



LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING

Ny bostadsproduktionslagstiftning

1997-98

nr 23

FÖRSLAG

Landskapsstyrelsen föreslår att en ny landskapslag om bostadsproduktion stiftas som skulle ersätta landskapslagarna om stöd för bostadsproduktion och stöd för bostadsförbättring samt landskapslagen om räntestödslån för förvärv av hyresbostäder. Lagförslaget innebär att regelsystemet förenklas betydligt. Syftet med lagstiftningen är att åstadkomma ett enkelt och flexibelt system som stimulerar bostadsproduktionen i landskapets olika regioner. Lagen är en så kallad ramlag, vilket innebär att i lagen endast anges systemets grunder. Lagen förutsätter att detaljbestämmelser utfärdas genom landskapsförordning eller landskapsstyrelsebeslut. Detta ger landskapsstyrelsen stora möjligheter att styra bostadspolitiken beroende på hur bostadsmarknaden i landskapet för tillfället ser ut. Dessutom föreslås att kommunernas roll vid långivningen övertas av landskapsstyrelsen, eftersom dagens system har visat sig onödigt komplicerat. Genom lagen upphävs landskapslagen om stöd för bostadsförbättring, landskapslagen om stöd för bostadsproduktion samt landskapslagen om räntestödslån för förvärv av hyresbostäder.

I framställningen ingår även ett förslag till landskapslag om befrielse från överlåtelsebegränsningarna för hyreshus.

Lagarna föreslås träda i kraft så fort som möjligt och ikraftträdelse tidpunkten föreslås därför lämnas öppen.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Bakgrund och behov av ändring

1.1. Gällande lagstiftning

I landskapet regleras bostadsfinansieringen främst genom landskapslagen om stöd för bostadsproduktion (14/82), landskapslagen om stöd för bostadsförbättring (13/82), landskapslagen om räntestöd för förvärv av hyresbostäder (17/82) och landskapslagen om tillämpning i landskapet Åland av vissa riksförfattningar angående stöd vid förvärv av bostad (41/94). I landskapslagen om främjande av gårdsbruk (54/78) finns bestämmelser om främjande av bostadsproduktion i samband med gårdsbruk. Dessutom finns bestämmelser om bostadsbidrag i landskapslagen om bostadsbidrag (63/75).

1.2. LL om stöd för bostadsproduktion och LL om stöd för bostadsförbättring

Lagarna om stöd för bostadsproduktion och stöd för bostadsförbättring har delvis överlappande tillämpningsområden, eftersom reparationer kan stödas enligt båda lagar.

I dag tillämpas stödsystemet så att landskapsstyrelsen beviljar lån för uppförande och renovering av hyreshus med maximalt 95 procent av kostnaderna och för egnahemshusbyggande och renovering med maximalt 80 procent av de godkända anskaffningskostnaderna. Stöd för uppförande och renovering av egnahemshus beviljas för år 1998 i form av räntestöd. Fram till och med 1997 har landskapsstyrelsen beviljat lån via kommunerna för uppförande av egnahemshus. De båda lagarna innehåller detaljerade bestämmelser och systemet är i övrigt ganska komplicerat och svårt överblicka.

Lagarna om stöd för bostadsproduktion och bostadsförbättring innehåller dessutom en rad bestämmelser som inte är ändamålsenliga med beaktande av de villkor som råder på den fria finansieringsmarknaden. Eftersom den fria finansieringsverksamheten i dag ändrar mycket snabbt finns det behov av att lagstiftningen för den offentliga finansieringsverksamheten är så flexibel som möjligt.

