

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagar om statsborgen för återbetalning av aravalån och om ändring av aravabegränsningslagen och 45 och 50 b § i lagen om bostadsrättsbostäder

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en lag om statsborgen för återbetalning av aravalån och att aravabegränsningslagen och lagen om bostadsrättsbostäder ändras. Staten ska kunna bevilja fyllnadsborgen för ett lån som beviljats av ett kreditinstitut och som används till återbetalning till staten av ett aravalån som beviljats för byggande, anskaffning eller ombyggnad av ett hyres- eller bostadsrättshus. Ett villkor för statsborgen ska vara att låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet.

Statsborgen ska möjliggöra att alla tillräckligt solventa aravalåntagare trots problem med säkerheter har samma möjlighet att återbetala till exempel aravalån med hög ränta snabbare än vad som fastställs i de ursprungliga lånevillkoren.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2009 och avses bli behandlad i samband med den. Lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2009.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	2
ALLMÅN MOTIVERING	3
1 INLEDNING.....	3
2 NULÄGE	3
2.1 Lagstiftning och praxis.....	3
2.2 Bedömning av nuläget	4
3 PROPOSITIONENS MÅL OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	4
4 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	5
4.1 Ekonomiska konsekvenser	5
Konsekvenser för hushållens ställning	5
Konsekvenser för företagen.....	5
Konsekvenser för den offentliga ekonomin	6
4.2 Konsekvenser för myndigheterna	6
5 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	6
5.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial	6
5.2 Utlåtanden och beaktande av dem.....	6
6 SAMBAND MED ANDRA PROPOSITIONER.....	7
DETALJMOTIVERING	7
1 MOTIVERING TILL LAGFÖRSLAGET	7
1.1 Lag om statsborgen för återbetalning av aravalån	7
1.2 Lagen om bostadsrättsbostäder	13
1.3 Aravabegränsningslagen	14
2 IKRAFTTRÄDANDE	14
LAGFÖRSLAG	15
1. Lag om statsborgen för återbetalning av aravalån	15
2. Lag om ändring av 45 och 50 b § i lagen om bostadsrättsbostäder	20
3. Lag om ändring av aravabegränsningslagen	22
BILAGA	24
PARALLELLTEXTER	24
2. Lag om ändring av 45 och 50 b § i lagen om bostadsrättsbostäder	24
3. Lag om ändring av aravabegränsningslagen	26

ALLMÄN MOTIVERING

1 Inledning

Statsrådet godkände den 14 februari 2008 ett bostadspolitiskt åtgärdsprogram som grundar sig på regeringsprogrammet för Matti Vanhanens andra regering. Programmet har som syfte att skapa förutsättningar för en mer välfungerande bostadsmarknad genom att undanröja hinder för marknadens funktion och genom att skapa sporrar för de olika aktörerna. Åtgärdsprogrammet innehåller ett beslut att år 2009 ta i bruk en ny statlig fyllnadsborgen för lån från penninginrättningar som ska användas för återbetalning av aravalån.

2 Nuläge

2.1 Lagstiftning och praxis

De som beviljats aravalån med stöd av lagarna om bostadsproduktion (488/1953 och 247/1966), lagen om grundförbättring av bostäder (34/1979) eller aravalagen (1189/1993) har en möjlighet att återbetala aravalånen till staten innan betalningstiden enligt de ursprungliga lånevillkoren löper ut. En förtida återbetalning av lånen inverkar inte på i aravabegränsningslagen (1190/1993) föreskrivna användnings- och överlåtelsebegränsningar för de hyresbostäder för vilka lånen tagits.

Aravalånen återbetalas innan betalningstiden enligt lånevillkoren löper ut i regel med ett lån som beviljats av ett kreditinstitut. En sådan konvertering av aravalån till ett lån på marknadsvillkor ger låntagaren en möjlighet att konkurrensutsätta och jämföra olika lånerbjudanden och att beakta förändringarna på

lånemarknaden på ett flexibelt sätt. Villkoren för statens aravalån är på grund av lånefinansieringens art mera bestående än för lån på marknadsvillkor och de kan inte skraddarsys från fall till fall så att de passar varje låntagare. Det är motiverat att aravalåntagarna har en möjlighet att konkurrensutsätta olika finansiella institut för att nå en så fördelaktig kapitalkostnadslösning som möjligt.

Återbetalningarna av aravalån är dock även förknippade med risker som låntagaren måste ta i beaktande. Till exempel ränteutvecklingen för aravalån är mera förutsägbart än för lån på marknadsvillkor, aravalåntagaren kan få tilläggsstöd i fall av ekonomiska svårigheter och aravalånets villkor kan ändras för en viss tid eller till och med enbart på basis av låntagarens anmälan. Genom att konvertera aravalånet går låntagaren i stor utsträckning miste om dessa fördelar. Vid miljöministeriet bereds ett förslag till lag om understöd för sanering av ekonomin i hyreshus och bostadsrättshus, enligt vilken saneringsunderstöd ska kunna beviljas även för objekt som fått borgenslån enligt föreliggande lagförslag. Avsikten är att förslaget om saneringsunderstöd ska överlämnas till riksdagen som en lag som hänför sig till budgetpropositionen för 2009.

Under 2000-talet har aravalån återbetalats till ett belopp av sammanlagt ca 2,9 miljarder euro. Av detta har ca 1,2 miljarder euro utgjorts av förtida betalningar. Myndigheterna har inga exakta uppgifter om hur många av dessa lån som uttryckligen har konverterats i sin helhet. Det är dock motiverat att anta att ett annat lån har använts till största delen av de förtida återbetalningarna av aravalån i sin helhet. De ägare som har återbetalat sina aravalån i förtid har i typfallet varit solventa

samfund med gott säkerhetsvärde som har haft lätt att få finansiering som ersätter aravalånet.

2.2 Bedömning av nuläget

Konvertering är formellt möjlig för alla aravalåntagare. I praktiken gäller den endast de allra största ägarna till aravafinansierade objekt, eftersom stora ägare kan erbjuda goda säkerheter för ett lån. En del av ägarna till objekt som beviljats aravalån har inte säkerheter som tillfredsställer lånebeviljarna, trots att de både har en god betalningsförmåga och är solventa. I detta fall kan det hända att de har svårigheter att få banklån eller att bankens riskbedömning medför att priset på det lån som de kunde beviljas blir högt. Detta gäller framför allt de ägare som endast äger ett fåtal objekt.

Detta har delvis utan grund försatt aravalåntagarna i en inbördes ojämlik ställning. Orsaker som inte beror på betalningsförmåga och solvens kan bestämma om ägaren till ett objekt som beviljats aravalån har en verklig chans att konvertera aravalånet till ett lån med förmånligare amorterings- och räntekostnader. Detta kan även påverka hyresnivån för de boende i de objekt vilkas ägare på grund av problem med säkerheter inte kan konvertera sina dyra aravalån.

Utanför konverteringsmöjligheten faller ofta även sådana objekt där ägarens betalningsförmåga är nedsatt eller behäftad med betydande osäkerhetsfaktorer. Sådana ägare är till exempel de, vilkas objekt inte utnyttjas fullt ut. Även dessa ägare kan ha svårt att få lån av kreditinstitut. Det är dock osäkert om dessa ägares möjligheter att få lån kan förbättras ens med goda säkerheter eller med borgen, eftersom kreditinstituten kan vara försiktiga med att bevilja lån för mycket riskfyllda objekt, trots säkerheter eller borgen. På grund av den större risken skulle ett lån som eventuellt beviljas dessa ägare dessutom vara dyrare än normalt.

Staten utnyttjar flera olika metoder för att hjälpa objekt i ekonomiska svårigheter. Genom understödsåtgärder kan man i bästa fall förebygga ägarsamfundets konkurs och minska statens egna kreditförluster. Det är med tanke på risken för staten således inte

ens att rekommendera att aravalån som beviljats ägare och objekt med hög riskfaktor konverteras. Om aravalån som gäller sådana objekt konverteras, förhindras utnyttjandet av statens stödåtgärder så gott som helt. Efter att det förslag till lag om understöd för sanering av ekonomin i hyreshus och bostadsrättshus som är under beredning godkänts är det understöd som föreslås i denna lag den enda möjliga statliga stödåtgärden för de objekt i ekonomiska svårigheter som beviljas statsborgen enligt föreliggande lagförslag. Det är således motiverat att de allra mest problematiska objekten kvarstår inom ramen för aravafinansiering och alla statliga stödmöjligheter.

