

Nº 13/1949.

Å l a n d s l a n d s k a p s n ä m n d s
framställning till Ålands landsting med förslag
till landskapslag om bostadslån, -garantier och
-bidrag i landskapet Åland.

För att finna utvägar att om möjligt avhjälpa den oerhörda bostadsbristen tillsattes i riket 1947 en kommitté med uppdrag att undersöka möjligheterna för finansiering av den allmännyttiga bostadsproduktionen och år 1948 en annan kommitté med uppdrag att uppgöra en plan för åstadkommande av ett statsorgan i vars hand bostadsproduktionen och dess finansiering skulle koncentreras. Kommittéerna ingåvo sina betänkanden till Regeringen i oktober 1948. På grundvalen av dessa betänkanden avlät Regeringen sedan propositioner till Riksdagen med förslag till lagstiftning i ämnet. Riksdagen godkände sedermera de s.k. Arava-lagarna, nämligen lag om bostadslån, -garantier och -bidrag, som utkom den 28 mars 1949, lag om främjande av bostadsproduktionen i tätorter och lag om stödjande med statsmedel av bostadsproduktionen i tätorter, givna jämväl den 29 mars 1949. Verkställighetsföreskrifter till förenämnda lagar hava den 30 mars 1949 utfärdats av statsrådet genom beslut om beviljande av bostadslån, -garantier och -bidrag, beslut om räntefoten vid bostadslån och av staten beviljade primära lån, beslut angående verkställighet och tillämpning av lagen om främjande av bostadsbyggnadsproduktionen i tätorter samt beslut om inkomsternas högsta belopp vid beviljande av familjebostadsbidrag. Enligt förstnämnda lag beviljas bostadslån för uppförande av egnahemshus, bostadsaktiebolagshus samt hyreshus, avsedda för mindre bemedlade barnrika familjer och bostadsbehövande över huvud. Bostadslånen hava karaktären av sekundär kredit. För uppförande av egnahemshus och bostadsaktiebolagshus utgår lånet med högst 40 % av de godkända anskaffningskostnaderna. Lånet jämte de lån, som intecknats med bättre förmånsrätt, få stiga till högst 90 % av sagda kostnader. Storleken av de bostadslån, som beviljas för uppförande av hyreshus för mindre bemedlade barnrika familjer och för bostadsbehövande utgör högst 65 % av de godkända anskaffningskostnaderna, och totalbeloppet av samtliga inteckningslån får stiga till högst 95 % av sagda kostnader. För anskaffande av primärkredit skall i allmänhet den fria kapitalmarknaden anlitas. Då det emellertid i vissa fall kan erbjuda oöverkomliga svårigheter att erhålla sådan kredit, medges i lagen även möjlighet för erhållande av sådan privatkredit av statsmedel. Meningen är dock, att sådant skall förekomma blott i undantagsfall. Till säkerhet för återbetalningen av bostadslån eller primärkredit skall inteckning fastställas. Sådant erfordras dock ej, då kommun äger hyreshus, för vars uppförande lån beviljats. För lån, som erhållits

av offentlig kontroll underställd penninginrättning och som motsvarar bostadslån, kan statsgaranti beviljas till den del lånet överskrider 50 % av de godkända anskaffningskostnaderna. Statsgaranti kan även beviljas fört kredit under byggnadstiden, därest det medför svårigheter att erhålla dylik kredit av offentlig kontroll underställd penninginrättning. En förutsättning härvid är likväl, att staten för byggnadsföretaget beviljat ett sekundärt bostadslån. Kommunens ansvar och förmedling erfordras med avseende å lån, som beviljas för uppförande av egnahemshus, och förutsättningen för lån för uppförande av hyreshus för mindre bemedlade barnrika familjer är, att kommunen förbinder sig icke blott att på godtagbara villkor bevilja det kapital, som behöves utöver inteckningslånen, därest möjligheterna att mot skäliga villkor erhålla det bristande kapitalet eljest icke äro tryggade, utan även att för byggnaden avgiftsfritt upplåta en tomt för den tid av staten för ändamålet beviljat lån finnes eller att på annat sätt draga försorg om den del av kapitalbehovet, som motsvarar värdet av den vederlagsfria tomt.

Lånevillkoren hava givits sådan form, att de i så stor utsträckning som möjligt äro ägnade att nedbringa bostadskostnaderna. Amorteringstiden för bostadslånen har därför bestämts till högst 45 år för byggnad av sten eller annat hållbart byggnadsmaterial samt för träbyggnader till högst 27 år. Räntan på lån fastställles enligt lagen av statsrådet, som genom beslut av den 30 mars 1949 resolverat, att räntan för bostadslån skall tillsvidare utgöra en procent, och räntan på av staten beviljade primärlån skall tillsvidare utgöra åtta procent. Då det för låntagaren under de första åren kan kännas tungt att erlägga räntor och amortering stadgas, att låntagare kan beviljas uppskov med amortering eller räntor eller vardera för en tid av högst fem år, och från ränta kan låntagare befrias för en tid av högst fem år.

