

LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING
till Landstinget med förslag till

1) landskapslag om bostadsproduktion och

2) landskapslag angående ändring
av landskapslagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån.

Framställningens huvudsakliga innehåll

I förevarande framställning är den kanske väsentligaste av de förelagna reformerna den att det skulle bli möjligt för invånarna i hyreshus med landskapslån att inlösa sina bostäder. Företag som äger hyreshus föreslås på ansökan kunna ombildas till bostadsaktiebolag i vilkas hus hyresgäster har rätt att inlösa de till besittning av bostaden berättigande aktierna efter att ha bott i bostaden minst fyra år.

Sedan den nu föreslagna landskapslagen trätt i kraft skulle landskapsstyrelsen ha möjlighet att bevilja bostadslån för hyresbostadsproduktion av två slag, nämligen för hyreshus av samma slag som nu befintliga hyreshus, där inlösen beror på ägarens vilja, och hyreshus som ägs av bostadsaktiebolag där hyresgästerna skulle ges inlösningsmöjligheter även mot ägarens vilja. För att produktionen av hyreshus med bostadsaktiebolagsform, som från början hör till inlösningsystemet, säkerställs, föreslås att bostadslån för byggande av hyreshus av nuvarande typ skulle beviljas endast vissa grupper av lånesökande.

I framställningen ingår också detaljerade stadganden om inlösningsförfarandet samt om inlösningsersättningen och inlösningspriset.

Utöver införandet av inlösningsystemet för hyresbostäder föreslås även andra reformer. Användnings- och överlåtelsebegränsningar för alla hyreshus med landskapslån samt de ägarbostäder för vilka lån beviljas efter lagens ikraftträdande skulle justeras så att begränsningarna i allmänhet skulle gälla i 27 års tid. Lån skulle ej längre beviljas för uppförande av bostadsandelslagshus. Bostadslån skulle enligt förslaget kunna beviljas utom för byggande av egna-hemshus även för förvärv av sådant hus.

Emedan de i landskapslagen om bostadsproduktion och motsvarande tidigare landskapslagar ingående bestämmelserna om användning och

överlåtelse av bostad med landskapslån nu föreslås reviderade föreslås, att ur landskapslagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån utelämnas de stadganden som härvid blir onödiga. I detta syfte föreslås, att i lagens 2 § 1 mom. orden "överlåtelse av hyreshus" bortlämnas och orden "antagande av hyresgäster och sådan hyresgästs hyra" ersätts med orden "hyra som uppbäres hos hyresgäst". I samma syfte föreslås att lagens 3 § upphävs och att från 4 § bortlämnas hänvisningen till 3 § och orden "och hyresgästernas ställning genom behöriga regleringar kan tryggas". Emedan stadgandena om hyresbestämningsgrunderna och -förfarandet inte nu föreslagits reviderade, föreslås att lagens giltighetstid till dessa delar förlängs tills vidare, varför det föreslås att ur lagens 6 §, sådan den lyder i landskapslagen den 10 april 1979 (25/79) uteslutes stadgandet om att lagen gäller till utgången av år 1979 och under denna paragraf i stället intas en bestämmelse om att lagen träder i kraft den 1 januari 1980.

Allmän motivering

Den 24 april 1978 beslöt landstinget hemställa hos landskapsstyrelsen om en total översyn av lagstiftningen om långivningen för bostadsändamål (mot.nr 60/1977-78).

Eftersom de ändringar av den gällande landskapslagen om bostadsproduktion som behövs är av genomgripande och omfattande natur, anser landskapsstyrelsen att den gällande landskapslagen bör ersättas med en ny landskapslag om bostadsproduktion.

I riket gäller lagen den 22 april 1966 om bostadsproduktion (FFS 247/66) fortfarande med vissa däri senare företagna ändringar, av vilka särskilt bör nämnas ändringen den 4 maj 1979 (FFS 459/79), som jämsides med landstingets hemställan och gällande landskapslag i huvudsak lagts till grund för nu ifrågavarande framställning.

Det främsta målet för bostadspolitiken har under den senaste tiden varit att avhjälpa den brist på bostäder som varit och fortfarande är rådande. Ett centralt mål för bostadspolitiken har därjämte varit att få till stånd bostäder med låga boendekostnader. Det viktigaste medlet att nå dessa mål har varit att delvis tillgodose bostadsproduktionens kapitalbehov med långfristiga landskapslån mot låg ränta.

Det är nödvändigt att producera och underhålla hyresbostäder för att tillgodose deras bostadsbehov som inte har ekonomiska förutsättningar att köpa sig en egen bostad. Möjligheterna för den som bor på hyra att inverka på sitt boende och sin boendemiljö är mindre än för den som bor i egen bostad. Jämte säkerställandet av ett tillräckligt utbud av hyresbostäder är det därför viktigt att så vitt möjligt minska olikvärdigheten mellan dem som bor på hyra och dem som bor i egen bostad. Emedan olikheterna i boendet inte helt kan avlägsnas, borde de bostadsbehövande ha möjlighet att välja mellan besittningsformerna och hyresgäst ha rätt till inlösen av sin hyresbostad.

H y r e s h u s

Landskapets finansieringsandel av för hyreshus godkänt anskaffningsvärde är f.n. i allmänhet 55-60 procent och tillsammans med primärlånen ca 90 %. Då andelen av egen finansiering alltså kan utgöra endast 10 %, skulle ägaren av ett sådant hyreshus om försäljning kunde ske utan begränsningar kunna få en avsevärd vinst med utnyttjande av landskapslånen. Detta skulle äventyra bibehållandet av beståndet av hyresbostäder med landskapslån och hyresgästernas boendetrygghet. För avhjälpandet av dessa brister har redan i tidigare lagstiftning om bostadsproduktion ingått begränsande bestämmelser liksom även i landskapslagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån (25/76), vars giltighetstid förlängts till utgången av år 1979. Huvuddelen av denna lag föreslås nu bli ersatt med en bestående ändring av landskapslagen om bostadsproduktion.

Ä g a r b o s t ä d e r

Ägare till bostad med landskapslån kan för närvarande bli befriad från de begränsningar rörande användning och överlåtelse som beror på erhållet landskapslån genom att återbetala detta eller, då lånet beviljats bostadsaktiebolag, en mot lägenheten svarande del av lånet. I ett sådant system har det under den allmänna prisnivån liggande anskaffningspriset i allmänhet gagnat bara bostadens förste ägare. Senare ägare har fått betala mera för dessa bostäder, varför personer med små inkomster inte alls kunnat tillgodogöra sig dem eller fått nöja sig med en i förhållande till familjens storlek alltför liten bostad.

För att möjligheterna för personer med små inkomster att skaffa sig en egen bostad skall kunna bibehållas, borde utbudet av ägarbostäder till skäligt pris upprätthållas genom säkerställande av att den sänkande effekt som myndigheternas övervakning av byggnads- och tomtkostnaderna och det för kapitalutgifterna beviljade landskapsstödet har på boendekostnaderna bibehålls även när en bostad byter ägare. I detta syfte föreslås att de ägarbostäder med landskapslån som framdeles bygges, under en bestämd tid skall vara underkastade begränsningar rörande användning och överlåtelse även i det fall, att landskapslånet återbetalas i sin helhet innan denna tid gått ut.

Ett utkast till framställningen har sänts på remiss till bostadslånekommissionen, kommunerna och kommunala samarbetsnämnden. Av dessa har utlåtanden inkommit från bostadslånekommissionen och kommunala samarbetsnämnden samt de flesta av kommunerna, däribland Mariehamns stad. Av utlåtandena framgår det att de flesta av remissinstanserna i stort sett omfattat utkastet ifråga.

Detaljmotivering

1-5 §§. Dessa paragrafer motsvarar till innehållet 1-5 §§ gällande landskapslag om bostadsproduktion. Till 2 § föreslås likväl fogat ett 2 mom. som skulle tillförsäkra landskapsstyrelsen möjlighet att av särskilda skäl bevilja undantag från det i 1 mom. uppställda kravet på åländsk hembygdsrätt för samtliga styrelsemedlemmar i bolag, andelslag och föreningar.

6 §. I denna paragraf föreslås att bostadslån för uppförande av hyreshus skall kunna beviljas även bostadsaktiebolag, emedan hyresgäst föreslås få inlösa sin bostad endast i sådant hyreshus som drivs i bostadsaktiebolagsform. Hyresgäst, som bebott lägenheten minst fyra år, skulle få rätt att inlösa de aktier som berättigar till besittningen av den av honom förhyrda lägenheten. Samtidigt föreslås en sådan lagändring, att bostadslån för uppförande av hyreshus där hyresgäst icke skulle ha rätt att inlösa den bostad han hyrt, framdeles inte skulle kunna beviljas andra än kommun eller kommunalförbund, fastighetsaktiebolag som är i kommuns eller kommunalförbunds ägo, eller av landskapsstyrelsen godkända allmännyttiga samfund, eller samfund som bedriver försäkringsverksamhet, såframt icke landskapsstyrelsen i enskilt fall av särskilda orsaker ger sitt samtycke därtill. Undantagna från denna regel skulle vara lån för uppförande av hyreshus för vissa speciella befolkningsgrupper, t.ex. studerande, invalider och åldringar.