3 Propositionens mål och de viktigaste förslagen

Propositionen har som mål att göra konvertering av aravalån möjlig i främsta hand för dem som är solventa men som inte har en tillräcklig säkerhet eller borgen för ett lån. Om alla ägare till aravaobjekt som är solventa ges en verklig möjlighet att konvertera sina lån försätts sådana ägare i en sinsemellan jämbördig ställning. Genom en konvertering kan lånens amorterings- och räntekostnader i vissa fall sänkas. Propositionen har också som mål att påskynda återbetalningen av aravalån till staten.

I propositionen föreslås att staten ska bevilja fyllnadsborgen för de lån som beviljats av kreditinstitut (nedan borgenslån) och som används till att återbetala ett aravalån som beviljats för en hyres- eller bostadsrättsbostad till staten. Lånets primära säkerhet ska vara fastigheten eller någon annan säkerhet som Statskontoret godkännt.

Borgen ska endast beviljas sådana låntagare som Statskontoret bedömer att har tillräckliga förutsättningar att återbetala borgenslånet. Genom denna bedömning minskas statens risk i anknytning till borgen. I samband med bedömningen kan myndigheten även vid behov fästa låntagarens uppmärksamhet vid konverteringens indirekta verkningar, såsom att statens övriga stödåtgärder minskar efter konverteringen. Utöver Statskontorets bedömning anknyter till beviljande av borgenslån alltid lånegivarens egen riskanalys.

Borgenslånet får högst vara lika stort som det aravalån som återbetalas. Beviljandet av borgenslån ska förutsätta att aravalånet återbetalas till staten i sin helhet. Borgenstiden ska vara högst tio år utöver den återstående lånetiden för det aravalån som ska återbetalas. I fråga om ett aravalån som amorteras i form av annuiteter och som ska återbetalas anses lånetiden dock uppgå till 40 år, vilket motsvarar lånetiden för hyreshuslån med fasta amorteringar.

Hyresbostäder som beviljats aravalån ska användas som hyresbostäder så länge som statsborgen är i kraft. Skyldigheten att använda bostäderna som hyresbostäder påverkar inte de användnings- och överlåtelsebegränsningar som enligt aravabegränsningslagen tillämpas på objekten. Skyldigheten att använda bostäderna som hyresbostäder får praktisk betydelse först efter det att begränsningarna enligt aravabegränsningslagen slopas.

Av låntagarna tas ut en engångsavgift i form av en borgensavgift, som uppgår till 0,5 procent av det beviljade borgenslånets kapital.

4 Propositionens konsekvenser

4.1 Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för hushållens ställning

Syftet med propositionen är att i vissa fall sänka lånets amorterings- och ränteutgifter, vilket underlättar ägarens ekonomiska situation. Detta minskar trycket på att höja hyran och ger förutsättningar för en jämn hyresutveckling särskilt i aravabostäder som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar.

Konsekvenser för företagen

En garanterad konverteringsmöjlighet för alla aravalåntagarsamfund med god återbetalningsförmåga försätter dessa samfund i en sinsemellan jämbördig ställning. Den föreslagna statsborgen kunde avhjälpa alla problem med säkerheter som för närvarande kan förhindra solventa samfund att konvertera sina aravalån på ett sätt som är fördelaktigt

med tanke på amorteringskostnader och ränteutgifter.

Propositionen påverkar endast de samfund som har beviljats aravalån för byggande, anskaffning eller ombyggnad av ett hyres- eller bostadsrättshus. Det finns ca 1 200 sådana kommunala hyreshusbolag och ca 470 samfund som angetts som allmännyttiga. Dessutom finns det några hundra sådana samfund som inte angetts som allmännyttiga men som ännu har gamla aravalån. I praktiken fokuseras verkningarna på de samfund som beviljats aravalån och för vilka det på lång sikt är ekonomiskt fördelaktigt att konvertera aravalånet, som är solventa och som har ovan nämnda problem med säkerheter.

Sådana samfund som kunde få lån utan statsborgen har inte lämnats utanför den grupp som kan beviljas borgenslån. En sådan avgränsning så att den är ändamålsenlig även på lång sikt i ett föränderligt marknadsläge skulle vara mycket svår att göra och betydligt utöka både regleringen och det administrativa arbetet. I praktiken torde den borgensavgift som tas ut dock begränsa utnyttjandet av statsborgen till de samfund som faktiskt inte kan få lån utan den.

Statsborgen ska kunna beviljas för alla konverteringslån för ett aravalån som beviljats för byggande, anskaffning eller ombyggnad av hyres- eller bostadsrättshus. I praktiken lönar det sig dock inte att konvertera sådana aravalån vilkas ränta och övriga villkor är förmånligare än dem som fås på lån på marknadsvillkor.

Den största betydelsen har den föreslagna lagen sannolikt för ovan nämnda samfund som har problem gällande säkerheter, vilkas kapitalkostnader sjunker genom en konvertering. Till exempel 12 månaders referensränta på penningmarknaden i euroområdet, dvs. euriborräntan, har under det första kvartalet år 2008 varierat mellan ca 4,30 och 4,75 procent. Efter justeringen av aravalånens räntor i mars samma år har flera hundra företag aravalån vilkas ränta är över 5 procent. Sådana företag som har flera än fem sådana lån finns det något över 40 stycken.

För vissa samfund kunde en konvertering av aravalånet erbjuda en möjlighet till en mera effektiv amortering av lånekapitalet. Sådana ägarsamfund, vilkas aravalånekapital

amorteras mycket långsamt, kunde även vara intresserade av att konvertera dessa lån med hjälp av statsborgen.

Vid en konvertering kan fördelaktigheten endast bedömas på basis av rådande och tidigare situation. Till konvertering av aravalån ansluter alltid osäkerhetsfaktorer gällande framtiden, eftersom aravalånen är behäftade med en sådan förutsägbarhet och sådana möjligheter till tilläggsstöd som lånen på marknadsvillkor saknar. Konverteringens lönsamhet ska därför alltid bedömas på ett övergripande sätt och på lång sikt.

Konsekvenser för den offentliga ekonomin

Borgenslån ska endast beviljas dem som redan beviljats statligt aravalån. Beviljandet ska vara kopplat till Statskontorets riskanalys av låntagarens betalningsförmåga, varför statens ekonomiska risk i största delen av fallen åtminstone inte omedelbart ökar.

Det är inte så sannolikt att staten blir tvungen att betala de borgenslån, vars låntagare Statskontoret har bedömt besitta tillräckliga förutsättningar för återbetalning av lånet, men på lång sikt är detta ändå möjligt. Det är svårt att bedöma risken, eftersom de återstående lånetiderna på de aravalån som konverteras kan vara långa. De senaste aravalånen beviljades år 2007 och deras lånetid kan uppgå till 40 år. Eftersom det föreslagna borgenslånets lånetid kommer att vara högst tio år längre än aravalånetiden, kunde borgenslånets varaktighet uppgå till maximalt nästan 50 år.

Statens risk vad gäller realiseringen av borgensansvaret minskas utöver av Statskontorets riskanalys av två faktorer. För det första ska den föreslagna statsborgen till sin natur vara en fyllnadsborgen och borgenslånets primära säkerhet vara fastigheten eller någon annan av Statskontoret godkänd säkerhet. Således faller hela det återstående borgenslånet aldrig på statens ansvar. I de flesta situationer räcker fastighetens värde till att täcka hela det resterande borgenslånet, dock inte i alla.

