

LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING
till Landstinget med förslag till landskapslag om stöd för bostadsförbättring.

Allmän motivering.

Under den senaste tiden har man mer än tidigare betonat vikten av att det befintliga bostadsbeståndet repareras. 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 förbättring av de befintliga bostäderna finns i viss mån redan. Reglerna härom återfinns i landskapslagen om bostadsproduktion (28/68). Liknande regler har även intagits i förslaget till landskapslag om stöd för bostadsproduktion (1980-81 Lt - Ls framst.nr 35).

I föreliggande lagförslag föreslås att samhällets stöd för förbättring av bostäder skulle utsträckas till att gälla alla slag av bostäder och bostadsbyggnader oberoende av hustyp och besittningsform. Bostadsförbättringslån skulle dock i regel inte kunna beviljas med stöd av både landskapslagen om stöd för bostadsförbättring och landskapslagen om stöd för bostadsproduktion.

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

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

I riket tillämpas motsvarande lag (lagen om grundförbättring av bostäder, FFS 34/79) inledningsvis endast inom 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 Åland.

Den 6 mars 1980 överlämnade landskapsstyrelsen en framställning till landstinget med förslag till landskapslag om grundförbättring av bostäder (1979-80 Lt - Ls framst. nr 29). Framställningen förkastades den 29 januari av landstinget, som samtidigt hemställde hos landskapsstyrelsen om att en ny framställning i ärendet snarast möjligt skulle utarbetas.

Föreliggande framställning överensstämmer huvudsakligen med förslaget till landskapslag om grundförbättring av bostäder, dock så att användnings- och överlåtelsebegränsningarna omarbetats.

Detaljmotivering.

1 §. Avsikten med den föreslagna lagen är att öka intresset för att förbättra 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 förbättring skulle inte lån kunna beviljas med stöd av både denna lag och landskapslagen om stöd för bostadsproduktion, förutom vad gäller primärlån, vilket skulle kunna beviljas samtidigt med långfristigt bostadsförbättringslån.

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

2 §. De i denna paragraf uppräknade krav som skulle komma att ställas på låntagaren överensstämmer med de krav som uppställs i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion.

3 §. Bostadsförbättringslånen 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 förbättring av hela fastigheter och inte främst beviljas för förbättring 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 bostadsförbättringslån föreslås att man i första hand beviljar ett kortfristigt lån som senare byts ut mot ett långfristigt.

4 §. En allmän förutsättning för beviljande av bostadsförbättringslån 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 förbättringen 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 förslaget till landskapslag om stöd för bostadsproduktion.

7 §. Till förbättringskostnader 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 bostadsförbättringslån, som beviljas med stöd av denna lag, skall ha samma möjlighet att få lån som den som erhåller bostadslån för förbättring med stöd av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion, föreslås att låntagare som har beviljats långfristigt bostadsförbättringslån även kunde beviljas primärlån för finansiering av förbättringskostnader, i enlighet med vad i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion föreslås stadgat om primärlån.

8 §. Landskapsstyrelsen föreslår att bostadsförbättringslån 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 förbättringar.

För att bostadsutgifterna skall kunna hållas på en skälig nivå föreslås att den maximala lånetiden för långfristigt bostadsförbättringslån 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 §. Bostadsförbättringsprojekt som omfattar flera bostäder skulle i många fall till en början komma att finansieras med kortfristigt bostadsförbättringslån. För att de personer som bor i dessa bostäder och uppfyller kraven för långfristigt bostadsförbättringslån skulle få möjlighet att omvandla lånen till långfristiga sådana föreslås att återbetalningen av kortfristigt bostadsförbättringslån skall inledas 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 bostadsförbättringslån skulle tillämpas.

10 §. Räntan på långfristigt bostadsförbättringslån 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 ändra dessa räntor.

11 §. Det stöd som i form av långfristigt lån beviljats personer som erhåller folkpensionens understödsdel är för litet för att de skall ha ekonomisk möjlighet att påbörja en bostadsförbättring. 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 bebor 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 bostadsförbättringslån samt för uppfyllande av övriga av dessa föranledda skyldigheter skulle tillräcklig säkerhet ställas på liknande sätt som föreslås för bostadslån i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion. Dock skulle lån som intecknats med bättre förmånsrätt än bostadsförbättringslån tillsammans med detta lån få uppgå till sammanlagt högst 90 procent av säkerhetens värde.

13 §. För att kunna pröva ansökningar om bostadsförbättringslån 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 lån.