Mindre bemedlad flerbarnsfamilj, som bor i hus, vilket med anlitande av familjebostadslån eller av lagen förutsatt bostadslån eller statsgaranti, är berättigad att i form av hyresnedsättning erhålla familjebostadsbidrag, vars belopp, beroende på antalet barn, som skola försörjas, varierar från tjugo till sjuttio procent av den godkända hyresavgiften. Sådant bidrag kan även beviljas mindre bemedlade flerbarnsfamilj, som bebor lägenhet i hus, som blivit färdigt efter den 1 januari 1946, och som godkänts som familjebostad. Mindrebemedlad flerbarnsfamilj, som bebor eget egnahemshus, och som uteslutande användes som familjens bostad, och för vars uppförande efter den 1 januari 1946 beviljats egnahemslån eller lån enligt bostadslånelagen, ^{kan} även på särskilda villkor erhålla familjebidrag. Mindre bemedlad, flerbarnsfamilj och barn, som bör försörjas, äro i lagen definierade

rade och i överensstämmelse med gällande vårdlagar.

I statsrådsbeslutet av den 30 mars 1949, som innehåller verkställighetstföreskrifterna till bostadslånelagen ingå noggranna bestämmelser om storleken av bostäderna i hus, som uppföras med statslån eller -garanti. Sålunda får bostad i sådan byggnad icke överstiga etthundra kvadratmeter. I hus med två eller flera våningar får dock antalet bostäder, som är större än etthundra kvadratmeter, utgöra tio procent av totala antalet bostäder i byggnaden. Egnahemshus får omfatta högst två bostadslokaler, av vilka den ena bör bestå av åtminstone två rum och kök samt hava en areal om minst femtio kvadratmeter. Låntagaren bör använda den ena lokalen som sin bostad.

Enär enligt landskapsnämndens åsikt lagstiftningen om bostadslån, -garantier och -bidrag i landskapet faller under Landstingets behörighet, och beviljandet av förenämnda lån m.m. tillkommer landskapets myndigheter, vilken åsikt även stödes därav att åländska sökande av lån hänvisats till landskapsmyndigheterna av rikets Arava-kommission, har landskapsnämnden uppgjort förslag till lagstiftning i ämnet. Förslaget, som omfattar 43 paragrafer, är indelat i två kapitel, varav det första innehåller allmänna bestämmelser och motsvarar rikslagen, medan det andra innehåller verkställighetsföreskrifter samt motsvarar statsrådets beslut i ärendet, och detsamma bygger helt på rikslagstiftningen. Landskapsnämnden har dock i förslaget anförtrofts att vara det verkställande organet, medan detta i riket utgöres av den s.k. Arava-kommissionen. Landskapsnämnden skall även enligt förslaget fastställa räntan å beviljade lån samt fastställa gränsen för det antal skattören vid kommunaltaxeringen, som icke får överskridas, för att någon skall betraktas som mindre bemedlad. Landskapsnämnden kommer självfallet med hänsyn till kompensering vid utjämnningen mellan riket och landskapet, att fastställa räntan och gränsen på samma sätt, som skett i riket. Någon närmare motivering torde icke vara av nöden.

Hänvisande till förestående får landskapsnämnden värdsammast förelägga Landstinget till antagande nedanstående

L a n d s k a p s l a g

om bostadslån, -garantier och -bidrag i landskapet Åland.

I enlighet med Landstingets beslut stadgas:

1 kap.

Allmänna stadganden.

1 §.

-byggnads-

För understödjande av sådan allmännyttig bostadsverksamhet, som avser att i tätort få till stånd nya bostadsbyggnader, vilka med hänsyn till

läge, grundplanering, teknisk konstruktion och utrustning samt bostadsutgifter äro billiga och socialt ändamålsenliga, beviljas ur av landstinget för ändamålet anvisade medel amorterbara bostadslån.

Bostadslån kunna beviljas kommun, församling, sammanslutningar av byggare, bostadsaktiebolag samt enskilda personer under förutsättningar och på villkor, som i denna landskapslag närmare bestämmas.

2 §.

Bostadslån kan beviljas för uppförande av egnahemshus och bostadsaktiebolagshus ävensom av hyreshus såväl för mindrebemedlade flerbarnsfamiljer som för bostadsbehövande över huvud.

Storleken av bostadslån, som beviljas för uppförande av egnahemshus eller bostadsaktiebolagshus, utgör högst fyra procent av de godkända anskaffningskostnaderna, och lånet får jämte föredetsamma med bättre förmånsrätt intecknade lån stiga till högst nittio procent av sagda kostnader. Vid beviljandet av bostadslån för uppförande av egnahemshus tages dock icke tomtens värde i betraktande.

Storleken av bostadslån, som beviljas för uppförande av hyresbostäder för mindrebemedlade flerbarnsfamiljer eller över huvud för att underlätta tillgången på bostäder för bostadsbehövande, utgör högst sextiofem procent av de godkända anskaffningskostnaderna, och lånet får härvid jämte föredetsamma med bättre förmånsrätt intecknade lån stiga till högst nittiofem procent av sagda kostnader. Vid beviljandet av bostadslån för uppförande av hyreshus för mindrebemedlade flerbarnsfamiljer tages dock icke tomtens värde i betraktande.