För det andra tas en borgensavgift ut för borgenslånen. Av denna avgift bildas kapital för betalning av en eventuell borgensersättning. Den summa som inflyter av borgensavgifterna kan dock uppskattningsvis uppgå till

högst ca 4 miljoner euro, och täcker därför inte en omfattande realisering av borgensansvaren. Borgensavgiftens syfte är också huvudsakligen att styra ägarnas beteende så, att man genom den kan förhindra att borgenslånet blir ett instrument som används automatiskt för alla konverteringslån, oberoende av om det finns ett faktiskt behov för det eller inte.

Det sammanlagda värdet på de aravalån som har en ränta som överstiger 5 procent är ca 800 miljoner euro. En betydande andel av denna summa kan komma att återföras till Statens bostadsfond efter att denna lag har trätt i kraft.

4.2 Konsekvenser för myndigheterna

Ibruktagandet av den nya borgenslånemodellen ökar arbetsuppgifterna vid Statskontoret. Det tilläggsarbete som uppstår kan skötas genom omorganisering av uppgifter.

5 Beredningen av propositionen

5.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samråd med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret.

5.2 Utlåtanden och beaktande av dem

I samband med beredningen av propositionen har utlåtanden om lagförslaget begärts av finansministeriet, justitieministeriet, Helsingfors stad, Finlands kommunförbund rf, Finanssialan Keskusliitto - Finansbranschens Centralförbund ry, Asunto-, toimitilaja- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Espoonkruunu Oy, Joensuun Kodit Oy, Kunta-asunnot Oy, Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy, Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastighets Ab, Riihimäen Kotikulma Oy, Kiinteistö Oy Rovatalo, Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodit och VAV Asunnot Oy. Åtta instanser har lämnat utlåtande.

I utlåtandena understöddes propositionen. I flera utlåtanden tog man särskilt ställning till borgensavgiftens storlek. Det har dock inte ansetts vara motiverat att ändra borgensav-

giften på basis av utlåtandena. Dessutom togs i justitieministeriets utlåtanden i detalj ställning bland annat till flera paragrafers utformning, exakthet och tydlighet samt till förhållandet mellan detaljmotiveringen och paragraferna. Dessa ställningstaganden har så långt som möjligt beaktats i propositionen.

6 Samband med andra propositioner

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2009 och avses bli behandlad i samband med den.

Till riksdagen har samtidigt med denna proposition överlämnats regeringens proposition med förslag till lag om understöd för sanering av ekonomin i hyreshus och bostadsrättshus (RP /2008 rd). I propositionen föreslås att understöd för sanering utöver för aravahyreshussamfund och bostadsrättshussamfund även ska kunna beviljas för hyreshussamfund med betydande ekonomiska svårigheter som har beviljats statens räntestödslån eller lån som staten borgat. Eftersom i föreliggande proposition föreskrivs om statsborgade lån, bör den behandlas först i riksdagen.

DETALJMOTIVERING

1 Motivering till lagförslaget

1.1 Lag om statsborgen för återbetalning av aravalån

1 §. Tillämpningsområde och godkännandefullmakt. I paragrafens 1 mom. föreskrivs att staten på det sätt som bestäms i den föreslagna lagen ska bära ansvar för ett kreditinstitut, ett försäkringsbolag, en pensionsanstalt eller en kommun för lån som används för återbetalning av aravalån till staten.

Med kreditinstitut avses kreditinstitut enligt kreditinstitutslagen (121/2007) eller lagen om utländska kreditinstituts och finansiella instituts verksamhet i Finland (1608/1993). Med försäkringsbolag avses samfund som bedriver försäkringsverksamhet som avses i lagen om försäkringsbolag (1062/1979), lagen om arbetspensionsförsäkringsbolag (354/1997) och lagen om försäkringsföreningar (1250/1987). Pensionsanstalter är pensionsstiftelser enligt lagen om pensionsstiftelser (1774/1995), kassor enligt lagen om försäkringskassor (1164/1992) och den kommunala pensionsanstalten enligt lagen om kommunala pensioner (549/2003).

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om fullmakten att godkänna lån som staten borgat. I statsbudgeten fastställs ett eurobelopp inom vars gränser lån kan godkännas för statsborgen.

2 §. Definitioner. I denna paragraf definieras de centrala termerna i lagen, dvs. aravalån, borgenslån, låneobjekt, aravalån som ska återbetalas, lånebeviljare och låntagare.

Med aravalån avses ett eller flera lån som har beviljats för byggande, anskaffning eller ombyggnad av ett hyres- eller bostadsrättshus eller en hyres- eller bostadsrättsbostad med stöd av lagarna om bostadsproduktion (488/1953 och 247/1966), lagen om grundförbättring av bostäder (34/1979) eller aravalagen (1189/1993). Med aravalån avses även lån vilkas lånevillkor har ändrats enligt lagen om ändring av lånevillkoren för hyreshuslån (1186/1990), om de ursprungligen har beviljats med stöd av ovan nämnda lagar.

Med låneobjekt avses en av Statskontoret godkänd helhet bestående av ett eller flera hus eller ett eller flera bostäder, som det äldsta obetalda aravalånet gäller. Låneobjektet kan i det enklaste fallet vara ett hus med ett aravalån. Definitionen på låneobjekt är dock väsentlig framför allt i de fall där man med

samma konverteringslån återbetalar flera aravalån. Då blir definitionen på det av Statskontoret godkända låneobjektet en central fråga vid fastställandet av de aravalån som kan slås samman till ett konverteringslån. Avgörande är det, för vilket objekt det äldsta obetalda aravalånet har beviljats.

Med borgenslån avses ett lån där staten bär borgensansvar för ett kreditinstitut enligt den föreslagna lagen. Med aravalån som ska återbetalas avses ett eller flera aravalån som beviljats för samma låneobjekt, för vars återbetalning till staten borgenslånet används. Ett borgenslån kan således endast användas för återbetalning av de aravalån som hänför sig till ett enda låneobjekt. Aravalån som hänför sig till flera låneobjekt kan inte kombineras till att återbetalas med ett borgenslån, och befintliga aravalån kan inte spjälkas upp enligt låneobjekt. En sådan begränsning behövs till exempel för varaktigheten för och tillsynen över de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna enligt aravabegränsningslagen.

Med lånebeviljare avses ett kreditinstitut, ett försäkringsbolag, en pensionsanstalt eller en kommun enligt 1 § 1 mom. som kan bevilja ett borgenslån. Med låntagare avses ett samfund som ansvarar för återbetalningen av aravalånet till staten, som till exempel ett allmännyttigt samfund eller ett kommunalt hyreshussamfund, som lånebeviljaren beviljar ett borgenslån.

3 §. Godkännande och användning av borgenslån. Statskontoret ska besluta om godkännande av ett lån som borgenslån. Även i alla följande paragrafer i denna lag föreslås alltid Statskontoret som behörig myndighet, eftersom det redan nu sköter liknande uppgifter.

För att ett lån ska kunna godkännas som borgenslån ska låntagaren uppfylla motsvarande förutsättning om återbetalningsförmåga som den som krävs i 5 § 4 mom. i aravalagen. Statskontoret bedömer om låntagaren har tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet. Bedömningen ska göras med utgångspunkt i risken för staten.

Bedömningen av tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet sker enligt samma grunder som vid beviljande av aravalån, dvs. bland annat på basis av det kapital som det

aravafinansierade objektets ägare och samfund innehar, de anställdas yrkeskunskap och eventuell tidigare verksamhet. Dessutom kunde Statskontoret beakta till exempel objektets läge och den sannolika inverkan av en konvertering av aravalånet på låntagarens betalningsförmåga. Bedömningen av om det finns tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet görs i sista hand alltid av Statskontoret från fall till fall.

Utöver förutsättningen i det föreslagna 3 § 2 mom. gäller för låntagaren redan per definition en förutsättning att låntagaren ska vara skyldig att till staten återbetala ett aravalån som beviljats för byggande, anskaffning eller ombyggnad av ett hyres- eller bostadsrätts-hus eller en hyres- eller bostadsrättsbostad. Utgångspunkten för hela den föreslagna lagen är att borgenslån endast kan beviljas för återbetalning av ett sådant aravalån.

