FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 18 juni 2018

471/2018

Lag
om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i aravabegränsningslagen (1190/1993) 5 och 8 a §, sådana de lyder, 5 § i lag 869/2008 och 8 a § i lag 20/2007, och

ändras 6, 7, 8, 9–11, 16 och 23 §, sådana de lyder, 6 och 7 § i lag 1714/2015, 8 och 9–11 § delvis ändrade i lag 20/2007, 16 § i lagarna 735/2004 och 447/2013 samt 23 § i lag 720/2003, som följer:

6 §

Ersättning för användning i strid med bestämmelserna

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

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

7 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

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

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

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

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

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

5) ränta på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 2 mom. 1 punkten,

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

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

RP 12/2018
MiUB 3/2018
RSv 40/2018

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

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

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

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

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

8 §

Överlåtelse

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

1) kommunen,

2) en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan beviljas hyresbostadsaravalån, eller

3) en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare, till vars verksamhetsområde det hör att erbjuda hyresbostäder, när det är fråga om aravahyresbostäder eller aravahyreshus som omfattas av de i 3 § 1 mom. avsedda begränsningar som gäller under en tioårsperiod.

Aktier som medför rätt att besitta en aravahyresbostad eller aktier i ett aravahyreshusbolag får utöver det som föreskrivs i 1 mom. överlåtas till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet angiven mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Dessutom kan den egendom som avses i 1 mom. säljas på offentlig auktion så som anges i konkurslagen (120/2004) eller utsökningsbalken (705/2007) eller, om det är fråga om en pantsatt aktie, så som bestäms i pantsättningsavtalet.

Om den egendom som avses i 1 mom. övergår till en ny ägare på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att en juridisk person upphör, ska den nya ägaren utan dröjsmål underrätta kommunen om sitt förvärv, varefter kommunen har rätt att inom 90 dagar från den tidpunkt då den fick kännedom om äganderättens övergång lösa in egendomen genom att betala ett överlåtelsepris enligt 9 §. Kommunen ska underrätta Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om förvärv enligt 1 mom. 1 punkten och om i detta moment avsedda överlåtelser som kommunen har fått kännedom om.

Andra överlåtelser än sådana som avses i denna paragraf är ogiltiga.

9 §

Överlåtelsepris

Det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en aravahyresbostad eller en aktie som medför rätt att besitta en sådan bostad eller för ett aravahyreshus eller en aktie i ett aravahyreshusbolag är en överlåtelseersättning enligt 10 §.

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 1 mom. är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för en hyresbostad eller ett hyreshus som beviljats lån enligt lagen om grundförbättring av bostäder ett maximipris enligt 11 §. Om ett sådant grundförbättringslån har sammanslagits med ett lån enligt 1966 års lag om bostadsproduktion, tillämpas på det tillåtna överlåtelsepriset dock 1 mom.

Om egendomen säljs på offentlig auktion får den för vars räkning auktionen förrättas, vid försäljningen högst det tillåtna överlåtelsepriset.

Den del av försäljningspriset som överstiger det tillåtna överlåtelsepriset ska betalas till statens bostadsfond.

10 §

Beräkning av överlåtelseersättningen

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer överlåtelseersättningen. Någon överlåtelseersättning fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse.

Vid beräkning av överlåtelseersättningen för en aravahyresbostad eller ett aravahyreshus beaktas

1) låntagarens självfinansieringsandel som, utöver statligt bostadslån eller aravalån och lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det samt av statens medel eventuellt beviljat understöd, har behövts för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller fastigheten,

2) indexjusteringen av låntagarens självfinansieringsandel, beräknad enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet,

3) statligt bostadslån eller aravalån samt lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar,

4) ett lån som upptagits för finansiering av ombyggnad eller andra godtagbara utgifter, till den del lånet kvarstår på överlåtarens ansvar, samt

5) en sådan ökning av i hyreshusbolaget placerat eget kapital som gjorts för att finansiera ombyggnad av den aravahyresbostad eller det aravahyreshus som överlåts.

Överlåtelseersättningen för en aktie i ett hyreshusbolag eller för en aktie som medför rätt att besitta en bostad i ett hyreshusbolag är den andel som motsvarar det antal aktier som säljs av det egna kapital som placerats i bolaget, varvid till andelen läggs en indexjustering som beräknats enligt de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer på basis av förändringen i byggnadskostnadsindexet.

11 §

Beräkning av maximipriset

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer maximipriset. Något maximipris fastställs dock inte om överlåtaren och mottagaren hör till samma i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda koncern och överlåtelsen genomförs som fusion, delning eller verksamhetsöverlåtelse. Maximipriset består av ett baspris jämte indexjustering samt värdet av eventuella förbättringar och avdrag.

Baspriset är det fastställda anskaffningsvärdet för bostaden eller huset. Baspriset justeras enligt förändringen i byggnadskostnadsindexet på basis av de koefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer. Till priset läggs värdet av ombyggnader som utförts i bostaden eller huset i fråga, uträknat enligt ett skäligt gängse värde. Från priset avdras kostnaderna för iståndsättning, med undantag för värdenedsättning på grund av naturligt slitage, samt ett ombyggnadslån eller ett lån som upptagits i stället för ett sådant samt ett lån som godkänts med bättre förmånsrätt än det, när lånet i fråga helt eller delvis överförs på mottagaren.

16 §

Befrielse från begränsningar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan och på villkor som den bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om detta gör att bostadsmarknaden i området fungerar bättre eller förhindrar att bostäder står

tomma och förebygger de ekonomiska förluster det orsakar, eller av annan särskild anledning.

Om en förlängning av begränsningarna på det sätt som avses i 3 § 1 mom. efter den ursprungliga lånetiden skulle kränka ägarens rätt att använda sina tillgångar på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt eller om förlängningen i övrigt skulle bli uppenbart oskälig, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bevilja befrielse från begränsningarna.

Om 35 år har förflutit sedan lånet beviljades, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om lånet inte är ett annuitetslån och det har beviljats

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

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

Om 40 år har förflutit sedan lånet beviljades, ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag, om annuitetslånet har beviljats

1) den 1 januari 1990 eller därefter enligt 1966 års lag om bostadsproduktion för uppförande eller anskaffning av ett hyreshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en hyresbostad,

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

3) enligt aravalagen före den 1 september 2004.

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008) i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Om det för ett litet antal bostäder är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende eller om en lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning på exekutiv väg eller vid sådan överlåtelse på frivillig väg som Statskontoret godkänt i stället för indrivning på exekutiv väg, förutsätter befrielse från begränsningarna dock inte att fordran betalas eller att staten befrias från borgensansvaret.

23 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och bestämmelser som utfärdats och föreskrifter som meddelats med stöd av den. Myndigheterna har rätt att trots sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan lämna handlingarna till inspektören för inspektion.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om ägaren och om andra i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2018.

471/2018

Helsingfors den 13 juni 2018

Republikens President

Sauli Niinistö

Bostads-, energi- och miljöminister Kimmo Tiilikainen

UTGIVARE: JUSTITIEMINISTERIET ISSN 1456-9663