsedd anledning, har samfundet alltid möjlighet att tillrättlägga sin verksamhet så att den följer bestämmelserna och ånyo ansöka om att bli angivet.

22 §. *Mottagare av aravalån för bostadsrättshus.* Enligt 1 mom. 1 punkten kan aravalån för bostadsrättshus beviljas kommuner och andra offentliga samfund. På denna punkt föreslås inga ändringar.

Enligt 2 punkten kan ett aravalån för bostadsrättshus, på samma sätt som ett hyresaravalån, beviljas ett av bostadsfonden angivet samfund. På denna punkt föreslås motsvarande ändringar som i 15 § 3 punkten, som gäller angivande av mottagare för hyresaravalån. Ett aravalån för bostadsrättshus kan alltså beviljas ett av bostadsfonden angivet samfund som uppfyller förutsättningarna i 15 a §.

I 11 kap. lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) föreskrivs om kontinuiteten i

bostadsrättssystemet, och lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994) reglerar dessa föreningars verksamhet. Bestämmelserna motsvarar delvis de förutsättningar som nu föreslås bli föreskrivna i 15 a §. Till de delar som de nämnda lagarna inte på ett sätt som förpliktar de samfund som äger bostadsrättsbostäder föreskriver om deras verksamhet skall de efterleva de föreslagna förutsättningarna.

1 mom. 3 punkten föreslås bli ändrad på motsvarande sätt som 15 § 4 punkten. Inte heller aravalån för bostadsrättshus skall längre kunna beviljas ett sådant aktiebolag där det angivna samfundet inte har direkt bestämmanderätt enligt 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag. Detta innebär att aravalån inte längre kan beviljas för en byggnad som ägs genom ett så kallat holdingbolag, om detta bolag inte angivits separat. Men däremot kan ett aktiebolag som är i ett angivet samfunds direkta ägo alltså beviljas aravalån, även om det inte angivits separat.

Till paragrafen föreslås ett nytt 2 mom. enligt vilket de föreslagna 15 a - 15 d § skall tillämpas på de låntagare som angetts enligt 1 mom. 2 punkten och på samfund i deras faktiska ägo på samma sätt som på samfund som angetts som mottagare av hyresaravalån. Detta innebär att den som angetts som mottagare av ett aravalån för ett bostadsrättshus skall fylla samma förutsättningar för allmännyttighet som den som får ett hyresaravalån. Samfundet övervakas på samma sätt som de som angetts som mottagare av hyresaravalån, och angivandet kan återkallas under samma förutsättningar som gäller för en hyresaravalåntagare.

37 §. *Uppsägning av aravalån.* Till paragrafen föreslås ett nytt 2 mom., enligt vilket statens bostadslån till ett samfund som angetts på grund av 15 § 3 punkten, eller 22 § 1 mom. 2 punkten eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern, kan sägas upp för att återbetalas helt eller delvis inom sex månader efter uppsägningen, om angivandet av låntagarsamfundet återkallas med stöd av 15 d §. Orsaken till den föreslagna sex månaders uppsägningstiden är att samfundet, om det så önskar, skall ha möjlighet att inom denna tid tillrättalägga sitt regelstridiga förfarande. Återkallandet skall hävas, om orsaken till återkallandet avvecklas inom uppsägningstiden.

Möjligheten att säga upp enstaka lån bland

annat i situationer då låntagaren inte efterlever lagen eller med stöd därav utfärdade bestämmelser och föreskrifter ingår redan i paragrafens gällande 1 mom.

Om de uppsagda lånen har värdepapperiserats, ersätts de enligt redan etablerad praxis med andra lån i samma lånpool.

Det gällande 2 mom. blir 3 mom. Till momentet föreslås fogat att det är Statens bostadsfond som säger upp aravalånet på grund av att angivandet återkallas, om det är den som beviljat lånet. Om lånet har beviljats av en kommun, är det kommunen som säger upp det.

1.2 Lagen om räntestöd för hyresbostadslån

2 §. I lagen om räntestöd för hyresbostadslån föreslås 1 mom. bli ändrat så att det får motsvarande utformning som 15 § 1 mom. aravalagen.

I den gällande lagen föreslås 1 mom. 6 och 7 punkterna bli upphävda. Enligt nuvarande 6 punkten kan låntagaren vara ett samfund som upprätthåller bostäder för speciella grupper av befolkningen. För att förfarandet skall vara enhetligt med aravalagens föreslås att också de samfund som upprätthåller bostäder för speciella grupper av befolkningen skall uppfylla förutsättningarna för angivande som låntagare, och de skall vara angivna som låntagare innan de kan beviljas nytt räntestödslån.

Enligt 1 mom. 7 punkten i gällande lag har räntestödslån för byggande eller anskaffning av en hyresbostad också kunnat beviljas andra samfund, då detta ansetts ändamålsenligt ur samhällets synvinkel. På basis av denna punkt har enbart kortfristiga räntestödslån beviljats. Denna punkt föreslås bli struken, eftersom räntestödet till hyresbostadslån inte behöver kanaliseras till objekt som inte är förknippade med social behovsprövning.

Paragrafens 2 mom. gäller förutsättningarna för att lån skall beviljas till anskaffning av hyresbostäder. Detta moment föreslås inte bli ändrat.

Enligt paragrafens 3 mom. kan räntestödslån för ombyggnad av en hyresbostad också beviljas andra sökande. Detta moment föreslås bli upphävt på samma grunder som aravalagens 15 § 2 mom.

2 a - d §. Till lagen föreslås bli fogade nya 2 a - d § vars innehåll motsvarar vad som ingår i de föreslagna 15 a - d § i arava-

lagen. 2 a § 1 mom. 4 punkten föreskriver om samfundets skyldighet att bibehålla bostäderna i användning som hyresbostäder också efter att de har befriats från 20 års begränsningen enligt 10 §. Detta gäller alltså enbart projekt som beviljats så kallat långfristigt räntestöd, eftersom de har jämförts med projekt för vilka aravalån beviljats. Det skall alltid vara möjligt att sälja delägobostäder till naturliga personer i enlighet med avtalsvillkoren.

