

Nº 25/1959.

Å l a n d s l a n d s k a p s s t y r e l-
s e s framställning till Ålands landsting
med förslag till landskapslag om bostadspro-
duktion i landskapet Åland.

Gällande landskapslag om bostadsproduktionen i landskapet Åland (23/54) har i likhet med rikets motsvarande lag (FFS 488/53) omfattat åren 1954-1959. Det har vid tillämpningen av nämnda lagar visat sig, att gränserna i dem dragits alltför snäva, varför ändringar i lagtexten ha blivit behövlige. I riket har en lagändring antagits att gälla från och med år 1959 och till och med 1963, i vilken lagändring vissa stadganden reviderats. Lagändringen täcker den tidigare gällande lagens sista giltighetsår, vilket närmast synes motiverat just med det ovan nämnda behovet av något friare planeringsmöjligheter.

Den partiella revisionen av lagstiftningen i riket omfattar ungefär hälften av stadgandena i 1953 års lag samt en helt ny verkställighetsförrordning. Då den motsvarande landskapslagen av år 1954 jämväl innefattar de stadganden, som i riket utfärdades i förrordning, och då den aktuella revisionen sålunda skulle komma att omfatta nära nog alla stadganden i 1954 års landskapslag, har landskapsstyrelsen ansett det ändamålsenligt att föreslå utfärdande av en helt ny lag. Därigenom vinnes avsevärt i överskådlichkeit samtidigt som en omredigering av lagtexten kan företagas. Den gällande lagen har varit uppdelad i två kapitel, av vilka det första motsvarade rikets lag och det andra rikets förrordning. Genom uppdelning i ett flertal kapitel, i vilka lagrummen sammanförts enligt deras sakliga innehåll, har förslaget denna gång givits en utformning, som borde underlätta lagens användning.

Användningen av siffror i lagtext har i vårt land liksom i Sverige begränsats till penningbelopp och lagrummens ordningsnummer. I förrordningar har däremot siffror använts i betydligt större utsträckning, vilket visar sig praktiskt i synnerhet i sådana fall, där förrordningarna behandlat tekniska områden. Då landskapslagen i detta fall kommer att innehålla jämväl riksförrordningens stadganden, har landskapsstyrelsen ansett det lämpligt att konsekvent använda siffror i lagtexten i betydligt större omfattning än tidigare. Om Landstinget kan omfatta denna princip, kommer landskapsstyrelsen också framdeles att förfara på samma sätt.

Den nya lagstiftningen skiljer sig från den tidigare framför allt såtillvida, att stadgandena om ett medeltal i lägenhetsareal för egna-hemshusen om 70 kvadratmeter och för höghusen om 50 kvadratmeter utgått.

Enligt motiveringen i regeringens proposition (prop. 23/58) beräknas den föreslagna större friheten i byggnadernas disposition icke medföra en strukturförändring i byggandet. Som maximilägenhetsareal gäller fortfarande 100 kvadratmeter och en möjlighet att motverka en tendens till enbart stora bostäder har reserverats genom att en högsta gräns under den i lag fastställda kan tillämpas beträffande lägenhetsarealerna. Erfarenheterna av bostadsproduktionsverksamheten i landskapet tyda också på, att de nu gällande stränga restriktionerna icke haft enbart positiv verkan på byggandet.

Rikets nya lag har också utarbetats så, att en viss enhetlighet med stadgandena i jorddispositionslagstiftningen åstadkommits. De rent sociala synpunkterna betonas mindre än tidigare. Det har också visat sig, att bostadsbyggandet med stöd av bostadslån icke direkt medfört förbättring av bostadsförhållandena för de mindrebemedlade. En sådan förbättring har dock kommit till stånd medelbart genom att tillgången på bostäder blivit större och en allmän standardhöjning kunnat konstateras.

Genom ett av riksdagens statsutskott tillfogat stadgande (betänkande 1/59) har utöver tidigare lånemöjligheter beretts möjlighet att erhålla tilläggs lån för egnahemshus och bostadsaktielån för tecknande av aktier i bostadsaktiebolag. Stadgandena härom gälla mindrebemedlade flerbarnsfamiljer och äro sålunda närmast av social innebörd. Genom tilläggs lånen för egnahemshus kan statens andel i finansieringen uppgå till sammanlagt 50 % av byggnadskostnaderna. Bostadsaktielånen skola täcka högst 10 % av ifrågavarande lägenhets totala anskaffningskostnader. Lånen äro ränte- och amorteringsfria under de första tio åren, men skola därefter återbetalas i sin helhet, om icke landskapsstyrelsen på låntagarens ansökan fastställt en viss amorteringstid om högst tio år.

Landskapsstyrelsen har icke funnit anledning att avvika från de i rikets reviderade lag gällande principerna. Stadgandena om åländsk hembygdsrätt såsom förutsättning för beviljande av de i gällande lag medgivna förmånerna ha bibehållits oförändrade. Den i landskapet under ett tiotal år tillämpade organisationsformen med en sakkunnigkommission som berednings- och övervakningsorgan och landskapsstyrelsen som beslutande myndighet har likaså bibehållits, då erfarenheterna härav varit goda. Landskapslagen skulle träda omedelbart i kraft och blir tillämplig också på byggnader, som uppförts med finansieringsstöd enligt gällande landskapslag. Då 1954 års lag skulle upphävas enligt förslaget, bör slutstadgandet från denna lags 52 §, angående tillämpligheten på enligt 1949 års lag uppförda byggnader, bibehållas.

-3-

Med hänvisning till det ovan anförda får landskapsstyrelsen vörd-
samt förelägga Landstinget till antagande nedanstående

L a n d s k a p s l a g
om bostadsproduktion.

I enlighet med Ålands landstings beslut stadgas:

1 kap.

Allmänna stadganden.

1 §.

För att främja en socialt ändamålsenlig bostadsproduktion, avhjälpa bostadsbristen och förbättra bostadsförhållandena i Mariehamns stad samt i tätorter på landsbygden i landskapet Åland skall i landskapets inkomst- och utgiftsstat för åren 1960-63 upptagas reservationsanslag, som till proportionen och behovet av ökade bostäder motsvara för samma ändamål i riket beviljade anslag.

