

LANDSKAPSSTYRELSENS FRAM-
STÄLLNING till Landstinget med
förslag till landskapslag om
grundförbättring av bostäder.

Allmän motivering

Under den senaste tiden har man starkt betonat vikten av att tyngdpunkten inom bostadspolitiken borde flyttas från nyproduktion till reparation av befintliga bostäder. Både sociala och ekonomiska liksom kulturpolitiska och miljövårdssynpunkter talar för att det nuvarande bostads- och byggnadsbeståndet borde bevaras och förbättras. Möjlighet att få lån för grundförbättring av de befintliga bostäderna finns i viss mån redan. Reglerna härom återfinns i landskapslagen om bostadsproduktion (28/68). I föreliggande lagförslag föreslås att samhällets stöd för denna verksamhet skulle utsträckas till att kunna gälla **alla bostäder** och bostadsbyggnader oberoende av hustyp och besittningsform. Grundförbättringslån skulle dock i regel inte kunna beviljas både med stöd av den föreslagna lagen och landskapslagen om bostadsproduktion.

Det är i första hand den del av befolkningen som bor i dåliga bostäder och under knappa ekonomiska förhållanden som landskapsstyrelsen anser bör komma i åtnjutande av de föreslagna lånen. För att försäkra sig om att denna befolkningsgrupp även i fortsättningen skulle få del av fördelarna med dessa lån, bör användningen och överlåtagandet av bostaden kunna övervakas under boendetiden.

Landskapsstyrelsen föreslår att man vid prövning av ansökan om lån alltid skulle ta hänsyn till ändamålsenligheten med en viss åtgärd och hur brådskande den kan anses vara. I första hand borde stödet inriktas på att förbättra utrustningsstandarden i de bostäder som har en bristfällig sådan och förbättra värmeisoleringen där energihushållningen får anses otillfredsställande.

I riket tillämpas motsvarande lag (FFS 34/79) till en början endast i fråga om vissa försöksområden. Landskapsstyrelsen anser dock inte att det finns något behov av att på motsvarande sätt välja ut vissa försökskommuner inom ett så pass begränsat område som landskapet utgör.

Detaljmotivering.

1 §. Avsikten med den föreslagna lagen är att öka grundförbättringarna av de existerande bostäderna i syfte att minska utmönstrandet av bostäder och höja boendestandarden. Föremål för åtgärderna skulle kunna vara en enstaka bostadslägenhet, ett småhus - varmed avses en- eller tvåfamiljshus - ett bostadsvåningshus eller annan bostadsbyggnad. Med bostadsbyggnad kan avses både en byggnad som i huvudsak används för boende och, byggnad eller annat utrymme som visserligen inte används för boende, men som kommer att tas i bruk som bostad. Dessutom skulle lån kunna beviljas för vissa, i lagen exemplifierade utrymmen som är anslutna till bostad eller bostadsbyggnad.

För samma grundförbättring skulle inte lån kunna beviljas med stöd av både denna lag och landskapslagen om bostadsproduktion förutom vad gäller primärlån, vilket skulle kunna beviljas jämte långfristigt grundförbättringslån.

Vid beviljande av lån för grundförbättring, som i huvudsak ansluter sig till gårdsbruk, fiske eller annan sådan ekonomisk verksamhet, som bedrivs vid sidan av lant- eller skogsbruk skulle hänsyn tas till om nämnda grundförbättring kan belånas med stöd av landskapslagen om främjande av gårdsbruk (54/78).

2 §. De i denna paragraf uppräknade kraven som skulle komma att ställas på låntagaren överensstämmer med vad därom är föreskrivet i landskapslagen om bostadsproduktion. Dock föreslås här att landskapsstyrelsen av särskilda skäl, skulle kunna bevilja undantag från det i 1 mom. uppställda kravet att samtliga styrelsemedlemmar i bolag, andelslag och föreningar skall ha åländsk hembygdsrätt.

3 §. Grundförbättringslånen skulle dels kunna vara långfristiga och dels kortfristiga. De långfristiga lånen skulle beviljas efter behovsprövning på grundvalen av inkomst och förmögenhet (4 §). Villkoren för sådana lån föreslås bli avsevärt bättre än de allmänna villkoren. De kortfristiga lånen däremot skulle kunna beviljas oberoende av låntagarens ekonomiska förhållanden och skulle därför inte behöva vara väsentligt förmånligare än de allmänna lånevillkoren. Lånen skulle i första hand syfta till att få till stånd en ändamålsenlig grundförbättringsverksamhet av hela fastigheter och inte främst beviljas för grundförbättring av enskild lägenhet i ett bostadsvåningshus.

