

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

Allmän motivering.

Avsikten med de föreslagna ändringarna i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion (14/82) är att ändra de lånesystem som för närvarande tillämpas. Härigenom skulle man åstadkomma en jämnare fördelning av boendekostnaderna under lånetiden.

Det system med två olika lån, dels ett bostadslån och dels ett tillägglån, som tillämpas vid beviljandet av lån för egen bostad har visat sig onödigt komplicerat. För den skull föreslår landskapsstyrelsen att systemet skulle ersättas med ett system enligt vilket enbart ett lån skulle kunna beviljas.

L å n f ö r h y r e s b o s t ä d e r

Den maximala lånetiden för bostadslån som beviljas för de olika formerna av hyresbostäder är enligt lagen 45 år. Bostadslån för hyresbostäder beviljas dock inte för så lång tid. Storleken på årliga räntor och avkortningar fastställs av landskapsstyrelsen.

Enligt det lånesystem som för närvarande följs är lånetiden för bostadslån för hyresbostäder i allmänhet 24 år och lånevillkoren i övrigt som följer:

Låneår	Ränta %	Avkortning %
1	0	0
2	0	0
3	0	0
4	0	1,0
5	0	1,0
6	2,5	1,0
7	3,0	2,0
8	4,0	2,0
9	4,0	2,0
10	5,0	2,0
11	5,0	2,0
12	6,0	2,0
13	6,0	4,0
14	8,0	4,0

15	9,0	4,0
16	9,0	4,0
17	9,0	4,0
18	9,0	9,0
19	9,5	9,0
20	9,5	9,0
21	9,5	9,0
22	9,5	9,0
23	9,5	10,0
24	9,5	10,0

Bostadslånets andel av projektets finansiering har, frånsett kostnader för anskaffning av tomt och kostnader för kommunaltekniska installationer på tomt, uppgått till ca 55 procent. Under 1981 höjdes dock bostadslånets andel till 60 procent, d.v.s till den maximala låneandel som medges i lagen. Den resterande delen av kostnaderna har finansierats dels med primärlån från kreditinrättningar och dels med eget kapital.

En viktig princip när det gäller hyresbostäder med bostadslån är att hyreshusen i ekonomiskt hänseende skall vara självbärande. Att hyreshusen skall vara självbärande innebär att utgifter såväl för husets skötsel som för räntor och avkortningar på lån uppbärs i form av hyror. Hyrorna för bostäder med bostadslån är numera under de första låneåren inte alltid tillräckligt låga i förhållande till den allmänna hyresnivån, vilket främst beror på ökade kostnader för husens skötsel. Det är därför nödvändigt att kapitalutgifterna minskas om hyrorna för dessa bostäder åter skall stå i ett riktigt förhållande till den allmänna hyresnivån utan att husens självbäring äventyras. För den skull bör lånevillkoren ändras. Även andra ändringar av lånesystemet är påkallade främst på grund av följande omständigheter.

Kapitalutgifternas snabba ökning enligt de nuvarande lånevillkoren leder, i synnerhet från och med det sjätte till och med det tionde låneåret, ofta till att hyrorna stiger oproportionerligt fort jämfört med utvecklingen av den allmänna kostnads- och förtjänstnivån. Å andra sidan är hyrorna för äldre hyresbostäder i allmänhet alltför låga jämfört med hyresnivån i övrigt. Dessutom har realvärdet av räntor och avkortningar vad gäller lån för de äldre hyreshusen sjunkit avsevärt till följd av penningvärdesförsämringen.

Eftersom de ändringar som erfordras gäller såväl lånetid som räntor och avkortningar föreslår landskapsstyrelsen att ett nytt lånesystem införs. I det nya lånesystemet eftersträvas att de villkor som gäller bostadslån för hyresbostäder skall bli sådana att hyran, med beaktande av att huset skall vara självbärande, redan under de första låneåren klart understiger den nivå som fastställs i statsrådets allmänna anvisningar rörande skälig hyra på olika orter. Lånevillkoren skulle fastställas så att kapitalutgifterna stiger med ca sju procent per år. Även om utgifterna för husets skötsel steg snabbare än den allmänna kostnadsnivån så skulle det inte uppstå orimliga förändringar i boendekostnadens andel av den disponibla inkomsten och det skulle inte heller bli orimligt stora skillnader mellan hyrorna för äldre och nyare hyresbostäder.