I likhet med rikets ändrade lag föreslås att lån för uppförande eller utvidgande av bostadsandelslagshus inte längre skulle kunna beviljas.

Den som inlöser sin hyresbostad föreslås kunna få samma landskapsstöd som han kan få för förvärv av ny aktielägenhet. Sålunda skulle den som

inlöser sin hyreslägenhet, beroende på lånebehovet, kunna beviljas personligt bostads- och tilläggs lån på samma sätt som vid förvärv av bostad, när den andel av förhyreshuset beviljat bostadslån som belöper sig på den ifrågakörande lägenheten i samband med inlösningen återbetalas.

För att även medlem av bostadsandelslag som erhållit landskapslån skall ha en med hyresgästs inlösningssätt jämförbar möjlighet att få en egen bostad, föreslås att aktieägarna i bostadsaktiebolag, som bildas för att fortsätta andelslagsverksamhet, i likhet med dem som inlöser sina hyresbostäder skall kunna beviljas bostads- och tilläggs lån för återbetalning av det bostadslån som beviljats andelslaget.

I fråga om egnahemshus föreslås att bostadslån skall kunna beviljas även för förvärv av sådant hus som uppförts av annan än låntagaren. Som villkor för erhållande av lån föreslås dock att huset skall vara antingen under byggnad eller nyss ha färdigställts samt att landskapsstyrelsen skall ha godkänt husets läge, placering och kostnaderna för uppförandet.

7 §. För att inlösningssystemet skall omfatta så många av redan existerande hyreshus som möjligt, föreslås att hyreshus skall kunna omändras till hus som ägs av bostadsaktiebolag och för hyreshus beviljat bostadslån överföras på bostadsaktiebolaget. Omändringen till hus som ägs av bostadsaktiebolag och överföring av lån till detta skulle alltid förutsätta tillstånd av landskapsstyrelsen. Därmed skulle hyresgäst få en på lag grundad rätt att inlösa de aktier som medför rätt att besitta den av honom förhyrda bostaden. Hyreshus som ägs av kommun föreslås likväl i regel falla utom inlösningssystemet.

För att medlem av bostadsandelslag som erhållit bostadslån skall ha en med hyresgästs inlösningssätt jämförbar möjlighet till förvärv av egen bostad, föreslås att även bostadsandelslag beviljat bostadslån skall kunna överföras på bostadsaktiebolag som bildats för att fortsätta andelslagets verksamhet. Förutsättning för överföring av lånet skulle vara att enhälligt beslut fattats om upplösning av bostadsandelslaget. Landskapsstyrelsen föreslår ytterligare att

ett lån som sålunda överförs på bostadsaktiebolag skulle återbetalas inom ett år från överföringen och att aktieägarna skulle kunna beviljas personligt bostads- och tilläggs-lån för detta ändamål på samma sätt som föreslagits i 6 §.

8 §. Denna paragraf motsvarar 7 § gällande landskapslag. Därutöver föreslås maximibeloppet för personligt bostads- och tilläggs-lån som beviljas för inlösning och återbetalning av bostadslån till bostadsandelslag bli detsamma som maximibeloppet för det bostads- och tilläggs-lån som beviljas för förvärv av aktier som medför rätt till besittning av bostadslägenhet. Likväl skulle tilläggs-lånet få utgöra högst 20 % av det sammanlagda beloppet av inlösningspriset och den andel som belöper sig på aktierna av de bostadslån och lån som godkänts med bättre förmånsrätt än dessa och för vilka bolaget fortfarande svarar. För förvärv av aktier skulle tilläggs-lånet kunna uppgå till 30 % av det godkända anskaffningsvärdet. Det sammanlagda beloppet av bostadslån och tilläggs-lån skulle därvid likväl kunna vara högst lika stort som den andel av det bolaget beviljade eller till bolaget överförda bostadslån som belöper sig på den ifrågavarande bostaden.

Ytterligare föreslås att bestämmelserna om bostads- och tilläggs-lån för förvärv av aktier skall tillämpas även på personligt bostads- och tilläggs-lån som beviljas för inlösning av de aktier som medför rätt att besitta bostad, och för återbetalning av bostadslån som beviljats bostadsandelslag.

9 §. Denna paragraf motsvarar 8 § gällande landskapslag. För att hyresgäst inte i något fall skall förlora sin möjlighet att inlösa den bostad han hyrt på grund av att ägaren pantsatt de aktier som medför rätt att besitta bostaden, föreslår landskapsstyrelsen därutöver, att när hyreshus godkänns för ombildning till hus som ägs av bostadsaktiebolag eller bostadsaktiebolag beviljas lån på samma grunder som hyreshus, bostadsaktiebolagets aktier skall överlämnas till kommunen för att förvaras för ägarens räkning, tills hyresgästen har inlöst dem eller hans inlösningsrätt upphört.

10 §. Sedan flere år har landskapsstyrelsen i bostadslånefrågor biträtts av en bostadslånekommission, som bl.a. avger utlåtanden i dessa frågor, För att ge kommissionen fastare former för sin verksamhet föreslås i 1 mom. lagfästade av bostadslånekommissionen, angivande av kommissionens uppgifter samt bestämmelser om kommissionens tillsättande och dess sammansättning.

11 §. Denna paragraf motsvaras av 9 § gällande lag.

12 §. Bestämmelserna i denna paragraf motsvarar bestämmelserna i 10 § gällande lag. Dock föreslås att lånetiden för uppförande eller utvidgande av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad skall bli 15 år och att dylikt lån i likhet med tilläggs-lån och lån för byggnadstiden skall kunna indrivas i en enda rat.

13 §. Denna paragraf motsvaras av 11 § gällande lag.

14 §. Bestämmelserna i denna paragraf om anstånd med betalning och avkortningar föreslås preciserade med hänsyn till ovan föreslagna ändringar.

15 §. Denna paragraf motsvarar 13 § gällande lag.

16 §. Denna paragraf motsvarar 14 § gällande lag.

17 §. För att boendekostnaderna skall kunna hållas på en förmanlig nivå i bostäder som finansierats med landskapslån förutsätts att ny ägare icke erlägger mera än vad som vid tiden för överlåtelsen motsvarar det av landskapsstyrelsen fastställda ursprungliga anskaffningsvärdet för bostaden. Fördenskull bör för bostaden fastställas ett maximipris. För att det icke skall vara möjligt att i samband med överlåtelse fordra eller erlägga s.k. svart köpeskilling, föreslås överlåtelsen få ske endast genom vederbörande kommuns förmedling. Även säkerställandet av att landskapsstödet i samband med överlåtelse ges sådan person, vars boende det är socialt ändamålsenligt och ekonomiskt påkallat att stöda, förutsätter ett sådant förfarande. Därför föreslås stadgat att ifrågavarande egendom förutom till hyresgäst som inlöser sin bostad och till bostadsaktiebolag i syfte att möjliggöra sådan inlösen skall till fastställt maximipris kunna överlätas endast till kommunen eller av kommunen utsedd förvärvare som uppfyller av landskapsstyrelsen fastställda förutsättningar.

I praktiken skulle vid överlåtelse förfaras så, att ägare som önskar överlåta här avsedd egendom, anmäler därom till kommunen. Om kommunen därvid icke själv önskar förvärva egendomen, skulle den utse en köpare bland de personer som anmält sig som köpare och som uppfyller de förutsättningar landskapsstyrelsen fastställt.

Kommunen föreslås bli berättigad att vid behov tillkännage att bostaden är till salu. Ägaren föreslås bli bunden till de av kommunen utsedda köparna så att han är tvungen att välja köpare bland dem. Något försäljningstvång föreslås däremot icke, utan säljaren vore berättigad att återta försäljningsanbudet till dess avtal ingåtts. Om högsta anbudet understiger maximipriset skulle ägaren icke behöva acceptera anbudet.

Liksom enligt gällande lag föreslås överlåtelse till nära anförvant kunna ske utan begränsningar.

Även i de fall då hyreshus eller hyresbostad övergår till ny ägare utan egentlig överlåtelse bör kommunen kunna ingripa i överlåtelsen. Ytterligare föreslås att den nya ägaren utan dröjsmål skall underrätta kommunen om sin åtkomst, när äganderätten övergår på grund av giftorätt, arv eller testamente eller på grund av delning av gemensam egendom eller juridisk persons upphörande. Kommunen skulle sedan ha rätt att inlösa egendomen inom 90 dagar. Försummelse av anmälningsskyldighet skulle ~~inte inverka på kommunens inlösningsrätt.~~

För att ingen genom överlåtelse som skett på annat än i lagen föreskrivet sätt skall kunna komma i ägares ställning, föreslås uttryckligt stadgat att annan än i lagen förutsatt överlåtelse är ogiltig.