För att sådana hus där endast en del av invånarna är i behov av finansieringsstöd skall kunna komma i åtnjutande av grundförbättringslån föreslås att man i första hand beviljar ett kortfristigt lån som senare byts ut mot ett långfristigt. Detta skulle gå till så att den del av ett kortfristigt lån vilket belöper sig på en bostad skulle kunna bytas ut mot långfristigt lån, om den som bebor bostaden är berättigad till sådant.

4 §. En allmän förutsättning för beviljande av grundförbättringslån skulle vara att den åtgärd för vilken lånet ges är påkallad för förlängning av bostadens användningstid och att kvaliteten och utrustningsstandarden höjs så att en skälig boendestandard uppnås. Lån skulle inte beviljas i de fall att grundförbättringen leder till en boendestandard utöver vad som kan anses skäligt och endast i undantagsfall (5 § 1 mom. 5 punkten) skulle lån beviljas för åtgärder som utförs i annat syfte än för att höja bostadens standard. Förutsättning för beviljande av lån skulle dessutom vara att anskaffnings- och boendekostnaderna för de bostäder för vilka lån ges är skäliga.

5 §. I 1-4 punkterna uppräknas de förbättringsåtgärder för vilka lån skulle kunna beviljas. I första hand skulle lån beviljas för att stödja befintliga bostadsbyggnader varför långivning i enlighet med 4 punkten skulle komma i fråga endast om nödvändiga funktioner i anslutning till boendet inte kunde placeras i redan befintliga utrymmen.

Utöver nämnda förbättringsåtgärder skulle lån enligt 5 punkten i vissa fall kunna beviljas för underhållsåtgärder. Förutsättningen härför är att underhållsåtgärden är motiverad av kulturhistoriska eller arkitektoniska skäl eller att åtgärden är nödvändig för husets underhåll och utförs i samband med någon för lån godkänd förbättringsåtgärd. Åtgärder som är nödvändiga för husets underhåll skulle kunna vara förnyande av vatten- och avloppsledningar, värmeledningar, elinstallationer och vattentak. För enbart underhållsåtgärd kan lån beviljas om låntagaren är en person som uppfyller villkoren för erhållande av folkpensionens understödsdel. Av de totala kostnaderna skulle underhållsåtgärderna få utgöra högst hälften av kostnaderna för de godkända förbättringsåtgärderna.

6 §. Eftersom det inte kan anses ändamålsenligt att stödja onödigt stora bostäder föreslås som en generell regel att grundförbättringslån inte skulle beviljas för lägenhetsytor som överstiger 150 kvadratmeter. Dock skulle denna gräns få överskridas då det är fråga om i 5 § 1 mom. 2 och 3 punkterna nämnd utvidgning inom den befintliga byggnaden, om det kan anses nödvändigt för att utvidgningen skulle kunna göras på ett tekniskt ändamålsenligt sätt. För i 5 § 1 mom. 4 punkten avsedd åtgärd varigenom byggnaden utvidgas eller en separat byggnad uppförs, gäller att bostadens lägenhetsyta efter utvidgningen eller nybygget inte får överstiga 120 kvadratmeter. De föreslagna gränserna är i konformitet med bestämmelserna i landskapslagen om

bostadsproduktion.

7 §. Till grundförbättringskostnader för vilka skulle kunna beviljas lån skulle även räknas av kulturhistoriska och arkitektoniska skäl föranledda särskilda kostnader, s.k. kulturhistoriska överkostnader. Med kulturhistorisk överkostnad avses den del av vård- eller restaureringskostnad som betingas av att särskilda kulturhistoriska krav blir tillgodosedda. Orsaker till fördyring av arbetena kan vara medverkan av specialist, materialval och användning av traditionella hantverksmetoder.

För att den som erhåller grundförbättringslån, som beviljas med stöd av denna lag, skall ha samma möjlighet att få lån som den som erhållit bostadslån för grundreparation med stöd av landskapslagen om bostadsproduktion, föreslås att låntagare som har beviljats långfristigt grundförbättringslån även kunde beviljas primärlån för finansiering av grundförbättringskostnader, i enlighet med vad i landskapslagen om bostadsproduktion är föreskrivet om primärlån.