Avsikten är att räntor och avkortningar i fråga om bostadslån för hyresbostäder skall fastställas till följande procentsatser:

Låneår	Ränta %	Avkorting %
1	0,5	0
2	1,0	0
3	1,0	0
4	1,0	0,5
5	1,0	0,5
6	1,5	0,5
7	1,5	0,5
8	2,5	0,5
9	2,5	0,5
10	3,0	0,5
11	3,5	1,0
12	4,0	1,0
13	4,5	1,0
14	5,5	1,0
15	6,0	1,0
16	7,5	1,0
17	8,5	1,0
18	9,0	2,0
19	9,75	2,5
20	9,75	3,0
21	9,75	9,0
22	9,75	10,0

23	9,75	10,0
24	9,75	11,0
25	9,75	13,0
26	9,75	14,0
27	9,75	15,0

Det kan framdeles visa sig nödvändigt att de fastställda ränte- och avkortningsvillkoren ändras till följd av förändringar i de faktorer som ligger till grund vid fastställandet. För den skull har landskapsstyrelsen för avsikt att i lånevillkoren inta en klausul enligt vilken långgivaren ensidigt skulle kunna ändra ränte- och avkortningsvillkoren.

L å n f ö r e g e n b o s t a d

De olika projekt i fråga om vilka bostadslån för egen bostad kan beviljas är enligt den gällande lagen uppförande av egnahemshus med eller utan tilläggslägenhet, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus, förvärv av bostadsaktier och grundreparation av bostadsaktiebolagshus. För uppförande av egnahemshus med tilläggslägenhet får bostadslånet, till den del det gäller tilläggslägenheten, uppgå till högst 60 procent av det godkända anskaffningsvärdet och för de övriga projekten som gäller egen bostad får lånet uppgå till högst 30 procent av det godkända anskaffningsvärdet. Även tilläggs lån uppgående till högst 30 procent av det godkända anskaffningsvärdet kan beviljas för egen bostad, såvida det inte är fråga om grundreparation av bostadsaktiebolagshus eller vid uppförande av egnahemshus med tilläggs lägenhet om kostnader som hänför sig till tilläggs lägenheten.

Bestämmelserna i den gällande lagen rörande lån för uppförande av egnahemshus med tilläggs lägenhet och lån för grundreparation av bostadsaktiebolagshus har hittills inte tillämpats. Beroende på låntagarens ekonomiska situation har de minsta lånen som beviljats för egen bostad utgjort 10 procent och de största lånen 60 procent av det godkända anskaffningsvärdet. Kostnader för anskaffning av tomt och kostnader för kommunalteknisk installation på denna har inte inräknats i det godkända anskaffningsvärdet.

Den maximala lånetiden för både bostadslån och tilläggs lån för egen bostad är enligt lagen 25 år.

Vid återbetalning av de lån som beviljats för egen bostad gäller att återbetalningen av bostadslån skall inledas senast under det nionde låneåret. Återbetalningen skall dock inledas det

nionde låneåret, om både bostadslån och tilläggs-lån beviljats. Det är möjligt att kräva betalning av tilläggs-lån i en rat det nionde låneåret men vid förlängning av lånetiden inkrävs lånet i flera rater. Både bostadslån och tilläggs-lån skall i sin helhet vara återbetalda senast vid utgången av det femtonde låneåret, om inte landskapsstyrelsen medgivit en förlängd lånetid på grund av låntagarens ekonomiska situation. Bestämmelsen om att den maximala lånetiden får vara högst 25 år gäller emellertid också i det fall att lånetiden förlängts.

Räntan på bostadslån för egen bostad fastställs av landskapsstyrelsen. Tilläggs-lån är däremot räntefritt de åtta första åren varefter på lånet uppbärs lika hög ränta som fastställts för bostadslån som beviljats vid samma tidpunkt. Enligt det nuvarande lånesystemet är lånevillkoren för bostads- och tilläggs-lån för egen bostad följande:

