

LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING
till Landstinget med förslag till landskapslag
angående ändring av landskapslagen om stöd
för bostadsproduktion.

Enligt landskapslagen om stöd för bostadsproduktion (14/82), nedan kallad bostadslånelagen, kan landskapsstyrelsen bevilja bostadslån bl.a. för uppförande, utvidgande och grundreparation av hyreshus. Bostadslånet får utgöra högst 60 procent av husets belåningsvärde eller, såvitt fråga är om tillbyggnad eller reparation, av de godkända kostnaderna. Högst 30 procent av kapitalbehovet kan täckas med andra lån, s.k. primärlån, medan sökanden är hänvisad till egna medel för den återstående finansieringen. Då kreditinrättningarna har haft svårigheter att tillämpa enhetliga och förmånligare lånevillkor än vid utlåning till marknadsränta kan kostnaderna för byggande av hyreshus stiga betydligt p.g.a. ändringar i den allmänna räntenivån. Detta i sin tur kan påverka hyresnivån på ett icke önskvärt sätt.

Eftersom bostadslånesystemet är avsett som ett instrument för att få till stånd bostäder med skäliga boendekostnader är det angeläget att hyressättningen i hyreshus som har belånats med landskapets medel sker kontrollerat. Därför ingår i lagen en bestämmelse om att hyresgästerna i sådana hyreshus inte kan åläggas att betala en högre hyra än den maximihyra som beräknas enligt av landskapsstyrelsen fastställda grunder. Denna begränsning är bindande för hyresvärden under hela lånetiden. Vid fastställandet av hyresnivån utgår landskapsstyrelsen från den s.k. självkostnadsprincipen vilken innebär att hyran maximalt får vara så hög att den täcker godtagbara underhållskostnader och de kapitalutgifter som föranleds av finansieringen av hyreshuset. Såsom kapitalutgifter har i praktiken godkänts de avkortningar och räntor som anges i lånebeslutet, en ränta om högst 8 procent på eget kapital samt tomtarrendeavgifter. Också den allmänna kostnadsutvecklingen kan leda till kraftiga ökningar av de reella kapitalutgifterna samt underhållskostnaderna. Av självkostnadsprincipen följer att detta kan resultera i stora hyresförhöjningar vilket inte står i samklang med lånesystemets allmänna syfte att bereda hyresbostäder till en skälig kostnad.

För en ändamålsenlig hyressättning krävs att kapitalutgifterna planeras så att kraftiga hyreshöjningar undviks. Landskapsstyrelsen föreslår att bostadslånelagen ändras så att kapitalutgifterna skall följa en skälig hyresnivå och att hyran alltså inte såsom för närvarande skall bestämmas utgående från kapitalutgifterna. I detta syfte skall för den del av kapitalutgifterna som föranleds av landskapets bostadslån

fastställas en annuitet som kan justeras årligen med hänsyn till den allmänna kostnadsutvecklingen. Den fastställda annuiteten kan sedan beaktas vid fastställande av hyresnivån samt vid bestämmande av lånebetalningarna. Primärlånet avskaffas samtidigt som bostadslånet ändras till att utgå med högst 95 procent av hyreshusets anskaffningsvärde. För att undvika alltför stora kapitalutgifter redan i början av lånetiden införs en möjlighet att foga de första årens räntor till lånekapitalet.

I vissa kommuner skall bostadslån f.n. höjas med 10 % respektive 15 % av det fastställda belåningsvärdet eller av de godkända kostnaderna för att därigenom stimulera bostadsbyggandet i dessa regioner. Detta syfte kan inte uppfyllas med införandet av 95 %-lån varför framställs förslag om 10 % respektive 15 % höjningen av 95 %-lån ersätts med en motsvarande sänkning av räntan på dessa lån.

Bostadslån för uppförande av hyreshus skall i första hand beviljas kommun eller kommunalförbund eller aktiebolag som är i kommuns eller kommunalförbunds faktiska ägo.

Förutom de ovan nämnda ändringarna föreslås att en kommun, ett kommunalförbund samt ett aktiebolag som är i en kommuns faktiska ägo skall kunna erhålla bostadslån även för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet och hyreshus vilka i första hand skall användas som hyresbostäder åt bostadslösa och flyktingar.

Ytterligare föreslås att bostadslånelagens 25 § förtydligas till den del fråga är om beräkningen av överlåtepriset på ett bostadsbelånat hyreshus.

Motsvarande ändringar angående bostadslån har företagits i riket genom FFS 1140/1989.