8 §. Landskapsstyrelsen föreslår att grundförbättringslån som beviljas utan behovsprövning skulle beviljas för en tid av högst sex år. Denna tid kan anses tillräcklig för att landskapslånen inte skulle behöva ersättas med banklån och därigenom försvaga övrig finansiering av grundförbättringar.

För att bostadsutgifterna skall kunna hållas på en skälig nivå föreslås att den maximala lånetiden för långfristigt grundförbättringslån som beviljas enligt behovsprövning skulle vara 25 år. Maximal lånetid skulle beviljas endast när det på grund av projektets omfattning eller bidragstagarens medellöshet är motiverat.

9 §. Grundförbättringsprojekt som omfattar flera bostäder skulle i många fall till en början komma att finansieras med kortfristigt grundförbättringslån. För att de personer som bor i dessa bostäder och uppfyller kraven för långfristigt grundförbättringslån skulle få möjlighet att omvandla lånen till långfristiga sådana föreslås att kortfristigt grundförbättringslån skall börja återbetalas under det kalenderår som närmast följer två år efter det lånets första rat utbetalts.

I övrigt föreslås att de i riket gällande bestämmelserna beträffande återbetalning av grundförbättringslån skulle tillämpas.

10 §. Räntan på långfristigt grundförbättringslån föreslås bli tre procent per år. För att personer som bor i fastigheter för vilka beviljats kortfristigt lån, men som senare får rätt att utbyta dessa mot långfristiga lån, inte skall behöva betala högre ränta under den första tiden, föreslår landskapsstyrelsen att räntan på kortfristigt lån skulle vara samma som på långfristigt under de två första åren. Därefter skulle räntan på kortfristigt lån vara sju procent per år.

För utjämnande av boendekostnader skulle landskapsstyrelsen senare kunna höja dessa räntor.

11 §. Det stöd som i form av långfristigt lån beviljas personer som erhåller folkpensionens understödsdel är för litet för att de skall ha ekonomisk möjlighet att påbörja en grundförbättring. Som en form av understöd för nämnda personer föreslås att amorteringar och räntor på lån till personer som åtnjuter folkpensionens understödsdel skulle anses som betalda utan särskild prestation, om de förfaller till betalning under den tid som personen bebör, bostaden. Det är dock ändamålsenligt att bevilja understödet i form av lån eftersom detta kan överföras på annan person som före lånetidens utgång övertar bostaden. I sådant fall måste den nya ägaren betala den återstående delen av lånen inom den ursprungliga lånetiden liksom de räntor som förfaller till betalning efter det ombyte av ägare har skett.

12 §. Till säkerhet för återbetalningen av grundförbättringslån samt för uppfyllande av övriga av dessa föranledda skyldigheter skulle tillräcklig säkerhet ställas på liknande sätt som gäller för bostadslån i landskapslagen om bostadsproduktion. Dock skulle lån som intecknats med bättre förmånsrätt än grundförbättringslån tillsammans med detta lån få uppgå till sammanlagt högst 90 procent av säkerhetens värde.

13 §. För att kunna pröva ansökningar om grundförbättringslån krävs en ingående teknisk och ekonomisk granskning av låneobjekten. Detta förutsätter sådana sakkunskaper att landskapsstyrelsen lämpligen borde handha dessa uppgifter för att på basen härav kunna avgöra frågor rörande beviljande av grundförbättringslån.

Dock föreslås att kommunerna skulle sköta den granskning som fordras för godkännande av grundförbättring av småhus, eventuellt krävs att anvisningar härför utarbetas. Kommun skulle också lämpligen kunna handha tilläggsgranskningar för det fall att långfristigt grundförbättringslån beviljas för återbetalning av

kortfristig lån. Därför föreslås att myndighet i den kommun där låneobjektet är beläget skulle handha prövning av ansökningar om beviljande av grundförbättringslån för småhus och av lån för återbetalning av i 3 § 2 mom. avsedd låneandel.

14 §. För att de bostäder som förbättras med hjälp av långfristig grundförbättringslån skulle förbli så förmånliga som möjligt i fråga om boendekostnaderna föreslås att vid ombyte av ägare den nya ägaren inte skulle betala mera för bostaden än vad bostadens värde före grundförbättringen och själva grundförbättringen förutsätter. Landskapsstyrelsen föreslår härför att överlåtelse av bostad för vilken beviljats långfristig grundförbättringslån skulle ske genom kommunens förmedling till ett visst maximipris. Bestämmelserna skulle gälla småhus och andra bostadsbyggnader liksom också aktier i sådana bolag, vilkas syfte är att äga och besitta bostadsbyggnad, för vilken beviljats långfristig grundförbättringslån.