Låneår	Bostads- och tilläggs-lån 60 %		Bostadslån 30 %	
	Ränta %	Avkortning i en rat/med förlängd lånetid för tilläggs-lånet %	Ränta %	Avkortning %
1	1,5	0	3	0
2	1,5	0	3	0
3	1,5	0	3	0
4	1,5	0	3	0
5	1,5	0	3	0
6	1,5	0	3	2
7	1,5	0	3	2
8	2	0	4	6
9	2	52/2	4	6
10	5	2/14,5	5	6
11	5	8/20,5	5	12
12	6	8/20,5	6	12
13	8	15/27,5	8	27
14	8	15/15	6	27

På grund av att återbetalningen, i det fall att både bostads-lån och tilläggs-lån beviljats, påbörjas först under det nionde låneåret och av att tilläggs-lånet i sin helhet är räntefritt under de åtta första åren så utgör lånen för egen bostad ett onödigt stort stöd för låntagaren. Eftersom låntagarens ekonomiska situation i allmänhet förbättras under lånetiden kan det inte anses ändamålsenligt att stödet, i synnerhet från och med

det femte till och med det åttonde låneåret, skall vara så stort som för närvarande. Genom att hela tillägglånet i de flesta fall återbetalas i en rat det nionde låneåret stiger boendeutgifterna dessutom det året mycket snabbt, vilket kan innebära en kännbar ekonomisk påfrestning för låntagaren. Landskapsstyrelsen anser därför att ett nytt lånesystem skall införas.

I det nya lånesystemet skulle tillägglånen slopas och bostadslån skulle i stället kunna beviljas för högst 60 procent av kostnaderna för låneprojektet. De detaljerade bestämmelserna om återbetalningstider skulle slopas och återbetalningsvillkoren liksom räntevillkoren skulle fastställas av landskapsstyrelsen. Avsikten är att bostadslån för egen bostad skall beviljas för 20-60 procent av kostnaderna, varvid i fråga om lån för uppförande av egnahemshus med tillägglägenhet 60 procent i regel skulle beviljas för kostnader som hänför sig till tillägglägenheten, samt att räntor och avkortningar skulle fastställas till följande procentsatser:

Låneår	Ränta %	Avkortning %
1	0	0
2	1	0
3	2	0
4	3	0
5	3	0
6	3	1
7	3	1
8	3/6/9,25	2
9	3/6/9,25	2
10	3/6/9,25	3
11	3/6/9,25	6
12	9,5	6
13	9,5	9
14	9,5	9
15	9,5	12
16	9,5	13
17	9,5	16
18	9,5	20

Enligt ovanstående tabell skulle räntan stiga från 3 procent det sjunde låneåret till 9,25 procent det åttonde låneåret. På grund av denna ränteökning skulle boendeutgifterna stiga avsevärt det åttonde låneåret. Om ränteökningen i enskilda fall med

hänsyn till låntagarens ekonomiska situation leder till oskäligt stora boendeutgifter har landskapsstyrelsen för avsikt att efter prövning medge lättnader så att räntan under det 8, 9, 10 och 11 låneåret utgör endast 3 eller 6 procent. Liksom i fråga om lån för hyresbostäder har landskapsstyrelsen för avsikt att i lånevillkoren avseende lån för egen bostad inta en klausul enligt vilken långivaren ensidigt skulle kunna ändra ränte- och avkortningsvillkoren.

Detaljmotivering.

1 §. Orsaken till den föreslagna ändringen är att tilläggs lån inte längre skulle beviljas.

5 §. Anledningen till att 5 § 3 mom. föreslås upphävt är att tilläggs lån inte längre skulle beviljas.

7 §. De föreslagna ändringarna av bestämmelserna om de maximala låneandelarna föranleds av att tilläggs lån inte längre skulle beviljas och av övriga ändringar i lånesystemen.

När lån enligt den gällande lagen beviljas för uppförande av byggnad beräknas lånebeloppet på grundvalen av byggnadens godkända anskaffningsvärde. Enligt de föreslagna bestämmelserna skulle lån för uppförande av byggnad beräknas på grundvalen av ett fastställt belåningsvärde. En orsak till att ett särskilt belåningsvärde skulle tas i bruk är att man i de kostnader som ligger till grund för lånet inte skulle få inräkna kostnader för anskaffning av tomt och kommunaltekniska installationer på tomten. Dessutom är det, bl.a. med tanke på uträknandet av det maximala pris som får tas ut när belånad byggnad överlåts, nödvändigt att för varje byggnad fastställa ett anskaffningsvärde som innefattar också kostnader för anskaffning av tomt och kommunaltekniska installationer på den.