Som borgenslån ska inte godkännas ett lån som används för återbetalning av aravalån till staten i enlighet med 16 § 5 mom. i aravabegränsningslagen, dvs. när objektet befrias från begränsningarna enligt aravabegränsningslagen. Som borgenslån ska inte heller godkännas ett lån som används för återbetalning av aravalån till staten när staten beviljar aravalåntagaren ackord i enlighet med 16 a § 3 mom. 3 punkten i aravabegränsningslagen eller när huset rivs i enlighet med 17 § 2 mom. i samma lag.

Låntagaren ska använda borgenslånet till att betala det aravalån som ska återbetalas till staten tillbaka i en post. Det aravalån som ska återbetalas ska betalas i sin helhet så att låntagarens samtliga förpliktelser i anslutning till det upphör. Såsom redan framgår ur definitionerna i 2 §, kan man med ett borgenslån även återbetala flera aravalån som hänför sig till samma låneobjekt. Till exempel aravalån som beviljats för nybyggnad och för ombyggnad av ett och samma låneobjekt kan således konverteras till ett borgenslån.

4 §. Borgenslånets storlek. Som borgenslånets maximibelopp föreslås det återstående kapitalet på det aravalån som ska återbetalas. Med ett borgenslån ska man även kunna återbetala flera aravalån när de har beviljats för samma låneobjekt. Då får borgenslånet uppgå till högst det sammanräknade obetalda kapitalet på dessa aravalån. Borgen ska om-

fatta hela det lån som lånebeviljaren beviljat och Statskontoret godkänt som borgenslån.

5 §. Allmänna villkor för borgenslån. Lånevillkoren, räntan och eventuella övriga kostnader som lånebeviljaren eventuellt tar ut för ett lån som godkänns som borgenslån ska vara sådana att de kan betraktas som skäliga jämfört med lånevillkoren, räntan och övriga kostnader för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål. Som lån som beviljas för motsvarande ändamål kan anses till exempel lån på vilka tillämpas lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Med denna bestämmelse förhindras att lånebeviljaren gagnas av statsborgen och att låntagarens utgifter ökar. Motsvarande bestämmelse ingår också i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Enbart lån i euro kan godkännas som borgenslån.

6 §. Säkerhet. Statsborgen ska till sin natur vara en fyllnadsborgen och därför ska ett borgenslån ha en av Statskontoret godkänd in-teckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än låntagarnas andra lån eller en annan av Statskontoret godkänd säkerhet. Statskontorets tillstånd krävs även för att säkerheter som frigörs från ett borgenslån ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för borgenslånet.

Utgångspunkten vid godkännandet av såväl en in-teckningssäkerhet som andra säkerheter bör vara att säkerheten är tryggande. Denna utgångspunkt ska emellertid inte vara absolut, utan Statskontoret ska även kunna godkänna en annan säkerhet för uppfyllande av denna lags syften. Eftersom ett problem som gäller säkerheten kan förhindra att en ägare med god återbetalningsförmåga får sitt aravalån konverterat, vore det oskäligt att även i samband med statsborgen utan undantag kräva tryggande säkerhet. Statens risk bör snarare sänkas genom Statskontorets riskbedömning än genom säkerheten. Säkerhet krävs inte när låntagaren är en kommun eller en samkommun. Statens ansvar motsvarar i stort det ansvar som staten har för aravalån.

Ett objekt för vilket borgenslån beviljats ska vara tillräckligt försäkrat under borgens-tiden.

7 §. Borgensavgift. I denna paragraf ska föreskrivas att låntagaren är skyldig att betala

en borgensavgift till staten. Borgensavgiften ska tas ut av låntagaren på lånebeviljarens försorg i samband med att lånet lyfts. Borgensavgiften ska uppgå till 0,5 procent av det beviljade borgenslånets kapital. En borgensavgift av den här storleksordningen utgör inte ännu något hinder för sökande av borgenslån för solventa samfund som lider av problem vad gäller säkerheter. Den kan dock ha en styrande inverkan, så att de samfund som inte har problem med sina säkerheter inte ansöker om borgenslån. Borgensavgiften betalas till Statskontoret, som intäktsför den till statens bostadsfond.

8 §. Borgenstid. I denna paragraf föreskrivs om varaktigheten för statens ansvar. Den tid som statsborgen ska vara i kraft hänger samman med den återstående lånetiden för det aravalån som ska återbetalas. Borgenstiden ska kunna vara högst tio år längre än den återstående lånetiden för det aravalån som ska återbetalas. Detta möjliggör rationella amorteringsprogram för borgenslånen, framför allt när det gäller sådana aravalån där en betydande del av aravalånets kapital fortfarande återstår när aravalånetiden löper ut och låntagaren ska återbetala det till staten i en post. Med en längre borgenstid kan trycket att höja hyrorna dämpas.

Lånetiden för aravalån som amorteras i form av annuiteter och som inte har en fast lånetid ska anses vara 40 år från det att aravalånet eller dess första post lyftes. Detta motsvarar lånetiden för hyresaravalån med fasta amorteringar. I praktiken innebär detta att om man med ett borgenslån konverterar till exempel ett sådant aravalån som amorteras i form av annuiteter, där den första posten har lyfts 20 år tidigare, är borgenstiden högst 30 år. Aravalånets lånetid anses i detta fall vara 40 år, varav hälften har gått. Till den återstående lånetiden fogas tio år. Om aravalån som amorteras i form av annuiteter och aravalån med fasta amorteringar föreskrivs i 5 kap. i aravaförordningen (1587/1993).

Med ett borgenslån är det möjligt att på ovan beskrivna sätt återbetala flera aravalån, om de alla hänförs till samma låneobjekt. I detta fall fastställs borgenstiden enligt det aravalån vars återstående kapital är störst.

För att låntagarna så bra och flexibelt som möjligt ska kunna utnyttja konkurrensen på

marknaden och alltid försöka få lån till så fördelaktiga villkor som möjligt, föreslås att även ett nytt lån som tas i stället för borgenslånet under borgenstiden, om det fyller de allmänna villkoren i 5 §, ska omfattas av borgen, om Statskontoret godkänner det som borgenslån. Överföringen av lånet påverkar inte varaktigheten för statsborgen.

Om det objekt för vilket borgenslånet beviljats övergår till en ny ägare under borgenstiden, är ett villkor för att borgen ska förbli i kraft att Statskontoret godkänner den nya ägaren. Statskontoret ska då bedöma om den nya ägaren har tillräckliga förutsättningar att återbetala borgenslånet. För att borgen ska förbli i kraft ska den nya ägaren dessutom ta över ansvaret för borgenslånet och de låntagarens skyldigheter som enligt den föreslagna lagen anknyter till det.

9 §. Användning av hyresbostäder under borgenstiden. En återbetalning av aravalånet i förtid påverkar inte innehållet i eller varaktigheten för de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningarna enligt aravabegränsningslagen. Inte heller beviljandet av borgenslånet ska ha någon inverkan på användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Den föreslagna borgenstiden kan dock vara längre än användnings- och överlåtelsebegränsningstiden, varvid statens ansvar fortgår längre än begränsningarna. Av denna orsak föreslås att i paragrafen ska föreskrivas att hyreshuset eller hyresbostaden ska användas för hyresbruk under hela borgenstiden.

Skyldigheten att använda bostaden som hyresbostad blir aktuell först då begränsningstiden enligt 3 § i aravabegränsningslagen löper ut. Genom bestämmelsen säkerställs att objektet kvarstår i hyresbruk under hela den tid staten är ansvarig. Valet av boende eller hyresbeloppet regleras dock inte, utan begränsningarnas varaktighet enligt aravabegränsningslagen anses till dessa delar vara tillräcklig.

Bostadsrättssystemet har föreskrivits som bestående, och det är inte nödvändigt att föreskriva särskilt om användningen av bostadsrättsobjekt i den föreslagna lagen.

10 §. Borgensersättning. Det föreslås att i denna paragraf bestäms om omfattningen av statens borgensansvar så, att det i fråga om innehåll motsvarar statens ansvar i fråga om

fyllnadsborgen enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001).