15 §. Landskapsstyrelsen anser det vara lämpligt att överlåtelse av byggnad som huvudsakligen bebos av ägaren eller aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, som bebos av ägaren själv, skulle kunna ske utan de i 14 § uppräknade begränsningarna när det gäller överlåtelse mellan nära släktingar.

16 §. För att kommunen skulle kunna ingripa i sådana fall då överlåtelse sker utan uttrycklig överlåtelseåtgärd föreslås att då äganderätten övergår genom i paragrafen uppräknade förfaranden skall den nya ägaren utan dröjsmål meddela kommunen om fånget. Kommunen skulle på så sätt få möjlighet att inlösa egendomen.

17 §. I syfte att för varje objekt fastställa ett maximipris föreslås att ett anskaffningsvärde skulle fastställas i samband med beviljande av grundförbättringslån. Maximipriset skulle sedan kunna fastställas med utgångspunkt från anskaffningsvärdet.

19 §. När kommun förvärvar egendom för vilken beviljats grundförbättringslån skall lånet överföras på kommunen. Om den nya ägaren däremot är någon annan föreslås att lånet endast skulle kunna överföras på vederbörande till den del som vederbörande skulle ha erhållit grundförbättringslån på grundvalen av ansökan.

20 §. För att bostäder med reglerade boendekostnader skulle komma den del av befolkningen till nytta som är i störst behov av sådant stöd föreslås uttryckliga bestämmelser härom. Bostad som vid beviljande av långfristig grundförbättringslån beboddes av ägaren skulle fortsättningsvis användas

som ägarens egen bostad. Av särskilda skäl skulle dock bostaden, med tillstånd av kommunen för högst ett år i sänder, kunna uthyras som bostad till annan person. I dessa fall skulle inte ställas särskilda villkor beträffande vem som kan godkännas som hyresgäst. Ett särskilt skäl för uthyrning kunde t.ex. vara att vederbörande familj tillfälligt flyttar från orten.

Om bostaden däremot beboddes av annan än ägaren när lånet beviljades skulle den användas som bostad för i 4 § avsedda personer efter att ägaren har befriats från skyldigheter i fråga om bostad som uppkommit innan lånet beviljades. Hyresvärden skulle i varje enskilt fall vara tvungen att utverka kommunens godkännande för uthyrningen. Över förvägrat tillstånd skulle hyresvärden kunna besvara sig hos länsrätten.

För att trygga hyresgästens ställning föreslås dessutom att hyresförhållande beträffande ifrågavarande hyresbostad inte skulle kunna uppsägas på alla i hyreslagen upptagna grunder. Uppsägning skulle kunna ske på grund av att hyresrätten förverkats och på grund av vissa i hyreslagen angivna ombyten av ägare och av annan synnerligen välgående orsak. Däremot skulle uppsägning inte kunna ske på grund av att hyresvärden behöver lägenheten till bostad för sig, medlem av sin familj, nära anförvant eller anställd eller för idkande av näring, som han själv eller medlem av hans familj bedriver, eller av därmed jämförbar orsak.

21 §. Om bostad används i strid med bestämmelserna i 20 § föreslås att ägaren skulle vara skyldig att till landskapet utge en ersättning, som skulle motsvara nyttan av det stöd samhället utger. Dock skulle inte sådan ersättning betalas på grund av att hyresgästens ekonomiska situation förändrats så att han inte längre uppfyller förutsättningarna för att bli antagen som hyresgäst eller med anledning av uthyrning som skett innan grundförbättringslånet beviljades.

22 §. Landskapsstyrelsen föreslår att bestämmelserna om överlåtelse och användning skulle vara i kraft under hela den tid för vilken långfristigt grundförbättringslån beviljats eller för vilken förlängning av lånetiden beviljats. Befrielse från i 14-21 §§ nämnda bestämmelser skulle alltså inte kunna uppnås genom att återbetala lånet före förfallotiden, om inte landskapsstyrelsen på särskilda skäl beviljar befrielse från tillämpningen av dem. Ett villkor härför vore dock att grundförbättringslånet i sin helhet återbetalts.

24 §. I överensstämmelse med vad som gäller enligt landskapslagen om bostadsproduktion skulle ansökningar om lån och övriga därtill anslutna uppgifter handhas av kommunstyrelsen eller den nämnd åt vilken kommunfullmäktige uppdragit dessa uppgifter.