Dock föreslås att kommunerna skulle sköta den granskning som fordras för godkännande av förbättring av småhus, eventuellt krävs att anvisningar härför utarbetas. Kommun skulle också lämpligen kunna handha tilläggsgranskningar för det fall att långfristigt bostadsförbättringslån beviljas för återbetalning av kortfristigt lån. Därför föreslås att myndighet i den kommun där låneobjektet är beläget skulle handha prövning av ansökningar om beviljande av bostadsförbättringslån för småhus och av lån för återbetalning av i 3 § 2 mom. avsedd låneandel.

14 §. För att de bostäder som förbättras med hjälp av långfristigt bostadsförbättringslån skall 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 förbättringen och själva förbättringen förutsätter. Landskapsstyrelsen föreslår härför att överlåtelse av bostad för vilken beviljats långfristigt bostadsförbättringslån skulle ske genom kommunens medverkan till ett visst maximerpris. Bestämmelserna skulle gälla småhus och andra bostadsbyggnader liksom också aktier i sådana bolag, vilkas syfte är att äga och besitta bostadsbyggnad, för vilken beviljats långfristigt bostadsförbättringslån.

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 §. Orsaken till att det skulle krävas medverkan av kommun, vid överlåtelse av egendom för vilken beviljats långfristigt bostadsförbättringslån, är önskemålet om att ifrågavarande stöd skall komma de mest behövande till nytta även i det fall när överlåtelse sker. Kommunens medverkan skulle dock inte krävas vid överlåtelse till en sådan nära släkting som avses i 15 §.

Överlåtelseförfarandet enligt denna paragraf överensstämmer huvudsakligen med motsvarande bestämmelser i förslaget till landskapslag om stöd för bostadsproduktion.

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

19 §. När kommun förvärvar egendom för vilken beviljats bostadsförbättringslån 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 bostadsförbättringslån 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 långfristigt grundförbättringslån beboddes av ägaren skulle fortfarande 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 låntagaren och hans 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 landskapsstyrelsens godkännande för uthyrningen.

21 §. Om bostad används i strid med bestämmelserna i 20 § föreslås att ägaren bli 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 bostadsförbättringslånet beviljades.

22 §. I överensstämmelse med de principer som iakttagits ifråga om bostadslån föreslår landskapsstyrelsen att begränsningarna rörande användning och överlåtelse skulle tillämpas under olika långa tider, beroende på huruvida fråga är om småhus som bebos av ägaren och aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet eller om bostadsvåningshus. Vid gränsdragningen mellan dessa olika låneobjekt skulle härvid iakttagas samma principer som vid beviljande av lån.

Beträffande de låneobjekt för vilka användnings- och överlåtelsebegränsningarna skulle gälla under hela den tid för vilken lånet beviljats eller till vilken tid lånetiden förlängts skulle inte befrielse från sagda begränsningar kunna uppnås genom återbetalning före förfallotiden. Landskapsstyrelsen skulle dock kunna bevilja befrielse från begränsningarna om särskilda skäl föreligger och lånet återbetalts helt och hållet.

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 stöd för bostadsförbättring.

I enlighet med landstingets beslut stadgas:

1 §.

Ur landskapets medel kan beviljas bostadsförbättringslån och primärlån i enlighet med vad i denna lag stadgas.

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 bostadsförbättring med stöd av både denna lag och landskapslagen om stöd för bostadsproduktion (/), 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.

3 §.

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

Kortfristigt lån som beviljats för förbättring av byggnad omfattande minst två bostäder kan, för återbetalning av en på enskild bostad beräknad andel, ombildas till långfristigt lån.

4 §:

Förutsättning för beviljande av bostadsförbättringslån 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 utrustningsstandarderna 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 långfristigt bostadsförbättringslån krävs dessutom att stödandet av de personer vilkas bostadsförhållanden är avsedda att förbättras, genom de åtgärder för vilka lånet ges, bör anses socialt och regionalt ändamålsenligt samt ekonomiskt påkallat.

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

5 §.

Bostadsförbättringslån 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 landskapsstyrelsen fastställda grunder bestämda, kostnaderna för de enligt 1-4 punkterna för erhållande av lån godkända åtgärderna. I 11 § avsedd person kan dock beviljas lån för enbart underhållsåtgärder.

6 §.

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

Bostadsförbättringslån 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 förbättringens ändamålsenlighet.

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

7 §.

Bostadsförbättringslån kan beviljas till högst 60 procent av de sammanlagda, enligt av landskapsstyrelsen fastställda grunder beräknade, förbättringskostnaderna 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 bostadsförbättringslån, kan även beviljas primärlån för finansiering av de i 1 mom. avsedda förbättringskostnaderna i enlighet med vad i landskapslagen om stöd för 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 förbättringskostnaderna.

8 §.

Kortfristigt bostadsförbättringslån kan beviljas för högst sex år.