18 §. För att maximipriset för en med landskapsmedel belånad bostad inte vid senare överlåtelse skall överstiga det pris som vid tiden för överlåtelsen motsvarar det av landskapsstyrelsen fastställda ursprungliga anskaffningsvärdet, föreslås att priset bestämmes så att det fastställda anskaffningsvärdet justeras i enlighet med förändringen i byggnadskostnaderna, vartill lägges, på samma sätt justerat, värdet av de förbättringar som gjorts och från den erhållna summan avdrages skäligen värdeminskningar. Maximipriset för aktie skulle vara av samma storlek som den mot aktien svarande bolagsandelen, ökad med värdet av de förbättringar, som på aktieägarens bekostnad utförts i lägenheten, och

nedsatt med sådan värdeminskning som beror på särskild förslitning av lägenheten. I den mån ansvaret för bostadslån skulle övertas av den nya ägaren, skulle detta betraktas som en del av överlåtelsepriset. Maximipriset skulle sålunda bestämmas enligt samma princip som maximipriset enligt gällande landskapslag om bostadsproduktion (16 §).

Den som överlåter hyreshus eller aktie i aktiebolag som bildats i syfte att äga och besitta hyreshus eller aktier som medför rätt att besitta hyresbostad föreslås såsom ersättning för överlåtelsen få högst den del av icke återbetalda bostadslån eller i stället för bostadslån upptagna och med bättre förmånsrätt än bostadslån godkända lån ävensom av sådana lån, som varit nödvändiga för täckandet av godtagbara utgifter för huset, för vilka överlåtarens även framgent ansvarar, samt de övriga medel som utöver bostadslån och med bättre förmånsrätt än bostadslån godkända lån har behövts för finansieringen av det fastställda anskaffningsvärdet, justerade i enlighet med förändringen i byggnadskostnaderna, eller den del av den på ovan nämnt sätt uträknade överlåtelseersättningen för hela huset som motsvarar den andel som belöper sig på aktierna. Om överlåtarens har påtagit sig ansvaret för lån som upptagits för finansiering av förbättringar vilka beaktas i maximipriset, skulle även dessa lån beaktas vid bestämmandet av överlåtelseersättningen, liksom även i samma syfte erlagd ökning av det egna kapitalet till den del den inte redan har inkasserats i form av hyror. Sålunda skulle ägare av hyreshus, då han avstår från huset, vid överlåtelsen få tillbaka det kapital han investerat med samma realvärde som det hade då investeringen gjordes. Om ägaren har fått uppbära nämnda finansieringsandel i form av hyror, skulle den inte beaktas vid uträkningen av överlåtelseersättningen. Överlåtelseersättningen skulle sålunda även i fråga om hyreshus motsvara nuvarande praxis.

Inlösningspriset eller försäljningspriset föreslås tillfalla landskapet till den del den överstiger överlåtelseersättningen. Skillnaden föreslås likväl tillfalla kommunen i de fall förvärvaren är kommun eller aktiebolag som är i kommuns ägo. De medel som på detta sätt inflyter till landskapet föreslås bli dirigerade i form av understöd och lån för förbättrande av bostadsförhållandena främst till den kommun från vilken de influtit. På detta sätt skulle nyttan av samhällets deltagande i produktionen av hyreshus i sin helhet komma de bostadsbehövande, vilkas ekonomiska ställning är svårast, till godo.

19 §. När bostadsaktiebolag beviljas lån för hyreshus eller för hyreshus beviljat lån överförs på bostadsaktiebolag, skulle härav enligt 6 och 7 §§ alltid följa rätt för hyresgästen att inlösa sin bostad om han bott i den minst två år. Äganderättens övergång till hyresgästen som följd av inlösen skulle alltså ske med stöd av lagen. Hyresgäst som önskar inlösa de aktier, som medför rätt att besitta hans hyreslägenhet, skulle skriftligen underrätta kommunen och aktiernas ägare härom och till kommunen erlægga inlösningspriset samt en mot aktierna svarande andel av det bostadslån som beviljats eller överförs på bolaget. Äganderätten skulle övergå när anmälan om inlösen gjorts och inlösningspriset och andelen av bostadslånet erlagts, till den del anstånd icke beviljats med betalningen av dem. Kommunen skulle kunna bevilja anstånd med betalningen av andelen av bostadslånet samt inlösningspriset till den del det överstiger överlåtelseersättningen till dess bostads- eller tilläggs lån, som beviljats för inlösen, till en del eller i sin helhet kan lyftas av den som inlöser aktierna. Anståndet skulle icke inverka på äganderättens övergång. När äganderätten övergått, skulle kommunen ha panträtt i de inlösta aktierna till säkerhet för betalningen av inlösningspriset och andelen av bostadslånet samt eventuella indrivningskostnader.

Kommunen skulle erlægga överlåtelseersättning till ägaren av de inlösta aktierna. Kommunen skulle överlåta aktiebrev till dem som löser in dem eller till sådan panthavare som har bättre rätt till dem än ägaren. Genom kommunens försorg skulle även en överlåtelsehandling uppgöras.

Inlösningspriset föreslås vara detsamma som det i 18 § avsedda maximipriset, varför ägaren och hyresgästen sålunda inte sinsemellan skulle kunna komma överens om ett lägre inlösningspris. Endast i det fall att maximipriset skulle vara betydligt högre än gängse pris på orten, skulle landskapsstyrelsen på ansökan av kommunen kunna fastställa ett lägre inlösningspris.

När den som inlöser aktier erlagt den mot aktierna svarande andelen av det bostadslån som beviljats eller överförs på bostadsaktiebolaget, skulle kommunen omedelbart erlægga beloppet till landskapsstyrelsen. Bolagets lån skulle avkortas med motsvarande belopp, varom landskapsstyrelsen skulle vara skyldig att underrätta bostads-

aktiebolaget.

20 §. För att kommunernas förutsättningar att inlösa salubjudna landskapsbelånade bostäder skall vara så goda som möjligt föreslås att landskapslån alltid skall överföras på kommunen, när överlåtelse sker till kommun. Om den nye ägaren är annan än kommun, föreslås att landskapslån skall kunna överföras på honom, men likväl högst till det belopp, till vilket förvärvaren skulle kunna få personligt lån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av ~~egnarhus~~ eller för förvärv av bostadsaktier. Till övriga delar skulle lånet uppsägas till omedelbar återbetalning.

21 §. Stadgandet i denna paragraf motsvarar stadgandet i 19 § gällande lag. Dock föreslås en sådan ändring av formuleringen att bestämmelse i bolagsordning om inlösningsrätt skulle vara utan verkan till dess överlåtelsebegränsningarna upphört, icke såsom i gällande lag till dess bostads- eller tilläggs lån i sin helhet betalats.

22 §. I denna paragraf föreslås intagande av ett stadgande om att hyresbostad med landskapslån i regel skall användas som bostad för person, vilken kommunen godkänt såsom hyresgäst och vilken uppfyller de i 5 § stadgade förutsättningarna. För att likväl möjliggöra en smidig användning av det landskapsbelånade bostadsbeståndet föreslås att kommun skall kunna bevilja tillstånd att tillfälligt använda ifrågavarande bostäder som bostäder även för andra än i 5 § avsedda personer, och att bostäder för studerande fortfarande med kommunens tillstånd tillfälligt skall få användas för sådana personer under ferieperioderna.

På motsvarande sätt föreslås att landskapsbelånade ägarbostäder skall av ägaren användas såsom egen bostad. Sådan bostad skulle likväl av särskilda skäl, med av kommunen för högst ett år i sänder beviljat tillstånd, kunna upplåtas även åt annan person. I sådant fall skulle särskilda förutsättningar för att bli godkänd som hyresgäst icke uppställas. Särskilt skäl för uthyrning skulle kunna vara t.ex. att familjen tillfälligt flyttar från orten.

Andelslagsbostad skulle kunna användas på samma sätt som ägarbostad.

Till säkerställande av att landskapsbelånad bostad faktiskt användes i enlighet med lagens bestämmelser föreslås

stadgat att ägaren för den tid, under vilken bostad användes i strid mot stadgandena i 1 och 2 mom., är skyldig att till landskapet utge en ersättning som motsvarar nyttan av samhällets stöd. Sådan påföljd skulle icke kunna bestämmas för uthyrning som skett före lagens ikraftträdande och icke heller på den grund att hyresgästs ekonomiska ställning under hyrestiden förändrats så att han icke längre uppfyller de förutsättningar som fastställts för att bli godkänd som hyresgäst. Förverkandepåföljd föreslås icke längre kunna bestämmas efter det tre år förflutit från den mot stadgandena stridande användningen.

För tryggnad av hyresgästs ställning föreslås stadgat att hyresförhållande, som rör hyresbostad med landskapslån, om hyresgästen önskar dess fortbestånd, icke skall kunna uppsägas på alla de grunder, på vilka uppsägning annars kan ske enligt hyreslagen. Uppsägning föreslås godkänd, förutom på de i 36 § och 37 § 1 mom. 1 punkten hyreslagen (FFS 82/61) nämnda grunderna, endast på grund av i 37 § 1 mom. 2 punkten avsedd "annan synnerligen vägande orsak". Uppsägning skulle sålunda kunna ske endast på grund av att hyresförhållandet hävts, hyresrätten förverkats eller vissa i hyreslagen definierade ombyten av ägare skett samt av annan synnerligen vägande orsak.

