

Riksdagens svar RSv 93/2015 rd — RP 99/2015 rd

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

Ärende

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och till vissa andra lagar (RP 99/2015 rd).

Beredning i utskott

Utskottets betänkande: Miljöutskottet (MiUB 3/2015 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lagar:

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 8, 13, 17, 29, 30, 37, 38 och 41 §,
av dem 13 § sådan den lyder i lagarna 84/2003, 736/2004 och 991/2013, 17 § sådan den lyder i lagarna 233/2002 och 1131/2006, 30 § sådan den lyder i lag 236/2004 och 37 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 946/2009, samt
fogas till lagen nya 13 a—13 d § som följer:

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån

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

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

Riksdagens svar RSv 93/2015 rd

13 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

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

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

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

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

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

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

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

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

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

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

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

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

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

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

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

13 a §

Utjämning av hyror

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

Hyror får dock inte utjämnas mellan

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

Riksdagens svar RSv 93/2015 rd

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

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

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

13 b §

Konkurrensutsättning

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

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

13 c §

Efterkalkyl samt beaktande av över- eller underskott

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

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

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

Riksdagens svar RSV 93/2015 rd

13 d §

Tillsyn över självkostnadshyror

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

Om låntagaren har underlåtit att iaktta bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror eller tillhörande förfaranden, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet förbjuda låntagaren att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 15 § 2 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala ägarna avkastning enligt 24 § 1 mom. 3 punkten under högst fyra år räknat från centralens beslut.

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

17 §

Tiden för användnings- och överlåtelsebegränsning

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

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

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

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

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

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

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

Riksdagens svar RSV 93/2015 rd

29 §

Varaktigheten av statens ansvar

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

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

30 §

Säkerhet för räntestödslån

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

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

37 §

Inställande av betalningen av räntestöd

Statskontoret kan inställa betalningen av ett räntestöd och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten redan har betalat för lånet, om låntagaren har använt lånemedel för något annat ändamål än det som avses i denna lag eller har använt bostaden i strid med bestämmelserna i lagen om bostadsrättsbostäder eller om låntagaren i samband med ansökan om godkännande av lånet som räntestödslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet. Statskontoret kan likaså förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis betala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren innan tiden för begränsning av användningen löper ut, till någon annan än till en i 5 § avsedd ägare eller en i 18 b § avsedd inlösare mot vederlag överlåter äganderätten till en i 11 § avsedd bostad som omfattas av begränsningar enligt 17 § eller till aktier som medför rätt att besitta bostaden, eller om hyreshuset, hyresbostaden eller bostadsrättshuset rivs utan tillstånd innan tiden för begränsning av användningen löpt ut. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan inställa betalningen av räntestödet och förplikta låntagaren att till statens bostadsfond helt eller delvis återbetala det räntestöd som staten har betalat för lånet, om låntagaren har använt hyresbostaden i strid med 11 §, eller förfarit i strid med bestämmelserna i 13 eller 13 a §, 13 b § 1 mom. eller 13 c §, och försummelsen inte är obetydlig.

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

Riksdagens svar RSv 93/2015 rd

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

38 §

Borgensavgift

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

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

Borgensavgifterna betalas till statens bostadsfond.

41 §

Ändringssökande

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

Riksdagens svar RSv 93/2015 rd

börjar 2017. På sökande av ändring i ett förvaltningsbeslut som meddelats före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

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

3 §

Begränsningstid

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

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

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

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

3) enligt aravalagen.

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

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

Riksdagens svar RSV 93/2015 rd

6 §

Ersättning för användning i strid med bestämmelserna

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

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

7 §

Utgifter som täcks med självkostnadshyra

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

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

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

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

4) uthyrning och förvaltning av bostäder,

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

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

7) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om

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

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

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

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

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

Riksdagens svar RSv 93/2015 rd

7 a §

Utvärdering av hyror

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

Hyror får dock inte utvärderas mellan

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

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

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

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

7 b §

Konkurrensutsättning

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

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

Riksdagens svar RSv 93/2015 rd

7 c §

Efterkalkyl samt beaktande av över- eller underskott

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

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

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

7 d §

Tillsyn över självkostnadshyror

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

Om låntagaren har underlåtit att iaktta bestämmelserna om bestämmande av självkostnadshyror eller tillhörande förfaranden, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet förbjuda låntagaren att i form av hyra ta ut ränta som beräknas på den självfinansieringsandel som avses i 10 § 1 mom. 1 punkten samt förbjuda låntagaren att betala ägarna avkastning enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten i aravalagen under högst fyra år räknat från centralens beslut.

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

17 §

Rivning

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

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

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

3) av något annat synnerligen vägande skäl.

Tillstånd till rivning kan ges på det villkor att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas eller att staten befrias från borgensansvaret enligt lagen om statsborgen för återbe-

Riksdagens svar RSv 93/2015 rd

talning av aravalån i fråga om det hus eller den bostad som ska rivas, om det inte är fråga om en fordran enligt 16 § 5 mom. eller om inte något annat följer av 17 a §.

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

19 §

Uppsägning

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

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

21 §

Ändringssökande

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

Riksdagens svar RSv 93/2015 rd

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

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

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

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan sådana utgifter täckas som orsakas bostadsrättshusets ägare av

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

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

Närmare bestämmelser om vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten, om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmande av bruksvederlag och om

Riksdagens svar RSv 93/2015 rd

förfarandena vid utjämning av bruksvederlag får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av detta moment föreskrivs för en avsättning.

16 c §

Konkurrensutsättning

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

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

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

16 d §

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

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

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

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

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

- 1) summan av bruksvederlag som tagits ut,

Riksdagens svar RSv 93/2015 rd

- 2) vilka utgiftsposter som har täckts med bruksvederlag,
 - 3) finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för räkenskapsperioden,
 - 4) det kumulativa finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet separat för varje samfund, utjämningsgrupp och hus,
 - 5) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 3 punkten som ingår i det kumulativa överskottet,
 - 6) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 6 punkten som ingår i det kumulativa överskottet.
- Det överskott eller underskott som avses i 3 mom. 4 punkten ska med avdrag för de medel som samlats in för avsättningar beaktas när bruksvederlaget för de följande åren bestäms.

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus

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

8 §

Myndighet som godkänner räntestödslån

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

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

9 §

Räntestödets upphörande och fortsättning

Om hela räntestödslånet återbetalas, upphör betalningen av räntestöd för lånet räknat från den dag lånet återbetalas. Om låntagaren har betalat ett räntestödslån genom att för samma ändamål uppta ett nytt lån hos samma eller en annan lånebeviljare, fortgår betalningen av räntestöd, om Statskontoret godkänner det nya lånet som räntestödslån. Efter att en byggnad har överlåtits kan

Riksdagens svar RSV 93/2015 rd

räntestöd betalas bara om också byggnadens nya ägare är ett aktiebolag som avses i 1 eller 2 § i lagen om bostadsaktiebolag och åtar sig att svara för räntestödslånet.

12 §

Ändringssökande

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

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

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

Denna lag träder i kraft den

20 .

Helsingfors 15.12.2015

På riksdagens vägnar

talman

generalsekreterare