I början av år 1994 hemställde ett antal kommuner att landskapsstyrelsen skulle se över administrationen av ägarbostadslånen i syfte att förenkla förfarandet och rutinerna vid beviljande och uppföljning av lån. Även från låntagarna och bankerna har det kommit påpekanden om att systemen är svåra att förstå sig på. Lånen till privatpersoner upplevs inte som attraktiva, vilket visat sig genom att få ansökningar om bostadslån inkommit de senaste åren samt genom att en orimligt stor proportion låntagare återbetalat sina lån under åren 1996 och 1997. Även byggandet av hyresbostäder har avstannat, vilket visar att dagens lånesystem inte fyller sitt syfte att stimulera bostadsproduktionen. Som framgår

av tabellen nedan har antalet beviljade egnahemslån och hyreshuslån minskat kraftigt de senaste åren.

Långgivning under 1990-talet

År	BSP-lån			Egnahem		Hyreshus		Bostadsförbättring, egnahem	
	Antal	Antal	tmk	Antal	tmk	Antal	tmk	Antal	tmk
1990	36	20	5900	10	16900	19	2100		
1991	103	15	6200	10	27900	17	2500		
1992	87	14	6300	15	31200	15	1900		
1993	50	17	7500	6	14100	31	3000		
1994	43	8	3800	3	2800	29	3000		
1995	54	9	3800	6	13400	23	2000		
1996	41	2	800	1	700	15	1500		
1997	51	4	1364	1	480	15	1508		

Bidrag för pensionärers bostadsreparationer har i medeltal getts till 29 hushåll per år under 1990-1996. Den genomsnittliga bidragssumman var 14200 mk.

Bidrag för sanitära olägenheter har getts från år 1996, då 35 bidrag gavs på i genomsnitt 6.000 mk.

2. Förslaget till ny bostadsproduktionslag

2.1. Huvuddragen i lagförslaget

Huvudsyftet med reformen är att åstadkomma ett enkelt och flexibelt system som får igång bostadsproduktionen i landskapets alla regioner. Lagen föreslås bli en så kallad ramlag, innehållande endast grundläggande bestämmelser. Lagen kompletteras med landskapsstyrelsebeslut, vilka kommer att innehålla mer detaljerade bestämmelser. Även möjligheten att reglera vissa frågor genom landskapsförordning föreslås. Lagen medför inte en subjektiv rättighet för någon att kräva bostadsstöd, utan det är upp till landskapsstyrelsen att pröva om bostadsstöd skall ges och i vilken omfattning. För att bostadsstöd skall kunna beviljas måste medel anslås i budgeten.

I lagen ges möjligheter till ett flertal stödformer. Beroende på bostadslånemarknanden, ränteläget, tillgången och efterfrågan på bostäder, konjunkturläget m.m. kan olika stödformer vara lämpliga vid olika tidpunkter. Därför kommer i budgetbesluten att närmare bestämmas vilka stödformer som används under året. På detta sätt åstadkoms goda möjligheter att anpassa stödgivningen efter det rådande läget på bostadsmarknaden.

Förslaget innebär att främjande av bostadsproduktionen fortfarande kommer att vara det centrala, även om anskaffning och förbättring av bostäder också kan stödas. För att åstadkomma produktion av bostäder i landskapets alla regioner föreslås att stödet skall kunna variera regionalt. Regional differentiering föreslås i form av olika belåningsgrader i olika regioner eller olika räntenivåer i olika regioner. Det föreslås även bli möjligt att

i ökad utsträckning stöda kvalitativa aspekter av boendet, såsom eliminering av sanitära olägenheter och bevarande av kulturhistoriska särdrag i byggnadsbeståndet.

2.2 Kommunernas roll

Enligt gällande lag beviljar kommunerna ägarbostadslån och ställer säkerhetsvillkor för de krediter som förmedlas av landskapets medel. Kommunerna ansvarar även formellt för eventuella kreditförluster. Detta kan slå väldigt hårt, eftersom det för en liten kommun handlar om stora summor pengar. Dessutom har kommunerna hanterat säkerhetsproblematiken olika och speciellt de kommuner som råkat ut för kreditförluster har skärpt sina säkerhetskrav betydligt.