Staten ska ansvara för en lånebeviljares slutliga förluster av borgenslån som beror på gäldenärens insolvens, och som de medel som fås av de primära säkerheterna för lånet inte täcker. Statens ansvar gäller i detta fall obetalda amorteringar, räntor och andra avgifter som har förfallit till betalning under borgenstiden samt dröjsmålsräntor för dessa till högst det belopp som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

11 §. Betalning av borgensersättning. Det föreslås att om betalning av borgensersättning ska bestämmas på motsvarande sätt som i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån föreskrivs om betalning av ersättning som baserar sig på statens fyllnadsborgen. Försäljning av säkerhet ska inte förutsättas om gäldenären får behålla den egendom som utgör säkerhet vid ett saneringsförfarande som avses i lagen om företagsanering (47/1993). Statskontoret kan jämställa ett frivilligt saneringsförfarande med förfarandet enligt lagen.

Statskontoret ska kunna minska borgensersättningen eller till och med helt lämna den obetald om lånebeviljaren inte har iakttagit lagen eller god bank- och indrivningssed och detta har kränkt statens intressen. I praktiken kommer det föreslagna momentet sannolikt att tillämpas i mycket exceptionella fall. För att borgensersättningen helt ska lämnas obetald förutsätts att lånebeviljarens försummelse har varit grov.

12 §. Regressrätt. Statskontoret ska ha rätt att hos låntagaren indriva borgensersättning som betalats till lånebeviljaren jämte ränta. Räntan ska uppgå till dröjsmålsräntan enligt 4 § 1 mom. i räntelagen och den räknas från den dag då staten har betalat borgensersättningen till lånebeviljaren. Betalningar som eventuellt kommer staten till godo på grund av regressrätten och räntor på dem ska intäktsföras till statens bostadsfond.

Staten kan helt eller delvis avstå från sitt regressanspråk om det kan anses orimligt att framställa regressanspråk med beaktande av låntagarens övriga ansvar och de orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats. Det

kan vara orimligt att framställa anspråk till exempel när låntagaren i huvudsak endast äger produktion som finansieras med aravalån och som är underkastad användnings- och överlåtelsebegränsningar eller om ett företag i central ställning med tanke på sysselsättningen på orten avslutar sin verksamhet. I en sådan situation kan det vara oskäligt att framställa regressanspråk med tanke på såväl låntagaren som de boende.

Statskontoret fattar på ansökan av låntagaren beslut om att lämna borgensfordran oin-driven. Innan beslutet fattas ska Statskontoret bereda lånebeviljaren tillfälle att bli hörd enligt 34 § i förvaltningslagen (434/2003).

13 §. Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter. I denna paragraf föreskrivs om tillsynen över verksamheten i enlighet med den föreslagna lagen. Det är naturligt att ge den huvudsakliga tillsynsskyldigheten till Statskontoret, som är behörig myndighet även i andra ärenden som gäller borgenslån. Statskontoret ska vara skyldigt att se till att lånebeviljaren och låntagaren handlar i enlighet med den föreslagna lagen. Utöver Statskontoret ska även lånebeviljaren se till användningen av lånemedlen, dvs. att de används till betalning av det aravalån som ska återbetalas.

Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret, i enlighet med de anvisningar det meddelat, om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, återbetalning av borgenslån samt låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakat. Det krävs en skyldighet att lämna uppgifter om dessa omständigheter t.ex. för att övervaka att behöriga indrivningsåtgärder i enlighet med statens intressen vidtas i tid.

För att Statskontoret ska få tillräckliga uppgifter som behövs för att följa och övervaka borgensansvaret, föreslås att såväl lånebeviljaren som låntagaren ska vara skyldiga att utan hinder av sekretessbestämmelserna lämna de uppgifter som Statskontoret anser nödvändiga. Sådana uppgifter är t.ex. arrangemang gällande låntagarna, låntagarnas bokslut, de objekt för vilka lån beviljats, lånen och deras säkerheter och andra krediter och annan finansiering för objekten. Till de uppgifter som avses i detta moment hör även t.ex. uppgifter om låntagarens förmåga att

sköta lånet, t.ex. att hyrestäckningen och övrig inkomstbildning är tillräckliga under lånetiden med beaktande av ansvaren för att klara av betalningarna enligt överenskomna låne- och räntevillkor.

14 §. Lånebeviljarens övriga skyldigheter. För att borgen ska förbli i kraft krävs att lånebeviljaren sköter det lån som godkänts som borgenslån och säkerheterna för lånet enligt denna lag samt med iakttagande av god bank- och indrivningssed. I 13 § bestäms närmare om tillsynsskyldigheten och skyldigheten att lämna uppgifter.

För att minska risken för staten ska lånebeviljaren vara skyldig att bevaka statens intressen om det objekt för vilket beviljats borgenslån omvandlas till pengar. I praktiken får man ofta det bästa priset om den egendom som är säkerhet realiserar på frivillig väg. Man kan bli tvungen att göra en sådan affär snabbt, så realiseringen av egendom ska inte kräva tillstånd av Statskontoret. Det oaktat är det i praktiken nödvändigt att Statskontoret informeras om situationen och att förhandlingar förs med Statskontoret om frågor gällande realisering av egendomen.

Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivillig realisering av egendom som är säkerhet för borgenslånet är dock en åtgärd som kräver Statskontorets samtycke, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet.

15 §. Påföljdsavgift. I denna paragraf föreslås att Statskontoret ska kunna ålägga låntagaren att betala en påföljdsavgift som sanktion, om låntagaren agerar på det sätt som beskrivs i 1 mom.

En påföljdsavgift ska kunna tas ut för det första om låntagaren har gett Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit sådana uppgifter som väsentligt påverkat Statskontorets beslut att godkänna lånet som borgenslån. Givandet av sådana uppgifter kunde kränka statens intressen och den föreslagna lagens syfte. På samma grunder är det motiverat att påföra sanktioner i en situation där låntagaren ger Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller vägrar att ge Statskontoret de uppgifter som det begärt i samband med utförande av tillsyn enligt den föreslagna lagen.

I den föreslagna lagen ingår skyldigheter gällande låntagaren som gäller användningen av borgenslånet, försäkring av det objekt som beviljats borgenslån och användning av hyresobjektet som hyresbostad under hela den tid borgen är i kraft. Det föreslås påföljder även för brott mot dessa skyldigheter.

Såsom redan tidigare nämnts, påverkar beviljandet av borgenslån och förtida återbetalning av aravalånet inte innehållet i eller varaktigheten för användnings- och överlåtelsebegränsningarna enligt aravabegränsningslagen. I aravabegränsningslagen föreskrivs om de situationer där ägarsamfundet öveträder begränsningarna. För det fall att en bostad som omfattas av begränsningar används för något annat ändamål än boende eller om ett sådant hus rivs utan tillstånd föreskrivs i 6 § i aravabegränsningslagen om en ersättning som uppgår till 0,5 procent av bostadslägenhetens anskaffningsvärde för varje kalendermånad, justerat enligt förändringen i byggnadskostnadsindex. Denna ersättningsskyldighet gäller även om aravalånet konverteras med ett borgenslån. I lagen om bostadsrättsbostäder ingår en ersättningsbestämmelse som i stort motsvarar ovanstående, om bostäder används i strid mot lagen.

Påföljden för många åtgärder i strid med bestämmelserna i aravabegränsningslagen är att aravalånet sägs upp. Detta gäller val av boende, fastställande av hyra, överlåtelse av bostad och överlåtelsepriset. Efter det att aravalånet har återbetalats skulle staten således inte längre ha någon möjlighet att driva in ersättning av den som brutit mot dessa centrala bestämmelser i aravabegränsningslagen, trots att staten genom det föreslagna borgenslånet fortfarande är ansvarig. Därför föreslås i denna paragraf särskilt att verksamhet under borgenstiden som strider mot dessa bestämmelser ska sanktioneras.