Med tätort på landsbygden avses område, som reglerats genom byggnadsplan eller underkastats utomplansbestämmelser eller byggnadsförbud.

2 §.

För i 1 § nämnd bostadsproduktion kunna beviljas i denna landskapslag avsedda bostadslån, tilläggsloan, bostadsaktielån och bostadsgarantier samt familjebostadsbidrag för nedbringande av mindre bemedlade flerbarnsfamiljers boendekostnader.

Landskapsstyrelsen må under åren 1960-1963 ställa bostadsgarantier till ett sammanlagt belopp om högst 20 miljoner mark.

3 §.

I 2 § avsedda lån och bostadsgarantier samt familjebostadsbidrag kunna under i denna lag nämnda förutsättningar och villkor beviljas enskild person med åländsk hembygdsrätt, kommun och församling i landskapet, sammanslutning av byggare, vilka samtliga innehava åländsk hembygdsrätt, bostadsaktiebolag, vars samtliga aktionärer äro i besittning av åländsk hembygdsrätt, ävensom bolag och andelslag samt förening, vilka hava hemort i landskapet och vilkas styrelser bestå av personer, vilka samtliga innehava åländsk hembygdsrätt.

4 §.

Ledningen av i denna lag nämnd bostadsproduktion och annan verksamhet samt beviljandet av här avsedda lån, bostadsgarantier och familjebostadsbidrag tillkommer Ålands landskapsstyrelse, som sig till biträde äger tillsätta en kommission av sakkunniga. Kommissionen äger bereda alla frågor rörande bostadsproduktionen och beviljandet av ifrågavarande

-4-

lån, bostadsgarantier och familjebostadsbidrag. Arvode för medlemmarna i kommissionen fastställs av landskapsstyrelsen.

5 §.

Landskapsstyrelsen skall i sin verksamhet särskilt sträva till att främja uppförande av sådana hyreshus, vilkas bostäder huvudsakligen äro avsedda att tillgodose mindre bemedlade personers bostadsbehov.

Landskapsstyrelsen må vid beviljandet av i denna lag avsedda lån tilllämpa översta gränser beträffande bostädernas storlek, inrednings- och kvalitetsstandard samt övriga på boendekostnaderna inverkande omständigheter.

6 §.

Bostadslån beviljas för att få till stånd bostäder, vilka med hänsyn till läge, planlösning, teknisk konstruktion och inredning äro socialt ändamålsenliga och för vilka boendekostnaderna äro skäliga.

Bostadslån beviljas endast om det är ekonomiskt behöfligt och ur samhällets synpunkt ändamålsenligt att stödja de personer, vilkas bostadsbehov lånet avser att avhjälpa.

7 §.

Bostadslån må beviljas för uppförande eller utvidgning av egnahemshus, bostadsaktiebolagshus och hyreshus. Därjämte må bostadslån beviljas för uppförande eller utvidgning av sådan fristående värmecentral och annan för underhållet avsedd byggnad som huvudsakligen användas för ett eller flere bostadshus.

Förutsättning för beviljande av bostadslån är, att landskapsstyrelsen för byggnaden godkänt ritningar, byggnadsbeskrivning, anskaffningsvärde samt finansierings- och ekonomiplan.

För utvidgning av bostadsbyggnad eller bostadsbyggnadsgrupp må bostadslån beviljas, om utvidgningen medför ökat bostadsutrymme och om den utvidgade byggnaden eller byggnadsgruppen fyller de bestämmelser, som stadgas för nybygge.

För fortsättande av halvfärdigt bygge må bostadslån beviljas, om landskapsstyrelsen i förväg beviljat tillstånd till påbörjande av byggnadsarbetena eller på synnerliga skäl anser beviljande av lån vara av nöden.

8 §.

Vid godkännandet av anskaffningsvärdet för byggnadsföretag beaktas byggnads- och tomtkostnaderna jämte nödigbefunna allmänna kostnader.

Tomt för i denna lag avsedd byggnad skall vara reserverad huvudsakligen för bostadsändamål.

-5-

9 §.

För uppförande av egnahemshus och bostadsaktiebolagshus beviljat bostadslån må utgöra högst 40 % av det godkända anskaffningsvärdet, och lånet må jämte före detsamma med bättre förmånsrätt möjligen intecknade lån stiga till högst 90 % av ifrågavarande värde.

Bostadslån för uppförande av hyreshus må utgöra högst 60 % av det godkända anskaffningsvärdet, och lånet må jämte före detsamma med bättre förmånsrätt möjligen intecknade lån stiga till högst 95 % av ifrågavarande värde.

Beträffande storleken av samt förmånsrätten för bostadslån, som beviljas för utvidgning samt för värmecentral eller annan för underhållet avsedd byggnad, skall tillämpas vad i 1 och 2 mom. är stadgat.

10 §.

Lägenhetsarealen för bostad i hus, som skall uppföras med tillhjälp av bostadslån, må uppgå till högst 100 kvadratmeter.

Utgöres byggnad eller del av byggnad av kollektivbostad, räknas lägenhetsarealen för däri ingående bostäder sålunda, att de enskilda rummens areal ökas med en proportionell andel av de gemensamma utrymmenas lägenhetsareal.

Vid beräkandet av i denna paragraf avsedda lägenhetsarealer beaktas icke i källare eller på vind befintliga utrymmen.

11 §.

I bostadsaktiebolagshus, i hyreshus eller i husgrupp, som skall uppföras eller utvidgas med stöd av bostadslån, bör minst 75 % av den sammanlagda lägenhetsarealen vara reserverad till bostäder. Lägenhetsarealer för de utrymmen, som reserverats för invånarnas gemensamma användning, hänföres till den till bostäder hörande delen.

I bostadsaktiebolag bör i bolaget tillhörig byggnad eller byggnadsgrupp minst 65 % av lägenheternas sammanlagda lägenhetsareal vara reserverad till bostäder för aktieägarna.