Långfristigt bostadsförbättringslån kan beviljas för högst 25 år. I 3 § 2 mom. avsett fall är dock lånetiden för kortfristigt och långfristigt bostadsförbättringslån sammanlagt högst 25 år.

9 §.

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

10 §.

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

Räntan på långfristigt bostadsförbättringslån 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 bostadsförbättringslån 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 bostadsförbättringslån som beviljas i 1 mom. avsedda personer gäller vad därom i riket är stadgat.

12 §.

Till säkerhet för återbetalningen av bostadsförbättringslån 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 bostadsförbättringslån 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 bostadsförbättringslån om inte annat följer av 2 mom.

Ansökan om lån för förbättring 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. Nämnade myndigheter prövar även ansökan om lån för återbetalning av i 3 § 2 mom. avsedd låneandel. Innan lån beviljas skall godkännande inhämtas av landskapsstyrelsen som härvid ställer erforderliga medel till förfogande. Kommunen bär ansvaret för att i detta moment avsedda medel återbetalas till landskapet.

14 §.

Ägare till byggnad för vilken beviljats långfristigt bostadsförbättringslån 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 de i 4 § nämnda förutsättningarna 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 bostadsförbättringslån, eller om aktien ensam eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta sådan bostadslägenhet för vilken beviljats långfristigt lån för förbättring eller för återbetalning av den andel av kortfristigt bostadsförbättringslån 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 personers ägo och bebos av dem själva om för sagda del av fastigheten inte har beviljats långfristigt lån för förbättring eller för återbetalning av andel av kortfristigt bostadsförbättringslån.

16 §.

Om ägare av byggnad eller aktier som avses i 14 § önskar överlåta byggnaden eller aktierna till annan än make, släkting i rätt upp- eller nedstigande led, adoptivbarn, adoptivföräldrar, syskon eller till någon av kommunen godkänd person som uppfyller de i 4 § nämnda förutsättningarna, skall han till inlösen hembjuda byggnaden eller aktierna den kommun där byggnaden är belägen eller i fråga om aktier den kommun där bolagets byggnad är belägen. Vad i detta moment föreskrivits om hembud skall även iakttagas när ägare av ovan nämnd egendom önskar varaktigt börja använda egendomen till annat än vid beviljande av lån avsett ändamål.

Kommunen har rätt att inom tre månader efter mottagandet av hembud som avses i 1 mom. inlösa egendomen till i 17 § stadgat pris. Likaså har 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 förbättring eller för återbetalning av den andel av kortfristigt bostadsförbättringslån som belöper sig på lägenheten.

17 §.

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

Maximipriset på i 14 § 1 mom. avsedd fastighet är dess fastställda anskaffningsvärde, 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 i 2 mom. är stadgat om fastighets maximipris.

18 §.

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 överlåts till kommun eller när kommun med stöd av 16 § inlöser nämnda egendom, skall på kommunen överföras kortfristigt eller långfristigt bostadsförbättringslån, som beviljats eller överförts på överlåtaren.

Om förvärvaren är annan än kommun, kan långfristigt bostadsförbättringslån, till den del i 4 § stadgade förutsättningar föreligger, och kortfristigt bostadsförbättringslån överföras på förvärvaren. Till den del bostadsförbättringslån 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 förbättring 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 lånet beviljades, skall bostaden, sedan ägaren befriats från de förpliktelser som uppkommit i fråga om bostaden innan lånet beviljades, användas som bostad för person som landskapsstyrelsen godkänner. Landskapsstyrelsen fastställer grunderna för bestämmandet av maximihyran för ovan avsedd bostad.

21 §.

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

22 §.

På egendom för vilken långfristigt bostadsförbättringslån prövats enligt 13 § 1 mom., skall vad i 14-21 §§ är stadgat tillämpas under den tid för vilken lånet beviljats, eller till vilken tid lånetiden förlängts, oberoende av om lånet därförinnan återbetalts. I fråga om egendom för vilken långfristigt bostadsförbättringslån prövats enligt 13 § 2 mom., tillämpas vad i 14-21 §§ är stadgat till dess lånet i sin helhet återbetalts.

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

23 §.

Bostadsförbättringslån kan helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning, om låntagaren eller den på vilken lånet har överförts inte iakttar bestämmelserna i denna lag eller vad som med 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 som motsvarar 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 §.

De åligganden som enligt denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser ankommer på kommun handhas av kommunstyrelsen, om inte fullmäktige beslutat att de skall handhas av nämnd.

25 §.

I beslut som landskapsstyrelsen fattat med stöd av denna lag eller på grund därav utfärdade bestämmelser, 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 tillämpningen av denna lag utfärdas vid behov genom landskapsförordning.

Mariehamn den 28 april 1981.

L a n t r å d

Extra lagberedningssekreterare

Folke Woivalin

Lars Karlsson.