Kan primärt inteckningslån icke på skäligen och godtagbara villkor erhållas på den fria kapitalmarknaden, kan även primärt lån helt eller till en del beviljas ur landskapsmedel.

Till säkerhet för återbetalning av bostadslån eller av landskapet beviljat primärt lån bör inteckning fastställas. Äger kommun hyreshus, för vars uppförande lån i stöd av denna landskapslag beviljas, bör inteckningssäkerhet icke fordras.

3-§.

För lån, som erhålles av offentlig tillsyn underkastad penninginrättning och som motsvarar bostadslån, kan landskapsgaranti lämnas för den del, med vilken detta lån överstiger femtio procent av de godkända ansökningskostnaderna. För lån, som beviljats under bostadsgaranti, gäller härvid i tillämpliga delar, vad om bostadslån är stadgat.

Möta svårigheter att erhålla kredit för byggnadstiden från offentlig tillsyn underkastad penninginrättning för den del, som motsvarar den primära krediten, kan under förutsättning, att för byggnadsföretaget bostadslån beviljats, för den kredit, som erfordras för byggnadstiden^{på} i denna landskapslag fastställda villkor, beviljas landskapsgaranti.

Det sammanlagda beloppet av ovan avsedda, i kraft varande garantier får stiga till högst det belopp landstinget fastställt.

4 §.

Förutsättning för beviljande eller garanterande av sådant lån, som skall beviljas eller garanteras med stöd av denna landskapslag och som avser uppförande av hyreshus för mindrebemedlade flerbarnsfamiljer, utgör att vederbörande kommun förbinder sig:

att utöver ovan i 2 och 3 §§ nämnda inteckningslån till förfogande ställa för byggnaden erforderligt kapital på godtagbara villkor, därest icke erhållandet av det felande kapitalet på sådana villkor eljest är tryggt; samt

att för byggnad, som skall uppföras, överlåta kostnadsfri tomt för den tid, under vilken för byggnaden finnes av landskapet beviljat eller garanterat lån, eller att på annat sätt sörja för den del av kapitalbehovet, som värdet av vederlagsfri tomt utgör.

Bostadslån för uppförande av egnahemshus kan beviljas endast genom förmedling av kommun och på dess ansvar. För denna förmedlingsuppgift är kommunen icke berättigad att erhålla provision.

5 §.

Amorteringstiden för lån, som beviljats med stöd av denna landskapslag, får icke fastställas till mer än fyratiofem år, därest byggnaden är av sten eller annat lika hållbart byggnadsmaterial, och icke till mer än tjugusju år, därest byggnaden är uppförd av mindre hållbart material.

Räntan på lånen fastställles av landskapsnämnden.

Låntagare kan under förutsättningar och på villkor, som beslutas av landskapsnämnden beviljas uppskov med erläggandet av amorteringar eller räntor eller vardera på en tid av högst fem år. Likaså kan låntagare under vissa år, dock högst fem, befrias från erläggandet av för lånet fastställda

ränta.

6 §.

Mindrebemedlad flerbarnsfamilj, som bor i hus, vilket med anlitan-
de av familjebostadslån eller i denna landskapslag förutsatt lån eller
garanti uppförts till bostäder enkom för sådana familjer, är berättigad
att i form av hyresnedsättning erhålla familjebostadsbidrag, vars belopp
beroende på antalet barn, som skola försörjas, växlar från tjugo till
sjuttio procent av den godkända hyresavgiften.

Likadant bidrag kan beviljas jämväl mindrebemedlad flerbarnsfamilj,
som bebor lägenhet, vilken godkänts som familjebostad i efter den 1 ja-
nuari 1946 färdigbyggt hus.

Mindrebemedlad flerbarnsfamilj, som bor i eget egnahemshus, vilket
uteslutande användes som familjens egen bostad och för vars uppförande
efter den 1 januari 1946 beviljats egnahemshuslån eller lån i enlighet
med denna landskapslag, kan jämväl beviljas familjebostadsbidrag på vill-
kor, att kommun, därest byggnadstomten lejts av kommunen, under den tid
invånare i egnahemshus åtnjuter familjebostadsbidrag icke uppbär lega för
tomten eller att, där tomten är lejd av annan än kommun, kommunen under
nämnda tid svarar för erläggandet av logovederlaget för tomten eller att
kommun, därest kommunen med äganderätt överlätit tomtmarken till ägaren
av egnahemshuset, låter till äventyrs ännu ogulden köpeskillning vara
ränte- och amorteringsfri under den tid den i egnahemshuset boende famil-
jen åtnjuter familjebostadsbidrag. Bidragets storlek, vilket kan uppgå
till högst det samfällda beloppet av den årliga räntan och amorteringen
på det av landskapet beviljade lånet, fastställles genom uträkning av fa-
miljens årliga bostadsutgifter och växlar beroende på antalet barn, som
skola försörjas, från tjugo till sjuttio procent av de uträknade bostads-
utgifterna.

7 §.

Med flerbarnsfamilj avses i denna landskapslag familj med minst tre
i hemmet boende barn under sexton år, som familjen har att försörja. Än-
kas och invalids familj kan efter prövning beviljas familjebostadsbidrag
därest i familjen finnas minst två barn av ovannämnt slag.