23 §. För att lagförslagets syftemål skall nås är det nödvändigt att göra stadgandena om användning och överlåtelse av bostad med landskapslån förpliktande som sådana, dvs. göra dem oberoende av bostadslåneförhållandet. Av denna anledning föreslås stadgat att bestämmelserna om användning och överlåtelse skall tillämpas då bostadslån beviljats för egnahemshus enligt 6 § 4 mom. eller för grundreparation eller därmed sammanhängande utvidgning, under den tid för vilket lånet beviljats, och, då lånet beviljats i annat syfte med stöd av 6 § 1 mom. 2 eller 5-7 punkterna, jämväl under den tid, för vilket lånet beviljats, likväl minst under 27 år, samt i annat fall under en tid av 45 år även om bostadslånet har återbetalats i sin helhet.

För den händelse stadgandena om användning och överlåtelse i enskilt fall skulle leda till en oändamålsenlig situation, föreslås att landskapsstyrelsen i enskilt fall på villkor som landskapsstyrelsen uppställer skall kunna medge befrielse från tillämpningen av stadgandena helt eller delvis. Förutsättning för denna åtgärd föreslås likväl vara

att bostadslånet återbetalas i sin helhet.

24 §. I denna paragraf fastslås att med kommun avses den kommun, i vilken ifrågavarande byggnad är belägen.

25-31 §§. Dessa paragrafer motsvarar 23-29 §§ i gällande landskapslag om bostadsproduktion och föreslås i den endast sådana ändringar i hänvsiningarna, som motiveras av den nya paragraferingen, samt smärre justeringar av språklig natur.

32 §. I likhet med vad därom stadgas i rikets lag om bostadsproduktion föreslås att ändring icke skall få sökas genom besvär i landskapsstyrelsens med stöd av lagen fattade beslut.

33 §. Landskapsstyrelsen föreslås årligen fastställa en plan för hur de anslag som upptagits i ordinarie årsstaten för bostadsproduktionen skall fördelas på lån, andra stödåtgärder och forskningsanslag.

34-36 §§. Dessa paragrafer motsvarar till sitt innehåll 30-32 §§ gällande landskapslag.

37 §.

Lagen föreslås gälla hela det bestånd av bostäder, som belånats efter lagens ikraftträdande, med undantag för de belånade andra objekt än hyreshus för vilka lån har beviljats eller vilka godkänts som berättigade till lån på grund av ansökan som gjorts före lagens ikraftträdande samt de objekt, för vilka lån beviljats utöver de lån som beviljats på grund av ansökan som gjorts före lagens ikraftträdande. Ytterligare föreslås att lagen skall få retroaktiv verkan sålunda att den skulle gälla även sådana före denna lags ikraftträdande för uppförande eller utvidgande av hyreshus med stöd av landskapslagen år 1968 om bostadsproduktion (28/68) beviljade lån, som inte hade återbetalats före den 26 april 1979, då den senaste temporära landskapslagen trädde i kraft. I fråga om hyreshus med bostadslån har nämligen stadganden om användning och överlåtelse av hyreshus redan tidigare varit gällande till utgången av den tid, för vilken lånet har beviljats, även om lånet har återbetalats därförinnan. I landskapslagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån, vilken lag senast trädde i kraft den 26 april 1979, ingår samma slag av förpliktande stadganden som i den nu föreslagna lagen.

Landskapsstyrelsen anser att bostadslån för byggande av hyreshus borde kunna beviljas även andra än i 6 § 1 mom. avsedda låntagare på grund av ansökningar som inlämnats före lagens ikraftträdande, varför till ikraftträdelsestadgandet föreslås fogat ett 4 mom. med detta innehåll.

38 §. Denna paragraf motsvaras av 33 § gällande landskapslag, utom att här dessutom föreslås att denna lags 17-24 samt 26 §§ skulle tillämpas på lån som beviljats för uppförande och utvidgande av hyreshus under den tid, för vilket lånet beviljats, även om lånet skulle ha betalats därförinnan, om det icke återbetalats före den 26 april 1979, då den senaste temporära lagen om begränsningar rörande hyreshus med bostadslån trädde i kraft.

Med hänvisning till det anförda föreläggs Landstinget till antagande

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

I enlighet med landstingets beslut stadgas:

1 §.

För befrämjande av bostadsproduktionen och förbättrande av bostadsförhållandena beviljas bostadslån, tilläggsloan, primärlån och lån för byggnadstiden, ställes landskapsgaranti, betalas räntegottgörelse, indexförhöjning och tilläggsränta samt beviljas forskningsanslag i enlighet med vad i denna lag stadgas.

Om främjande av bostadsproduktion i anslutning till gårdsbruk stadgas i landskapslagen om främjande av gårdsbruk (54/78).

För lån och andra i denna paragraf avsedda stödåtgärder samt för forskningsanslag upptages i landskapets ordinarie årsstat årligen anslag.

2 §.

Lån och andra i 1 § avsedda former av stöd 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 av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelserna i 1 mom. såvitt gäller kravet att samtliga styrelsemedlemmar skall åtnjuta åländsk hembygdsrätt.

3 §.

Då beslut fattas om beviljande av lån och andra former av stöd skall det i olika delar av landskapet förekommande bostadsbehovet fastställas utgående från bostadsunderskottet, boendetätheten, folkmängden och förändringarna i denna, behovet av grundreparation av bostäder samt andra på bostadsbehovet inverkan faktorer.

Lån och landskapsgaranti beviljas samt räntegottgörelse, indexförhöjning och tilläggsränta erlagges för åstadkommande av bostäder, vilka med avseende på läge, planlösning, teknisk konstruktion och utrustning är socialt ändamålsenliga och för vilka anskaffnings- och boendekostnaderna är skäliga.

4 §.

I hus som uppföres eller utvidgas med stöd av bostadslån, lån för byggnadstiden eller i 16 § avsett i stället för bostadslån beviljat lån eller lån, till säkerhet för vilket i 15 § avsedd landskapsgaranti ställts, får bostads lägenhetsyta ej överstiga 120 kvadratmeter. Detsamma gäller bostadslägenhet i fråga om vilken ovan avsett lån beviljats för förvärv av de aktier, som medför rätt att besitta lägenheten.

I hyres-, bostadsandelslags- och egnahemshus som skall undergå grundreparation får den reparerade lägenhetsytan utgöra högst 150 kvadratmeter.

5 §.

Förutsättning för att lån skall kunna beviljas eller andra stödåtgärder företagas är, att det bör anses socialt ändamålsenligt och ekonomiskt påkallat att med bostadslån eller andra stödåtgärder stödja de personer, vilkas bostadsbehov den byggnad, som skall uppföras, utvidgas eller grundrepareras, eller den bostad, som skall anskaffas, är avsedd att tillgodose.

Landskapsstyrelsen kan vid behov utfärda anvisningar angående de grunder, enligt vilka de i 1 mom. avsedda förutsättningarna skall bedömas.

6 §.

Bostadslån kan beviljas:

1) för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus om sökanden är kommun eller kommunalförbund, aktiebolag, där majoriteten av aktierna ägs av kommun eller kommunalförbund, eller av landskapsstyrelsen godkänt allmännyttigt samfund eller sammanslutning som bedriver försäkringsverksamhet och, om sökanden ämnar uppföra hyreshus avsett för speciella befolkningsgrupper samt i enskilda fall även annan sökande, om särskilda skäl föreligger, ävensom för grundreparation av bostadsandelslagshus.

2) för uppförande av hus som ägs av bostadsaktiebolag;

3) för uppförande av sådant hus som ägs av bostadsaktiebolag, där bostäderna används som hyresbostäder på det sätt som i 22 § 1 mom. stadgas och i vilket hyresgäst, efter att ha bott i bostad minst fyra år kan inlösa de aktier, som medför rätt att besitta bostaden, varvid lånets storlek och lånetiden är desamma som för uppförande av hyreshus;

4) för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus eller för förvärv av sådant egnahemshus, som är under byggnad eller nyligen har färdigställts och för vars uppförande

bostadslån icke har beviljats, varvid lånet anses såsom lån för uppförande av egnahemshus;

5) fysisk person för förvärv av aktier, som medför rätt att besitta bostadslägenhet i sådant av bostadsaktiebolag ägt hus som är under byggnad eller nyligen färdigställt och för vars uppförande bostadslån icke beviljas;

6) hyresgäst som minst fyra år bott i bostad belägen i ett i 3 punkten avsett av bostadsaktiebolag ägt hus för inlösen av de aktier, som medför rätt att besitta bostaden;

7) aktieägare i bostadsaktiebolag som avses i 7 § 2 mom., för återbetalning av den andel av bostadslån som belöper sig på ifrågavarande bostad; samt

8) för uppförande eller utvidgande av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad som tjänar huvudsakligen bostadsbyggnaders behov.