Som påföljdsavgift föreslås 1 procent av det beviljade borgenslånets storlek, justerad med byggnadskostnadsindex. Vid beräkningen av den justerade storleken kan man även använda den överlåtelsepriskoefficient som fastställs av Statistikcentralen. Det är motiverat att fastställa påföljdsavgiften till en högre procent än i aravabegränsningslagen, eftersom borgenslånets värde kan vara betydligt lägre än objektets anskaffningspris. Bor-

genslånets storlek är dock i detta sammanhang betydligt tydligare och tillåter större insyn som utgångspunkt för beräkning av påföljdsavgiften än vad objektets ursprungliga anskaffningsvärde skulle ha gjort.

Påföljdsavgift tas ut för varje sådan kalendermånad under vilken låntagaren har agerat enligt 1 mom. eller inte har rättat de felaktiga eller vilseledande eller hemlighållna uppgifter som lämnats. Om låntagaren till exempel skulle ge felaktiga uppgifter enligt den föreslagna 1 mom. 1 punkten vid beviljandet av borgenslånet ska påföljdsavgiften kunna påföras varje månad tills låntagaren lämnar de riktiga uppgifterna till Statskontoret. Påföljdsavgiften ska påföras inom två år från det att Statskontoret fått kännedom om agerandet enligt 1 mom. Om det har gått över 20 år från det att den felaktiga verksamheten avslutades kan dock ingen påföljdsavgift längre påföras.

Statskontoret ska kunna sänka påföljdsavgiften, om den annars skulle bli oskälig. Vid sänkningen kan beaktas t.ex. betalningsskyldighetens inverkan på de hyror som tas ut av de boende samt de orsaker som lett till det oriktiga förfarandet.

Om objektet har bytt ägare enligt 8 § 4 mom., men den tidigare ägaren har gjort sig skyldig till verksamhet som medför påföljder, kan påföljdsavgiften påföras den nya ägaren om den nya ägaren vid överlåtelse tidpunkten känt till eller borde ha känt till den tidigare ägarens verksamhet.

16 §. Ändringssökande. Rättelse i ett beslut som Statskontoret har fattat med stöd av denna lag ska få sökas skriftligen inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet ska framställas till Statskontoret, som ska behandla det i brådska ordning.

I ett beslut som Statskontoret fattat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär, då beslutet gäller ett beslut som Statskontoret fattat med stöd av 3 § 1 mom. Detta stämmer överens med miljöministeriets övriga lagar som gäller bostadsfinansiering. I alla dessa lagar finns det tre huvudsakliga grunder för förbudet mot sökande av ändring och de är centrala också i den nu föreslagna lagen. För det första ska lån kunna omfattas av statsborgen endast inom ramen för den fullmakt som anvisats i

statsbudgeten. För det andra ska de sökande inte ha subjektiv rätt till statsborgen. För det tredje ska godkännandet av ett lån som borgenslån förutsätta bostadspolitisk prövning till exempel av hur marknaden utvecklas och hur detta påverkar den sökandes betalningsförmåga.

I andra Statskontorets beslut som fattats med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996).

I förvaltningsdomstolens beslut som gäller fastställande av påföljdsavgift eller försummelse att betala borgensersättning ska ändring kunna sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen. I övrigt får ändring i förvaltningsdomstolens beslut sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

17 §. Närmare bestämmelser. Närmare bestämmelser om förfaranden för ansökan, godkännande, tillsyn och lämnande av uppgifter vad gäller borgenslån samt om uttag av påföljdsavgift ska vid behov utfärdas genom förordning av statsrådet.

18 §. Ikraftträdande. Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2009. I paragrafens 2 mom. ingår en sedvanlig ikraftträdandebestämmelse.

1.2 Lagen om bostadsrättsbostäder

45 §. Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus. Det föreslås att paragrafens 2 mom. ska ändras för det första så att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet blir behörig myndighet i stället för Statskontoret. Motsvarande uppgifter har redan överförts på Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bland annat i aravabegränsningslagen. Ändringen gör linjedragningen i fråga om arbetsfördelningen mellan dessa två myndigheter mera enhetlig.

I paragrafen föreslås att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska kunna bestämma att staten befrias från den i denna proposition föreslagna statsborgen som gäller lägenheten när kommunen i enlighet med en gällande bestämmelse beviljar tillstånd till att

en bostadslägenhet används för något annat ändamål än boende. I praktiken ska ett lån som godkänts som borgenslån eller en andel av ett sådant lån då återbetalas i sin helhet inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller också den lånebeviljare som beviljat borgenslånet befria staten från borgensansvaret i fråga om det hus som befrielsen avses gälla.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska dock inte kunna bestämma att staten skall befrias från borgensansvaret, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaler för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

50 b §. Befrielse från begränsningar. Till paragrafens 2 mom. föreslås för det första en ändring av teknisk natur så att momentets nuvarande 4 punkt lyfts in i det inledande stycket. Punkten är ett allmänt villkor i alla de situationer som behandlas i de övriga punkterna.

Dessutom föreslås att momentets 3 punkt ändras så att i den föreskrivs om sådan statsborgen som föreslås i denna proposition. Som en förutsättning för befrielse från begränsningar föreslås att ett lån som godkänts som borgenslån enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån eller en andel av ett sådant lån ska återbetalas i sin helhet inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att den lånebeviljare som beviljat borgenslånet ska befria staten från borgensansvaret i fråga om det hus som befrielsen avses gälla. Den föreslagna punkten motsvarar till sin utformning övriga punkter i momentet.

Till följd av ändringen av 3 punkten utgår hänvisningen till lagen om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrättshus- och hyresproduktion (126/2003). Denna lag har inte tillämpats på något lån och det har föreslagits att lagen ska upphävas i regeringens proposition med förslag till lag om statsborgen för byggnadslån för hyreshus (/2008), som ska överlämnas till riksdagen hösten 2008.

1.3 Aravabegränsningslagen

5 §. *Ändring av användningsändamålet.* Det föreslås att paragrafen ändras så att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kunde bestämma att staten befrias från den i denna proposition föreslagna statsborgen som gäller lägenheten när kommunen i enlighet med en gällande bestämmelse beviljar tillstånd till att en bostadslägenhet används för något annat ändamål än boende. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska dock inte kunna bestämma att staten skall befrias från borgensansvaret, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaler för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

16 §. *Befrielse från begränsningar.* Det föreslås att till paragrafens 5 mom. som alternativt villkor för befrielse från begränsningar fogas att staten befrias från borgensansvaret i anslutning till den statsborgen som föreslås i denna proposition. Det att staten befrias från borgensansvar ska dock inte vara ett villkor

för befrielse från begränsningarna om lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg. Utöver dessa tillägg föreslås inga andra ändringar till paragrafen.

17 §. *Rivning.* Det föreslås att till paragrafens 2 mom. som alternativt villkor för rivning fogas att staten befrias från borgensansvaret i anslutning till den statsborgen som föreslås i denna proposition. Utöver detta tillägg föreslås inga andra ändringar till paragrafen.

2 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2009.

Innan lån med stöd av den föreslagna lagen kan godkännas som borgenslån ska även borgensfullmakten vara godkänd. Beslut om det årliga maximibeloppet för fullmakten att godkänna lån fattas i samband med statsbudgeten.

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

*Lagförslag***1.****Lag****om statsborgen för återbetalning av aravalån**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §*Tillämpningsområde och godkännandefullmakt*

I denna lag föreskrivs om statsborgen till kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner för lån som används för återbetalning av aravalån till staten.

Lån kan godkännas som borgenslån inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten.

2 §*Definitioner*

I denna lag avses med

1) *aravalån* ett lån som har beviljats för byggande, anskaffning eller ombyggnad av ett hyres- eller bostadsrättshus eller en hyres- eller bostadsrättsbostad med stöd av 1953 års lag om bostadsproduktion (488/1953), 1966 års lag om bostadsproduktion (247/1966), la-

gen om grundförbättring av bostäder (34/1979) eller aravalagen (1189/1993),

2) *låneobjekt* en av Statskontoret godkänd helhet bestående av ett eller flera hus eller en eller flera bostäder, som det äldsta obetalda aravalånet gäller,

3) *borgenslån* ett lån som staten bär borgensansvar för enligt denna lag,

4) *aravalån som ska återbetalas* ett eller flera aravalån som beviljats för samma låneobjekt, och för vars återbetalning till staten borgenslånet används,

5) *lånebeviljare* ett kreditinstitut, ett försäkringsbolag, en pensionsanstalt eller en kommun som beviljar ett borgenslån,

6) *låntagare* det samfund som ansvarar för återbetalningen av aravalånet till staten.