Till barn, som skall försörjas, räknas jämväl adoptivbarn samt foster-
barn, vilket familjen utan ersättning varaktigt försörjer. Som sådant
barn betraktas även arbetsofört barn, som fyllt sexton år, samt barn,
vars skolgång fortgår och som fyllt sexton, men icke aderton år.

Som mindrebemedlad anses enligt denna landskapslag familj, därest den
icke har förmögenhetsskatt underkastad egendom och det antal skattören,

som vid senast förrättade kommunaltaxering påförts i samma hushåll delaktiga familjemedlemmar, sammanlagt icke överstiger det av landskapsnämnden med beaktande av ortens dyrhet fastställda maximiantalet skattören. Familjebostadsbidrag utbetalas icke till familj, som varaktigt erhåller sin huvudsakliga utkomst genom fattigvården.

2 kap.

Verkställighetsföreskrifter.

8 §.

Beviljandet av lån, garantier och understöd i enlighet med denna landskapslag ankommer på landskapsnämnden.

9 §.

Med ort, som omnämnes i 4 § avses Mariehamn samt medelst byggnadsordning reglerade, utomplansbestämmelser och byggnadsförbud underkastade områden på landsbygden.

10 §.

Byggnad eller byggnadsgrupp, för vars uppförande bostadslån kan beviljas eller bostadsgaranti lämnas, bör i fråga om lägenheternas areal och typ motsvara det på varje ort förefintliga behovet av bostäder samt i socialt och arkitektoniskt avseende uppfylla skäligen krav. I planering och byggnadssätt bör man sträva till inbesparing av byggnadskostnader och material.

Bostadslån kan beviljas eller bostadsgaranti lämnas endast sådan företagare i byggnadsbranschen eller enskild person, som av landskapsnämnden anses äga tillräcklig kompetens och tillförlitlighet för ett planerligt förverkligande av byggnadsföretaget och blott för uppförande av sådan nybyggnad, för vilken ritningar, byggnadsbeskrivning, kostnadsförslag och finansieringsplan godkänts av landskapsnämnden. Vid godkännandet av kostnadsförslag och finansieringsplan bör särskilt avseende fästas vid bostads kostnaderna, vilka utan sänkning av bostädernas standard böra nedbringas till lägsta möjliga belopp.

För inköp, reparation eller utvidgning av gammal byggnad samt fullbordande av halvfärdig byggnad kan bostadslån icke beviljas.

11 §.

Arealen av bostäderna i byggnad, som skall uppföras med bostadslån eller lån mot bostadsgaranti, får icke överstiga etthundra kvadratmeter.

Då grundplaneringens ändamålsenlighet eller annat oundgängligt skäl påkallar, att någon av bostäderna göres större än etthundra kvadratmeter, må detta icke utgöra hinder för beviljande av bostadslån eller lämnande av garanti, men såsom byggnadskostnader, för vilka lån erhålles må härvid icke beaktas de kostnader, som för orsakas av överskridandet av sagda antal

kvadratmeter. I hus med två eller flere våningar får antalet av de bostäder, som äro större än etthundra kvadratmeter, dock icke överstiga tio procent av totala antalet bostäder i byggnaden.

12 §.

Egnahemshus får omfatta högst två bostäder, av vilka den ena bör bestå av åtminstone två rum och kök samt ha en areal av minst femtio kvadratmeter. Låntagaren bör använda endera bostaden som sin egen bostad.

13 §.

Bostadslån kan beviljas även sådana av kommun, församling, sammanslutning av byggare eller enskild person uppförda egnahemshus eller grupper av egnahemshus, som äro avsedda till försäljning, förutsatt att sagda byggare förbinda sig att till pris, som godkännes av landskapsnämnden, och inom tid, som av densamma bestämmes, överlåta egnahemshuset eller husen åt sådana enskilda bostadsbehövande, som vore berättigade att erhålla bostadslån. Om företagna överlåtelser och villkoren för dem bör landskapsnämnden ofördröjligen och senast en månad efter överlåtelserna genom kommunens förmedling underrättas.

14 §.

I bostadsaktiebolagshus, som uppförts med bostadslån eller bostadsgaranti, bör minst sextiofem hundra delar av byggnadens sammanlagda lägenhetsareal vara förbehållen aktieägarna till bostad och återstoden vara bestämd att direkt nyttjas till förmån för bolaget. Till aktieägarnas gemensamma bruk förbehållen och som bostad för gårdskarlen avsedd lägenhetsdel i byggnaden hänföres härvid till den del, som reserverats aktieägarna till bostad.

15 §.

Bolagsordning för bostadsaktiebolag, som avses i detta beslut, bör upptaga åtminstone följande bestämmelser:

1) Endast enskilda personer, stiftarna undantagna, kunna vara delägare i bostadsaktiebolag sålunda, att envar av dem äger endast de aktier som berättiga till innehav av den lägenhet han nyttjat som bostad för sig.