För uppförande av hus som ägs av bostadsaktiebolag kan lån beviljas för byggnadstiden. Fysisk person kan beviljas bostadslån för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet även då för uppförande av hus som ägs av bostadsaktiebolag beviljats lån för byggnadstiden. Av lån för byggnadstiden överföres härvid bostadslägenhets andel på aktieägaren som svarar därför såsom för personligt bostadslån. Vad i 5 § är stadgat gäller i tillämpliga delar lån för byggnadstiden.

Såsom lån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus anses även lån, som är avsett att användas för uppförande, utvidgande eller grundreparation av bostäder för studerande.

Såsom bostadslån, vilket beviljats för uppförande eller utvidgande av fristående värmeanläggning anses även lån, som är avsett att användas för uppförande eller utvidgande av värmeöverföringsnät jämte härför behövlig apparatur, såvida anläggningen huvudsakligen betjänar bostadsbyggnader.

Person i svag ekonomisk ställning kan förutom bostadslån beviljas tilläggs-lån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus, för förvärv eller inlösen av aktier, som medför rätt att besitta bostadslägenhet, eller för återbetalning av i 1 mom. 7 punkten avsedd andel av bostadslån.

Tilläggsloan kan beviljas för förvärv av aktier, som medför rätt att besitta bostadslägenhet, även i det fall att för uppförande av hus som ägs av bostadsaktiebolag beviljats i 1 mom. avsett bostadslån.

7 §.

Landskapsstyrelsen kan godkänna ombildning av hyreshus till i 6 § 1 mom. 3 punkten avsett hus som ägs av bostadsaktiebolag, varvid bostadslån, som beviljats för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus, samt i 8 § 6 mom. åsyftat primärlån kan överföras på bostadsaktiebolaget. Om lån har beviljats kommun eller sådant aktiebolag, i vilket kommunen äger aktier, får ombildning till bostadsaktiebolag ej godkännas, om icke kommunen godkänner ombildningen. Kommunen får godkänna ombildningen endast om synnerligen vägande skäl föreligger och om ombildningen kan ske utan att tillfredsställandet av på orten rådande efterfrågan på hyreslägenheter äventyras.

För uppförande, utvidgande eller grundreparation av bostadsandelslagshus beviljat bostadslån kan överföras på bostadsaktiebolag, som genom medlemmarnas enhälliga beslut bildats för att fortsätta bostadsandelslagets verksamhet, under förutsättning att låntagaren återbetalar det överförda lånet inom ett år från överföringen av lånet.

8 §.

Bostadslån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus och för grundreparation av bostadsandelslagshus får utgöra högst 60 procent och bostadslån och lån för byggnadstiden för uppförande av hus som ägs av bostadsaktiebolag högst 30 procent av det godkända anskaffningsvärdet.

Bostadslån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus får utgöra högst 30 procent av det godkända anskaffningsvärdet.

Bostadslån för uppförande eller utvidgande av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad får utgöra högst 30 procent av det godkända anskaffningsvärdet.

Bostadslån för förvärv av aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, får utgöra högst 30 procent av lägenhetens godkända anskaffningsvärde. Bostadslån för inlösen av aktier, vilka medför rätt att besitta bostad, eller för återbetalning av i 6 § 1 mom. 7 punkten avsedd andel av bostadslån, får utgöra högst 30 procent av den på aktierna beräknade andelen av det sammanlagda beloppet av aktiernas enligt 18 § 1 och 2 mom. beräknade inlösningspris samt den andel av bostadslån, för vilken bolaget fortfarande ansvarar, och av lån med bättre förmånsrätt än dessa.

När bostadslån beviljas för utvidgning eller grundreparation av byggnad, anses såsom anskaffningsvärde endast den godkända kostnaden för utvidgningen eller grundreparationen.

För uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus och för grundreparation av bostadsandelslagshus kan utöver bostadslån beviljas primärlån till ett belopp av högst 30 procent av det godkända anskaffningsvärdet, om finansieringsbehovet eller på orten rådande särskilda förhållanden ger anledning därtill.

Tilläggsloan för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus eller för förvärv av aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, får utgöra högst 30 procent av godkänt anskaffningsvärde. Tilläggsloan för inlösen av aktier, vilka medför rätt att besitta bostad, eller för återbetalning av i 6 § 1 mom. 7 punkten avsedd andel av bostadslån får utgöra högst 20 procent av den på aktierna beräknade andelen av det sammanlagda beloppet av det enligt 18 § 1 och 2 mom. beräknade inlösningspriset samt den andel av bostadslån, för vilket bolaget fortfarande ansvarar, och av lån med bättre förmånsrätt än dessa.

Det sammanlagda beloppet av bostads- och tilläggsloan för återbetalning av i 6 § 1 mom. 7 punkten avsedd andel av bostadslån får vara högst lika stor som den andel av det på bolaget överförda bostadslånet, som belöper sig på ifrågavarande bostad.

Vad i denna lag stadgas om bostads- och tilläggsloan för förvärv av aktier, som medför rätt att besitta bostadslägenhet, tillämpas även på bostads- och tilläggsloan för inlösen av aktier, som medför rätt att besitta bostad, och för återbetalning av i 6 § 1 mom. 7 punkten avsedd andel av bostadslån.

I anskaffningsvärdet får även kostnaderna för anskaffning av tomt och kommunalteknisk installation på denna inräknas.

9 §.

Till säkerhet för återbetalningen av bostads- och tilläggs-lån, lån för byggnadstiden samt i 8 § 6 mom. och 15 § avsett lån ävensom för fullgörandet av övriga därav föranledda förpliktelser skall inteckning anskaffas, aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, pantsättas eller rätt till efterpant-sättning av dem medges. Kommun eller kommunalförbund behöver dock icke ställa säkerhet.

Beloppet av inteckningslån med bättre förmånsrätt än bostads- och tilläggs-lån, lån för byggnadstiden och i 15 § avsett lån får tillsammans med nämnda lån uppgå till sammanlagt högst 95 procent av säkerhetens värde. Utgörs säkerheten av aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, eller utgörs den av rätt till efterpant-sättning av sådana aktier får det sammanlagda beloppet av de mot aktierna beviljade lånen och lägenhetens beräknade andel i bolagets totalupplåning uppgå till högst 95 procent av lägenhetens uppskattade, godkända anskaffningsvärde.

Kan inteckning eller pant-rätt i aktier ej erhållas till säkerhet för återbetalningen av bostadslån och tilläggs-lån eller i 15 § avsett lån, som beviljas för uppförande, utvidgande eller grund-reparation av egnahemshus eller förvärv av aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, kan lånet beviljas även mot tillfällig säkerhet, som långivaren anser tillräcklig.

Med avvikelse från vad i 1 mom. är stadgat kan till säkerhet för återbetalningen av bostadslån, lån för byggnadstiden och i 8 § 6 mom. avsett lån, som beviljats för hyres-, bostadsandelslags-hus eller hus som ägs av bostadsaktiebolag eller för fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad samt för uppfyllandet av andra av lånet följande förpliktelser godkännas annan än i 1 mom. nämnd säkerhet, som långivaren anser tillräcklig.

För tryggnad av landskapets intressen kan för lånefordran, som avses i denna lag, pantsatt eller utmätt egendom, vilken säljes på auktion, inköpas med landskapets medel. Angående användningen av egendom, som på sådant sätt kommit i landskapets ägo, besluter landskapsstyrelsen.

I 6 § 1 mom. 3 punkten och 7 § 1 mom. avsett bostadsaktiebolags aktier skall överlåtas till i 24 § avsedd kommun, som äger förvara dem för ägarens räkning till dess att hyresgäst, i den ordning som stadgas i 18 § har inlöst dem eller hyresgästs rätt att inlösa bostaden har upphört på grund av bestämmelserna i 23 §.

10 §.

I ärenden rörande bostadsproduktion biträdes landskapsstyrelsen av en bostadslånekommission bestående av fem ledamöter. Bostadslånekommissionen tillsättes av landskapsstyrelsen för två år i sänder och dess mandattid sammanfaller med landskapsstyrelsens. Landskapsstyrelsen utser en av ledamöterna i kommissionen till dess ordförande. Kommissionen har till uppgift att till landskapsstyrelsen avge utlåtanden och taga initiativ i frågor som gäller bostadslån samt att företa inspektioner.

11 §.

Det ankommer på landskapsstyrelsen att pröva ansökningar om bostadslån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus och hus som ägs av bostadsaktiebolag, för fristående värmeanläggning och annan servicebyggnad samt för grundreparation av bostadsandelslagshus, lån för byggnadstiden ävensom i 8 § 6 mom. avsett lån.

Annat än i 1 mom. nämnt lån ur landskapets medel beviljas av landskapsstyrelsen genom förmedling av kommun och på dess ansvar. Landskapsstyrelsen ställer erforderliga medel till förfogande som lån till kommunerna.

Landskapsstyrelsen får besluta att landskapet påtar sig ansvarigheten för en del av lån som förmedlats av kommun. Denna del får dock icke överstiga 35 procent, eller, om synnerligen vägande skäl föreligger, 45 procent av säkerhetens totalvärde.

12 §.

Lånetiden för bostadslån som beviljas för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus eller grundreparation av bostadsandelslagshus är högst 45 år.