11 §. Denna paragraf gäller inställning av betalningen av räntegottgörelse då lånet återbetalas eller bostaden överläts. Paragrafen hänvisar nu till 2 § 1 mom. 1 - 6 punkten. I denna proposition föreslås momentet bli ändrat så att ifrågovarande lagrum bara har 4 punkter. Därför föreslås att 11 § ändras så att den hänvisar till 2 § 1 mom. Dessutom föreslås att betalningen av räntegottgörelse vid överlåtelse skall inställas enbart om det är fråga om en bostad som är underställd 20 års begränsningstid enligt 10 §. Överlåtelse av en bostad för vilken kortfristigt räntestödslån beviljats till någon annan än en i 2 § 1 mom. avsedd mottagare orsakar inte att betalningen av räntegottgörelsen inställs.

12 §. Hänvisningen i paragrafens 1 mom. till 2 § 1 - 6 punkten föreslås ändrad på motsvarande sätt som 11 §.

Till paragrafen föreslås ett nytt 3 mom. enligt vilket betalningen av räntegottgörelse på hyresbostadslån till ett enligt 2 § 1 mom. 3 punkten angivet samfund kan inställas helt eller delvis inom sex månader, om angivandet av låntagarsamfundet återkallas med stöd av 2 d §. Om samfundet tillrättalägger sin verksamhet inom sex månader efter att angivandet återkallats, upphör betalningen av räntegottgörelsen inte.

Enligt paragrafens 1 mom. har betalningen av räntegottgörelse för ett enstaka lån också hittills kunnat inställas, om lånemedlen eller bostäderna har använts i strid med bestämmelserna, eller om felaktiga eller bristfälliga uppgifter har lämnats i ansökan om räntegottgörelse. Möjligheten att inställa betalningen av räntegottgörelse skall alltså utvidgas så att den också gäller situationer då brott mot bestämmelserna och föreskrifterna om enskilda låneobjekt inte har förekommit, men det angivna samfundet i alla fall inte har fungerat enligt förutsättningarna för allmännyttighet.

1.4 Lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån

4 §. *Räntestödslåntagare.* Paragrafen föreslås bli ändrad så att den motsvarar den 22 § som föreslås i aravalagen.

4 a §. *Allmännyttighet.* Till lagen föreslås en ny 4 a § vars innehåll motsvarar innehållet i den 15 a § som föreslås till aravalagen, med undantag av 4 punkten.

Aravalagens 15 a § 4 punkten föreslås inte som en förutsättning för angivande av en mottagare av bostadsrättshuslån, eftersom bostadsrättshusen är underställda permanenta begränsningar i fråga om användning och överlåtelse med stöd av lagen om bostadsrättsbostäder.

4 b §. *Övervakning av allmännyttigheten.* Till lagen föreslås en ny 4 b §, vars innehåll motsvarar den till aravalagen föreslagna nya 15 b §.

4 c §. *Allmännyttighet i en koncern.* Till lagen föreslås en ny 4 c § vars innehåll motsvarar den till aravalagen föreslagna nya 15 c §.

4 d §. *Återkallande av angivande.* Till lagen föreslås en ny 4 d § vars innehåll motsvarar den till aravalagen föreslagna nya 15 d §.

13 §. *Inställande av betalningen av räntestöd.* Till paragrafen föreslås ett nytt 2 mom. vars innehåll motsvarar det till lagen om räntestöd för hyresbostadslån föreslagna 12 § 3 mom.

2. Ikraftträdelse

Lagarna föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter att de har antagits och blivit stadfästa. Åtgärder som lagarnas verkställighet förutsätter kan vidtas innan de träder i kraft.

Beslut om angivande av låntagarsamfund som mottagare av lån som fattats innan lagarna träder i kraft förblir i kraft. På dessa låntagare och på samfund inom samma koncern som har bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse tillämpas de till lagarna föreslagna nya bestämmelserna om allmännyttighet, övervakning, återkallande av angivandet samt uppsägning av lånen eller inställning av betalningen av räntestöd.

3. Lagstiftningsordning

Då lagen om bostadsproduktion år 1979 ändrades så att lagen definierade de instanser som kunde beviljas statligt bostadslån, förutsattes att de allmännyttiga samfund skulle fungera enligt samma bostadspolitiska mål som kommunerna och andra offentliga samfund och att boendetryggheten i de bostäder som de ägde skulle vara lika stor som i bostäder som kommunerna äger.

Den ovan nämnda lagändringen som gäller allmännyttighet har, på samma sätt som de lagar genom vilka användningen och överlåtelsen av aravahyresbostäder och aravahyreshus begränsades åren 1974, 1975 och 1977, till en början temporärt och år 1979 så att bestämmelserna blev permanenta, har getts som vanliga lagar. Också de fortsatta tio års begränsningarna föreskrevs sommaren 1997 genom en vanlig lag. Detta har ansetts möjligt även om begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse också gäller sådana samfund som inte har förutsatts verka allmännyttigt.

Verksamheten i de samfund som bedriver social bostadsproduktion och som inte berörs av denna proposition har till centrala delar möjliggjorts av de aravalån och räntestöd som staten beviljat. Den huvudsakliga orsaken till att denna proposition ges är att verksamhetsprinciperna för vissa allmännyttiga samfund håller på att ändras från vad de var då stödet beviljades. Regeringen avser nu att säkerställa att förutsättningarna att bedriva en social bostadspolitik inte ändras väsentligt.

De nu föreslagna bestämmelserna gäller förutsättningar för allmännyttiga samfund och för deras verksamhet i situationer där samfunden alltjämt önskar kvarstå inom ramen för statens bostadspolitiska stöd. Kraven på verksamheten representerar ingen ny typ. Till exempel är begränsad vinstfördelning och det faktum att bostäderna i regel kvarstår i bruk som hyresbostäder också efter att de befrias från de lagstadgade begränsningarna i fråga om användning och överlåtelse helt etablerade verksamhetsprinciper för allmännyttiga samfund. Om sam-

fund som nu är allmännyttiga önskar frågå denna position, är det möjligt. De förlorar då sin allmännyttiga position och är därefter inte längre berättigade till det stöd som staten anvisar för social bostadsproduktion. Också i dessa situationer bibehåller samfunden den egendom som de hittills har förvärvat i form av statligt stöd och medel uppburna i form av hyror.