Lägenhetsarealen beräknas enligt bestämmelserna i 10 §.

12 §.

Bostadslån må beviljas 1) kommun, kommunalförbund, församling, förening, stiftelse, andelslag, aktiebolag och försäkringsanstalt för uppförande eller utvidgning av hyreshus, värmecentral och för underhållet avsedd byggnad, 2) bostadsaktiebolag för uppförande eller utvidgning av bostadsaktiebolagshus samt 3) enskild person för uppförande eller utvidgning av egnahemshus.

2 kap.

Om egnahemshus.

13 §.

Egnahemshus, som uppföres eller utvidgas med stöd av bostadslån må omfatta högst två lägenheter, vilka användas som bostäder och av vilka den ena bör bestå av åtminstone två rum och kök.

14 §.

Bostadslån för uppförande eller utvidgning av egnahemshus må beviljas endast på ansökan av kommun.

Då kommun vidare utlånar erhållna lånemedel, må för låntagare icke uppställas ofördelaktigare ränte- amorterings- eller andra lånevillkor än kommunen själv nödgas ikläda sig gentemot landskapet.

15 §.

Ägare av egnahemshus bör själv bo i det med stöd av bostadslån uppförda egnahemshuset. Kommunalmyndighet, som handlägger angelägenheter rörande egnahemslån, må likväl bevilja ägaren tillstånd, att för viss tid, dock högst ett år, upplåta sin bostad till bostad åt annan, om tillståndet begäres på grund av ägarens tillfälliga bortflyttning från orten eller av annan giltig orsak. För beviljande eller förlängande av dylikt tillstånd för längre tid än ovan nämnts, bör landskapsstyrelsens samtycke erhållas.

Vid uthyrning av bostadslägenheter i egnahemshus skall i 1 mom. avsedd myndighet övervaka, att hyra, som uppbäres av hyresgäst är skälig.

16 §.

Bostadslån, som beviljats för egnahemshus, må överföras på annan person, därest icke landskapsstyrelsen på synnerliga skäl annorlunda beslutar, endast i fall landskapsstyrelsen före undertecknandet av överlåtelsehandlingen rörande egnahemshuset samtyckt till överföringen. Samtycke till överföring må gälla hela det oguldna lånet eller del därav.

Har äganderätten till egnahemshus genom låntagarens död övergått till hans dödsbo, må bostadslånet överföras till dödsboet på villkor, att minst en delägare i boet bor i nämnda egnahemshus.

17 §.

Utöver bostadslån må åt sådan ägare av egnahemshus, som befinner sig i svag ekonomisk ställning, tilläggs lån beviljas för uppförande av egnahemshus. Storleken av tilläggs lånet utgör högst 10 % av det godkända anskaffningsvärdet. Tilläggs lånet och bostadslånet må jämte före dem med bättre förmånsrätt till äventyrs intecknade lån uppgå till högst 90 % av sagda värde.

Ansökan om i 1 mom. nämnt lån bör göras samtidigt med ansökan om bo-

-7-

stadslån. Beträffande tilläggs lån skall i tillämpliga delar lända till efter rättelse, vad om bostadslån för egnahemshus är stadgat.

18 §.

Vad i 94 § landskapslagen om kommunalförvaltning i landskommunerna i landskapet Åland (16/56) och 93 § landskapslagen om kommunalförvaltning i Mariehamn (22/48) är stadgat om underställande av kommuns fullmäktigbeslut angående upptagande av lån, skall icke tillämpas på fullmäktiges beslut angående upptagande av i detta kapitel avsedda lån.

3 kap.

Om bostadsaktiebolagshus.

19 §.

Bolagsordningen för bostadsaktiebolag, som avses i denna lag, bör jämte de bestämmelser som enligt lagen om bostadsaktiebolag böra intagas däri, upptaga följande bestämmelser, såframt ej landskapsstyrelsen på synnerliga skäl annat medgiver.

1. I bostadsaktiebolag må endast person, som innehar åländsk hembygdsrätt, vara aktieägare. Därtill må den kommun, som utgör bolagets hemort, ävensom med landskapsstyrelsens samtycke offentlighetsrättsliga och enskilda samfund vara delägare i bostadsaktiebolag. Med undantag för dem, som enligt landskapsstyrelsens föreskrift förbundit sig att överlåta sina aktier åt bostadsbehövande, må envar enskild person, som är aktieägare, äga endast de aktier, vilka berättiga till innehav av den bostad, som han använder såsom bostad för sig. Personer, som höra till samma hushåll, må äga endast till innehav av en lägenhet berättigande aktier.

2. Aktieägare bör nyttja den lägenhet han innehar till bostad för sig. Med tillstånd av bolagets styrelse äger aktieägare rätt att för viss tid, likväl för högst 1 år, upplåta sin bostad åt annan, dock ej åt annan aktieägare, om tillståndet begäres på grund av aktieägarens tillfälliga bortflyttning från orten eller av annan giltig orsak. För beviljande eller förlängande av dylikt tillstånd för längre tid än ovan nämnda bör landskapsstyrelsens samtycke erhållas. Aktieägare äge likaså rätt att på synnerliga skäl med tillstånd av bolagets styrelse upplåta ett eller flera rum, dock ej mer än hälften av boningsrummens antal, till bostad åt annan på viss tid och på villkor, att bolaget eller annan aktieägare icke därigenom förorsakas betydande olägenhet. Upplåtes del av bostad åt nedan i 5 punkten nämnda personer, eller åt personer som erhålla underhåll av aktieägaren eller som höra till hans hushåll, erfordras icke tillstånd till upplåtelse. Vid meddelandet av tillstånd till uthyrning äger bolagets styrelse övervaka, att hyra, som uppbäres

av hyresgäst, är skälig.