25 §. På samma sätt som gäller enligt rikets lag om grundförbättring av bostäder skulle inte ändring få sökas genom besvär i landskapsstyrelsens med stöd av denna lag fattade beslut.

Med hänvisning till det anförda föreläggs Landstinget till antagande

L a n d s k a p s l a g
om grundförbättring av bostäder:

I enlighet med landstingets beslut stadgas:

1 §.

Av landskapets medel kan beviljas grundförbättringslån och primärlån i enlighet med vad i denna lag stadgas. Dylikt lån kan beviljas för finansiering av åtgärder för förbättrande av kvaliteten och utrustningsstandarden hos bostad, bostadsbyggnad och därtill anslutna utrymmen samt utrymmen vilka tas i bruk såsom bostäder. Som utrymmen anslutna till bostad och bostadsbyggnad anses sådana utrymmen vilka direkt tjänar boendet, såsom bostadsrum, kök, tamburer samt för enskild bostad behövliga tvätt-, sanitets- och bastuutrymmen ävensom tekniska utrymmen, lager, och förvaringsutrymmen, gemensamt använda hobby-, tvätt- och bastuutrymmen samt övriga därmed jämförbara utrymmen.

Lån kan inte beviljas för samma grundförbättring med stöd av både denna lag och landskapslagen om bostadsproduktion (28/68), om inte av 7 § 2 mom. annat följer.

2 §.

I 1 § avsedda lån kan, under i denna lag nämnda förutsättningar och villkor, beviljas person med åländsk hembygdsrätt, kommun och församling, sammanslutning av personer, vilka samtliga åtnjuter åländsk hembygdsrätt, bostadsaktiebolag, vars samtliga aktieägare åtnjuter åländsk hembygdsrätt ävensom aktiebolag och annat bolag, andelslag samt förening, vilka har hemort i landskapet och vilkas styrelse består av personer, som samtliga åtnjuter åländsk hembygdsrätt.

Landskapsstyrelsen kan, om särskilda skäl föreligger medge undantag från bestämmelserna i 1 mom, såvitt gäller kravet att samtliga styrelsemedlemmar skall åtnjuta åländsk hembygdsrätt.

3 §.

Lån som beviljas enligt denna lag kan vara kortfristigt eller långfristigt.

Kortfristig lån som beviljats för grundförbättring av byggnad omfattande minst två bostäder kan, för återbetalning av en på enskild bostad beräknad andelombildas till långfristig lån.

4 §.

Förutsättning för beviljande av grundförbättringslån är att de åtgärder, för vilka lån ges, är påkallade för förlängning av användningstiden för den bostad eller bostadsbyggnad, som åtgärderna gäller, samt såvida inte annat följer av 5 § 1 mom. 5 punkten, för förbättrande av kvaliteten och utrustningsstandarden så att en skälig boendestandard uppnås. Åtgärdernas omfattning skall med beaktande av bostadens eller bostadsbyggnadens sannolika användningstid vara ändamålsenlig och anskaffnings- och boendekostnaderna för de bostäder för vilka lån ges skall vara skäliga.

För beviljande av långfristig grundförbättringslån krävs dessutom, att stödjandet av de personer, vilkas bostadsförhållanden är avsedda att förbättras genom de åtgärder, för vilka lånet ges, bör anses socialt ändamålsenligt och ekonomiskt påkallat.

Landskapsstyrelsen kan vid behov fastställa grunder för bedömning av de förutsättningar som avses i 2 mom.

5 §.

Grundförbättringslån kan beviljas för finansiering av åtgärd, genom vilken:

1) bostadsbyggnads eller bostads kvalitet och utrustningsstandard förbättras;

2) befintliga utrymmen ändras till bostäder eller till därtill anslutna utrymmen;

3) i befintlig byggnad byggs ny bostad med därtill anslutna utrymmen eller bostads och därtill anslutna utrymmens yta ökas;

4) bostads och därtill anslutna utrymmens yta ökas genom utvidgande av bostadsbyggnad eller genom byggande av separat byggnad, som omfattar utrymmen med till boendet omedelbart anslutna nödvändiga funktioner som inte kan placeras i befintliga utrymmen; eller

5) bostads eller bostadsbyggnads kvalitet och utrustningsstandard upprätthålls, om åtgärden är motiverad av kulturhistoriska eller arkitektoniska skäl eller om åtgärden är nödvändig för husets underhåll och vidtages i samband med någon i 1-4 punkterna nämnd, för erhållande av lån godkänd åtgärd eller om låntagaren är sådan person som avses i 11 §.