Bakgrunden till förslaget är strävan att säkerställa att statens stöd kanaliseras till de boende och att de av staten finansierade hyresbostäderna i så stor utsträckning som möjligt kvarstår som hyresbostäder. Detta mål anknyter till regeringsformens 15 a § 4 mom., enligt vilket det allmänna skall främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Även om man ansåg att de föreslagna bestämmelserna påverkar användningen av samfundens egendom, strider de inte mot ägarens rätt att använda sin egendom normalt, skäligt och rationellt. Därigenom strider de inte mot det egendomsskydd som avses i 12 § regeringsformen. Kravet på att en begränsning av en grundläggande rättighet skall vara exakt, noga avgränsad och proportionellt blir uppfyllt.

Riksdagen har förelagts regeringens proposition med förslag till ändring av bestämmelserna om ändringssökande i lagstiftningen om bostadslån (RP 237/1998). Enligt de föreslagna lagarna skall det vara möjligt att i den ordning som förvaltningsprocesslagen bestämmer överklaga alla de beslut som Statens bostadsfond och kommunerna fattar med stöd av de i propositionen föreslagna lagarna. Ett samfund kan alltid underställa de beslut som fattas med stöd av de föreslagna lagarna ett oavhängigt rättskipningsorgan. Detta säkrar samfundens rättsskydd.

Regeringen ser inga hinder för att lagarna stiftas som vanliga lagar. Regeringen anser det dock önskvärt att grundlagsutskottets utlåtande om lagförslagen inhämtas.

På basis av vad som ovan anförs föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag

om ändring av aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) 15 och 22 § samt 37 § 2 mom. och

fogas till lagen nya 15 a—15 d § och till 37 § ett nytt 2 mom., varvid det ändrade 2 mom. och nuvarande 3—5 mom. blir 3—6 mom., som följer:

15 §

Hyresbostadsaravalåntagare

Hyresbostadsaravalån kan beviljas

1) kommuner och andra offentliga samfund,

2) samfund som bedriver försäkringsverksamhet,

3) samfund som uppfyller förutsättningarna i 15 a § och som statens bostadsfond med stöd därav har angett, samt

4) aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några i punkterna 1—3 avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag (734/1978).

15 a §

Allmännyttighet

Ett i 15 § 3 punkten avsett samfund och ett bolag i vilket det har den i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten skall uppfylla följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyresbostäder och bostadsrättsbostäder och att hyra ut bostäderna på sociala grunder eller erbjuda dem till användning som bostadsrättsbostäder i syfte att tillhandahålla gott och tryggt boende till skäliga kostnader,

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

3) samfundet skall inte gottskriva sin ägare med annat än den skäliga vinst på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilket är

minst två procentenheter mer än räntan på statens femåriga obligationslån, och om vars beräkningsgrunder och storlek statsrådet utfärdar närmare föreskrifter,

4) samfundet skall enbart överlåta de bostäder som befrias från begränsningarna i fråga om överlåtelse och inlösen enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, eller aktier som berättigar till besittning av dem, till ett annat angivet samfund eller till kommunen eller ett annat offentligt samfund, eller till ett sådant aktiebolag eller bostadsaktiebolag där de förutnämnda har den direkta i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten, och till någon annan överlätelsetagare endast om det i trakten inte råder efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem,

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

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

7) samfundets ägoförhållanden och förvaltning skall organiseras så att det är oavhängigt av byggnadsföretag, och

8) samfundets aktier eller andelar skall

inte vara föremål för offentlig handel.

15 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 15 a § angivna förutsättningarna gäller en koncern, skall man som en helhet behandla ett i 15 § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

1) andra i 15 § 3 punkten avsedda samfund,

2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse i enlighet med lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, eller aktier som berättigar till besittning av dem,

3) samfund som innehar bostäder som är underställda den 20 års begränsning i användningen som avses i lagen om räntestöd till hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem, samt

4) samfund som har bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), eller aktiver som berättigar till besittning av dem.

15 c §

Övervakning av allmännyttigheten

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

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

Ett angivet samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana faktorer som kan påverka uppfyllandet av de i 15 a § angivna förutsättningarna.

15 d §

Återkallande av angivande

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

1) samfundet eller ett i 15 b § avsett sam-

fund inom samma koncern inte längre uppfyller förutsättningarna i 15 a § eller arbetar i strid med dem,

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

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

22 §

Mottagare av aravalån för bostadsrättshus

Aravalån för ett bostadsrättshus kan beviljas

1) kommuner och andra offentliga samfund,

2) samfund som fyller förutsättningarna i 15 a § och som statens bostadsfond med stöd därav har angett, samt

3) aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket någon eller några i punkterna 1 eller 2 nämnda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. lagen om aktiebolag.

På låntagare som avses i 1 mom. 2 punkten och på bolag i vilka de har den i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten tillämpas bestämmelserna i 15 a—15 d §.

37 §

Uppsägning av aravalån

Om angivandet av ett i 15 § 3 punkten eller 15 b § avsett samfund återkallas med stöd av 15 d §, 2 d § lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993), kan de statliga bostadslån som samfundet eller ett till samma koncern hörande i 15 b § avsett annat samfund har sägas upp så att de helt eller delvis skall återbetalas inom sex månader efter uppsägningen. Om orsaken till att angivandet återkallas inom denna tid avlägsnas, skall uppsägningen återkallas.

Ett aravalån som bostadsfonden beviljat kan på de grunder som avses i 1 mom. 2—4 och 7 punkten och i 2 mom. sägas upp av bostadsfonden och på de grunder som avses

i 1 mom. 1, 3 och 5—7 punkten av statskontoret. Ett aravalån som kommunen beviljat kan sägas upp av kommunen.