3. Aktieägare må överenskomma om sammanslagning av lägenhet eller överföring av ett rum från en lägenhet till/^{en} annan genom överlåtande jämväl av motsvarande antal aktier, såvida bolagsstämman och landskapsstyrelsen giva sitt samtycke till sammanslagningen. Sammanslagningen må icke stå i strid med de stadganden angående bostädernas storlek, vilka ingå i denna lag. Då stadfästelse av ändring av bolagsordningen i berört avseende erhållits, skall avskrift därav tillställas landskapsstyrelsen.

4. Aktieägare, som ärnar överlåta aktie, skall därförinnan hembjuda de till bolagets styrelse. Hembud, som bringats bolagets styrelse till kännedom, må icke återtagas.

5. Överlåtes aktie åt aktieägarens make, bröstarvinge, adoptivbarn, broder, syster eller någondera av föräldrarna eller övergår den på grund av gifterätt, arv eller testamente och uppfyller mottagaren de krav, som ställas på aktieägare tillkommer bolaget icke inlösningsrätt.

6. Hembjudes aktie bolagets styrelse eller har inlösningsrätt enligt bolagsordningen eljest uppstått, må bolaget utan minskning av sitt aktiekapital med därutöver influtna medel inlösa aktie, om även därefter minst 65 % av den sammanlagda lägenhetsarealen i den bolaget tillhöriga byggnaden är förbehållen aktieägarna till bostäder. Aktie, som sålunda blivit av bolaget inlöst, skall genast makuleras och utgör lägenhet, till vars innehav den aktie, som makulerats, berättigat, därefter en omedelbart till bolagets förfogande stående hyreslägenhet. Utövar bolagets styrelse icke sin inlösningsrätt inom 14 dagar från det hembudet mottogs, har den kommun, där bolaget har sin hemort, därefter förköpsrätt till aktien. Därvid skall bolagets styrelse inom förenämnda termin underrätta kommunen om hembudet och till meddelandet foga uppgift om den nedan i punkt 8 nämnda löseskillingen samt avskrift av uträkningen för dess bestämmande, vilken bör göras på av landskapsstyrelsen fastställd blankett. Har kommunen icke inom 60 dagar från det den mottagit förenämnda meddelande, underrättat bolaget om att den ärnar begagna sig av sin förköpsrätt och var köpeskilligen kan lyftas, må aktien fritt överlåtas med beaktande av vad i punkt 1 är sagt. Har bolagets styrelse av kommunen erhållit kännedom om förköpsrättens utövande, skall den där- om omedelbart meddela aktiens överlåtare.

7. Löseskillingen för aktie bestämmes av bolagets styrelse. Löseskillingen bör uppgå till beloppet av bolagsandelen. Vid beräklandet av bolagsandelen skall värdet av bolagets fastighet uppskattas enligt pris-

nivån vid den tid, då hembudet gjordes, med beaktande av de förändringar i anskaffningskostnaderna, som enligt officiella byggnadskostnadsindex inträffat sedan huset eller husgruppen blev färdig och med beaktande därutöver av nödigbefunnen skälig minskning i byggnadens värde ävensom förbättringar av fastigheten. Till aktieandelens värde må läggas en av bolagets styrelse skälig befunden ersättning för särskilda förbättringar på lägenheten samt härifrån avdragas den kostnadsandel, som erfordras för lägenhetens försättande i det skick, vari den befann sig, då överlåtaren inflyttade, med fränseende av naturligt slitage. Lägenhetens skick konstateras vid syn, som förrättas av bolagets styrelse.

8. Utövar kommun i punkt 6 nämnd inlösningsrätt, är aktiens inköpspris detsamma som den av bolagets styrelse bestämda löseskillingen. Nöjes överlåtare eller kommun, som begagnar sig av sin förköpsrätt, icke åt den av bolagets styrelse bestämda löseskillingen skall denna, sedan landskapsstyrelsen givit sitt utlåtande därom, enligt de i punkt 7 nämnda grunderna bestämmas av underrätten på den ort, där bolaget har sin hemort.

9. Har aktie i bolaget övergått till person, som redan är aktieägare i bolaget eller till person, som icke kan vara aktieägare, skall bolagets styrelse förplikta den nye ägaren att inom viss tid, som icke må understiga 3 månader och ej heller överstiga 1 år, överlåta sin aktie, eller då fråga är om förutvarande aktieägare, den tidigare förvärvade eller nu anskaffade aktien åt sådan person, som kan vara aktieägare i bolaget. Uppfylles icke förpliktelsen inom föreskriven tid, äger bolagsstämman befogenhet att taga lägenheten i bolagets vård.

10. Har aktieägare upplåtit sin lägenhet eller del därav åt annan i strid med bestämmelserna i 1, 2 och 3 punkterna, äger bolagsstämman rätt att taga lägenheten i bolagets vård.

11. Överlåter aktieägare aktie utan att hembjuda den till inlösen eller inköp såsom i 4 och 6 punkterna är föreskrivet, eller övergår aktie till aktieägare i bolaget eller annan person än sådan, som uppfyller de villkor som gälla för aktieägare, uppstår inlösningsrätt och kommuns förköpsrätt vid den tidpunkt, då mottagaren anmäler aktien för registrering i sitt namn. Vid konkurs- och utsökningförfarande samt vid pants omvandlande i penningar uppstår inlösningsrätt och kommuns förköpsrätt vid den tidpunkt, då mottagaren anmäler aktien för registrering i sitt namn.

12. Överlåtelse av aktie skall inom 30 dagar, räknat från överlåtelsen anmälas till registrering, och må bolagets styrelse, om dylik anmälan

försummas och aktien icke före överlåtelsen hembjudits, utöva sin inlösningsrätt oberoende av den i punkt 6 nämnda terminen samt bolagsstämman vid behov taga lägenheten i bolagets vård. Utövar bolagets styrelse icke sin inlösningsrätt, äger kommunen förköpsrätt såsom i punkt 6 är föreskrivet.

13. Har bolaget omedelbart till sitt förfogande stående bostadslägenheter skall hyresbelopp, som för dessa uppbäres, underställas landskapsstyrelsen för godkännande.

20 §.