Lån för i 1 mom. 5 punkten avsedda åtgärder beräknas utgående från högst hälften av de sammanlagda, enligt av landskansstyrelsen fastställda grunder, bestämda kostnaderna för enligt 1-4 punkterna, för erhållande av lån godkända åtgärder. I 11 § avsedd person kan dock beviljas lån för enbart underhållsåtgärder.

6 §.

Grundförbättringslån kan beviljas för täckande av de kostnader som belöper sig på en högst 150 kvadratmeter stor del av bostads lägenhetsyta.

Grundförbättringslån kan beviljas för i 5 § 1 mom. 2 och 3 punkterna avsedda åtgärder endast om den nya lägenhetens bostadsyta inte överstiger 150 kvadratmeter, såvida detta inte är motiverat med tanke på grundförbättringens ändamålsenlighet.

Grundförbättringslån kan beviljas för i 5 § 1 mom. 4 punkten avsedda åtgärder endast om bostadens lägenhetsyta efter utvidgningen eller byggandet inte överstiger 120 kvadratmeter.

7 §.

Grundförbättringslån kan beviljas till högst 60 procent av de sammanlagda, enligt av landskapsstyrelsen fastställda grunder beräknade, grundförbättringskostnaderna för de för erhållande av lån godkända åtgärderna. Till sådana kostnader hänförs även skäliga, av kulturhistoriska och arkitektoniska skäl föranledda, särskilda kostnader samt kostnader för projektets planering och byggnadsövervakningen.

Låntagare, som har beviljats långfristigt grundförbättringslån, kan även beviljas primärlån för finansiering av de i 1 mom. avsedda grundförbättringskostnaderna i enlighet med vad i landskapslagen om bostadsproduktion är stadgat.

Det sammanlagda beloppet av i 1 och 2 mom. avsedda lån samt andra landskapslån och -bidrag får uppgå till högst 90 procent av de i 1 mom. avsedda grundförbättringskostnaderna.

8 §.

Kortfristigt grundförbättringslån kan beviljas för högst sex år.

Långfristigt grundförbättringslån kan beviljas för högst 25 år.

I 3 § 2 mom. avsett fall är dock lånetiden för kortfristigt och långfristigt grundförbättringslån sammanlagt högst 25 år.

9 §.

Återbetalningen av kortfristigt grundförbättringslån börjar under det kalenderår som närmast följer två år efter det lånets första rat utbetalts. I övrigt gäller om återbetalning av grundförbättringslån vad därom i riket är stadgat.

10 §.

Räntan på kortfristigt grundförbättringslån är för de två första åren tre procent och för de därpå följande åren sju procent per år.

Räntan på långfristigt grundförbättringslån är tre procent per år.

Landskapsstyrelsen kan för utjämnande av boendekostnaderna ändra de i 1 och 2 mom. nämnda räntorna.

11 §.

Utan att avkortningar och räntor på långfristigt grundförbättringslån erlagts anses de som betalda om de förfaller till betalning under den tid låntagaren själv bebor bostaden och denne uppfyller villkoren för erhållande av folkpensionens understödsdel.

Beträffande beloppet av, lånetiden för och återbetalning av långfristigt grundförbättringslån, som beviljas i 1 mom. avsedda personer gäller vad därom i riket är stadgat.

12 §.

Till säkerhet för återbetalningen av grundförbättringslån och för fullgörandet av övriga därav föranledda förpliktelser skall anskaffas inteckning, pantsättas aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, eller medges rätt till efterpansättning av dem eller ställas annan av landskapsstyrelsen godkänd tillräcklig säkerhet.

Är låntagaren kommun eller kommunalförbund krävs ingen säkerhet.

Beloppet av inteckningslån med bättre förmånsrätt än grundförbättringslån får tillsammans med nämnda lån uppgå till sammanlagt högst 90 procent av säkerhetens värde. Utgörs säkerheten av aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet eller av rätt till efterpansättning av sådana, får beloppet av de mot aktierna beviljade lånen och lägenhetens andel av bolagets skulder tillsammans uppgå till högst 90 procent av den andel av fastighetens värde som belöper sig på lägenheten.

13 §.

Det ankommer på landskapsstyrelsen att pröva ansökningar om grundförbättringslån om inte annat följer av 2 mom.