 Denna lag träder i kraft den .
 Beslut att ange ett samfund som mottagare

av hyresaravalån eller bostadsrättshuslån som fattats innan denna lag träder i kraft förblir i kraft. Bestämmelserna i lagens 15 a—15 d, 22 och 37 § tillämpas också på dessa låntagare.

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

2.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om räntestöd till hyresbostadslån av den 19 december 1980 (867/1980) 2 och 11 § samt 12 § 1 mom.,
 av dessa lagrum 2 § sådan den lyder i lag 62/1985, 1657/1991 och 1203/1993, 11 § i lag 661/1992 och 12 § 1 mom. i nämnda lag 1203/1993, samt
 fogas till lagen nya 2 a—2 d § och till 12 §, sådan den lyder i nämnda lag 1203/1993 och i lag 300/1995, ett nytt 3 mom., som följer:

2 §

Räntestöd för byggande eller, om inte annat framgår av 2 mom., anskaffning av en hyresbostad kan beviljas

1) kommuner eller andra offentliga samfund,

2) samfund som bedriver försäkringsverksamhet,

3) samfund som uppfyller förutsättningarna i 2 a § och som statens bostadsfond med stöd därav har angett, samt

4) aktiebolag i vilket något eller några i punkterna 1—3 avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag (734/1978).

Om en hyresbostad förvärfvas för att användas som hyresbostad av en person som inte är bostadslös, flykting eller zigenare eller som inte hör till en motsvarande speciell befolkningsgrupp, kan räntestödslån beviljas endast förutsatt

1) att det inte är motiverat att bygga bostäder i området i fråga när bostadsbehovet på sikt beaktas, om inte låntagaren är en kommun eller ett bolag som en kommun de facto äger och

2) att det är förmånligare att förvärva bostaden än att bygga en motsvarande ny bostad.

2 a §

Ett i 2 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund och ett bolag i vilket det har den i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten skall uppfylla följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyresbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder i syfte att tillhandahålla gott och tryggt boende till skäliga kostnader,

2) samfundet meddelar offentligt om att bostäderna kan sökas,

3) samfundet gottskriver inte sin ägare med annat än den skäliga vinst på de medel som ägaren placerat i samfundet, som är minst två procentenheter mer än räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek statsrådet utfärdar närmare bestämmelser,

4) samfundet överlåter enbart de i 10 § avsedda bostäder som befrias från 20 års begränsningarna, eller aktier som berättigar till besittning av dem, till ett annat angivet samfund eller till kommunen eller ett annat offentligt samfund eller till ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag där de förutnämnda har den direkta i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten, och till andra överlåtelseägare enbart om det i trakten inte råder efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns vägande skäl att sälja vissa av dem,

5) samfundet organiserar inte sin struktur så, att dess ansvar för hyreshus i ekonomiska svårigheter äventyras,

6) samfundet skall inte ta andra risker än vad som sammanhänger med dess i 1 punkten avsedda verksamhet, inte bevilja lån till andra än i 2 b § avsedda samfund, och inte ställa säkerhet för andra än de i 2 b § avsedda samfundens förpliktelser, annat än om det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i ett i 2 b § avsett samfunds anskaffning eller byggande av hyreshus,

7) samfundets ägoförhållanden och förvaltning organiseras så att det är oavhängigt av byggnadsföretag, och

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

2 b §

Då de i 2 a § angivna förutsättningarna gäller en koncern, skall man som en och samma helhet behandla ett i 2 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund och till samma koncern hörande

1) andra i 2 § 1 mom. 3 punkten avsedda samfund,

2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

3) samfund som innehar bostäder som är underställda den 20 års begränsning i användningen som avses i 10 §, eller aktier som berättigar till besittning av dem, samt

4) samfund som har bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), eller aktier som berättigar till besittning av

dem.

2 c §

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 2 § 1 mom. 3 punkten och i 2 b § fyller och efterlever förutsättningarna i 2 a §.

Statens bostadsfond och en av fonden befullmäktigad person har rätt att få de uppgifter som behövs för övervakningen av de i 2 § 1 mom. 3 punkten och 2 b § avsedda samfunden och av deras revisorer.

Ett angivet samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana faktorer som kan påverka uppfyllandet av de i 2 a § angivna förutsättningarna.

2 d §

Statens bostadsfond kan återkalla det angivande av ett samfund som avses i 2 § 1 mom. 3 punkten, om

1) samfundet eller ett i 2 b § avsett samfund inom samma koncern inte längre uppfyller förutsättningarna i 2 a § eller arbetar i strid med dem,

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

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

11 §

Om ett räntestödslån återbetalas eller en bostad som är underställd den i 10 § avsedda 20 års begränsningstiden, eller de aktier som berättigar till besittning av dem, överlåts eller övergår till någon annan än en i 2 § 1 mom. nämnd ägare, upphör utbetalningen av räntegottgörelsen vid den tidpunkt då lånet återbetalas eller bostaden överlåts. Sedan bostaden har överlåts kan räntegottgörelse utbetalas endast såvida den nya ägaren åtar sig ansvaret för räntestödslånet.

12 §

Har den som erhållit räntestödslån använt lånededel för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har han använt bostaden i strid med 10 § eller har han, då

han ansökte om godkännande av lånet som räntestödslån, lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet, kan statskontoret inställa betalningen av räntegottgörelsen. I ovan nämnda fall och då bostaden eller äganderätten till aktier som berättigar till besittning av den överlåts mot vederlag till någon annan än en ägare som nämns i 2 § 1 mom., innan användningsbegränsningstiden har löpt ut, kan statskontoret förplikta låntagaren att helt eller delvis till staten återbetala den räntegottgörelse som staten har utbetalt för lånet.

Om angivandet av ett i 2 § 1 mom. 3 punkten avsett låntagarsamfund återkallas

med stöd av 2 d §, 15 d § aravalagen eller 4 d § lagen om räntestöd till bostadsrättshuslån, kan statens bostadsfond besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntegottgörelsen till samfundet eller ett till samma koncern hörande i 2 b § avsett samfund inom sex månader efter att angivandet återkallades, om inte anledningen till återkallandet avlägsnas inom denna tid.