Eftersom bostadslån för uppförande av egnahemshus enligt bestämmelserna i 3 mom. skulle få utgöra 60 procent av belåningsvärdet, skulle skillnad i fråga om den maximala låneandelen inte längre göras mellan tilläggs lägenheten och den andra lägenheten i ett egnahemshus med tilläggs lägenhet. Trots att den maximala låneandelen är densamma för bägge dessa lägenheter har landskapsstyrelsen för avsikt att uppdelat bostadslån för uppförande av egnahemshus med tilläggs lägenhet i två olika delar. Till den del lånet

gäller tilläggslägenheten skulle låneandelen inte vara beroende av sökandens inkomster och övriga ekonomiska förhållanden.

7a §. Bestämmelserna i förevarande paragraf överensstämmer i sak med bestämmelserna i 7 § 9 och 10 mom. gällande lag, dock så att det även skulle nämnas att ett skäligt värde på tomt som erhållits vederlagsfritt skulle få inräknas i anskaffningsvärdet. Att värdet på här avsedd tomt skulle få inräknas i anskaffningsvärdet är nödvändigt för att överlåtarens skall kunna få ersättning för tomten vid en eventuell försäljning av belånad byggnad och tomt.

8 §. De föreslagna ändringarna i 1, 2 och 3 mom. föranleds av att tilläggslån inte längre skulle beviljas. I syfte att uppnå en enhetlig terminologi föreslås dessutom i 3 mom. ordet "förbättring" ersatt av "grundreparation".

Orsaken till att 4 mom. föreslås kompletterat så att annan säkerhet än inteckning skulle kunna godkännas som säkerhet även för bostadslån som beviljats för uppförande, utvidgande eller grundreparation av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad är att värmeanläggningar i många fall inte kan utnyttjas som objekt för fastighetsinteckning samtidigt som lösöreinteckning i värmeanläggningar i allmänhet inte har ett tillräckligt värde.

11 §. Den föreslagna ändringen föranleds av att tilläggslån inte längre skulle beviljas.

12 och 13 §§. Avsikten är att de ränte- och återbetalningsvillkor som framdeles vid olika tidpunkter fastställs av landskapsstyrelsen skall tillämpas på alla lån som beviljas enligt det nya lånesystemet. Sålunda skulle ränte- och återbetalningsvillkoren kunna ändras ensidigt av långivaren, om det visar sig nödvändigt för att det sammanlagda beloppet av räntor och återbetalningar under lånetiden skall stiga på ett ändamålsenligt sätt med hänsyn till boendekostnadernas utveckling i förhållande till ändringar i den allmänna inkomstnivån.

14-17 §§, 20-23 §§ och 27 §. De föreslagna ändringarna föranleds av att tilläggslån inte längre skulle beviljas. Hänvisningen till 5 § 1 mom. 5 punkten i 17 § 1 mom. samt bestämmelsen i 27 § 2 mom. om övergång av äganderätt föreslås dessutom ändrade av lagtekniska skäl.

35a §. I kommunallagen för landskapet Åland (5/80) finns bestämmelser om delgivning av beslut som fattats av kommunalt organ. Enligt 101 § sagda lag anses i allmänhet beslut delgivet den dag då beslutet framlagts till allmänt påseende. I fråga om beslut i vilket ändring får sökas på grund av att beslutet kränker ändringssökandens rätt gäller dock att beslutet anses delgivet då protokollsutdrag jämte besvärundervisning tillställts honom genom enskild delgivning i enlighet med lagen om delgivning i förvaltningsärenden (FFS 232/66). Enskild delgivning skall i regel ske per post mot mottagningsbevis, genom stämningsdelgivning eller genom överlämnande av beslutet mot kvittering.

Det delgivningsförfarande som gäller enligt kommunallagen är onödigt komplicerat i ärenden rörande stöd för bostadsproduktion. För den skull föreslår landskapsstyrelsen att enskild delgivning alltid skall kunna ske genom tjänstebrev. I de i förevarande paragraf särskilt nämnda ärendena skulle delgivning dock kunna ske även genom framläggande av beslutsprotokollet till påseende.