Landskapsstyrelsen anser inte att det finns några motiv till att kommunerna fortsättningsvis skall delta i administrationen av bostadsstöden. I stället föreslås att landskapsstyrelsen övertar hela lånehanteringen för lån som ges i framtiden. Ett steg i denna riktning har redan tagits genom att landskapsstyrelsen sedan hösten 1997 direktdebiterar låntagarna i fråga om redan utgivna lån. Förslaget innebär även att kommunernas ansvar för kreditförlusterna i samband med skuldsanering i sin helhet överförs på landskapsstyrelsen.

2.3. Gårdsbrukslån för bostadsbyggande

Enligt gårdsbrukslagen kan lån beviljas för bostadshus i tre fall, vid köp av ett befintligt hus utanför stadsplanerat område, för nybyggnad av ett bostadshus i anslutning till gårdsbruket samt vid generationsväxling. Det föreslås att möjligheten att bevilja byggnadslån med stöd av 32 § 1 mom. 4 punkten landskapslagen om främjande av gårdsbruk (54/78) slopas. I stället skulle lån i de två förstnämnda fallen beviljas med stöd av den nya bostadsproduktionslagen. De lägenheter som övergår i sin helhet med mark och byggnader via generationsväxling berörs således inte av lagförslaget.

Då gårdsbrukslån beviljas för inköp av en befintlig bostad är köparen enligt 14 § lagen om överlåtelseskatt befriad från överlåtelseskatt. Denna skattefrihet kvarstår även om lånet/räntestödet beviljas med stöd av den nya lagen om bostadsproduktion i stället för med stöd av landskapslagen om främjande av gårdsbruk, eftersom de åländska köparna annars skulle åläggas skattskyldighet fastän motsvarande handling i riket är befriad från skattskyldighet. Detta skulle strida mot principen att alla medborgare skall behandlas lika. Under 1990-talet har bostadsfinansiering med gårdsbrukslån beviljats enligt tabellen nedan.

Bostadsfinansiering med gårdsbrukslån

1990	19 st	4.185.000 mk
1991	6 st	1.200.000 mk
1992	7 st	970.000 mk
1993	4 st	730.000 mk
1994	4 st	815.000 mk
1995	6 st	860.000 mk
1996	-	-
1997	2 st	540.000 mk

2.4. Mottagare av stöd

Ägarbostadsstöden föreslås liksom i dag riktas till privatpersoner. Däremot föreslås inga begränsningar i fråga om vilka som kan beviljas hyresbostadsstöd. Hyresbostadsstöd kan således beviljas till offentliga organisationer, privata organisationer, stiftelser, andelslag och privatpersoner etc.

Kravet på åländsk hembygdsrätt torde inte vara förenligt med EG- rätten, varför det föreslås slopas. I stället föreslås för fysiska personer ett krav på att stödtagaren har en kommun i landskapet som hemkommun enligt lagen om hemkommun. För juridiska personer föreslås krav på hemort i landskapet. Dessutom måste enligt jordförvärvslagen både fysiska personer som saknar hembygdsrätt och juridiska personer ha jordförvärvstillstånd innan de kan förvärva fast egendom.

2.5. Ändamålen för stöd och olika stödformer

Stöd föreslås ges för nybyggande, tillbyggnad och reparation av ägarbostad eller hyreshus samt för köp av ägarbostad eller hyreshus. Stöd föreslås i motsats till i dag utgå även för köp av befintliga ägarbostäder. Förslaget medför således större möjligheter att stöda privatpersoners anskaffning av bostäder. Dock avser landskapsstyrelsen att även fortsättningsvis lägga tyngdpunkten av stödgivningen på bostadsproduktion.

Stöd för uppförande av bostadsaktiebolagshus, grundreparation av bostadsandelslagshus och byggtida finansiering föreslås slopas.