Denna lag träder i kraft den .

Beslut att ange ett samfund som mottagare av räntestödslån för hyreshus som fattats innan denna lag träder i kraft förblir i kraft. Lagens 2 a—2 d, 11 och 12 § tillämpas också på dessa låntagare.

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

3.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 17 december om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) 4 § och fogas till lagen nya 4a—4 d § och till 13 §, sådan den lyder i lag 299/1995, ett nytt 2 mom. som följer:

4 §

Räntestödslåntagare

Räntestödslån kan beviljas

1) kommuner och andra offentliga samfund,

2) samfund som uppfyller förutsättningarna i 4 a § och som statens bostadsfond med stöd av detta har angett, och

3) aktiebolag där något eller några i 1 eller 2 punkten avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag (734/1978).

4 a §

Allmännyttighet

Ett i 4 § 2 punkten avsett samfund och ett bolag i vilket det har den i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten skall uppfylla följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa bostadsrättsbostäder och att erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att tillhandahålla gott och tryggt boende till skäliga kostnader,

2) samfundet skall offentligt meddela om

att bostäderna kan sökas,

3) samfundet skall inte gottskriva sin ägare med annat än en skälig vinst på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilket är minst två procentenheter mer än räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek statsrådet utfärdar närmare bestämmelser,

4) samfundet skall lägga upp ägandet av bostadsrättsbostäderna så, att en utjämning av bruksvederlaget är möjligt,

5) samfundet skall inte ta andra risker än vad som sammanhänger med dess i 1 punkten avsedda verksamhet, inte bevilja lån till andra än i 4 b § avsedda samfund, och inte ställa säkerhet för andra än de i 4 b § avsedda samfundens förpliktelser, annat än om det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i ett i 4 b § avsett samfunds anskaffning eller byggande av hyreshus,

6) samfundets ägoförhållanden och förvaltning skall organiseras så att det är oavhängigt av byggnadsföretag, och

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

4 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 4 a § angivna förutsättningarna gäller en koncern, skall man som en helhet behandla ett i 4 § 2 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

1) andra i 4 § 2 punkten avsedda samfund,

2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse i enlighet med lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

3) samfund som innehar bostäder som är underställda den 20 års begränsning i användningen som avses i 10 § lagen om räntestöd till hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem, samt

4) samfund som har bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), eller aktier som berättigar till besittning av dem.

4 c §

Övervakning av allmännyttigheten

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 4 § 2 punkten och i 4 b § fyller och efterlever förutsättningarna i 4 a §.

Statens bostadsfond och en av fonden befullmäktigad person har rätt att få de uppgifter som behövs för övervakningen av de i 4 § 2 punkten och 4 b § avsedda samfunden och av deras revisorer.

Ett angivet samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana faktorer som kan påverka uppfyllandet av de i 4 a § angivna förutsättningarna.

4 d §

Återkallande av angivande

Statens bostadsfond kan återkalla det angivande av ett samfund som avses i 4 § 2 punkten, om

1) samfundet eller ett i 4 b § avsett samfund inom samma koncern inte längre uppfyller förutsättningarna i 4 a § eller arbetar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 4 b § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot den i 4 a § definierade allmännyttighetens innehåll eller med de angivna förutsättningarna, eller om

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

13 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om angivandet av ett i 4 § 2 punkten avsett låntagarsamfund återkallas med stöd av 4 d §, kan statens bostadsfond besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestödet för byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadslån för ett bostadsrättshus inom sex månader efter att angivandet återkallats, om orsaken till återkallandet inte avlägsnas inom denna tid.

Denna lag träder i kraft den .

Beslut att ange ett samfund som mottagare av räntestödslån för bostadsrättshus som fattats innan denna lag träder i kraft förblir i kraft. Bestämmelserna i 4 a—4 d och 13 § tillämpas också på dessa låntagare. Åtgärder som verkställigheten av lagen kräver får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 4 december 1998

Republikens President

MARTTI AHTISAARI

Minister Sinikka Mönkäre

1.

Lag

om ändring av aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut ändras i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) 15 och 22 § samt 37 § 2 mom. och fogas till lagen nya 15 a—15 d § och till 37 § ett nytt 2 mom., varvid det ändrade 2 mom. och nuvarande 3—5 mom. blir 3—6 mom., som följer:

Gällande lydelse

15 §

Hyresbostadsaravalåntagare

Hyresbostadsaravalån kan beviljas

- 1) kommuner och andra offentliga samfund;
- 2) samfund som bedriver försäkringsverksamhet;
- 3) av bostadsfonden angivna samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder; samt
- 4) aktiebolag som faktiskt ägs av ett eller flera av de samfund som nämns i 1—3 punkten.

Ett hyreshuslån kan också beviljas ett bostadsaktiebolag samt lånfristiga och kortfristiga ombyggnadslån för hyresboende också någon annan som ansöker lån.

Föreslagen lydelse

15 §

Hyresbostadsaravalåntagare

Hyresbostadsaravalån kan beviljas

- 1) kommuner och andra offentliga samfund,
- 2) samfund som bedriver försäkringsverksamhet,
- 3) *samfund som uppfyller förutsättningarna i 15 a § och som statens bostadsfond med stöd därav har angett, samt*
- 4) *aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några i punkterna 1—3 avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag (734/1978).*

(upphävs)

15 a §

Allmännyttighet

Ett i 15 § 3 punkten avsett samfund och ett bolag i vilket det har den i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten skall uppfylla följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

- 1) *samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyresbostäder och bostadsrättsbostäder och att hyra ut bostäderna på sociala grunder eller erbjuda dem till användning som bostadsrättsbostäder i syfte att tillhandahålla gott och tryggt boende till*