I ovan i 19 § avsett bostadsaktiebolags bolagsordning må icke ingå bestämmelse, enligt vilken aktieägare skulle ha rätt att inlösa aktie, som byter ägare.

21 §.

Har kommun begagnat sig av sin i 19 § nämnda förköpsrätt, är den pliktig att omedelbart och senast inom 60 dagar från köpet överlåta aktien åt sådan bostadsbehövande, som kan vara aktieägare i bolaget. I överlåtelsepriset må jämte köpeskillingen inbegripas de av köpet föranledda verkliga kostnaderna.

22 §.

Enskild person, som för tillgodoseende av sitt bostadsbehov tecknat till innehav av viss lägenhet berättigande aktier, skall därtill utverka landskapsstyrelsens samtycke.

Har annan delägare i bostadsaktiebolag tecknat aktier, som berättiga till innehav av en eller flera lägenheter, äger han enligt landskapsstyrelsens föreskrift överlåta dem åt bostadsbehövande enskilda personer, som landskapsstyrelsen godkänt.

23 §.

Enskild person, som befinner sig i svag ekonomisk ställning, må beviljas bostadsaktielån för anskaffande av till innehav av bostadslägenhet berättigande aktier i bostadsaktiebolag, som erhållit lån enligt denna lag. Storleken av bostadsaktielån utgör högst 10 % av det för lägenhetens del beräknade godkända anskaffningsvärdet. Bostadsaktielånet och den på lägenhetens del beräknade andelen av bolagets totala kredit må icke överstiga 90 % av det för lägenhetens del beräknade godkända anskaffningsvärdet.

Ansökan om bostadsaktielån skall göras hos landskapsstyrelsen innan det med stöd av bostadslån uppförda huset blivit färdigt.

Vid fastställandet av bostadsaktielånets storlek skall såsom för lägenhetens del beräknat anskaffningsvärde anses högst en så stor andel

-11-

av hela fastighetens godkända anskaffningsvärde, som lägenhetens lägenhetsareal utgör av fastighetens samtliga lägenheters sammanlagda lägenhetsareal med undantag dock för i källaren och på vinden befintliga utrymmen.

4 kap.

Om hyreshus.

24 §.

Den, som erhållit bostadslån för uppförande eller utvidgning av hyreshus, är pliktig att följa av landskapsstyrelsen fastställda medelmaximihyror. Vid bestämmande av dessa bör landskapsstyrelsen beakta mot godtagbar uppskattning svarande förvaltnings- och kapitalutgifter för fastigheten samt av denna erhållna intäkter. Förslå intäkterna av fastigheten icke till täckande av utgifterna för den eller överstiga de dem, bör erforderlig utjämning ske i samband med fastställande av de hyror, som framdeles skola bäras upp.

Då ändamålsenlighetsskäl det förutsätta, må landskapsstyrelsen på husägarnas ansökan förenhetliga medelmaximihyrorna för flere hyreshus sålunda, att vid bestämmandet av dessa beaktas för alla fastigheter gemensamma förvaltnings- och kapitalutgifter samt intäkter. För handhavandet av dessa uppgifter må ägarna till hyreshus grunda ett särskilt organ.

5 kap.

Om värmecentral och för underhållet avsedd byggnad.

25 §.

För uppförande eller utvidgning av fristående värmecentral och annan för underhållet avsedd byggnad må bostadslån beviljas, om uppvärmningen och underhållet av samt bostadsservicen för ett eller flera boningshus på detta sätt genomförd anses ändamålsenlig.

Bostadslån för uppförande eller utvidgning av fristående värmecentral och för underhållet avsedd byggnad må beviljas endast i det fall, att med avseende å byggnadsvolymen huvuddelen av de hus, för vilka dylik värmecentral och för underhållet avsedd byggnad blivit uppförd, utgöres av med stöd av bostadslån uppförda boningshus.

6 kap.

Om familjebostadsbidrag.

26 §.

Mindrebedlad flerbarnsfamilj, som bor i såsom familjebostad godkänd hyreslägenhet i hus, vilket blivit färdigt efter den 1 januari 1946, må i form av hyresnedsättning beviljas familjebostadsbidrag. Bidraget

utgör så många tiotal procent av den godkända hyran, som det i familjen finnes barn att försörja, dock högst 70 %.

Beloppet av den hyra, som utgör grund för bidragets beräkning, godkänner landskapsstyrelsen, som äger fästa avseende vid dess skälighet.

27 §.

Mindrebedlad flerbarnsfamilj, som bor i densamma tillhörigt och enbart såsom familjens egen bostad använt egnahemshus, för vars uppförande efter den 1 januari 1946 beviljats egnahemslån eller lån enligt landskapslagen den 29 november 1949 om bostadslån, -garantier och -bidrag i landskapet Åland (30/49), landskapslagen den 30 juni 1954 om bostadsproduktionen i landskapet Åland (23/54) eller denna lag, må beviljas familjebostadsbidrag. Storleken av detta bidrag bestämmes genom uppskattning av familjens årliga boendekostnader, av vilka familjebostadsbidraget utgör så många tiotal procent, som det i familjen finnes barn att försörja, dock högst 70 %. Bidraget må icke uppgå till mera än sammanlagda beloppet av den årliga räntan och amorteringen på det lån, som landskapsstyrelsen beviljat.

Vid fastställandet av de årliga boendekostnaderna enligt 1 mom. bör landskapsstyrelsen beakta godtagbara förvaltnings- och kapitalutgifter.

28 §.

Ökas antalet barn, som skall försörjas, ökas familjebostadsbidraget i motsvarande mån från och med närmast följande kalendermånad, och minskas antalet, minskas familjebostadsbidraget i motsvarande mån efter förloppet av tre månader från och med den kalendermånad, som följer närmast på den, då förändringen i antalet barn inträffat.

29 §.

Familjebostadsbidrag, som beviljats mindre bemedlad flerbarnsfamilj, bosatt i såsom familjebostad godkänd hyreslägenhet, utbetalas åt familjeförsörjaren kvartalsvis under påföljande kalendermånad. Vid ansökan om familjebostadsbidrag bör till ansökningsbifogas utredning om, att hyran för den tid, för vilken bidrag sökes, till fullt belopp erlagts till fastighetens ägare.