2) Aktieägare får nyttja den lägenhet han innehar endast till bostad för sig och sin familj samt personer, vilka äro berättigade till underhåll av honom och höra till hans hushåll. Med tillstånd av bolagets styrelse äge aktieägare rätt att för viss tid upplåta sin bostad även åt annan, dock ej annan aktieägare, och må sådant tillstånd icke förvägras, om det sökes på grund av aktieägarens bortflyttning från orten eller av annat giltigt skäl. Aktieägare äge likaså rätt att på synnerliga skäl med tillstånd av bolagets styrelse för viss tid upplåta ett eller flere rum, dock ej mera än hälften, åt annan, på villkor att bolaget eller annan ak-

tieägare icke därigenom förorsakas större olägenhet.

3) Aktieägare kunna överenskomma om sammanslagning av lägenheter eller överföring av ett rum från en lägenhet till en annan med överlåtande jämväl av motsvarande antal aktier, om bolagsstämman godkänner överenskommelsen och denna icke står i strid med bestämmelserna angående bostäders storlek och om beviljande av bostadslån, -garantier och -bidrag.

4) Överlåtas aktier i bostadsaktiebolag till person, som icke får vara eller som redan är aktieägare i bolaget, skola aktierna inom ett år efter överlåtelsen hembjudas till bolagets styrelse vid äventyr att bostaden eljest kan övertagas av bolaget.

5) Aktieägare, som önskar överlåta sina aktier till annan än make, barn, adoptivbarn eller föräldrar, vilka uppfylla de krav, som ställas på aktieägare, skall därförinnan hembjuda aktierna till bolagets styrelse.

6) Då aktier hembjudas till bolagets styrelse eller då inlösningsrätt enligt bolagsordningen eljest uppstått, kan bolaget utan minskning av sitt aktiekapital och med utöver detta influtna medel inlösa aktierna om även därefter minst sextiofem hundraedelar av den sammanlagda lägenhetsarealen i bolagets byggnad äro förbehållna aktieägarna till bostäder. Utövas icke inlösningsrätt på sätt ovan säges, få aktierna fritt överlåtas med beaktande likväl av vad i 1 punkten är sagt.

7) Bolagets styrelse bör fastställa överlåtelsepriset för aktie så, att det icke får vara oskäligt samt att det, om överlåtaren icke till annat samtycker, motsvarar minst aktiens gällande värde. Är överlåtaren icke till freds med det av bolagets styrelse fastställda överlåtelsepriset, bör detsamma i enlighet med de grunder, som ovan angivits, fastställas av domstol.

8) Överlåter aktieägare sina aktier utan att hembjuda dem eller övergå aktierna genom gifterätt, arv, testamente, gåva eller med dem jämförligt fång eller med anledning av konkurs eller utökningsförfarande eller vid realisation av pant till aktieägare i bolaget eller till annan än person, som uppfyller de villkor, vilka gälla för aktieägare, uppstår inlösningsrätt då mottagaren anmäler aktierna till inregistrering i sitt namn.

9) Övergång av aktie skall inom föreskriven tid anmälas till registrering, och kan bolagets styrelse, om denna anmälan försummas och aktierna icke före överlåtelser hembjudits, utöva sin inlösningsrätt oberoende av den fastställda terminen samt vid behov övertaga bostaden för bolagets räkning.

Är kommun eller församling stiftare av bostadsaktiebolag, bör i bolagsordningen ytterligare fastställas, att till åtminstone en ordinarie leda-

mot av styrelsen och en suppleant bör väljas av kommunen eller församlingen namngivna personer, och att en ordinarie revisor och en revisorssuppleant skola vara av kommunen eller församlingen godkända personer.

Har kommun eller församling varit stiftare av bostadsaktiebolag kan i bolagsordningen jämväl bestämmas, att kommunen eller församlingen äger företrädesrätt att inom viss tid inlösa aktierna, om bolaget icke begagnar sig av sin inlösningsrätt, varvid kommunen eller församlingen dock är skyldig att inom viss tid överlåta aktierna åt sådan enskild person, som kan vara aktieägare i bolaget.

I bolagsordning för i detta beslut avsett bostadsaktiebolag får icke ingå bestämmelse enligt vilken aktieägare vore berättigad att inlösa aktie då denna byter ägare.

16 §.

Har stiftare av bostadsaktiebolag tecknat aktier, som berättiga till innehav av en eller flere bostäder, kan bostadslån eller bostadsgaranti lämnas förutsatt att sådan stiftare förbinder sig att till av landskapsnämnden godkänt överlåtelsepris och inom skälig av densamma fastställd tid överlåta sina aktier åt sådana enskilda bostadsbehövande, som kunna vara aktieägare i bostadsaktiebolaget.

I bostadsaktiebolag, som stiftats av kommun eller församling, kan i 1 mom. avsedd överlåtelse av aktier åt enskilda bostadsbehövande ordnas medelst avbetalningar i samband med uppbörden av vederlagsavgiften, under en överlåtelsestid av högst tio år.

17 §.

Bostadsaktiebolag, som beviljats bostadslån, bör varje år inom en månad efter det att bokslutet blivit fastställt tillställa landskapsnämnden till riktigheten styrkt avskrift därav och av revisionsberättelsen. I bolagsordningen möjligen företagna ändringar skola likaså inom en månad efter det att ändringen av bolagsstämman antagits meddelas landskapsnämnden.

Försummas insändande av ovan i 1 mom. nämnda anmälningar inom utsatt tid, kan bostadslånet uppsägas till betalning.