3 §*Godkännande och användning av borgenslån*

Statskontoret beslutar om godkännande av ett lån som borgenslån. Ett lån som beviljats en låntagare kan godkännas som borgenslån, om Statskontoret bedömer att låntagaren har tillräckliga förutsättningar att återbetala lå-

net. Vid bedömningen av tillräckliga förutsättningar beaktas ägarens betalningsförmåga, yrkeskunskap och tidigare verksamhet, var objektets är beläget och andra motsvarande faktorer.

Som borgenslån godkänns inte ett lån som används för återbetalning av aravalån till staten i enlighet med 16 § 5 mom., 16 a § 3 mom. 3 punkten eller 17 § 2 mom. i aravabegränsningslagen (1190/1993).

Låntagaren ska använda borgenslånet till att i en post betala tillbaka hela det aravalån som ska återbetalas till staten tillbaka.

4 §

Borgenslånets storlek

Ett lån som godkänns som borgenslån får uppgå till högst det återstående kapitalet på det aravalån som ska återbetalas. Om flera aravalån återbetalas med samma borgenslån, får borgenslånet uppgå till högst det sammanräknade kapitalet på aravalånen. Statsborgen omfattar hela det lån som beviljas.

5 §

Allmänna villkor för borgenslån

Lånevillkoren, räntan och övriga kostnader som lånebeviljaren tar ut för ett lån som godkänns som borgenslån ska vara skäligen jämfört med lånevillkoren, räntan och övriga kostnader för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål.

Endast lån i euro kan godkännas som borgenslån.

6 §

Säkerhet

Ett borgenslån ska ha en av Statskontoret godkänd inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än låntagarnas andra lån eller någon annan av Statskontoret godkänd säkerhet, om inte låntagaren är en kommun eller en samkommun. För att säkerheter ska kunna användas på nytt med bättre förmånsrätt än för borgenslånet krävs Statskontorets tillstånd.

Ett objekt för vilket borgenslån beviljats ska vara tillräckligt försäkrat.

7 §

Borgensavgift

I samband med att lånet lyfts tar lånebeviljaren för statens räkning ut en borgensavgift av låntagaren. Borgensavgiften är 0,5 procent av det beviljade borgenslånets kapital.

Borgensavgiften betalas till Statskontoret, som redovisar den till statens bostadsfond.

8 §

Borgenstid

Borgenstiden är högst tio år utöver den återstående lånetiden för det aravalån som ska återbetalas. Lånetiden för aravalån som uppbärs i form av annuiteter och som inte har en fast lånetid uppgår till 40 år från det att aravalånet eller dess första post lyftes.

Om flera aravalån återbetalas med ett borgenslån, fastställs borgenstiden enligt det aravalån vars återstående kapital är störst.

Om låntagaren under borgenstiden enligt 1 mom. återbetalar borgenslånet med ett nytt lån, kan Statskontoret godkänna även det nya lånet som borgenslån, om det uppfyller villkoren enligt 5 §. Borgenstiden kvarstår då i enlighet med 1 mom.

Om det objekt för vilket borgenslån beviljats övergår till en annan ägare under borgenstiden, förblir borgen i kraft endast om Statskontoret godkänner den nya ägaren i enlighet med 3 § 1 mom. och den nya ägaren övertar ansvaret för borgenslånet och alla låntagarens skyldigheter som enligt denna lag hänförs till det.

9 §

Användning av hyresbostäder under borgenstiden

Ett hyreshus eller en hyresbostad för vars byggande, anskaffning eller ombyggnad det aravalån som ska återbetalas har beviljats ska under borgenstiden användas som hyresbostad.

stad även efter det att begränsningstiden enligt 3 § i aravabegränsningslagen har löpt ut.

10 §

Borgensersättning

Staten ansvarar för en lånebeviljares slutliga förluster, om förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna på lånet inte täcker de på lånet obetalda

1) amorteringar, räntor och andra avgifter som har förfallit till betalning under borgens-tiden enligt 8 §, och

2) dröjsmålsräntor till högst det belopp som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) och som avser de poster som nämns i 1 punkten, tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

11 §

Betalning av borgensersättning

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning enligt 10 § till lånebeviljaren, när lånebeviljarens slutliga förlust har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts inte om gäldenären får behålla den egendom som utgör säkerhet vid ett saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993).

Om lånebeviljaren, efter det att borgensersättning har betalats, hos låntagaren lyckas driva in sådana amorteringar, räntor eller andra avgifter som låntagaren inte har betalat, ska lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till Statskontoret. Statskontoret redovisar medlen till statens bostadsfond.

Om lånebeviljaren inte har iakttagit lag eller god bank- och indrivningssed vid beviljandet av borgenslånet eller skötseln av borgenslånet eller dess säkerheter och förfarandet har kränkt borgensmannens fördel, kan Statskontoret besluta att borgensersättningen delvis lämnas obetald. Om lånebeviljarens försummelse har varit grov kan borgensersättningen helt lämnas obetald.

12 §

Regressrätt

Statskontoret har, om inte något annat följer av 2 mom. eller någon annan lag, rätt att hos låntagaren återkräva borgensersättning som betalats till lånebeviljaren jämte dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. i räntelagen. Dröjsmålsräntan räknas från den tidpunkt då borgensersättningen har betalats till lånebeviljaren.

Statskontoret kan på ansökan av låntagaren besluta att borgensersättning som betalats till lånebeviljaren helt eller delvis inte återkrävs, om återkrav är oskäligt med beaktande av låntagarens övriga skyldigheter eller de orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats.

Statskontoret ska redovisa borgensersättningen jämte ränta till statens bostadsfond.

13 §

Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter

Statskontoret övervakar att lånebeviljaren och låntagaren handlar i enlighet med denna lag. Statskontoret och lånebeviljaren ska se till att lånebeloppet används till betalning av det aravalån som ska återbetalas.

Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret, i enlighet med de anvisningar som det meddelat, om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, återbetalning av borgenslån samt låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar.

Lånebeviljaren och låntagaren är utan hinder av tystnadsplikten skyldiga att lämna Statskontoret de uppgifter som det anser vara nödvändiga för tillsynen över efterlevnaden av denna lag.

14 §

Lånebeviljarens övriga skyldigheter

För att borgen enligt denna lag ska vara i kraft krävs att lånebeviljaren sköter borgenslånet och säkerheterna för lånet i enlig-

het med denna lag samt med iakttagande av god bank- och indrivningssed.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen, om egendom som utgör säkerhet för borgenslånet förvandlas till pengar vid exekutiv auktion eller konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivilligt förvandlande till pengar av egendom som utgör säkerhet för borgenslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med Statskontorets samtycke.

15 §

Påföljdsavgift

Statskontoret kan påföra låntagaren en påföljdsavgift, om låntagaren

1) i samband med ansökan om borgenslånet har gett Statskontoret eller lånebeviljaren väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller har hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av borgenslånet,

2) har gett Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter eller vägrat ge Statskontoret de uppgifter som Statskontoret begärt i samband med utförande av tillsyn enligt 13 §,

3) inte har iakttagit 3 § 3 mom., 6 § 2 mom. eller 9 §, eller

4) under borgenstiden inte har iakttagit 4 a–4 c eller 7–9 § i aravabegränsningslagen under deras tillämpningstid enligt aravabegränsningslagen i fråga om det hus eller den bostad som det aravalån som ska återbetalas gäller.

Påföljdsavgiften är en procent av det beviljade borgenslånets storlek enligt 4 §, justerad med byggnadskostnadsindex. Påföljdsavgift tas ut för varje sådan kalendermånad under vilken låntagaren har handlat enligt 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter som avses i 1 mom. 1 eller 2 punkten. Statskontoret kan sänka påföljdsavgiften, om den annars skulle bli oskälig.