Finnes i hyreshus flere familjer, som erhålla familjebostadsbidrag, må på fastighetsägarens anhängan bidragen dock erläggas till fastighetens ägare såsom i 1 mom. sagts. Ägare till dylik fastighet må icke av de familjebostadsbidrag berättigade familjerna uppbära den del av hyran, som motsvarar familjebostadsbidraget.

Har familjebostadsbidrag beviljats ägare av egnahemshus, är denna

-13-

skyldig att till kommunen och kommunen att till landskapsstyrelsen inbetala endast den del av den till betalning förfallna räntan och amorteringen på egnahems- eller bostadslånet, varmed dessa överstiga det familjebostadsbidrag, som fastställts att utgå för en halvårsperiod. Föreligger förutsättningar för förordnande om att egnahems- eller bostadslånet skall återbetalas till landskapet upphör erläggande av familjebostadsbidrag.

30 §.

Familjebostadsbidrag erlägges endast genom förmedling av kommun på grund av ansökan, som inlämnas till landskapsstyrelsen. Ansökan om familjebostadsbidrag för mindre bemedlad flerbarnsfamilj, som bor i hyreshus, skall tillställas landskapsstyrelsen före utgången av varje kvartal, och ansökan om familjebostadsbidrag för ägare av egnahemshus varje halvår före den 1 juni och 1 december.

7 kap.

Om bostadsgaranti.

31 §.

För lån, som erhålles av offentlig tillsyn underkastad penninganstalt och som i avseende å företrädesrätt motsvarar bostadslån, må landskapsgaranti lämnas för den del av lånet, som överstiger 50 % av det godkända anskaffningsvärdet. För lån, som beviljats med bostadsgaranti, gäller härvid i tillämpliga delar, vad om bostadslån stadgas.

32 §.

Bostadsgaranti må beviljas endast, om ränte-, amorterings- och övriga villkor för det lån, som garantin är avsedd att utgöra säkerhet för, provas skäligen.

8 kap.

Om lånevillkoren för bostadslån och andra lån.

33 §.

Bostadslån må beviljas endast om räntorna och amorteringarna samt övriga lånevillkor för intecknade lån med bättre förmånsrätt än detta provas skäligen.

Har lån med bättre förmånsrätt än bostadslån beviljats av annan än bank-, försäkrings- eller kreditinrättning eller av kommun, gäller som villkor för erhållande av bostadslån, att i skuldebrevet för ett sådant lån inrymts en bestämmelse om att lånet icke från långivarens sida utan landskapsstyrelsens samtycke må uppsägas till betalning av annan orsak än att låntagaren försummat att sköta lånet i enlighet med vad som överenskommits. Har kredit dock givits endast för byggnadstiden behöver

sagda bestämmelse icke inrymmas vid lånevillkoren.

34 §.

Bostadslån må utbetalas till låntagare redan under byggnadstiden, om till säkerhet för lånet fastställts inteckning och låntagaren antingen medelst av byggnadsinspektionsmyndighet utfärdat intyg eller på annat tillförlitligt sätt ådagalägger, att byggnadsarbetet befinner sig i sådant skede, att fastighetens värde i tillräcklig mån motsvarar det sammanlagda beloppet av i denna med bättre förmånsrätt än bostadslånet intecknade, redan lyftade lån ökat med den del av bostadslånet, som utbetalats eller om vars utbetalning anhållits, eller ock för byggnadsskedet ställer annan godtagbar säkerhet.

Villkor för bostadslånets utbetalande redan under byggnadstiden är likaså, att kreditgivare, som under byggnadstiden innehar intecknade skuldebrev med bättre förmånsrätt än bostadslånet, förbundit sig att icke överlåta dem utan landskapsstyrelsens samtycke.

För uppförande av egnahemshus beviljat bostads- och tilläggs lån må utbetalas till den kommun, som förmedlar lånet mot av densamma utgivet skuldebrev. Kommunen må under ovan i 1 och 2 mom. nämnda förutsättningar utbetala lån till låntagare redan under byggnadstiden.

Har dröjsmål med lantmåteriförrättning eller annan giltig orsak utgjort hinder för erhållande av inteckningssäkerhet som förutsättes i 36 §, må bostadslån interimistiskt beviljas även mot annan säkerhet, som kommunen finner tillfyllest, dock för högst 3 år, därest landskapsstyrelsen icke på synnerliga skäl beviljar förlängning av sagda tid.

35 §.

Bostadslån må icke utbetalas till bostadsaktiebolag, innan utredning företetts om att bolagets aktiekapital eller en sådan del av aktiekapitalet, som motsvarar minst 10 % av det för fastigheten godkända anskaffningsvärdet, blivit inbetalt.

36 §.

Till säkerhet för återbetalningen av bostadslån och i 17 § avsett tilläggs lån skall inteckning fastställas. Är låntagaren kommun, fordras icke inteckningssäkerhet.

Kan inteckningssäkerhet för återbetalningen av bostadslån för uppförande av egnahemshus och för i 17 § avsett tilläggs lån icke erhållas, må lånen beviljas temporärt även mot annan säkerhet som är att anse som tillräcklig.

Till säkerhet för återbetalningen av ovan i 23 § avsett bostadsaktielån böra aktiebrev tagas i pant.

-15-

37 §.

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

Amorteringen av bostadslån för egnahemshus begynner från och med det kalenderår, som följer närmast efter det tre år förflutit från det lånet börjat lyftas.

Amorteringen av bostadslån för bostadsaktiebolagshus eller hyreshus begynner från och med det kalenderår, som följer närmast efter det två år förflutit från det lånet börjat lyftas.

38 §.

Ränta och amortering på bostadslån erlägges årligen inom juni och december månader.

Vid fastställandet av återbetalningsplan för bostadslån må landskapsstyrelsen bestämma att återbetalningen skall verkställas medelst lika stora eller varierande avbetalningar.