18 §.

I hyreshus, som uppförts med bostadslån eller bostadsgaranti, skall minst sextiofem hundra delar av lägenheternas sammanlagda golvyta utgöras av bostäder till uthyrning. Till hyresgästernas gemensamma bruk förbehållen och som bostad för gårdskarlen avsedd lägenhetsdel räknas till det bostadsutrymme, som är reserverat till uthyrning.

I hyreshus må, såframt huset är en byggnad i våningar inrymmande flere än åtta bostäder, i allmänhet icke i mer än hälften av dem placeras såda-

-11-

na mindre bemedlade familjer med många barn, som äro berättigade till familjebostadsbidrag. För sådana familjer avsedda bostäder böra planeras i enlighet med av landskapsnämnden särskilt utfärdade anvisningar.

19 §.

Den, som erhållit lån för uppförande av hyreshus, bör förbinda sig att följa av landskapsnämnden fastställda grunder med avseende på den hyresavgift, som skall uppbäras av hyresgästerna. Vid fastställandet av sagda grunder bör landskapsnämnden beakta de av ränte-, amorterings- och underhållskostnaderna föranledda verkliga utgifterna.

Iakttagas icke i enlighet med 1 mom. fastställda grunder för hyresavgifterna, kan bostadslånet uppsägas till betalning.

20 §.

Bostadslån kan beviljas eller bostadsgaranti lämnas endast om räntorna och övriga lånevillkor för lån med bättre förmånsrätt än bostadslånet eller lånet med bostadsgaranti prövas skäligen.

Detsamma gäller ränta och övriga lånevillkor beträffande det lån, för vars gäldande bostadsgaranti beviljas.

21 §.

I förbindelse, vari bostadsgaranti lämnas, skall intagas en bestämmelse, enligt vilken landskapet icke ansvarar för skada, som kan drabba långivaren med anledning av att till säkerhet för lånet fastställd inteckning icke i tid förnyats eller genom att de belånade byggnaderna i händelse av brand icke varit försäkrade till fulla värdet.

22 §.

Är lån med bättre förmånsrätt än bostadslån eller under bostadsgaranti erhållet lån beviljat av annan än offentlig tillsyn underkastad penninginrättning, skall i skuldsedeln över sådant lån intagas en bestämmelse, att lånet icke från långgivarens sida kan uppsägas till betalning innan minst tio år förflutit från dess beviljande, såvida låntagaren icke försummat att sköta lånet i enlighet med vad som överenskommits.

23 §.

Skall inteckning till säkerhet för bostadslån eller under bostadsgaranti erhållet lån fastställas i legorätten till tomt och därpå uppförda byggnader, bör legoavtalet rörande tomten vara sådant, att legorätten utan markägarens hörande kan överlåtas åt tredje man, att avtalet icke under legotiden kan uppsägas och att den återstående legotiden är minst tio år längre än amorteringstiden för bostadslånet eller lånet med bostadsgaranti.

24 §.

Låntagare är under lånetiden skyldig att hela tiden hålla de förnöden-

heter, som finnas medan byggnaden uppföres, ävensom byggnaden till fulla värdet brandförsäkrade.

25 §.

Bostadslån eller del därav kan utbetalas åt låntagaren redan under byggnadstiden, om till säkerhet för lånet fastställts inteckning och låntagaren antingen med intyg av byggnadsinspektionsmyndighet ådagalägger, att byggnadsarbetet befinner sig i ett sådant skede, att byggnadens värde fullt motsvarar lånet eller den del därav, om vars utbetalning anhållan göres, eller för byggnadstiden jämte intäckningssäkerheten ställer annan godtagbar säkerhet. Detsamma gäller även utbetalning av primärt lån, som möjligen beviljas låntagaren.

För uppförande av egnahemshus beviljat lån kan i sin helhet utbetalas till den kommun, som förmedlar lånet, mot av densamma utgiven skuld sedel, sedan kommunen företett utredning om att den är berättigad att upptaga långfristigt lån. Kommunen kan under ovan i 1 mom. nämnda förutsättningar utbetala lån till låntagare redan under byggnadstiden.

Förutsättning för lämnande av landskapsgaranti för i 3 § 2 mom. nämnd kredit för byggnadstiden är i regel, att låntagaren utöver inteckningssäkerheten för kreditens betalning till penninginrättningen ställt av landskapsnämnden godkänd tillläggssäkerhet, samt att penninginrättningen förbundit sig att så länge garantin är i kraft icke använda säkerheten för den garanterade krediten såsom säkerhet för andra förbindelser, som låntagaren möjligen har i penninginrättningen. Anses tillgodoseendet av lånebehovet av sociala skäl synnerligen motiverat, kan garanti beviljas även utan förenämnd tillläggssäkerhet: ,

26 §.

Ränta på bostadslån skall erläggas från det lånet eller del därav lyfts.

Amorteringen av lån begynner från och med början av det kalenderår, som följer närmast efter det, då lånet i sin helhet lyfts eller stått att lyfta.

27 §.

Ränta och amortering på bostadslån skall erläggas varje år inom juni och december månader.

