LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING
till landstinget med förslag till
1) landskapslag angående ändring av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion samt
2) landskapslag angående ändring av 22 § landskapslagen om stöd för bostadsförbättring.

Allmän motivering

Enligt landskapslagen om stöd för bostadsproduktion (14/82) är det möjligt för låntagare att före lånetidens utgång frigöra sig från de begränsningar som gäller vid överlåtelse av egendom för vilken beviljats bostadslån ur landskapets medel. Begränsningarna upphör om låntagaren återbetalar lånet i dess helhet och dessutom till landskapet betalar ersättning för nyttan av lånets låga ränta. Systemet för beräkning av räntan har i praktiken visat sig oändamålsenligt, varför det föreslås ersatt med en schablonartad beräkningsmetod. Samtidigt föreslås landskapsstyrelsen i vissa fall få rätt att avstå från att kräva ersättning för nyttan av lånets låga ränta.

Eftersom även landskapslagen om stöd för bostadsförbättring (13/82) innehåller bestämmelser om beräkning av ersättning för nyttan av lånets låga ränta föreslås den ovan avsedda nya beräkningsmetoden införd även i nämnda lag.

I syfte att skapa bättre förutsättningar att utnyttja hyresbostäderna föreslås i framställningen vissa ändringar i bestämmelserna om kommunernas rätt att bevilja tillstånd att avvika från de regler som gäller användningen av hyresbostäder.

I samband med framställningen har landskapsstyrelsen beaktat landstingets hemställan om komplettering av bestämmelserna i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion angående överlåtelse av aktier (hemst. mot. nr 66/1982-83 Lt.). I anledning av hemställan föreslås att i lagen införs bestämmelser om överlåtelse av aktier i aktiebolag som har till syfte att äga och besitta hyreshus.

Detaljmotivering

Landskapslagen angående ändring av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion

17 §. I 17 § gällande lag finns bestämmelser om överlåtelse av egnahemshus och aktier som berättigar till innehav av lägenhet. I paragrafen avsedda egnahems-

hus och aktier för vilka beviljats lån ur landskapets medel får överlåtas endast till den kommun där huset finns eller till någon av kommunen utsedd person. Överlåtelsepriset får uppgå högst till ett maximipris som fastställs enligt 18 §. Begränsningarna gäller dock inte vid överlåtelse till vissa nära släktingar eller då försäljning sker genom offentlig auktion.

Begränsningarna gäller under hela lånetiden. Begränsningarna upphör dock redan tidigare om lånet återbetalas och en ersättning dessutom erläggs för nyttan av lånets låga ränta. Ersättningen utgör skillnaden mellan den till landskapet betalda räntan och den ränta som fastställts för landskapets primärlån ur ordinarie medel. På den skillnad som erhålls beräknas dessutom årlig ränta enligt sistnämnda räntesats. Sättet att beräkna ersättningen är både komplicerat och tidskrävande bl.a. beroende på att räntorna så ofta ändras. Landskapsstyrelsen föreslår därför att beräkningssättet ersätts med ett schablonsystem genom vilket ersättningen skulle uträknas enligt ett visst procenttal som är lika stort för varje låneår. Landskapsstyrelsen anser att en ersättning på fem procent av det ursprungliga lånekapitalet för varje låneår utgör en skälig ersättning för nyttan av lånets låga ränta. Ersättningen skulle erläggas för högst sju låneår, eftersom räntan för bostadslån i regel under de sju första låneåren är låg, varefter den i stort sett motsvarar den allmänna räntenivån. Ett liknande schablonsystem har införts i riket genom en ändring av lagen om bostadsproduktion (FFS 11/87).

Landskapsstyrelsen föreslår även att i 3 mom. införs en bestämmelse som skulle ge landskapsstyrelsen rätt att avstå från att kräva ersättning för nyttan av lånets låga ränta. Det har i praktiken visat sig att skyldigheten att återbetala nyttan av lånets låga ränta i enskilda fall kan medföra oskäliga konsekvenser för privatpersoner. Så kan vara fallet om försäljning av egendomen endast kan ske med förlust. I fråga om lån som beviljats av kommun blir kommunen vid gäldenärens betalningsoförmåga ansvarig för lånet. Inkrävandet av ersättning för nyttan av den låga räntan kan således även bli betungande för enskilda kommuner. Enligt den föreslagna bestämmelsen skulle efterskänkning endast vara möjlig av särskild orsak och i fråga om bostadslån som beviljats privatpersoner. Bostadslånet skall dessutom hänföra sig till ett egnahemshus eller en aktielägenhet som ifrågavarande person använt såsom egen bostad. Syftet med begränsningarna är att förhindra möjligheterna till ekonomisk spekulation. Landskapsstyrelsens avsikt är att tillämpa den föreslagna bestämmelsen restriktivt, och endast i fall där egendomen först erbjudits för försäljning till kommunen.