Lånetiden för bostadslån och tilläggs lån, som beviljas för uppförande av hus som ägs av bostadsaktiebolag, för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus, för förvärv av aktier, som medför rätt att besitta bostadslägenhet, ävensom för lån som avses i 8 § 6 mom. är högst 25 år. Lånetiden för bostadslån som beviljas för uppförande eller utvidgande av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad är högst 15 år. Lån för byggnadstiden beviljas för högst 3 år, om icke landskapsstyrelsen av särskilda skäl beviljar förlängning av lånetiden för hela lånet eller del därav, för högst ett år.

Avkortningarna på bostadslån och tilläggs lån samt i 16 § avsett lån kan bestämmas att utgå med belopp, som är lägre i början och växer med tiden.

Återbetalningen av bostadslån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus eller för förvärv av aktier vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, skall inledas senast under det nionde låneåret. Har för nämnda ändamål beviljats såväl bostadslån som tilläggs lån, skall återbetalningen av dem inledas under det nionde låneåret.

Återbetalningen av tilläggs lån, som beviljats för förvärv av aktier, som medför rätt att besitta bostadslägenhet i sådant hus som ägs av bostadsaktiebolag, för vars byggande bostadslån beviljats, skall inledas under det nionde låneåret.

Tilläggs lån och lån för byggnadstiden ävensom bostadslån, som beviljats för fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad kan indrivas i en enda rat.

När låntagaren avkortar lån, som förmedlats av kommun, eller lån till säkerhet för vars återbetalning i 15 § 1 mom. avsedd landskapsgaranti ställts, anses vid uppgörelsen mellan landskapet och kommunen den del av lånet, för vilken landskapet ansvarar, först återbetalad. I det fall, att egendom, som utgör säkerhet för lånet, säljes i exekutiv väg anses likväl det belopp av auktionspriset, som användes till betalning av lånet, i första hand såsom avkortning på den del av lånet, för vilken kommunen svarar, eller i det fall att landskapsgaranti ställts, för den del av lånet, som penninginrättning beviljat i stället för bostadslån, på den del av lånet, som landskapsgarantin icke omfattar, och därefter på den på landskapets ansvar givna eller av landskapet garanterade obetalda delen av lånet.

Bostadslån som beviljats för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet samt tilläggs lån som ej indrives i en enda rat skall återbetalas före utgången av det femtonde låneåret, om ej landskapsstyrelsen under de i 5 § och ifråga om tilläggs lån även de i 6 § 5 mom. stadgade förutsättningar inom fastställd tid före utgången av lånetiden beviljar anstånd med återbetalningen. Anstånd med betalningen kan beviljas beträffande hela det återstående lånebeloppet eller del därav för högst så lång tid, att lånet i dess helhet återbetalas inom den i 2 mom. avsedda lånetiden.

13 §.

Ränta på i denna lag avsedda lån uppbärs enligt samma procent-satser, som i motsvarande fall fastställts eller framdeles fast-ställs i riket.

Tilläggsloan är räntefritt de åtta första åren, varefter på lånet uppbärs lika stor ränta som på bostadslån, vilka beviljats vid samma tidpunkt.

14 §.

Den som erhållit bostadslån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyres- eller bostadsandelslagshus, häri inbegripet i 6§ 3 mom. avsedda bostäder för studerande, ävensom den som erhållit bostadslån och tilläggsloan för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus eller för förvärv av aktier, som berättigar till besittningen av bostadslägenhet, kan på synnerliga skäl inom ramen för ett i landskapets ordinarie årsstat årligen fastställt maximibelopp, av landskapsstyrelsen beviljas anstånd med betalning av avkortningar eller räntor eller vardera för entid av högst tio år.

För den tid, för vilken anstånd med betalningen av ränta beviljats, uppbärs icke ränta.

15 §.

Landskapsgaranti kan ställas för lån, som av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning beviljats i stället för bostadslån och tilläggsloan eller för återbetalning av lägenhets andel av lån för byggnadstiden och vars lånetid och övriga lånevillkor godkänts av landskapsstyrelsen.

Garanti får ställas i form av proprieborgen och utan krav på motsäkerhet, för varje år till ett belopp av högst 500.000 mark.

16 §.

För lån, som i stället för bostadslån och tilläggsloan beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning och som i fråga om lånetid och övriga lånevillkor godkänts av landskapsstyrelsen, skall till kreditinrättning som beviljat lånet, i räntegottgörelse erläggas ett belopp, som erhålles, då såsom räntesats användes skillnaden mellan den vid tidpunkten i fråga gällande ränta kreditanstalterna erlägger till allmänheten på depositioner med 6 månaders uppsägningstid, ökad med högst 3 procentenheter, och i 13 § 1 mom. nämnd ränta.

Uppbär kreditinrättning allmänt av sina låntagare indexförhöjning eller sådan tilläggsränta, som är avsedd att utgöra indexförhöjning, betalas indexförhöjning eller tilläggsränta till kreditinrättningen av landskapets medel för de mot bostads- och tilläggs-lånen svarande lånen enligt de grunder kreditinrättning allmänt tillämpar.

17 §.

Hyreshus, hus som ägs av bostadsaktiebolag, egnahemshus och fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad, för vars uppförande, utvidgande eller grundreparation bostadslån beviljats, bostadsandelslagshus, som erhållit bostadslån för grundreparation, samt aktie i sådant aktiebolag, vars syfte är att äga och besitta en eller flera av ovan nämnda hus eller servicebyggnader, ävensom andra aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet och för förvärv av vilka bostadslån beviljats, får, om ej annat följer av vad i 6 § 1 mom. 3 punkten, 7 § eller 2 eller 3 mom. denna paragraf är stadgat, överlätas endast till kommunen eller av kommunen utsedd förvärvare, i fråga om vilken föreligger av landskapsstyrelsen fastställda förutsättningar, och högst till ett pris som bestäms enligt i 18 § stadgade grunder.

I 1 mom. avsett egnahemshus och i samma moment avsedda aktier, som medför rätt att besitta egen bostad, kan, utan hinder av vad i 1 mom. är stadgat, överlätas till make, till släkting i rätt upp- eller nedstigande led, adoptivbarn och adoptivföräldrar eller till broder eller syster.

Övergår äganderätten till byggnad eller aktier, som avses i 1 mom., på grund av gifterätt, arv eller testamente eller på grund av delning av gemensam egendom eller till följd av juridisk persons upphörande till annan, och är det icke fråga om övergång av i 2 mom. avsedd egendom, skall den, till vilken äganderätten övergått, utan dröjsmål underrätta kommunen om sin åtkomst. Kommunen äger rätt att inom 90 dagar efter det den blivit underrättad om äganderättens övergång inlösa egendomen till det pris, som överlåtaren enligt 18 § 2 mom. är berättigad att högst erhålla.

Annan än i 1-3 mom. avsedd överlåtelse av i 1 mom. avsedd byggnad eller aktie är ogiltig.

Maximipriset vid överlåtelse av byggnad som avses i 17 § 1 mom., är dess fastställda anskaffningsvärde, ökat med värdet av utförda förbättringar samt justerat i enlighet med förändringen i byggnadskostnaderna samt nedsatt med skäliga värdeminskningar. Maximipriset vid överlåtelse av i samma moment avsedd aktie motsvarar värdet av bolagsandelen, ökad med värdet av de förbättringar, som på aktieägarens bekostnad utförts i lägenheten, och minskad med beloppet av de kostnader, som är behövlige för bostadens försättande i ursprungligt skick, dock utan att naturlig förslitning beaktas. Till den del ansvaret för bostadslån eller andra lån, som upptagits i stället för bostadslån, eller med bättre förmånsrätt än bostadslån godkända lån övergår på den, till vilken överlåtelser sker, eller till den del denne betalar dem i samband med överlåtelser, är det ovan nämnda maximipriset i motsvarande mån mindre.

Vid överlåtelse av hyreshus eller aktie i sådant bolag, vars syfte är att äga och besitta ett eller flera hyreshus, eller av i 6 § 1 mom. 3 punkten eller i 7 § 1 mom. avsett hus som ägs av bostadsaktiebolag eller aktie i bostadsaktiebolag, vilken medför rätt att besitta hyresbostad, får överlåtarens likväl i överlåtelser ersättning högst den del av icke återbetalda bostadslån eller i stället för bostadslån upptagna och med bättre förmånsrätt än bostadslån godkända lån ävensom av sådana lån, som varit nödvändiga för täckande av godtagbara utgifter för huset, för vilken del överlåtarens även framgent svarar, samt de medel, vilka, utöver bostadslån och med bättre förmånsrätt än bostadslån godkända lån behövs för finansiering av det fastställda anskaffningsvärdet, justerade i enlighet med förändringen i byggnadskostnaderna. Ytterligare får överlåtarens den del av lån, vilka upptagits för finansiering av i enlighet med 1 mom. beaktade förbättringar, för vilken del överlåtarens svarar, och den ökning av det egna kapitalet överlåtarens i samma syfte erlagt, till den del de icke uppburits i form av hyror och icke ingår i andra lån eller medel som nämns i detta moment, eller ock den del av den på ovan nämnt sätt uträknade överlåtelser ersättningen för hela huset, vilken del motsvarar bolagsandelen. Till den del överlåtarens varit berättigad att i samband med hyra uppbära avkortningar på till den godkända finansieringen hörande lån med sämre förmånsrätt än bostadslån, får sådant lån icke beaktas vid uträkningen av överlåtelser ersättningen.