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

skäligen kostnader,

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

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

4) samfundet skall enbart överlåta de bostäder som befrias från begränsningarna i fråga om överlåtelse och inlösen enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, eller aktier som berättigar till besittning av dem, till ett annat angivet samfund eller till kommunen eller ett annat offentligt samfund, eller till ett sådant aktiebolag eller bostadsaktiebolag där de förutnämnda har den direkta i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten, och till någon annan överlåtelse tagare endast om det i trakten inte råder efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns andra vägande skäl att sälja vissa av dem,

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

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

7) samfundets ägoförhållanden och förvaltning skall organiseras så att det är oavhängigt av byggnadsföretag, och

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

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

15 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 15 a § angivna förutsättningarna gäller en koncern, skall man som en helhet behandla ett i 15 § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

1) andra i 15 § 3 punkten avsedda samfund,
2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse i enlighet med lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, eller aktier som berättigar till besittning av dem,

3) samfund som innehar bostäder som är underställda den 20 års begränsning i användningen som avses i lagen om räntestöd till hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem, samt

4) samfund som har bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), eller aktiver som berättigar till besittning av dem.

15 c §

Övervakning av allmännyttigheten

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

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

Ett angivet samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana faktorer som kan påverka uppfyllandet av de i 15 a § angivna förutsättningarna.

15 d §

Återkallande av angivande

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

1) samfundet eller ett i 15 b § avsett samfund inom samma koncern inte längre upp-

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

fyller förutsättningarna i 15 a § eller arbetar i strid med dem,

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

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

22 §

22 §

*Mottagare av aravalån för bostadsrättshus**Mottagare av aravalån för bostadsrättshus*

Aravalån för ett bostadsrättshus kan beviljas

1) kommuner och andra offentliga samfund;

2) av bostadsfonden angivna samfund som hyr ut eller producerar och underhåller bostäder på sociala grunder; samt

3) aktiebolag som faktiskt ägs av ett eller flera av de samfund som nämns i 1 och 2 punkten.

Aravalån för ett bostadsrättshus kan beviljas

1) kommuner och andra offentliga samfund,

2) samfund som fyller förutsättningarna i 15 a § och som statens bostadsfond med stöd därav har angett, samt

3) aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket någon eller några i punkterna 1 eller 2 nämnda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. lagen om aktiebolag.

På låntagare som avses i 1 mom. 2 punkten och på bolag i vilka de har den i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten tillämpas bestämmelserna i 15 a—15 d §.

37 §

37 §

*Uppsägning av aravalånet**Uppsägning av aravalån*

Om angivandet av ett i 15 § 3 punkten eller 15 b § avsett samfund återkallas med stöd av 15 d §, 2 d § lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller 4 d § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993), kan de statliga bostadslån som samfundet eller ett till samma koncern hörande i 15 b § avsett annat samfund har sägas upp så att de helt eller delvis skall återbetalas inom sex månader efter uppsägningen. Om orsaken till att angivandet återkallas inom denna tid avlägsnas, skall uppsägningen återkallas.

Ett aravalån som bostadsfonden har bevil-

lat ett aravalån som bostadsfonden beviljat

Gällande lydelse

jat kan på de grunder som nämns i 1 mom. 2—4 och 7 punkten sägas upp av bostadsfonden och på de grunder som nämns i 1, 3 och 5—7 punkten av statskontoret. Kommunen kan säga upp ett aravalån som beviljats av kommunen.

Föreslagen lydelse

kan på de grunder som avses i 1 mom. 2—4 och 7 punkten och i 2 mom. sägas upp av bostadsfonden och på de grunder som avses i 1 mom. 1, 3 och 5—7 punkten av statskontoret. Ett aravalån som kommunen beviljat kan sägas upp av kommunen.

Denna lag träder i kraft den .

Beslut att ange ett samfund som mottagare av hyresaravalån eller bostadsrättshuslån som fattats innan denna lag träder i kraft förblir i kraft. Bestämmelserna i lagens 15 a—15 d, 22 och 37 § tillämpas också på dessa låntagare.

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

2.

Lag**om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån**

I enlighet med riksdagens beslut ändras i lagen om räntestöd till hyresbostadslån av den 19 december 1980 (867/1980) 2 och 11 § samt 12 § 1 mom., av dessa lagrum 2 § sådan den lyder i lag 62/1985, 1657/1991 och 1203/1993, 11 § i lag 661/1992 och 12 § 1 mom. i nämnda lag 1203/1993, samt fogas till lagen nya 2 a—2 d § och till 12 §, sådan den lyder i nämnda lag 1203/1993 och i lag 300/1995, ett nytt 3 mom., som följer:

Gällande lydelse

2 §

Räntestödslån för byggande eller anskaffning av en hyresbostad kan beviljas, om inte annat framgår av 2 mom.

- 1) kommuner och samkommuner;
- 2) samfund som avses i 15 § 1 mom. 3 punkten aravalagen (1189/1993) och som hyt ut bostäder på sociala grunder,
- 3) samfund som bedriver försäkringsverksamhet;

- 4) församlingar;
- 5) aktiebolag som är i ett i 1—4 punkten nämnt samfunds faktiska ägo;

Föreslagen lydelse

2 §

Räntestöd för byggande eller, om inte annat framgår av 2 mom., anskaffning av en hyresbostad kan beviljas

- 1) kommuner eller andra offentliga samfund,
- 2) samfund som bedriver försäkringsverksamhet,
- 3) samfund som uppfyller förutsättningarna i 2 a § och som statens bostadsfond med stöd därav har angett, samt
- 4) aktiebolag i vilket något eller några i punkterna 1—3 avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3

Gällande lydelse

6) samfund som har bostäder för särskilda befolkningsgrupper; samt

7) andra samfund, när det kan anses vara socialt ändamålsenligt.

Om en hyresbostad förvärvas för att användas som hyresbostad av en person som inte är bostadslös, flykting eller zigenare eller som inte hör till en motsvarande speciell befolkningsgrupp, kan räntestödslån beviljas endast följande

1) att det inte är motiverat att bygga bostäder på området i fråga när bostadsbehovet på lång sikt beaktas om inte låntagaren är en kommun eller ett bolag som en kommun de facto äger och

2) att det är förmånligare att förvärva bostaden än att bygga en motsvarande ny bostad.