Med hänvisning till det anförda föreläggs Landstinget till antagande

L a n d s k a p s l a g
angående ändring av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion

I enlighet med landstingets beslut

upphävs 7 § 6 mom. landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion (14/82), sådant det lyder i landskapslagen den 12 maj 1983 (23/83)

ändras 1 § 1 mom., 7 § 1, 2, 3 och 7 mom., 8 § 1 och 4 mom., 10 § 1 mom., 11 § 1 och 2 mom., 24 § 1 mom., 25 § 1 mom., 26 § 1 mom., 27 § 1 mom. och 29 §, av dessa lagrum 1 § 1 mom., 7 § 1, 2, 3 och 7 mom., 8 § 1 och 4 mom., 11 § 2 mom.

och 29 § sådana de lyder i landskapslagen den 12 maj 1983 (23/83), 25 § 1 mom. och 26 § 1 mom. sådana de lyder i landskapslagen den 17 juni 1987 (54/87) samt

fogas till 5 § en ny punkt 12, till 7b §, sådan den lyder i landskapslagen den 12 maj 1983 (23/83), ett nytt 3 mom. varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom. och till lagen en ny 12a §, som följer:

1 §

För främjande av bostadsproduktionen och förbättrande av bostadsförhållandena beviljas bostadslån och lån för byggnadstiden, ställs landskapsgaranti, betalas räntegottgörelse och tilläggsränta samt beviljas forskningsanslag i enlighet med vad i denna lag stadgas.

5 §

Bostadslån kan beviljas:

12) kommun eller kommunalförbund eller aktiebolag som är i kommuns eller kommunalförbunds faktiska ägo, för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet eller för förvärv av ett hyreshus som omfattar högst två bostäder, om bostaden i enlighet med 26 § skall användas som hyresbostad för bostadslösa eller flyktingar och om bostadslån inte tidigare beviljats för uppförande av huset eller för aktieförvärvet eller att bostadslånet har återbetalats i sin helhet.

7 §

Bostadslån för uppförande av hyreshus och för förvärv av aktier eller hyreshus som avses i 5 § 12 punkten får utgöra högst 95 procent av det fastställda anskaffningsvärdet minskat med tomtens skäligena värde till den del tomten har erhållits vederlagsfritt och dessutom minskat med de lån eller den andel av bolagets lån som skall överföras på köparen i samband med aktie- eller hyreshusförvärvet. Bostadslån för utvidgande eller grundreparation av hyreshus och för grundreparation av bostadsandelslagshus får utgöra högst 60 procent av de godkända kostnaderna. Bostadslån för uppförande av bostadsaktiebolagshus får utgöra högst 30 procent av anskaffningsvärdet, minskat med tomtens skäligena värde till den del tomten har erhållits vederlagsfritt. I 5 § 1 mom. 5 punkten avsett bostadslån för grundreparation av bostadsaktiebolagshus får utgöra högst 30 procent av de godkända kostnaderna.

Med avvikelse från vad i 1 mom. sägs får bostadslån för uppförande av bostadsaktiebolagshus, i vilket bostadsaktiebolag kommun äger mer än hälften av aktierna och i bolagsordningen har förbehållits rätt att rösta för hela sitt aktieinnehav, för den del av huset som kommunen besitter utgöra 95 procent av det fastställda anskaffningsvärdet, minskat med tomtens skäligen värde till den del den erhållits vederlagsfritt.

Bostadslån för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet i annat fall än som avses i 5 § 12 punkten och för uppförande av egnahemshus får utgöra högst 60 procent av det fastställda belåningsvärdet. Bostadslån för utvidgande eller grundreparation av egnahemshus får utgöra högst 60 procent av de godkända kostnaderna.

I 1, 2, 3 och 5 mom. avsedda bostadslån skall inom Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökars, Sottunga och Vårdö kommuner höjas med ett belopp som utgör 15 procent av det fastställda belåningsvärdet eller av de godkända kostnaderna samt inom Eckerö, Geta, Lumparlands och Sunds kommuner med ett belopp som utgör 10 procent av det fastställda belåningsvärdet eller av de godkända kostnaderna. Inom övriga kommuner kan lånen enligt landskapsstyrelsens beslut höjas med ett belopp som utgör högst 10 procent av det fastställda belåningsvärdet eller av de godkända kostnaderna, såvitt gäller randområden för vilka gränserna fastställs av landskapsstyrelsen. Vad som sägs i detta mom. gäller inte för bostadslån som avses i 12a § 4 mom.