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 5 § 3 mom. och mellanrubriken före 13 § landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion (14/82) samt
ändras 1 § 1 mom., 7 §, 8 § 1, 2, 3 och 4 mom., 11 § 2 mom., 12 och 13 §§, 14 § 1 mom. 2 punkten, 15 § 1 mom., 16 § 1 och 3 mom., 17 § 1 mom., 20 §, 21 § 1 mom., 22 och 23 §§, 27 § 2 mom., 29 § och mellanrubriken före 12 § ävensom
fogas till lagen nya 7a och 35a §§ samt en ny mellanrubrik före 7a § som följer:

1 §.

För främjande av bostadsproduktionen och förbättrande av bostadsförhållandena beviljas bostadslån, primärlån och lån för byggnadstiden, ställs landskapsgaranti, betalas räntegottgörelse och tilläggsränta samt beviljas forskningsanslag i enlighet med

vad i denna lag stadgas.

7 §.

Bostadslån för uppförande av hyreshus får utgöra högst 60 procent av det fastställda belåningsvärdet. 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 det fastställda belåningsvärdet. 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 förbehållits rätt att rösta för hela sitt aktieinnehav, för den del av huset som kommunen besitter utgöra högst 60 procent av det fastställda belåningsvärdet.

Bostadslån för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet 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.

Bostadslån för uppförande av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad får utgöra högst 30 procent av det fastställda belåningsvärdet. Bostadslån för utvidgande eller grundreparation av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad får utgöra högst 30 procent av de godkända kostnaderna. Lånet får dock utgöra högst 50 procent av det fastställda belåningsvärdet eller av de godkända kostnaderna, om anläggningen eller byggnaden är avsedd att drivas med inhemskt bränsle. Tillsammans med andra landskapslån och -bidrag för samma ändamål får lånet dock utgöra högst 70 procent av det fastställda belåningsvärdet eller av de godkända kostnaderna.

Lån för byggnadstiden får utgöra högst 30 procent av det fastställda belåningsvärdet.

För uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus och för grundreparation av bostadsandelslagshus kan förutom bostadslån beviljas primärlån till ett belopp av högst 30 procent av det fastställda belåningsvärdet eller av de godkända kostnaderna.

I 1, 2, 3 och 5 mom. avsedda bostadslån skall inom Brändö, Föglö, Kumlinge, Käkars, 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.

Det ankommer på landskapsstyrelsen att årligen bestämma grunder för fastställande av belåningsvärdet. Dessa grunder skall bestämmas så att den genomsnittliga skillnaden i byggnadskostnader mellan olika delar av landskapet beaktas och så att belåningsvärdet inte överstiger det i 7a § avsedda anskaffningsvärdet.

A n s k a f f n i n g s v ä r d e

7a §.

När lån beviljas för uppförande av byggnad eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet utgörs anskaffningsvärdet av godkända byggnadskostnader samt skäliga kostnader för anskaffning av tomt och kommunal teknisk installation på denna. Om tomten har erhållits helt eller delvis vederlagsfritt, inräknas i anskaffningsvärdet ett skäligt värde på tomten.

När lån beviljas för utvidgande eller grundreparation av byggnad utgörs anskaffningsvärdet av byggnadens och markens skäliga värde ökat med de godkända kostnaderna för utvidgningen eller grundreparationen.

Vid bestämmandet av anskaffningsvärdet skall den genomsnittliga skillnaden i byggnadskostnader mellan olika delar av landskapet beaktas.

8 §.

Till säkerhet för återbetalningen av bostadslån, lån för byggnadstiden samt lån som avses i 7 § 6 mom. och 16 § ävensom för fullgörandet av övriga därav föranledda förpliktelser skall inteckning anskaffas, aktier vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet pantsättas eller rätt till efterpansättning av dem medges. Kommun och kommunalförbund behöver dock inte ställa säkerhet.

Beloppet av inteckningslån med bättre förmånsrätt än bostadslån, lån för byggnadstiden och lån som avses i 16 § får tillsammans med dessa uppgå till sammanlagt högst 95 procent av säkerhetens värde. Utgörs säkerheten av aktier eller av rätt till efterpant-sättning av aktier, får det sammanlagda beloppet av de mot aktier-na beviljade lånen och lägenhetens beräknade andel av bolagets totalupplåning uppgå till högst 95 procent av lägenhetens beräk-nade andel av byggnadens godkända anskaffningsvärde.