Räntestödslån för grundreparation av hyresbostad kan beviljas även annat än i 1 mom. nämnt samfund som hyt ut bostäder.

Föreslagen lydelse

§ 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag (734/1978).

Om en hyresbostad förvärvas för att användas som hyresbostad av en person som inte är bostadslös, flykting eller zigenare eller som inte hör till en motsvarande speciell befolkningsgrupp, kan räntestödslån beviljas endast förutsatt

1) att det inte är motiverat att bygga bostäder i området i fråga när bostadsbehovet på sikt beaktas, om inte låntagaren är en kommun eller ett bolag som en kommun de facto äger och

2) att det är förmånligare att förvärva bostaden än att bygga en motsvarande ny bostad.

(upphävs)

2 a §

Ett i 2 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund och ett bolag i vilket det har den i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmelser skall uppfylla följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

1) samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa hyresbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder i syfte att tillhandahålla gott och tryggt boende till skäliga kostnader,

2) samfundet meddelar offentligt om att bostäderna kan sökas,

3) samfundet gottskrivar inte sin ägare med annat än den skäliga vinst på de medel som ägaren placerat i samfundet, som är minst två procentenheter mer än räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek statsrådet utfärdar närmare bestämmelser,

4) samfundet överlåter enbart de i 10 § avsedda bostäder som befrias från 20 års begränsningarna, eller aktier som berättigar till besittning av dem, till ett annat angivet samfund eller till kommunen eller ett annat offentligt samfund eller till ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag där de förutnämnda har den direkta i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmelser, och till andra överlåtelseägare

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

enbart om det i trakten inte råder efterfrågan på hyresbostäder av ifrågavarande typ, eller om det finns vägande skäl att sälja vissa av dem,

5) samfundet organiserar inte sin struktur så, att dess ansvar för hyreshus i ekonomiska svårigheter äventyras,

6) samfundet skall inte ta andra risker än vad som sammanhänger med dess i 1 punkten avsedda verksamhet, inte bevilja lån till andra än i 2 b § avsedda samfund, och inte ställa säkerhet för andra än de i 2 b § avsedda samfundens förpliktelser, annat än om det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i ett i 2 b § avsett samfunds anskaffning eller byggande av hyreshus,

7) samfundets ägoförhållanden och förvaltning organiseras så att det är oavhängigt av byggnadsföretag, och

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

2 b §

Då de i 2 a § angivna förutsättningarna gäller en koncern, skall man som en och samma helhet behandla ett i 2 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund och till samma koncern hörande

1) andra i 2 § 1 mom. 3 punkten avsedda samfund,

2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravhyresbostäder och aravhyreshus (1190/1993), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

3) samfund som innehar bostäder som är underställda den 20 års begränsning i användningen som avses i 10 §, eller aktier som berättigar till besittning av dem, samt

4) samfund som har bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), eller aktier som berättigar till besittning av dem.

2 c §

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 2 § 1 mom. 3 punkten och i 2 b § fyller och efterlever förutsättningarna i 2 a §.

Gällande lydelse

11 §
Om ett räntestödslån återbetalas eller en bostad överläts eller övergår till någon annan än en i 2 § 1 mom. 1—6 punkten nämnd ägare, upphör utbetalningen av räntegottgörelse vid den tidpunkt då lånet återbetalas eller bostaden överläts. Sedan bostaden har överlåtits kan räntegottgörelse utbetalas endast såvida den nya ägaren åtar sig ansvaret för räntestödlånet.

12 §
Har den som erhållit räntestödslån använt lånemedel för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har han använt bostaden i strid med 10 § eller har han, då han ansökte om godkännande av lånet som räntestödslån, lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lå-

Föreslagen lydelse

Statens bostadsfond och en av fonden befullmäktigad person har rätt att få de uppgifter som behövs för övervakningen av de i 2 § 1 mom. 3 punkten och 2 b § avsedda samfundet och av deras revisorer.

Ett angivet samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana faktorer som kan påverka uppfyllandet av de i 2 a § angivna förutsättningarna.

2 d §

Statens bostadsfond kan återkalla det angivande av ett samfund som avses i 2 § 1 mom. 3 punkten, om

1) samfundet eller ett i 2 b § avsett samfund inom samma koncern inte längre uppfyller förutsättningarna i 2 a § eller arbetar i strid med dem,

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

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

11 §
Om ett räntestödslån återbetalas eller en bostad som är underställd den i 10 § avsedda 20 års begränsningstiden, eller de aktier som berättigar till besittning av dem, överläts eller övergår till någon annan än en i 2 § 1 mom. nämnd ägare, upphör utbetalningen av räntegottgörelsen vid den tidpunkt då lånet återbetalas eller bostaden överläts. Sedan bostaden har överlåtits kan räntegottgörelse utbetalas endast såvida den nya ägaren åtar sig ansvaret för räntestödlånet.

12 §
Har den som erhållit räntestödslån använt lånemedel för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller har han använt bostaden i strid med 10 § eller har han, då han ansökte om godkännande av lånet som räntestödslån, lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lå-

Gällande lydelse

net, kan statskontoret inställa betalningen av räntegottgörelsen. I ovan nämnda fall och då bostaden eller äganderätten till aktier som berättigar till besittning av den överläts mot vederlag till någon annan än en ägare som nämns i 2 § 1 mom. 1—6 punkten innan användningsbegränsningstiden har löpt ut, kan statskontoret förplikta låntagaren att helt eller delvis till staten återbetala den räntegottgörelsen som staten har utbetalt för lånet.

Föreslagen lydelse

net, kan statskontoret inställa betalningen av räntegottgörelsen. I ovan nämnda fall och då bostaden som är underställd den i 10 § avsedda 20 års begränsningstiden, eller äganderätten till aktier som berättigar till besittning av den överläts mot vederlag till någon annan än en ägare som nämns i 2 § 1 mom., innan användningsbegränsningstiden har löpt ut, kan statskontoret förplikta låntagaren att helt eller delvis till staten återbetala den räntegottgörelse som staten har utbetalt för lånet.