Bostadsaktiebolags bostadslån minskar vid inlösen av aktier så att minskningen motsvarar den andel som belöper sig på de aktier, vilka medför rätt att besitta den bostad som skall inlösas. Kommunen skall ofördröjligen erlagga ifrågavarande andelen av bostadslånet till landskapet. Landskapsstyrelsen skall underrätta bostadsaktiebolaget om minskningen av lånet.

Tills det i 1 mom. avsedda inlösningspriset och den andel av bostadslånet, som belöper sig på aktierna, till fullo betalats, har kommunen panträtt i aktierna till säkerhet för betalningen av inlösningspriset och andelen av bostadslånet jämte eventuella indrivningskostnader.

20 §.

När i 17 § avsedd byggnad eller aktie överlåtits till kommun eller när kommun inlöser sagda egendom med stöd av 17 § 3 mom., överföres bostadslån, tilläggs lån, lån för byggnadstiden eller ur landskapets medel beviljat primärlån, som beviljats eller överförts på överlåtaren, på kommunen.

Om förvärvaren är annan än kommun, kan i 1 mom. avsedda lån, till den del i 5 § och i 6 § 5 mom. stadgade förutsättningar föreligger, överföras på förvärvaren. Till den del bostads- eller tilläggs lån icke överföres skall det uppsägas till omedelbar betalning.

21 §.

Bestämmelse i bostadsaktiebolags bolagsordning om bolagets, aktieägares eller annan persons förköps- eller inlösningsrätt är utan verkan till dess i 17 § avsedd begränsning upphört att gälla.

22 §.

Bostadslägenhet i hyreshus, för vars uppförande, utvidgande eller grundreparation bostadslån beviljats, samt bostadslägenhet i hus som avses i 6 § 1 mom. 3 punkten eller 7 § 1 mom. och vilket ägs av bostadsaktiebolag samt i fråga om vilken bostadslägenhet hyresgästen icke har inlöst de aktier, som medför rätt att besitta lägenheten, skall, om ej annat följer av vad nedan i detta moment är stadgat, användas som hyresbostad för en av kommunen såsom hyresgäst godkänd person, i fråga om vilken de i 5 § stadgade förutsättningarna föreligger. Kommunen kan, i enlighet med av landskapsstyrelsen fastställda grunder, bevilja tillstånd att tillfälligt använda i detta moment avsedd bostad som bostad även för andra än i 5 § avsedda personer. Bostäder för studerande får dessutom under läroinrättningens ferier med kommunens tillstånd

Är förvärvaren kommun eller sådant aktiebolag, där kommun har det avgörande inflytandet, tillfaller skillnaden mellan försäljningspriset eller inlösningspriset och överlåtelseersättningen kommunen att användas till att förbättra den i kommunen bosatta mindre bemedlade delens av befolkningen bostadsförhållanden. I annat fall skall skillnaden erläggas till landskapet.

Av i 3 mom. avsedda, till landskapet erlagda medel utges, främst till de kommuner, från vilka de influtit, i 6 § 1 mom. 3 och 7 punkten avsedda bostads- och tilläggs lån samt till kommunerna understöd för anskaffning av hyresbostäder eller för annat förbättrande av i 5 § avsedda personers bostadsförhållanden enligt plan som landskapsstyrelsen antagit.

19 §.

Hyresgäst som önskar inlösa aktier, vilka medför rätt att besitta av honom hyrd bostadslägenhet, skall göra skriftlig anmälan om inlösen till kommunen och till aktiernas ägare. Samtidigt skall till kommunen erläggas det enligt 2 mom. bestämda inlösningspriset och den andel av bolaget beviljade eller på bolaget överförda bostadslån, som belöper sig på de aktier, vilka medför rätt att besitta bostaden. Kommunen kan likväl bevilja anstånd med betalningen av andelen av bostadslån samt av inlösningspriset, till den del det överstiger överlåtelseersättningen, längst till dess för inlösen beviljat bostadslån eller tilläggs lån helt eller delvis står att lyfta för låntagaren. När hyresgästen gjort anmälan om inlösen och erlagt inlösningspriset och andelen av bostadslånet till den del anstånd icke beviljats med betalningen, övergår äganderätten till de inlösta aktierna till hyresgästen.

Akties i 1 mom. avsedda inlösningspris är det i 18 § 1 mom. angivna maximipriset eller, om maximipriset är anmärkningsvärt högt i jämförelse med den på orten rådande prisnivån, ett av landskapsstyrelsen i enskilt fall av särskilt skäl på ansökan av kommunen fastställt inlösningspris, som är lägre än det i 18 § 1 mom. stadgade maximipriset.

Kommunen skall ofördröjligen till ägaren av de aktier, vilka medför rätt att besitta bostad som inlöses, erlagga i 18 § 2 mom. avsedd överlåtelseersättning. Kommunen skall utan dröjsmål överlåta aktiebreven till hyresgästen, om ej annat följer av panthavares rätt. Kommunen skall även upprätta en överlåtelsehandling beträffande överlåtelsen av aktierna mellan den som överlåter och den som inlöser dem.

tillfälligt användas som bostäder även för andra än i 5 § avsedda personer.

Agaren skall själv som bostad använda egnahemshus, för vars uppförande, utvidgande eller grundreparation bostadslån beviljats, samt bostadslägenhet, beträffande vilken beviljats bostadslån för förvärfv av de aktier, som medför rätt att besitta lägenheten, och bostadslägenhet i hus som ägs av bostadsaktiebolag för vars byggande bostadslån beviljats, ävensom bostadslägenhet i 6 § 1 mom. 3 punkten eller 7 § 1 mom. avsett hus som ägs av bostadsaktiebolag, ifråga om vilken bostadslägenhet hyresgästen har inlöst de aktier, som medför rätt att besitta lägenheten, och bostadslägenhet i ett i 7 § 2 mom. avsett hus som ägs av bostadsaktiebolag såframt ej kommunen av särskilt skäl beviljar tillstånd att för högst ett år i sänder uthyra bostaden till bostad för annan person. Då kommun har inlöst i detta moment avsedd bostad, skall på denna likväl tillämpas vad i 1 mom. är stadgat. Vad i detta moment är stadgat tillämpas även på bostadslägenhet i bostadsandelslagshus, om bostadslån för grundreparation därav beviljats.

För den tid, under vilken bostad användes i strid mot stadgandena i 1 eller 2 mom., är ägaren skyldig att på yrkande av landskapsstyrelsen för varje kalendermånad till landskapet erlägga en halv procent av det enligt 17 § 1 mom. uträknade maximipriset för bostaden. I detta moment avsett yrkande kan icke längre framställas sedan tre år förflutit från det bostad använts i strid med stadgandena i 1 eller 2 mom.

Hyresförhållande, som rör i 1 och 2 mom. avsedd bostad som kommun har inlöst, upphör ej till följd av uppsägning, som skett på grunder, som angives i 37 § 1 mom. 2 punkten hyreslagen (FFS 82/61), såvitt ej fråga är om i sagda lagrum avsedd annan synnerligen välgående orsak.

23 §.

Vad i 6, 7 och 17-22 §§ är stadgat skall, om ej annat följer av 2 eller 3 mom., tillämpas på byggnader och aktier, som avses i nämnda stadganden, om bostadslån beviljats för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus eller för förvärfv av i 6 § 4 mom. avsett egnahemshus eller för grundreparation eller därtill ansluten utvidgning, under den tid, för vilken lånet beviljats, samt när lånet beviljats i annat syfte med stöd av 6 § 1 mom. 2 eller 5-7 punkterna, jämväl under den tid, för vilken lånet beviljats, likväl under en tid av minst 27 år, samt i annat fall under en tid av 45 år, räknat från den dag i 3 mom. avsedd anteckning gjorts och även i det fall att bostadslånet återbetalats i sin helhet. På aktier, som hyresgäst med stöd av denna lag

inlöst, skall nämnda bestämmelser alltid tillämpas under en tid av minst 27 år, räknat från inlösningen.

Landskapsstyrelsen kan av särskild orsak, då bostadslånet återbetalats i sin helhet, på ansökan och på villkor som den uppställer, bevilja befrielse, helt eller till en del, från vad i 1 mom. är stadgat.

Om erhållande och överföring av bostadslån samt om godkännande av ombildning till hus som ägs av bostadsaktiebolag och om i 19 § avsedd inlösen av aktier och om därav föranledda i 6 § 1 mom. 3 punkten samt i 7, 17-22 §§ stadgade begränsningar och om deras giltighetstid skall anteckning göras i längden över utmäta fastigheter samt i aktiebrev och aktieboken. Anteckningen skall strykas, när begränsningarna upphört att gälla.

24 §.