Kan inteckning eller panträtt i aktier inte erhållas som säkerhet för återbetalningen av bostadslån eller i 16 § avsett lån som beviljats för uppförande, utvidgande eller grundrepara-tion av egnahemshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet, kan lånet beviljas tillfälligt även mot annan säkerhet som långgivaren anser tillräcklig.

Utan hinder av vad i 1 mom. är stadgat kan annan säkerhet som långgivaren anser tillräcklig godkännas som säkerhet för återbetal-ningen av bostadslån, lån för byggnadstiden och i 7 § 6 mom. av-sett primärlån som beviljats för hyres-, bostadsandelslags- eller bostadsaktiebolagshus eller för fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad samt för uppfyllandet av andra förpliktelser som följer av sådana lån.

11 §.

Lånetiden för bostadslån som beviljas för uppförande eller grundreparation av bostadsaktiebolagshus, för uppförande, ut-vidgande eller grundreparation av egnahemshus, för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet samt för bostadslån som beviljas för uppförande, utvidgande eller grund-reparation av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad ävensom för primärlån som avses i 7 § 6 mom. är högst 25 år. Lån för byggnadstiden beviljas för högst tre år, såvida inte landskapsstyrelsen av särskilda skäl beviljar förlängning av låne-tiden för hela lånet eller del därav med högst ett år.

R ä n t a o c h å t e r b e t a l n i n g

12 §.

De ränte- och avkortningsvillkor som vid varje särskild tidpunkt skall gälla för bostadslån och lån för byggnadstiden fastställs av landskapsstyrelsen. I fråga om bostadslån skall

räntorna och avkortningarna fastställas så att det sammanlagda beloppet av dem under lånetiden stiger på ett ändamålsenligt sätt med hänsyn till boendekostnadernas utveckling i förhållande till ändringar i inkomstnivån.

Den i enlighet med 1 mom. fastställda räntan på bostadslån som beviljats för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet kan sänkas, om låntagarens inkomst och förmögenhet ger anledning därtill. Ansökan om räntesänkning prövas av landskapsstyrelsen.

13 §.

När låntagare avkortar lån som beviljats av kommun, anses vid uppgörelsen mellan landskapet och kommunen den del av lånet för vilken landskapet ansvarar först återbetald. Om den egendom som utgör säkerhet för lånet säljs i exekutiv väg, anses dock den del av de vid auktionen erhållna medlen som används till betalning av lånet i första hand som avkortning på den del av lånet för vilken kommunen ansvarar.

När låntagare avkortar lån för vars återbetalning i 15 § 1 mom. avsedd landskapsgaranti utgör säkerhet, anses vid uppgörelsen mellan landskapet och kreditinrättningen den del av lånet för vilken landskapet ansvarar först återbetald. Om den egendom som utgör säkerhet för lånet säljs i exekutiv väg, anses dock den del av de vid auktionen erhållna medlen som används till betalning av lånet i första hand som avkortning på den del av lånet som landskapsgarantin inte omfattar.

14 §.

Landskapsstyrelsen kan på synnerliga skäl bevilja anstånd med betalningen av avkortningar eller räntor eller vardera för en tid av högst tio år. Sådant anstånd kan beviljas

- - - - -
2) den som erhållit bostadslån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet.
- - - - -

15 §.

Landskapsgarantikan ställas för lån som av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning beviljats i stället för bostadslån eller för återbetalning av lägenhets andel av lån för byggnadstiden, om lånetiden och övriga villkor godkänts av landskapsstyrelsen.

16 §.

För lån som i stället för bostadslån eller lån för byggnadstiden beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning och för vilket lånetiden och övriga villkor godkänts av landskapsstyrelsen, nedan benämnt räntestödslån, kan räntegottgörelse erläggas till kreditinrättningen som beviljat lånet.

Beloppet av den räntegottgörelse som erläggs ur landskapets medel utgör högst skillnaden mellan den ränta som uppbärs för räntestödslånet och räntan på sådana bostadslån eller lån för byggnadstiden som beviljats vid samma tidpunkt.

17 §.