25 §. I den gällande lagen finns bestämmelser om vissa begränsningar som

gäller vid överlåtelse av hyreshus för vilket beviljats bostadslån. Däremot gäller inga som helst inskränkningar vid överlåtelse av aktier i bolag som äger här avsedda hyreshus. Med anledning av den i allmänna motiveringen nämnda hemställan föreslår landskapsstyrelsen att 25 § kompletteras så att samma begränsningar skulle gälla såväl vid överlåtelse av hyreshus som vid överlåtelse av aktier i aktiebolag vilkas syfte är att äga och besitta hyreshus.

Bestämmelser om begränsning av rätten att överlåta aktier hänför sig till bolags- och aktierätten, ett rättsområde som enligt 11 § 2 mom. 8 punkten självstyrelselagen tillhör rikets lagstiftningsbehörighet. Eftersom rätten att överlåta aktier i aktiebolag som äger och besitter ett eller flera hyreshus enligt rikets lag om bostadsproduktion (FFS 247/66) är begränsad på motsvarande sätt, bör ifrågavarande bestämmelse dock med stöd av 14 § 4 mom. självstyrelselagen kunna intas i landskapslagen.

26 §. Enligt 26 § får till hyresgäst i hyreshus för vilket beviljats landskapslån antas endast person som uppfyller de särskilda förutsättningar som fastslagits i landskapsstyrelsens med stöd av 4 § utfärdade anvisningar. Kommunen har dock rätt att i vissa fall bevilja tillstånd att använda bostad tillfälligt även för annat ändamål. Dessutom kan kommunen bevilja tillstånd att tillsvidare använda hyresbostaden som bostad för personal som är nödvändig för husets underhåll och skötsel.

Landskapstyrelsen föreslår att kommunernas möjligheter att bevilja undantagstillstånd utökas, så att kommunerna effektivt skall kunna anvisa bostäder till bostadslösa personer. Kommunerna skulle enligt förslaget även för annat än tillfälligt behov ges rätt att bevilja tillstånd att använda hyreslägenhet som bostad trots att ett i hyreslagen avsett hyresförhållande inte skulle föreligga mellan invånaren och hyreshusets ägare och trots att invånaren inte uppfyller i 4 § avsedda föreskrifter. Tillstånd att använda hyresbostad för annat ändamål än som bostad skulle fortfarande kunna ges endast tillfälligt.

I gällande 26 § finns en bestämmelse enligt vilken bostäder för studerande under läroinrättningarnas ferier tillfälligt får användas som bostäder för andra än studerande. Eftersom läroinrättningarnas ferier numera inte helt entydigt kan definieras, föreslås begränsningen slopad.

Med hänvisning till det anförda föreläggs Landstinget till antagande

L a n d s k a p s l a g
angående ändring av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion

---

I enlighet med landstingets beslut **ändras** 17 § 3 mom., 25 § 1 och 2 mom. samt 26 § 1 mom. landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion (14/82) som följer:

17 §

- -

Tillämpningen av bestämmelserna i 1 mom. upphör när där avsett lån i sin helhet återbetalts, eller om bostadslån beviljats för uppförande eller grundreparation av bostadsaktiebolagshus, när även på detta lån återbetalts åtminstone den del som motsvarar den andel av bolagets lån som belöper sig på ifrågavarande aktier, och till landskapet dessutom betalts ersättning för nyttan av lånets låga ränta. Denna ersättning beräknas så att till landskapet för varje låneår, dock för högst sju år, erläggs fem procent av det ursprungliga lånekapitalet. Landskapsstyrelsen kan av särskild orsak avstå från att kräva in ersättning för nyttan av lånets låga ränta till den del fråga är om lån som beviljats fysisk person för egen bostad.