Med kommun avses i 9, 17-20 och 22 §§ den kommun, i vilken ifrågavarande byggnad är belägen.

25 §.

Vad i 17-24 §§ är stadgat gäller i tillämpliga delar i 16 § avsedda lån, som beviljats för förvärv av aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, för byggande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus, för byggande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus och hus som ägs av bostadsaktiebolag samt för grundreparation av bostadsandelslagshus.

26 §.

Bostadslån, tilläggsloan, lån för byggnadstiden samt i 8 § 6 mom. och i 16 § avsett lån kan uppsägas till omedelbar återbetalning helt eller delvis, om icke låntagaren eller den, på vilken lånet övergått, iakttar denna lag eller med stöd därav utfärdade bestämmelser eller lånevillkoren.

27 §.

I denna lag avsett lån och i lagen åsyftad landskapsgaranti kan för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus eller för förvärv av aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, på nytt beviljas den som tidigare kommit i åtnjutande av sådan förmån, endast i det fall, att vederbörande iakttagit vad i 17 § är stadgat, eller annars om synnerligen vägande skäl är för handen.

28 §.

I 16 § nämnd kreditinrättning och i 31 § avsedd kommunal myndighet åligger att övervaka att bostadslån används för det ändamål, för vilket de beviljats och i övrigt i enlighet med bestämmelserna i denna lag och med stöd därav utfärdade föreskrifter.

Kreditinrättning som beviljat lån, är skyldig att lämna av landskapsstyrelsen bemyndigade, till bostadslånekommissionen hörande personer, de uppgifter som erfordras för utredande av huruvida den som sökt lån varit i behov av sådan kredit som avses i denna lag ävensom att lämna de uppgifter och för granskning förete de handlingar som behövs för konstaterande av, huruvida lånevillkoren samt bestämmelserna i denna lag och med stöd därav meddelade föreskrifter eljest iakttagits. I samma syfte får inspektioner och syner verkställas.

29 §.

Forskningsanslag som omnämns i 1 § kan beviljas för sociala, administrativa, ekonomiska och tekniska undersökningar och utredningar rörande bostadsproduktion, experimentbyggen, boende och andra bostadspolitiska frågor samt för översättning och publicering av resultaten av dessa och av utländskt material.

30 §.

I Mariehamns stad skall fullmäktige för en femårsperiod åt gången anta ett bostadsproduktionsprogram, som justeras varje år. Landskapsstyrelsen kan föreskriva att sådant program skall uppgöras även i landskommun, där det bör anses påkallat samt meddela föreskrifter om samarbete kommunerna emellan vid uppgörandet av programmet.

Landskapsstyrelsen kan bevilja staden uppskov med uppgörandet av i 1 mom. avsett bostadsproduktionsprogram.

Kommun åligger att föra förteckning över de personer, vilka uppfyller i 2 och 5 §§ nämnda förutsättningar och vilka förklarat sig önska förvärva aktier och egnahemshus, vilkas överlåtelse eller användning är underkastade i 17 § nämnda inskränkningar.

31 §.

Åligganden, som enligt denna lag och med stöd därav utfärdade stadganden och föreskrifter, ankommer på kommun, handhas av kommunens styrelse, såvida icke fullmäktige uppdragit dem åt nämnd.

I beslut, fattat av kommuns styrelse eller nämnd i ärende som avses i 1 mom. får ändring sökas genom besvär i den ordning och på de grunder som allmänt gäller i kommunallagstiftningen.

De myndigheter vilka handhar övervakningen av byggnadsverksamheten, skall företa för denna lags verkställighet erforderliga inspektioner och syneförrättningar samt till landskapsstyrelsen och i 16 § nämnda kreditinrättningar avge utlåtanden samt utfärda intyg.

32 §.

I beslut som landskapsstyrelsen fattat med stöd av denna lag och på grund därav utfärdade bestämmelser får ändring icke sökas genom besvär.

33 §.

Landskapsstyrelsen fastställer årligen en plan för dispositionen av de anslag som avses i 1 §.

34 §.

I och för preliminär disposition av i 1 § 3 mom. avsedda anslag skall kommun årligen före utgången av oktober månad till landskapsstyrelsen inge utredning över behovet av i denna lag avsedda stödåtgärder under inkommande år.

35 §.

Den som utför med stöd av denna lag ombetrodda uppgifter, ansvarar för sina åligganden såsom tjänsteman.

36 §.

Närmare föreskrifter angående verkställigheten och tillämpningen av denna lag utfärdas vid behov genom landskapsförordning.

37 §.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980 och genom densamma upphäves landskapslagen den 11 juli 1968 om bostadsproduktion (28/68). Tidigare gällande lag tillämpas likväl om ansökan om lån gjorts före lagens ikraftträdande för uppförande eller utvidgning av värmeanläggning eller annan servicebyggnad eller för uppförande av hus som ägs av bostadsaktiebolag eller för uppförande, utvidgning eller grundreparation av egnahemshus, samt på lån, som har beviljats för förvärv av aktier, vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet i bostadsaktiebolag, vilket beviljats lån för byggnadstiden eller som godkänts som objekt för personligt lån

på grund av ansökan som gjorts före denna lags ikraftträdande, ävensom bostads- och tilläggs lån, som beviljas utöver ovan uppräknat eller annat lån som beviljats före denna lags ikraftträdande.

Denna lag tillämpas även på lån, som beviljats med stöd av landskapslagen om bostadsproduktion (28/68) före denna lags ikraftträdande, för uppförande eller utvidgande av hyreshus, under den tid, för vilket lånet beviljats, även om lånet skulle återbetalas därförinnan, om lånet icke hade återbetalts före den 26 april 1979. Till den del landskapsstyrelsen medgivit befrielse från stadgandena i landskapslagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån tillämpas icke stadgandena i denna lag.

På de lån som beviljats med stöd av landskapslagen om bostadsproduktion (28/68) och på vilka stadgandena i denna lag icke tillämpas, äger sagda landskapslag fortfarande tillämpning på samma sätt som före denna lags ikraftträdande.

Utan hinder av vad i 6 § 1 mom. är stadgat kan på grund av ansökan som gjorts före denna lags ikraftträdande bostadslån beviljas även annan än i 6 § 1 mom. 1 punkten avsedd låntagare.

38 §.

På lån som beviljats före den 1 januari 1967 med stöd av landskapslagen den 29 november 1949 om bostadslån-, garantier och bidrag i landskapet Åland (30/49), landskapslagen den 30 juni 1954 om bostadsproduktion i landskapet Åland (23/54) samt landskapslagen den 3 mars 1960 om bostadsproduktion (6/66) tillämpas stadgandena i nämnda lagar, dock sålunda, att i fråga om bostads lägenhetsyta tillämpas vad i denna lags 4 § är stadgat samt beträffande beviljande av anstånd med betalningen av avkortningar eller räntor eller vardera vad i 14 § denna lag är stadgat. På lån som beviljats för uppförande eller utvidgande av hyreshus tillämpas vad i 17-24 och 26 §§ denna lag är stadgat, under den tid, för vilket lånet beviljats, även om lånet skulle ha återbetalats därförinnan, såvida lånet icke återbetalats före den 26 april 1979. Till den del landskapsstyrelsen medgivit undantag från stadgandena i landskapslagen den 31 maj 1976 om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån (25/76) tillämpas icke stadgandena i denna lag. I fråga om bostadslån, som beviljats före den 1 juli 1968, upphör skyldigheten att erbjuda bostadsaktiebolags aktier till inlösen och bolagets inlösningsrätt samt kommuns förköpsrätt, såframt den andel, som belöper sig på aktier av bostadslån,

som beviljats bolaget återbetalas.

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

angående ändring av landskapslagen om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån.

I enlighet med landstingets beslut
upphäves 3 § landskapslagen den 31 maj 1976 om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån (25/76) samt
ändras 2 § 1 mom. samt 4 och 6 §§, av dessa lagrum 6 § sådan den lyder i landskapslagen den 10 april 1979 (25/79), som följer:

2 §.

Vad angående hyra som uppbärs hos hyresgäst i hyreshus med bostadslån är stadgat, gäller under den tid för vilken lånet har beviljats även i det fall att lånet eller del därav återbetalats före utgången av lånetiden eller låntagaren ålagts att återbetala lånet eller lånet uppsagts på grund av försummelser att iaktta stadganden eller bestämmelser angående lånet eller om lånet utan uppsägning ansetts förfallet till betalning.

- - - - -

4 §.

Landskapsstyrelsen kan på villkor som den bestämmer på ansökan medge befrielse från eller lättnad i vad i 2 § är stadgat, om detta kan anses skäligt.

6 §.

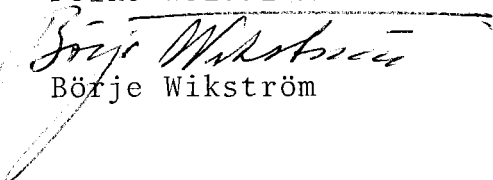
Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

Mariehamn den 27 augusti 1979

L a n t r å d

Lagberedningssekreterare


Folke Woivalin


Börje Wikström