Erlägges icke ränta eller amortering inom förloppet av den i 1 mom. nämnda tiden, skall på lånets oguldna belopp, från förfallodagen till dess full betalning erlägges, betalas moraränta, beräknad efter 2 % om året, dock minst 12 % av den förfallna räntans och amorteringens belopp.

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

39 §.

Lånetiden för bostadslån skall fastställas med hänsyn till hållbarheten av byggnadsmaterialet för byggnaden, dock icke till mer än 45 år, om byggnaden i huvudsak är uppförd av tegel, betong eller annat därmed jämförligt hållbart byggnadsmaterial, och icke till mer än 33 år, om byggnaden är uppförd av mindre hållbart byggnadsmaterial.

40 §.

Tilläggs- och bostadsaktielån skall återbetalas till landskapet efter 10 år från det lånet har börjat lyftas, ifall icke landskapsstyrelsen med beaktande av låntagarens inkomster, förmögenhet, arbetsförmåga och familjeförhållanden på låntagarens ansökan beslutat, att lånet härefter skall amorteras inom 10 år eller kortare tid.

Ansökan om förlängning av återbetalningstiden skall göras hos landskapsstyrelsen senast 6 månader före det tionde låneårets utgång, om landskapsstyrelsen icke på synnerliga skäl annat medgiver.

Vad ovan i 38 § stadgats om betalningstid för ränta och amortering samt moraränta skall lända till efterrättelse även beträffande tilläggs-

och bostadsaktielån.

41 §.

Ränta på bostadslån uppbäres enligt samma procentsatser, som härför fastställts i riket. Landskapsstyrelsen äger rätt att ändra räntesatsen för bostadslån enligt bestämmelserna i riket.

Landskapsstyrelsen har rätt att höja den ränta, som enligt 1 mom. skall uppbäras, till 12 procent, då förutsättningar finnas för att bestämma lånets återbetalning till landskapet.

I 17 § avsedda tillägglån och i 23 § avsedda bostadsaktielån löpa 10 år utan ränta. För återbetalningstiden uppbäres för dem den ränta, som löper för motsvarande bostadslån.

42 §.

I skuldebrevet rörande bostadslån bör intagas bestämmelser, enligt vilka lånet må i sin helhet eller till en del bestämmas att återbetalas:

- 1) om betalning av ränta eller amortering fördröjes längre tid än 2 månader från förfallodagen;
- 2) om brandförsäkring av en eller annan orsak bringas att upphöra eller förfalla eller om försäkring utan långgivarens samtycke uppsäges eller överföres från den försäkringsanstalt, i vilken den upptagits, till annan försäkringsanstalt;
- 3) om byggnaden eller förnödenheterna för byggnadstiden skadats genom brand och det skadestånd långgivaren är berättigad att lyfta icke förslår till betalning av lånet, med avseende å såväl kapital och ränta som andra avgifter;
- 4) om byggnaden vanvårdas eller användes så, att vid brandskada full ersättning därför icke erhålles, eller om långgivaren anser byggnadens värde ha till följd av vanvård eller av annan orsak i så hög grad nedgått, att säkerheten icke längre motsvarar det oguldna lånebeloppet;
- 5) om de förutsättningar och grunder, på vilka lånet beviljats, väsentligen förändrats;
- 6) om låntagaren vid ansökan om lånet eller eljest lämnat vilseledande uppgifter eller om fastigheten befinnes häfta för sådan fordran, avgift eller annan förmån med bättre förmånsrätt än det av landskapet beviljade lånet och varom långgivaren vid lånets beviljande icke varit medveten;
- 7) om låntagaren utan långgivarens samtycke säljer tomten eller därpå uppförd byggnad eller överför ägorätten till tomten eller ett med avseende å sina gränser bestämt jordområde på tredjeman;
- 8) om låntagaren icke uppfyller i lånebeslutet fastställda låne-

villkor;

9) om låntagaren försatts i konkurs;

10) om låntagaren icke inom föreskriven tid tillställer landskapsstyrelsen i denna lag nämnda redogörelser och meddelanden;

11) om bostadsaktiebolag, som erhållit bostadslån, icke tillställer landskapsstyrelsen ändring av bolagsordning för godkännande, förrän anmälan för fastställelse av densamma göres hos handels- och industriministeriet; samt

12) om bolagsordningen för bostadsaktiebolag, som erhållit bostadslån, icke följes.

I det skuldebrev, som upprättas med låntagaren, skall jämväl intagas en bestämmelse, enligt vilken som pant givet skuldebrev då bostadslånet förfaller till betalning, utan särskild uppsägning skall anses förfallet till betalning, oberoende av vad däri kan vara föreskrivet om betalningstiden.

43 §.

I skuldebrev rörande tilläggs-lån skola i tillämpliga delar intagas de i 42 § nämnda bestämmelserna om bostadslån.

I skuldebrev rörande bostadsaktielån böra intagas bestämmelser, enligt vilka lånet må i sin helhet eller till en del bestämmas att återbetalas:

1) om betalning av ränta eller amortering fördröjes längre tid än 2 månader från förfallodagen;

2) om lägenhet vanvårdas eller dess värde av annan orsak provas i så hög grad ~~att~~ hava nedgått, att säkerheten icke längre motsvarar lånets belopp;

3) om låntagaren vid ansökan om lånet eller eljest lämnat vilseledande uppgifter;

4) om låntagaren överlåter till lägenhetens innehav berättigande aktie;

5) om låntagaren icke iakttager i lånebeslutet fastställda lånevillkor;

6) om låntagaren försatts i konkurs.

I det skuldebrev, som upprättas med låntagaren, skall även intagas bestämmelse, enligt vilken tillägs- och bostadsaktielån må bestämmas att till landskapet återbetalas, om för ifrågavarande fastighets uppförande beviljat bostadslån i sin helhet återbetalats eller bestämts att i sin helhet eller till en del till landskapet återbetalas.

9 kap.

Särskilda bestämmelser.

44 §.