Ansökan om lån för grundförbättring av bostadsbyggnad omfattande en eller två bostäder, som ägaren använder som bostad huvudsakligen för sig själv, prövas av myndighet i den kommun inom vars område låneobjektet är beläget. Nämda myndigheter prövar även ansökan om lån för återbetalning av i 3 § 2 mom. avsedd låneandel. Före beviljandet av lån skall landskapsstyrelsens godkännande utverkas. Härvid beviljar landskapsstyrelsen de för utgivande av lån erforderliga medlen som lån till kommunerna.

14 §.

Ägare till byggnad för vilken beviljats långfristigt grundförbättringslån får, om inte annat följer av 15 och 16 §§, överlåta fastigheten endast till den kommun där byggnaden är belägen eller till sådan av kommunen godkänd person som uppfyller av landskapsstyrelsen fastställda villkor och till högst i 17 § avsett pris.

Vad i 1 mom., är stadgat gäller på motsvarande sätt överlåtelse av aktie i bolag, om bolagets syfte är att äga eller besitta byggnad, för vilken beviljats långfristigt grundförbättringslån, eller om aktien ensam eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta sådan bostadslägenhet, för vilken beviljats långfristigt lån för grundförbättring eller för återbetalning av den andel av kortfristigt grundförbättringslån, som belöper sig på lägenheten.

15 §.

Utan hinder av vad i 14 § är stadgat får sådan byggnad som dess ägare använder huvudsakligen till bostad samt aktier vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet som ägaren bebor, överlåtas till make, släkting i rätt upp- eller nedstigande led, adoptivbarn, adoptivföräldrar eller till syskon.

De i 14 § stadgade begränsningarna gäller inte sådan del av fastighet som omfattar minst två bostäder och som är i olika persons ägo och bebos av dem själva om för sagda del av fastigheten inte har beviljats långfristigt lån för grundförbättring eller för återbetalning av andel av kortfristigt grundförbättringslån.

16 §.

Övergår äganderätten till byggnad eller aktier, som avses i 14 §, på grund av giftorätt, arv eller testamente eller på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av att juridisk person upphör och fråga inte är om övergång av i 15 § avsedd egendom, skall den som förvärvat äganderätten utan dröjsmål om fånget underrätta den kommun, där byggnaden är belägen.

Kommunen äger rätt att inom 90 dagar efter det den blivit underrättad om äganderättens övergång inlösa egendomen till i 17 § stadgat pris. Likaså äger kommunen rätt att då aktiebolag upplöses, till i 17 § stadgat pris inlösa de aktier, vilka ensamma för sig eller tillsammans med andra aktier, medför rätt att besitta bostadslägenhet, för vilken beviljats långfristigt lån för grundförbättring eller för återbetalning av den andel av kortfristigt grundförbättringslån som belöper sig på lägenheten.

17 §.

Såsom fastighets anskaffningsvärde fastställs, vid beviljande av grundförbättringslån, ett skäligt värde på dess byggnader och mark ökat med grundförbättringskostnader som landskapsstyrelsen godkänt.

Maximipriset på i 14 § 1 mom. avsedd fastighet är dess fastställda anskaffningspris, justerat i fråga om byggnader i enlighet med förändringen i byggnadskostnaderna samt med beaktande av skäliga värdeminskningar och gjorda förbättringar.

Maximipriset på i 14 § 2 mom. avsedd aktie är den på aktien beräknade andelen av bolagets förmögenhet, i fråga om vilken fastigheten i bolagets ägo beaktas på sätt som i 2 mom. är stadgat om fastighets maximipris.

18 §.

Annan än i 14-16 §§ avsedd överlåtelse av i 14 § avsedd fastighet eller aktie är ogiltig.

Bestämmelse i bostadsaktiebolags bolagsordning om bolagets, aktieägares eller annan persons förköps- eller inlösningsrätt är utan verkan till dess i 14-16 §§ avsedd begränsning har upphört att gälla.

19 §.

När i 1 § avsedd egendom överläts till kommun eller när kommun med stöd av 16 § inlöser nämnda egendom, skall på kommunen överföras kortfristigt eller långfristigt grundförbättringslån, som beviljats eller överförts på överlåtaren.

Om förvärvaren är annan än kommun, kan långfristigt grundförbättringslån, till den del i 4 § stadgade förutsättningar föreligger, och kortfristigt grundförbättringslån överföras på förvärvaren. Till den del grundförbättringslån inte överförs skall det uppsägas till omedelbar betalning.

20 §.