7b §

När bostadslån enligt 5 § 1 mom. 12 punkten beviljas för förvärv av hyreshus fastställs som anskaffningsvärde byggnadens och tomtens gemensamma anskaffningspris. Om tomten har erhållits helt eller delvis vederlagsfritt hänförs även tomtens skäligen värde till anskaffningsvärdet. När lån enligt nämnda lagrum beviljas för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet utgörs anskaffningsvärdet av anskaffningspriset ökat med bostadens andel av bolagets lån.

8 §

Till säkerhet för återbetalningen av bostadslån, lån för byggnadstiden samt lån som avses i 16 § ävensom för fullgörandet av övriga därav föranledda förpliktelser skall inteckning anskaffas, aktier vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet

pantsättas eller rätt till efterpantsettning av dem medges. Säkerhet för återbetalningen av ett bostadslån som har beviljats för ändamål som avses i 5 § 1 mom. 1 och 3 punkterna och för förvärv av ett hyreshus som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten krävs inte beträffande den del av lånekapitalet som motsvarar de räntor som med stöd av 12a § 5 mom. skall fogas till det ursprungliga lånekapitalet. Kommun och kommunalförbund behöver inte ställa säkerhet.

Utan hinder av vad i 1 mom. är stadgat kan annan säkerhet som långgivaren anser tillräcklig godkännas som säkerhet för återbetalningen av bostadslån och lån för byggnadstiden som beviljats för hyres-, bostadsandelags- eller bostadsaktiebolagshus eller för fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad samt för uppfyllandet av andra förpliktelser som följer av sådana lån.

10 §

Det ankommer på landskapsstyrelsen att bevilja bostadslån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus och bostadsaktiebolagshus samt fristående värmeanläggning och annan servicebyggnad ävensom för grundreparation av bostadsandelagshus och för förvärv av aktier eller hyreshus som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten samt lån för byggnadstiden.

11 §

Lånetiden är högst 45 år för bostadslån som beviljas för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus, för grundreparation av bostadsandelagshus, samt för förvärv av aktier eller hyreshus som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten.

Lånetiden är högst 25 år för bostadslån som beviljas för uppförande eller grundreparation av bostadsaktiebolagshus, för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus, för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet i annat fall än 5 § 12 punkten samt för bostadslån som beviljas för uppförande, utvidgande eller grundreparation av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad. Lån för byggnadstiden beviljas för högst 3 år, såvida inte landskapsstyrelsen av särskilda skäl beviljar förlängning av lånetiden för hela lånet eller del därav med högst ett år.

12a §

Utan hinder av bestämmelsen i 12 § 1 mom. skall låntagare som beviljats bostadslån för sådana ändamål som avses i 5 § 1 mom. 1, 3 och 12 punkterna samt i

7 § 2 mom. årligen erlägga ett bestämt belopp (annuitet), i vilket ingår både ränta och avkortning.

Den första annuiteten skall fastställas som en procentuell andel av bostadslånet. Annuiteten skall justeras årligen med beaktande av utvecklingen av konsumentprisindexet.

Den första annuiteten skall gälla från den 1 mars efter att huset blivit färdigt eller när det gäller aktie- eller hyreshusförvärv från den 1 mars efter att den första låneraten har lyfts. Fram till dess skall av landskapsstyrelsen särskilt fastställd ränta utgå.

Vid fastställande av räntan skall landskapsstyrelsen beakta att i 7 § 1 mom. avsett bostadslån för uppförande av hyreshus och för förvärv av aktier eller hyreshus som avses i 5 § 12 mom. samt i 7 § 2 mom. avsett bostadslån som beviljats kommunen skall inom de i 7 § 7 mom. nämnda kommuner utgå med en lägre ränta än vad som gäller inom övriga kommuner.

Ur annuiteten skall först erläggas ränta på bostadslånet. Den del av räntan som inte kan erläggas ur annuiteten skall årligen fogas till bostadslånets kapital.

24 §

Bostadsandelslagshus, bostadsaktiebolagshus eller fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad för vars uppförande, utvidgande eller grundreparation beviljats bostadslån får, om inte lånet återbetalats i sin helhet jämte ersättning för nyttan av lånet låga ränta såsom i 17 § 3 mom. är sagt, överlåtas endast till kommunen eller av kommunen utsedd eller av landskapsstyrelsen godkänd köpare till ett pris som uträknats enligt av landskapsstyrelsen fastställda grunder och endast om de i 4 § avsedda förutsättningarna är för handen. Härvid kan lånet överföras på förvärvaren.