I 12 § 1 mom. nämnt samfund skall varje år senast inom 30 dagar efter det bokslutet blivit fastställt tillställa landskapsstyrelsen till riktigheten bestyrkt avskrift därav och av revisionsberättelsen samt på blankett, som fastställts av landskapsstyrelsen, uppgjord redovisning för bokslutet och förvaltningen, vilken innehåller uppgifter om kostnaderna och intäkterna för den med stöd av bostadslån uppförda fastigheten. Är ovan avsedd ägare till hyreshus icke skyldig att uppgöra bokslut, skall ägaren varje år före utgången av mars månad tillställa landskapsstyrelsen på av denna fastställd blankett uppgjord redogörelse.

45 §.

Ändring av bolagsordningen för bostadsaktiebolag eller aktiebolag, som erhållit bostadslån, skall inom 30 dagar från det den godkänts av bolagsstämman och innan ändringen anmälts till handels- och industriministeriet underställas landskapsstyrelsen för godkännande.

46 §.

Vid övervakningen av bostadsproduktionsverksamheten enligt denna lag är av landskapsstyrelsen utsedd person berättigad att granska sådan fastighet, för vilken lån, bidrag eller garanti beviljats. Granskningen må omfatta även övrig egendom, räkenskapsböcker och andra handlingar, över vilka person, som erhållit lån, bidrag eller garanti råder. I detta syfte äger landskapsstyrelsen även rätt att erhålla nödiga upplysningar och handlingar.

47 §.

Beviljas i denna lag avsett lån på kommuns ansvar och genom dess förmedling, är kommunen skyldig att övervaka, att i samband med lånets beviljande uppställda villkor och föreskrifter iakttagas. I detta syfte är av kommunen förordnade personer berättigade att verkställa ovan i 46 § avsedda inspektioner ävensom att i samband därmed erhålla nödiga upplysningar och handlingar.

48 §.

Medlem i landskapsstyrelsen, landskapsstyrelsens bostadskommission eller i kommuns styrelse eller av denna tillsatt kommitté och funktionär som handhar kommuns i denna lag förutsatta uppgifter, må icke åt utomstående yppa i samband med utövandet av denna verksamhet erhållna uppgifter. Detsamma gäller även de andra personer, som förordnats att utföra i 46 och 47 §§ avsedda uppgifter.

-19-

49 §.

Skall till säkerhet för bostadslån erhållas inteckning i legorätten till tomt, lägenhet eller ett med avseende å sina gränser bestämt jordområde jämte därå uppförda byggnader, skall legoavtalet, som icke må innehålla resolutiva villkor, vara sådant, att legorätten utan jordägarens samtycke må överlåtas till tredjeman och att den återstående legotiden är minst 10 år längre än bostadslånets lånetid.

50 §.

Låntagare är under lånetiden pliktig att hålla byggnad, som uppförts med stöd av bostadslån, brandförsäkrad till fullt belopp.

Äger kommun hyreshus, för vilket bostadslån beviljats, må landskapsstyrelsen befria kommunen från i 1 mom. nämnd skyldighet.

51 §.

I förbindelse rörande bostadsgaranti bör intagas bestämmelse, enligt vilken landskapet icke ansvarar för skada, som kan uppstå för långivare på grund därav, att till säkerhet för lånet fastställd inteckning icke i tid förnyats, eller därav, att de belånade byggnaderna vid brand icke ha varit brandförsäkrade till fullt belopp.

52 §.

Uppgå boendekostnaderna i ett med stöd av bostadslån uppfört hus till så högt belopp, att de i väsentlig mån överstiga boendekostnaderna i jämförbara hus, och blir erläggandet av dem ekonomiskt oskäligt betungande för låntagaren, må landskapsstyrelsen på låntagarens ansökan bevilja honom uppskov med erläggandet av amorteringar eller räntor eller båda under en tid av högst 5 år.

Förorsakas de höga boendekostnaderna i någon byggnad av dålig eller vårdslös skötsel av byggnaden eller dess ekonomi, må i 1 mom. nämnda lättnad icke beviljas.

53 §.

I beslut angående beviljande av bostadslån skall landskapsstyrelsen bestämma den tid, inom vilken byggnadsarbetena skola påbörjas och slutföras. Landskapsstyrelsen må på ansökan förlänga ovannämnda terminer.

54 §.

Närmare föreskrifter om tillämpningen av denna landskapslag meddelas vid behov av landskapsstyrelsen.

55 §.

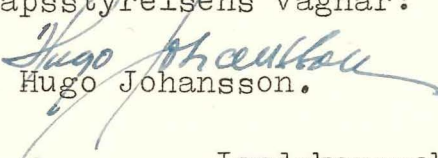
Genom denna landskapslag upphäves landskapslagen den 30 juni 1954 om bostadsproduktionen i landskapet Åland (23/54). På bostadshus och andra byggnader, som finansierats med stöd av nämnda lag, skall denna lag här-

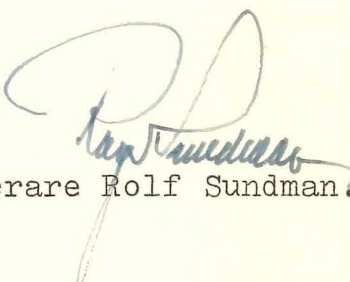
efter äga tillämpning.

Har beslut om bostadslån rörande för åren 1949-53 beviljade anslag av landskapsstyrelsen fattats, innan landskapslagen den 30 juni 1954 om bostadsproduktionen i landskapet Åland (23/54) trädde i kraft, skall ifråga om dylika lån samt beträffande sådana ändrings- och tilläggsbeslut, som till äventyrs efter den 1 januari 1954 fattats om dem, stadgandena i landskapslagen om bostadslån, -garantier och -bidrag (30/49) likväl lända till efterrättelse med undantag av stadgandena, som gällt ränta på bostadslån.

Mariehamn, den 6 november 1959.

På landskapsstyrelsens vägnar:

Lantråd  Hugo Johansson.

 Landskapssekreterare Rolf Sundman.