- -

25 §

Hyreshus för vars uppförande, utvidgande eller grundreparation beviljats bostadslån eller i 7 § 6 mom. avsett primärlån, eller aktie i aktiebolag vars syfte är att äga och besitta ett eller flera sådana hyreshus får, under den tid för vilken lånet har beviljats, överlåtas endast till kommunen eller till köpare som utsetts av kommunen eller godkänts av landskapsstyrelsen. Överlåtelse får ske endast till ett pris som uträknats enligt 18 § och endast om de i 4 § avsedda förutsättningarna är för handen. Vid offentlig auktion kan utan hinder av vad ovan i detta moment är bestämt här avsett hyreshus eller här avsedd aktie säljas på sätt som är föreskrivet i konkursstadgan eller i utsökningslagen eller på sätt som i pantsättningsavtal är bestämt om pantsatt aktie. Den för vars räkning offentlig auktion förrättas får likväl högst det pris som uträknats enligt 18 §. Överstigande belopp tillfaller kommunen om förvärvaren är kommun eller aktiebolag som är i kommunens

faktiska ägo. I annat fall tillfaller skillnaden landskapet. I dessa fall kan lånet överföras på förvärvaren. Vad i detta moment är föreskrivet om överlåtelse av hyreshus och aktie gäller även i det fall att lånet eller del därav återbetalts före utgången av lånetiden eller låntagaren ålagts att återbetala lånet eller det uppsagts på grund av försummelse att iaktta bestämmelser angående lånet eller om det utan uppsägning ansetts förfallet till betalning.

Om överlåtelse inte sker i enlighet med 1 mom. eller om hyreshus eller därtill hörande bostadslägenhet varaktigt börjar användas för annat än ursprungligen avsett ändamål, kan lånet helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning. Dessutom kan överlåtaren eller, när fråga är om användning av hyreshus eller bostadslägenhet i hyreshus för annat än ursprungligen avsett ändamål, ägaren åläggas att till landskapet erlägga skillnaden mellan fastighetens eller aktiens gängse värde och dess enligt 18 § beräknade värde.

- -

26 §

I hyreshus för vars uppförande, utvidgande eller grundreparation beviljats bostadslån eller i 7 § 6 mom. avsett primärlån får till hyresgäst antas endast sådan person som kommunen godkänner och vars antagande är förenligt med de av landskapsstyrelsen med stöd av 4 § utfärdade anvisningarna. Kommunen kan dock enligt de grunder landskapsstyrelsen fastställer bevilja tillstånd att använda bostadslägenhet också som annan bostad än som hyresbostad för personer som uppfyller i 4 § stadgade förutsättningar samt tillfälligt även för annat ändamål än som bostad. Bostäder för studerande får tillfälligt användas som bostäder även för andra än i 4 § avsedda personer. Utan hinder av vad i denna paragraf är bestämt kan i hyreshus, för vars grundreparation bostadslån beviljats, en bostad användas som husägarens egen bostad.

- -

Denna lag träder i kraft den .

Bestämmelserna i 25 § 1 och 2 mom. denna lag tillämpas endast på lån som beviljats efter lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna i 17 § 3 mom. och 26 § 1 mom. denna lag tillämpas även på lån som beviljats före lagens ikraftträdande. På låntagarens anhållan skall dock tidigare gällande bestämmelser om beräkningen av ersättning för nyttan av lånets låga ränta tillämpas.

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

angående ändring av 22 § landskapslagen om stöd för bostadsförbättring

----

I enlighet med landstingets beslut ändras 22 § 1 mom. landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsförbättring (13/82) som följer:

22 §

På egendom för vilken långfristigt bostadsförbättringslån beviljats skall vad i 14-21 §§ är stadgat tillämpas under den tid för vilken lånet beviljats, eller till vilken tid lånetiden förlängts. Tillämpningen av nämnda bestämmelser upphör likväl innan den ovan avsedda tiden utlöpt, om lånet i sin helhet återbetalas, och till landskapet dessutom för varje låneår, dock för högst sju år, erläggs fem procent av det ursprungliga lånekapitalet.

- -

Denna lag träder i kraft den . Lagen tillämpas även på lån som beviljats före lagens ikraftträdande. På låntagarens anhållan skall dock tidigare gällande bestämmelser tillämpas på lån som beviljats före lagens ikraftträdande.

Mariehamn den 10 april 1987

L a n t r å d Folke Woivalin

Lagberedningssekreterare Birgitta Björkqvist