Vid fastställandet av amorteringsplan för bostadslån kan landskapsnämnden bestämma att amorteringen skall verkställas medelst årliga avbetalningar med lika stora eller varierande belopp beroende på vilket amorterings sätt som under förhanden varande tidpunkt mest utjämnar de allmänna bostadskostnaderna.

Erläggas icke ränta eller amortering inom den i 1 mom. nämnda tiden, skall av lånets obetalade belopp från förfallodagen till dess full betalning erläggas betalas moraränta, som är två procent högre än den ränta, vilken beräknas på av landskapet beviljat primärt bostadslån.

Låntagaren äger rätt att utan uppsägning återbetala även större belopp än den fastställda amorteringen.

28 §.

I den skuld sedel, som skall upprättas med låntagaren, böra intagas bestämmelser, enligt vilka bostadslån utan uppsägning kan utsökas:

- 1) om betalning av ränta eller amortering fördröjes längre tid än två månader från förfallodagen;
- 2) om brandförsäkring av en eller annan orsak bringas att upphöra eller får förfalla eller om försäkring utan långivarens samtycke uppsäges eller överföres från den försäkringsanstalt, där den upptagits, till annan försäkringsanstalt;
- 3) om byggnaden eller förnödenheterna för byggnadstiden genom brand skadas och det skadestånd långivaren är berättigad att lyfta icke förslår till betalning av lånet, kapital, ränta och andra avgifter inberäknade;
- 4) om byggnaden vanvårdas eller användes så, att vid brand full ersättning därför icke erhålles eller om långivaren anser byggnadens värde hava till följd av vanförd eller av annan orsak i så hög grad nedgått, att säkerheten icke längre motsvarar det ogulda beloppet;
- 5) om beträffande användningen av lånemedlen de förutsättningar, under vilka lånet beviljats, väsentligen förändrats;
- 6) om låntagaren vid ansökan om lån eller eljest lämnat vilseledande uppgifter eller om fastigheten befinnes häfta för sådan fordran, avgift eller annan förmån med bättre förmånsrätt än bostadslånet, varom långivaren vid lånets beviljande icke varit medveten;
- 7) om låntagaren utan långivarens samtycke säljer tomten eller därpå uppför byggnad eller överför legorätten till tomten på tredje man;
- 8) om de fastställda tidpunkterna för byggnadsarbetets påbörjande och avslutande icke iakttagits; samt
- 9) om låntagaren försatts i konkurstillstånd.

I den skuldsedel, som upprättas med låntagaren, skall jämväl bestämmas, att såsom pant given skuldsedel utan särskild uppsägning skall anses förfallen till betalning, oberoende av vad i densamma kan vara föreskrivet om betalningstiden.

29 §.

Bostadslån må icke utbetalas till låntagare, som utgöres av bostadsak-

tiebolag, innan utredning företetts om att bolagets aktiekapital blivit till fullo inbetalt.

30 §.

På primärt lån, som möjligen beviljas av landskapsmedel, skall tilllämpas vad i 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 och 29 §§ är föreskrivet.

31 §.

Då kommun vidare utlånar för uppförande av egnahemshus erhållna bostads-lånemedel, må för låntagare icke uppställas ofördelaktigare ränte-, amor-terings- eller andra lånevillkor än kommunen själv nödgats ikläda sig gentemot landskapet.

32 §.

Bli bostadskostnaderna i byggnad, som uppförts med lån eller garanti, som avses i denna landskapslag, minst femtio procent högre än de allmänt gängse genomsnittliga bostadskostnaderna (hyrorna), kan landskapsnämnden på särskild ansökan av låntagaren bevilja honom i 5 § 3 mom. stadgade lättnader.

Bero bostadskostnadernas storlek i någon byggnad på dålig eller vårdslös skötsel av byggnaden eller dess ekonomi, må i 1 mom. nämnda lättnader icke beviljas.

33 §.

I beslut om beviljande av bostadslån eller -garanti bör landskapsnämnden bestämma, inom vilken tid byggnadsarbetena skola vara påbörjade och avslutade. Landskapsnämnden kan dock i tvingande fall på särskild ansökan förlänga förenämnda terminer.

34 §.

Storleken av den till mindrebemedlad familj med många barn, som är bo-satt i uti 6 § 1 mom. förutsatta hyreshus, i form av familjebostadsbidrag utgående hyresnedsättningen utgör, beräknat på den godkända hyran:

30 procent för familj med 3 barn att försörja,

40 procent för familj med 4 barn att försörja,

50 procent för familj med 5 barn att försörja,

60 procent för familj med 6 barn att försörja,

70 procent för familj med 7 barn att försörja

eller flere

Erlägges familjebostadsbidrag åt änkas eller invalids mindrebemedlade familj med endast två barn att försörja, utgör familjebostadsbidraget tjugo procent av den godkända hyran.

Såsom godtagbar hyra skall anses av hyresnämnden för bostaden fastställd grundhyra, med tillåtna förhöjningar och möjligen särskilt utgående avgift för värme. Ankommer icke grundhyrans fastställande på hyresnämnden

skall landskapsnämnden vid fastställandet av hyran i tillämpliga delar iakttaga vad om fastställande av grundhyra är föreskrivet i statsrådets beslut om hyresreglementering.