Ägaren skall bebo sådan i 1 § avsedd bostad eller bostad, belägen i byggnad som avses i samma paragraf, i fråga om vilken bostad långfristigt lån har beviljats för grundförbättring eller för återbetalning av den andel av kortfristigt lån, som belöper sig på bostaden, om ägaren bebodde bostaden när lånet beviljades. Dock kan kommun där byggnaden är belägen, om särskild orsak föreligger, för högst ett år i sänder medge rätt att uthyra i detta moment avsedd bostad som bostad för annan person.

Var i 1 mom. avsedd bostad i annan än i 1 mom. avsedd användning när lån beviljades, skall bostaden, sedan ägaren befriats från de förpliktelser som uppkommit i fråga om bostaden innan lånet beviljades, användas som bostad för person, i fråga om vilken föreligger de i 4 § stadgade förutsättningarna och vilken kommunen godkänt som hyresgäst. Om grundförbättringslånet återbetalas gäller beträffande bostadens användning vad i 1 mom. är stadgat. Landskapsstyrelsen fastställer grunderna för bestämmandet av maximihyran för ovan avsedd bostad.

Hyresförhållande, som rör i 2 mom. avsedd bostad för en av kommun godkänd hyresgäst, upphör inte till följd av uppsägning, som skett på grunder, som anges i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen (FFS 82/61), såvitt inte fråga är om i sagda lagrum avsedd annan synnerligen vägande orsak.

21 §.

För den tid, under vilken bostad används i strid med bestämmelserna i 20 §, är ägaren skyldig att på landskapsstyrelsens yrkande till landskapet erlægga för varje kalendermånad en halv procent av bostadens maximipris, beräknat enligt 17§. Sådant yrkande får inte längre framställas sedan fem år förflutit frändagen då bostaden senast användes i strid med bestämmelserna i 20 §.

Rivs i 20 § avsedd bostadsbyggnad eller bostad på åtgärd av ägaren utan landskapsstyrelsens samtycke, är ägaren på landskapsstyrelsens yrkande skyldig att till landskapet utge i 1 mom. avsedd ersättning, räknat från det byggnaden eller bostaden revs, för den återstående lånetiden, dock för högst 10 år.

Samtycke som avses i 2 mom. får lämnas endast om särskild orsak föreligger.

22 §.

Vad i 14- 21 §§ är stadgat skall tillämpas på egendom, som avses i nämnda bestämmelser, räknat från det i 3 mom. avsedd anteckning gjorts, under den tid, för vilken långfristigt grundförbättringslån beviljats, eller till vilken tid lånetiden förlängts, samt även i det fall att grundförbättringslånet därförinnan i sin helhet återbetalts.

Landskapsstyrelsen kan, om särskilda skäl föreligger och om grundförbättringslån i sin helhet återbetalts, på ansökan och på villkor som landskapsstyrelsen bestämmer helt eller delvis bevilja befrielse från skyldighet som avses i 1 mom.

Angående erhållande av långfristigt grundförbättringslån, om förlängning av lånetiden samt angående härav föranledda i 14-21 §§ stadgade begränsningar och om deras giltighet skall anteckning göras i inteckningsregistret samt i aktiebrevet och aktieboken. Anteckningen skall avlägsnas när begränsningarna upphört att gälla eller ändras när begränsningarna ändrats med stöd av 2 mom.

23 §.

Grundförbättringslån kan helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning, om låntagaren eller den, på vilken lånet har överförts, inte iakttagit bestämmelserna i denna lag, eller vad som i stöd av lagen föreskrivits.

I fall som avses i 1 mom. kan på yrkande av landskapsstyrelsen i stället för uppsägning av lånet bestämmas att till landskapet skall erläggas ett belopp motsvarande högst tre gånger skillnaden mellan den ränta som allmänt uppbärs för lån, vilka beviljats för motsvarande ändamål, och de förfallna räntorna på lån som bestämts att återbetalas.

24 §.

I denna lag avsedda, på kommun ankommande uppgifter, handhas av kommunstyrelsen, om inte kommunfullmäktige bestämt att de skall handhas av nämnd.

25 §.

I beslut som landskapsstyrelsen fattat med stöd av denna lag eller med stöd av föreskrifter som utfärdats på grund därav, får ändring inte sökas genom besvär.

I fråga om sökande av ändring i kommunal myndighets
beslut gäller vad därom särskilt är stadgat.

26 §.

Närmare föreskrifter angående verkställigheten och till-
lämpningen av denna lag utfärdas vid behov genom landskapsförordning.

Mariehamn den 6 mars 1980.

V i c e l a n t r å d

Ragnar Erlandsson.

Tf. lagberedningssekreterare

Elisabeth Nauc1ér.