Statskontoret ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att det fått kännedom om handlande som avses i 1 mom., dock senast 20 år efter det att det felaktiga agerandet avslutats. Påföljdsavgiften betalas till Statskon-

toret som redovisar den till statens bostadsfond.

Statskontoret får påföra en ny ägare som avses i 8 § 4 mom. en påföljdsavgift för en tidigare ägares handlande enligt 1 mom. endast om den nya ägaren vid överlåtelsepunkten känt till eller borde ha känt till handlandet.

16 §

Ändringssökande

Rättelse i ett beslut som Statskontoret har fattat med stöd av denna lag får sökas skriftligen inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet ska lämnas till Statskontoret, som ska behandla det i brådiskande ordning.

I ett beslut som Statskontoret fattat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär, då beslutet gäller ett beslut som Statskontoret fattat med stöd av 3 § 1 mom. I andra beslut som Statskontoret fattat med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär på det sätt som bestäms i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

I förvaltningsdomstolens beslut som gäller fastställande av påföljdsavgift eller försummelse att betala borgensersättning får ändring sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen. I övrigt får ändring i förvaltningsdomstolens beslut sökas genom besvär, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

17 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om förfarandena vid ansökan, godkännande, tillsyn och lämnande av uppgifter vad gäller borgenslån samt om uttag av påföljdsavgift utfärdas vid behov genom förordning av statsrådet.

18 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

2.

Lag**om ändring av 45 och 50 b § i lagen om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/1990) 45 § 2 mom. och 50 b § 2 mom. sådana de lyder, 45 § 2 mom. i lag 1195/1993 och 50 b § 2 mom. i lag 1210/2005, som följer:

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd till att en bostadslägenhet används för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller endast en liten del av samtliga bostadslägenheter i huset. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den lägenhet som avses i tillståndet skall återbetalas eller bestämma att staten befrias från den statsborgen för lägenheten om vilken föreskrivs i lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (/). Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas eller att staten skall befrias från borgensansvaret, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaler för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

50 b §

Befrielse från begränsningar

För befrielse från begränsningarna förutsätts dessutom att åtgärden främjar en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygger att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd av det, och att

1) det statliga bostadslånet eller aravalånet eller den andel av ett sådant lån som avser det hus som befrielsen gäller återbetalas helt och hållet, dock inte i de fall då lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg,

2) ett lån som godkänts som räntestödslån eller den andel av ett sådant lån som avser det hus som befrielsen gäller återbetalas inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att det lånebelopp som berättigar till räntestöd minskas med en del som motsvarar det hus som befrielsen avses gälla och att lånegivaren dessutom befriar staten från det borgensansvar för lånet som avser det hus som befrielsen avses gälla, eller

3) ett lån som godkänts som borgenslån enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån eller den andel av ett sådant lån som avser det hus som befrielsen gäller återbetalas helt och hållet inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att den lånegivare

som beviljat borgenslånet befriar staten från borgensansvaret i fråga om det hus som befrielsen avses gälla.

— — — — —

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag**om ändring av aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) 5 §, 16 § 5 mom.
och 17 § 2 mom., sådana de lyder i lag 1019/2005, som följer:

5 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall återbetalas eller bestämma att staten befrias från den statsborgen för bostaden om vilket föreskrivs i lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (/). Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas eller att staten skall befrias från borgensansvaret, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokalteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

16 §

Befrielse från begränsningar

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 i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Har en lånefordran inte kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas eller att staten frigörs från borgensansvaret.

17 §

Rivning

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 stats-

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

Denna lag träder i kraft den

20 .

Helsingfors den 15 september 2008

Republikens President

TARJA HALONEN

Bostadsminister *Jan Vapaavuori*

2.

Lag**om ändring av 45 och 50 b § i lagen om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen av den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/1990) 45 § 2 mom. och 50 b § 2 mom. sådana de lyder, 45 § 2 mom. i lag 1195/1993 och 50 b § 2 mom. i lag 1210/2005, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

45 §

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd till att en bostadslägenhet används för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller endast en liten del av samtliga bostadslägenheter i huset. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till *statskontoret*, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den lägenhet som avses i tillståndet skall återbetalas. Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaler för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd till att en bostadslägenhet används för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller endast en liten del av samtliga bostadslägenheter i huset. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet*, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den lägenhet som avses i tillståndet skall återbetalas *eller bestämma att staten befrias från den statsborgen för lägenheten om vilken föreskrivs i lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (/)*. Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas *eller att staten skall befrias från borgensansvaret*, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokaler för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

50 b §

Befrielse från begränsningar

För att ägaren till ett hus skall befrias från begränsningarna förutsätts dessutom i fråga om det hus som befrielsen avses gälla att

1) det statliga bostadslånet eller aravalånet eller *husets* andel av ett sådant lån återbetalas helt och hållet, dock inte i de fall då lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg,

2) ett lån som godkänts som räntestödslån eller *en* andel av ett sådant lån återbetalas inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att det lånebelopp som berättigar till räntestöd minskas med en del som motsvarar det hus som befrielsen avses gälla och att långivaren dessutom befriar staten från det borgensansvar för lånet som avser det hus som befrielsen avses gälla, eller

3) ett lån som godkänts som borgenslån enligt *lagen om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrättshus- och hyreshusproduktion (126/2003)* eller *en* andel av ett sådant lån återbetalas helt och hållet inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att den långgivare som beviljat borgenslånet befriar staten *samt likaså den kommun som eventuellt är ansvarig* från borgensansvaret i fråga om det hus som befrielsen avses gälla, och att

4) *åtgärden för husets vidkommande främjar en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygger att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd därav.*

50 b §

Befrielse från begränsningar

För befrielse från begränsningarna förutsätts dessutom att åtgärden främjar en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygger att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd av det, och att

1) det statliga bostadslånet eller aravalånet eller *den* andel av ett sådant lån *som avser det hus som befrielsen gäller* återbetalas helt och hållet, dock inte i de fall då lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg,

2) ett lån som godkänts som räntestödslån eller *den* andel av ett sådant lån *som avser det hus som befrielsen gäller* återbetalas inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att det lånebelopp som berättigar till räntestöd minskas med en del som motsvarar det hus som befrielsen avses gälla och att långivaren dessutom befriar staten från det borgensansvar för lånet som avser det hus som befrielsen avses gälla, eller

3) ett lån som godkänts som borgenslån enligt *lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån* eller *den* andel av ett sådant lån *som avser det hus som befrielsen gäller* återbetalas helt och hållet inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att den långgivare som beviljat borgenslånet befriar staten från borgensansvaret i fråga om det hus som befrielsen avses gälla.

3.

Lag**om ändring av aravabegränsningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993) 5 §, 16 § 5 mom.
och 17 § 2 mom., sådana de lyder i lag 1019/2005, som följer:

Gällande lydelse

5 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till *Statens bostadsfond*, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall återbetalas. Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokalteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

Föreslagen lydelse

5 §

Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en bostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Kommunen skall innan användningsändamålet ändras göra anmälan om tillståndet till *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet*, som kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den bostad som avses i tillståndet skall återbetalas *eller bestämma att staten befrias från den statsborgen för bostaden om vilket föreskrivs i lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (/).* Det får inte bestämmas att lånet skall återbetalas *eller att staten skall befrias från borgensansvaret*, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma lokalteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

16 §

Befrielse från begränsningar

En förutsättning för befrielse från begränsningarna är att det statliga bostadslånet eller aravalånet återbetalas helt och hållet i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Har en lånefordran inte kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas.

16 §

Befrielse från begränsningar

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* i fråga om den bostad eller det hus som befrias från begränsningarna, om inte något annat följer av 16 a §. Har en lånefordran inte kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg, är ett villkor för befrielse från begränsningarna dock inte att en sådan fordran betalas *eller att staten frigörs från borgensansvaret*.

17 §

Rivning

Tillstånd till rivning kan ges på det villkor att det statliga bostadslånet eller aravalånet i sin helhet återbetalas i fråga om det hus eller den bostad som skall rivas, om det inte är fråga om en fordran enligt 16 § 5 mom. eller om inte något annat följer av 17 a §.

17 §

Rivning

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