Om angivandet av ett i 2 § 1 mom. 3 punkten avsett låntagarsamfund återkallas med stöd av 2 d §, 15 d § aravalagen eller 4 d § lagen om räntestöd till bostadsrättshuslån, kan statens bostadsfond besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntegottgörelsen till samfundet eller ett till samma koncern hörande i 2 b § avsett samfund inom sex månader efter att angivandet återkallades, om inte anledningen till återkallandet avlägsnas inom denna tid.

Denna lag träder i kraft den .
Beslut att ange ett samfund som mottagare av räntestödslån för hyreshus som fattats innan denna lag träder i kraft förblir i kraft. Lagens 2 a—2 d, 11 och 12 § tillämpas också på dessa låntagare.
Åtgärder som verkställigheten av lagen kräver får vidtas innan lagen träder i kraft.

3.

Lag**om ändring av lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån**

I enlighet med riksdagens beslut ändras i lagen den 17 december om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) 4 § och fogas till lagen nya 4a—4 d § och till 13 §, sådan den lyder i lag 299/1995, ett nytt 2 mom. som följer:

Gällande lydelse

4 §

Räntestödlåntagare

Räntestödslån kan beviljas

Föreslagen lydelse

4 §

Räntestödslåntagare

Räntestödslån kan beviljas

Gällande lydelse

- 1) kommuner och andra offentliga samfund;
- 2) samfund som statens bostadsfond angett med stöd av 22 § 2 punkten aravalagen (1189/1993) eller som statsrådet tidigare har angett med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion och som hyr ut eller producerar och upprätthåller bostäder på sociala grunder; samt
- 3) aktiebolag som de facto ägs av något eller några av de samfund som nämns i 1 eller 2 punkten.

Föreslagen lydelse

- 1) kommuner och andra offentliga samfund,
- 2) samfund som uppfyller förutsättningarna i 4 a § och som statens bostadsfond med stöd av detta har angett, och
- 3) aktiebolag där något eller några i 1 eller 2 punkten avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag (734/1978).

4 a §

Allmännyttighet

Ett i 4 § 2 punkten avsett samfund och ett bolag i vilket det har den i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag avsedda bestämmanderätten skall uppfylla följande förutsättningar och efterleva dem i sin verksamhet:

- 1) *samfundets verksamhetsområde är att låta bygga och anskaffa bostadsrättsbostäder och att erbjuda dem för användning som bostadsrättsbostäder i syfte att tillhandahålla gott och tryggt boende till skäligen kostnader,*
- 2) *samfundet skall offentligt meddela om att bostäderna kan sökas,*
- 3) *samfundet skall inte gottskriva sin ägare med annat än en skälig vinst på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilket är minst två procentenheter mer än räntan på statens femåriga obligationslån och om vars beräkningsgrunder och storlek statsrådet utfärdar närmare bestämmelser,*
- 4) *samfundet skall lägga upp ägandet av bostadsrättsbostäderna så, att en utjämning av bruksvederlaget är möjligt,*
- 5) *samfundet skall inte ta andra risker än vad som sammanhänger med dess i 1 punkten avsedda verksamhet, inte bevilja lån till andra än i 4 b § avsedda samfund, och inte ställa säkerhet för andra än de i 4 b § avsedda samfundens förpliktelser, annat än om det är fråga om ett lån som ett annat samfund inom samma koncern tar och investerar i ett i 4 b § avsett samfunds anskaffning eller byggande av hyreshus,*
- 6) *samfundets ägoförhållanden och förvalt-*

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

ning skall organiseras så att det är oavhängigt av byggnadsföretag, och

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

4 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 4 a § angivna förutsättningarna gäller en koncern, skall man som en helhet behandla ett i 4 § 2 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

1) andra i 4 § 2 punkten avsedda samfund,
2) samfund som innehar bostäder som är underställda begränsningar i fråga om användning och överlåtelse i enlighet med lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993), eller aktier som berättigar till besittning av dem,

3) samfund som innehar bostäder som är underställda den 20 års begränsning i användningen som avses i 10 § lagen om räntestöd till hyresbostadslån (867/1980), eller aktier som berättigar till besittning av dem, samt

4) samfund som har bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), eller aktier som berättigar till besittning av dem.

4 c §

Övervakning av allmännyttigheten

Statens bostadsfond övervakar att samfund som avses i 4 § 2 punkten och i 4 b § fyller och efterlever förutsättningarna i 4 a §.

Statens bostadsfond och en av fonden befullmäktigad person har rätt att få de uppgifter som behövs för övervakningen av de i 4 § 2 punkten och 4 b § avsedda samfunden och av deras revisorer.

Ett angivet samfund skall i förväg informera statens bostadsfond om sådana faktorer som kan påverka uppfyllandet av de i 4 a § angivna förutsättningarna.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

4 d §

Återkallande av angivande

Statens bostadsfond kan återkalla det angivande av ett samfund som avses i 4 § 2 punkten, om

1) samfundet eller ett i 4 b § avsett samfund inom samma koncern inte längre uppfyller förutsättningarna i 4 a § eller arbetar i strid med dem,

2) samfundet eller ett i 4 b § avsett samfund inom samma koncern har vidtagit faktiska åtgärder vars syften strider mot den i 4 a § definierade allmännyttighetens innehåll eller med de angivna förutsättningarna, eller om

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

13 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Om angivandet av ett i 4 § 2 punkten avsett låntagarsamfund återkallas med stöd av 4 d §, kan statens bostadsfond besluta att helt eller delvis inställa betalningen av räntestödet för byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadslån för ett bostadsrättshus inom sex månader efter att angivandet återkallats, om orsaken till återkallandet inte avlägsnas inom denna tid.

Denna lag träder i kraft den .

Beslut att ange ett samfund som mottagare av räntestödslån för bostadsrättshus som fattats innan denna lag träder i kraft förblir i kraft. Bestämmelserna i 4 a—4 d och 13 § tillämpas också på dessa låntagare.

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