35 §.

Då familjebostadsbidrag erlägges åt mindrebemedlad familj med många barn, vilken bor i hyreslägenhet, som avses i 6 § 2 mom., skola bestämmelserna i 34 § äga motsvarande tillämpning.

Då lägenhet godkännes såsom för familj med många barn lämplig bostad, bör avseende fästas vid hyresavgiftens skälighet samt i tillämpliga delar iakttagas vad ovan i 18 § 2 mom. är föreskrivet.

36 §.

Familjebostadsbidrag för invånare i egnahemshus bestämmes genom att ovan i 34 § 1 och 2 mom. nämnda avdrag göras från de årliga bostadskostnaderna för egnahemshuset.

Vid beräkning av de årliga bostadskostnaderna böra räntor och amorteringar på de byggnadslån, för vilka egnahemshuset häftar, brandförsäkringspremien för byggnaden samt de direkta utgifterna för underhållet tagas i beaktande.

37 §.

Då antalet av de barn, som skoleförsörjas, växer, ökas familjebostadsbidraget i motsvarande mån efter förloppet av tre månader från början av den kalendermånad, som följer närmast på den, då förändringen inträffat.

38 §.

De familjebostadsbidrag, som tillkomma mindrebemedlade familjer med många barn, vilka bo i hyreshus, uppförda med i lagen den 19 december 1940 om familjebostadslån och familjebostadsgarantier samt om familjebostadsbidrag (776/40), förutsatt lån eller i stöd av denna landskapslag beviljat lån eller garanti, ersättas fastighetsägaren kvartalsvis under påföljande kalendermånad. Ägare av sådan fastighet äger icke rätt att av familj, som är berättigad till familjebostadsbidrag, indriva den del av hyran, som motsvarar familjebostadsbidraget.

Familjebostadsbidrag, som beviljats mindrebemedlad familj med många barn, vilken bebor i enlighet med 6 § 2 mom. såsom familjebostad godkänd hyreslägenhet, utbetalas åt familjeförsörjaren för ovan i 1 mom. nämnda perioder. Vid ansökan om familjebostadsbidrag skall till ansökan fogas utredning om att hyresavgiften för den tid, för vilken bidrag sökes, till fullo erlagts åt fastighetens ägare.

Då familjebostadsbidrag beviljats invånare i egnahemshus, är denne skyldig att till kommunen och kommunen att till landskapsnämndens kamrerarav-

delning inbetala endast den del av den till betalning för fallna räntan och amorteringen på egnahems- eller bostadslånet, varmed dessa överstiga det familjebostadsbidrag, som fastställts att utgå för en halvårsperiod. Uppsäges egnahems- eller bostadslån, upphör utbetalningen av familjebostadsbidrag.

39 §.

Familjebostadsbidrag erlägges endast genom förmedling av kommun på grund av ansökan, som göres hos landskapsnämnden. Gäller ansökan mindre- bemedlade familjer med många barn, som bebo i 6 § 1 och 2 mom. nämnda hyreshus, skall ansökan inlämnas till landskapsnämnden före den 15 i månaden efter varje kvartal och, då ansökan gäller familjebostadsbidrag för invånare i egnahemshus, före den 15 juni och den 15 december.

40 §.

I hus som med familjebostadslån eller bostadslån eller -garanti uppförts till bostad åt mindre- bemedlade familjer med många barn, skola de till familjebostadsbidrag berättigade familjerna utses bland familjer, vilka föreslagits eller godkänts av kommunen.

41 §.

Landskapsnämnden bör på lämpligt befundet, effektivt sätt övervaka att i samband med beviljandet av bostadslån och -bidrag eller bostadsgaranti uppställa villkor och givna föreskrifter iakttagas såväl under byggnadstiden som under hela lånetiden. Yppas försummelser, bör landskapsnämnden omedelbart vidtaga av saken påkallade åtgärder.

Av landskapsnämnden utsedd person är i och för i 1 mom. avsedd övervakning berättigad att granska sådan byggnad, för vilken lån, garanti eller understöd beviljats. Granskningen kan förutom byggnaden även omfatta byggnadssättet, materialförråden, affärskorrespondensen, räkenskapsböckerna och andra dylika handlingar.

Landskapsnämnden är berättigad att på anfordran erhålla nödiga uppgifter för verkställighet av denna landskapslag. Uppgifter, som erhållits med stöd av denna paragraf, må icke yppas för utomstående.

Då bostadslån beviljas på kommuns ansvar och genom dess förmedling, är kommunen skyldig att övervaka, att i 1 mom. nämnda villkor och föreskrifter iakttagas.

42 §.

På landskapsnämnden ankommer att närmare bestämma vilken utredning, som skall åtfölja ansökan om i detta beslut nämnda lån, garantier eller bidrag ävensom att fastställa blanketter för låne-, garanti- och bidrags- ansökningarna.

43 §.

Denna landskapslag är gällande till utgången av år 1953.
Mariehamn den 24 maj 1949.

På landskapsnämndens vägnar:

Lantråd

Viktor Strandfält
Viktor Strandfält.

Landskapssekreterare

Ch. Stormbom
Ch. Stormbom.

Carl Carlén
Carl Carlén.