25 §

Hyreshus för vars uppförande, utvidgande eller grundreparation beviljats bostadslån eller aktie i aktiebolag vars syfte är att äga och besitta ett eller flera sådana hyreshus får, under den tid för vilken lånet har beviljats, överlåtas endast till kommunen eller till köpare som utsetts av kommunen eller godkänts av landskapsstyrelsen. Överlåtelse får ske endast till ett pris som uträknats enligt 18 § och endast om de i 4 § avsedda förutsättningarna är för handen. Vid tillämpningen av 18 § skall det beaktas att den som överlåter ett hyreshus i överlåtelseersättning får högst det belopp som utgörs av de medel som, förutom bostadslån och lån med

bättre förmånsrätt, behövs för finansieringen av det fastställda anskaffningsvärdet, justerade med byggnadskostnadsindex, samt av den del av bostadslån eller annat lån med bättre förmånsrätt som överlåtaren ansvarar för, ävensom av den del av lån som varit nödvändiga för husets förbättring eller annars för täckande av godtagbara utgifter och som överlåtaren ansvarar för. Vid offentlig auktion kan utan hinder av vad ovan i detta moment är bestämt här avsett hyreshus eller här avsedd aktie säljas på sätt som är föreskrivet i konkursstadgan eller i utsökningslagen eller på sätt som i pantsättningsavtal är bestämt om pantsatt aktie. Den för vars räkning offentlig auktion förrättas får likväl högst det pris som uträknats enligt ovan. Överstigande belopp tillfaller kommunen om förvärvaren är kommun eller aktiebolag som är i kommunens faktiska ägo. I annat fall tillfaller skillnaden landskapet. I dessa fall kan lånet överföras på förvärvaren. Vad i detta moment är föreskrivet om överlåtelse av hyreshus och aktie gäller även i det fall lånet eller del därav återbetalts före utgången av lånetiden eller låntagaren ålagts att återbetala lånet eller det uppsagts på grund av försummelse att iaktta bestämmelser angående lånet eller om det utan uppsägning ansetts förfallet till betalning.

26 §

Om bostadslån har beviljats för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus, eller för förvärv av aktier eller hyreshus som avses i 5 § 12 punkten får till hyresgäst antas endast en sådan person som kommunen godkänner och vars antagande är förenligt med de av landskapsstyrelsen med stöd av 4 § utfärdade anvisningarna. Kommunen kan dock enligt de grunder som landskapsstyrelsen fastställer bevilja tillstånd att använda bostadslägenhet också som annan bostad än som hyresbostad för personer som uppfyller i 4 § stadgade förutsättningar samt tillfälligt även för annat ändamål än som bostad. Bostäder för studerande får tillfälligt användas som bostäder även för andra. Om bostadslån har beviljats för ändamål som avses i 5 § 12 punkten och det i kommunen inte finns bostadslösa eller flyktingar kan andra personer som uppfyller förutsättningarna i 4 § antas som hyresgäster. Utan hinder av vad i denna paragraf är bestämt kan i hyreshus, för vars grundreparation bostadslån beviljats, en bostad användas som husägarens egen bostad.

27 §

Landskapsstyrelsen kan utan hinder av vad i denna lag är bestämt godkänna att hyreshus som ägs av kommun eller av aktiebolag som är i kommuns faktiska ägo,

ombildas till bostadsaktiebolagshus, varvid bostadslån som landskapsstyrelsen beviljat för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshuset överförs på bostadsaktiebolaget. Aktier i sålunda bildat bostadsaktiebolag samt i bostadsaktiebolag som avses i 7 § 2 mom. kan med landskapsstyrelsens tillstånd, såvida de berättigar till besittning av viss bostadslägenhet, överlåtas till den hyresgäst som bor i åsyftad lägenhet. Bostäder i här avsett bostadsaktiebolagshus till vilka besittningsrätten kvarstår hos kommunen skall nyttjas som hyreslägenheter beträffande vilka i tillämpliga delar gäller vad som är bestämt i 26 §.

29 §

Bostadslån, lån för byggnadstiden och 16 § avsett lån kan helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning, om låntagaren eller den till vilken lånet övergått inte iakttar bestämmelserna i denna lag eller med stöd därav utfärdade föreskrifter eller lånevillkor.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991. På bostadslån och primärlån som beviljats före lagens ikraftträdande tillämpas alltjämt de bestämmelser som gällde när lånet beviljades; dock skall den nya lydelsen av 25 § tillämpas även på lån som beviljats före ikraftträdandet.

Mariehamn den 6 september 1990

L a n t r å d

Sune Eriksson

Lagberedningssekreterare

Tomas Lundberg