Egnahemshus för vars uppförande, utvidgande eller grundreparation beviljats bostadslån, aktie i bostadsaktiebolag vilket erhållit bostadslån, aktie som berättigar till besittning av lägenhet för vilken i 5 § 1 mom. 5 punkten avsett lån beviljats ävensom andra aktier som berättigar till besittning av bostadslägenhet och för vars förvärvande beviljats bostadslån, får under den tid för vilken lånet beviljats endast överlåtas till den kommun där egnahemshuset eller bolagets fastighet finns eller till någon av kommunen godkänd person som uppfyller de i 4 § nämnda förutsättningarna och högst för ett pris som fastställts enligt 18 §.

20 §.

När egendom som avses i 17 § förvärvas av kommun, övertar kommunen ansvaret för bostadslån som beviljats för förvärv av aktier vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, för grundreparation av bostadsaktiebolagshus eller för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus.

När kommun överlåter i 1 mom. avsedd egendom samt när ägare överlåter egendom till köpare som är godkänd av kommunen eller till någon i 17 § avsedd nära anhörig, kan bostadslån överföras på köparen, om han uppfyller de i 4 § nämnda förutsättningarna.

21 §.

Bestämmelse i bostadsaktiebolags bolagsordning om bolagets, aktieägares eller annan persons förköps- eller inlösningsrätt är utan verkan under den tid för vilken bostadslån för förvärv av aktier eller för uppförande, utvidgande eller grundreparation av bostadsaktiebolagshus beviljats, om inte annat följer av 2 mom.

22 §.

Om i 17 § 1 mom. avsedd ägare av egnahemshus eller aktier överlåter bostaden eller aktierna eller varaktigt börjar använda bostadslägenheten för annat än ursprungligen avsett ändamål utan att iaktta vad som är föreskrivet i 17 §, kan bostadslånet helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning. Dessutom kan landskapsstyrelsen, om kommunen eller landskapsstyrelsen uppsagt lånen, besluta att nyttan av den låga räntan för de uppsagda lånen skall ersättas såsom i 17 § 3 mom. är sagt.

23 §.

Bostadslån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus, för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet eller för grundreparation av bostadsaktiebolagshus kan vid byte av ägare helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning, om annat inte följer av 20 § och om det inte, med beaktande av bestämmelserna i 4 §, bör anses ändamålsenligt att överföra lånet på den nya ägaren. Om kommunen eller landskapsstyrelsen uppsagt lånen, kan landskapsstyrelsen dessutom besluta att nyttan av den låga räntan för de uppsagda lånen skall ersättas såsom i 17 § 3 mom. är sagt.

27 §.

Hyresgäst som önskar förvärva i 1 mom. avsedda aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet skall till kommunen erlægga ett pris som högst är det i 18 § fastställda maximipriset. Beviljas

förvärvaren bostadslån för aktieförvärvet kan kommunen medge anstånd med betalningen av det bestämda priset högst till dess beviljat bostadslån till en del eller i sin helhet står att lyfta för låntagaren. Äganderätten till aktierna övergår när betalningen erlagts. Om anstånd medgivits, övergår dock äganderätten när förvärvaren erlagt den del av betalningen för vilken anstånd inte beviljats.

29 §.

Bostadslån, lån för byggnadstiden samt i 7 § 6 mom. 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.

35a §.

Beslut som enligt denna lag fattats av kommun kan delges per post i tjänstebrev. Om inte annat visas anses beslutet delgivet den sjunde dagen efter den dag då expedition i anledning av beslutet inlämnades till posten för befordran. Beslut som gäller utseende eller godkännande av förvärvare eller godkännande av hyresgäst kan delges också genom framläggande av protokoll på sätt i kommunallagen för landskapet Åland (5/80) är föreskrivet, varvid beslutet anses delgivet den dag då det framlagts till påseende. I övrigt skall bestämmelserna i lagen om delgivning i förvaltningsärenden (FFS 232/66) iakttas.

Denna lag träder i kraft den

Villkoren för bostadslån som före denna lags ikraftträdande beviljats för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus kan på ansökan av låntagare ändras så att de överensstämmer med villkoren för lån som enligt denna lag beviljats för motsvarande ändamål. Om lånevillkoren ändras på här avsett sätt skall bestämmelserna i denna lag tillämpas.

Av verkställigheten av denna lag förutsatta åtgärder kan vidtas före lagens ikraftträdande.

Mariehamn den 7 september 1982.

L a n t r å d

Folke Woivalin

Lagberedningssekreterare

Lars Karlsson.