Stödet till värmeledningsnät och större värmeanläggningar föreslås slopas. I begreppen "tillbyggnad" och "reparation" ingår dock mindre fristående värmeanläggningar med tillhörande ledningsnät.

Stöd kan ges i form av räntestöd, landskapslån, borgen eller bidrag. Landskapsstyrelsen har för avsikt att under år 1999 bevilja räntestöd i stället för landskapslån. Dessutom avser landskapsstyrelsen att erbjuda landskapsborgen till de som bygger eller köper en bostad i skärgården eller i områden på fasta Åland där förhållandena är jämförbara med förhållandena i skärgården.

3. LL om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresfastigheter

Enligt tidigare bostadsproduktionslagstiftning gavs upp till 45 åriga lån för byggande av hyreshus. Lånen är förknippade med användnings- och överlåtelsebegränsningar under hela den tid för vilken lånet har beviljats. Landskapsstyrelsen anser inte att det är rimligt att binda låntagaren under så lång tid även om lånet betalas bort. Därför föreslås att det stiftas en lag som ger ägarna till hyreshus som belånats fram till år 1982 möjlighet att mot en avgift befria hyreshuset från användnings- och överlåtelsebegränsningarna.

4. Ekonomiska, organisatoriska, miljömässiga och jämställdhetsmässiga verkningar

4.1 Ekonomiska verkningar

Förändringarna i lagstiftningen kan, beroende på det allmänna läget på fastighetsmarknaden, medföra vissa prishöjningar på andrahandsmarknaden (existerande hus) eftersom ett större antal köpare kommer att finnas på efterfrågesidan då inte bara nybyggnad av hus, utan även köp av befintliga hus stöds. Genom införandet av landskapsborgen kommer troligen efterfrågan på nyproduktion av egnahemshus att öka, dock inte i sådan omfattning att det påverkar den allmänna prisnivån. Kostnaden för ett egnahemshus utgörs till 50-60% av insatsvaror som köps utanför landskapet, varför de viktigaste bestämningsfaktorerna på kostnadssidan avgörs av konjunkturläget utanför landskapet.

Den allmänna prisnivån på byggmarknaden styrs till största delen av den offentliga sektorns övriga byggande och inte av subventionerna till bostadsproduktionen. På sikt bör de nya stödformerna ha en utjämnande och stabiliserande effekt speciellt för andrahandsmarknaden på bostäder.

Hur landskapets budget påverkas av förslaget beror på vilken stödform man väljer att använda sig av. Varken beträffande finansieringen av egnahemsbyggandet eller hyresbostadsbyggandet sker några förändringar som märkbart skulle påverka landskapets budget. I valet mellan räntestöd eller direktutlåning ur landskapets kassa kan man konstatera att landskapet när det gäller räntestöden har en i budgeten synlig kostnad, medan kostnaden för den subventionerade direktutlåningen är osynlig eftersom den uppstår som en differens mellan den räntesats landskapet använder för sina lån och den marknadsränta landskapet erhåller på sina kapitalplaceringar.

Då räntestöd beviljas påtar sig landskapet en viss ränterisk, eftersom mottagaren av räntestödet förväntar sig att räntestödets proportionella andel borde vara ungefär lika stor under hela den tid för vilken räntestödet beviljats. Å andra sidan har landskapet en viss handlingsfrihet med det kapital som annars skulle vara utlånat och kan således självt utnyttja förändringar i kapitalmarknaden. Dock torde det vara svårt för landskapet att få

sådan avkastning på sitt kapital att kostnaden blir den samma som vid direktutlåning. Resonemanget bygger delvis på att landskapet har ett kassaöverskott. Om ett kassaunderskott föreligger slipper landskapet vid ett räntestödssystem låna upp pengar för att sedan låna ut dem.

Den kommunala ekonomin påverkas inte av de föreslagna förändringarna. En viss positiv påverkan sker dock i och med att risken förknippad med bostadsutlåningen sjunker i takt med att de utestående ägarbostadslånen saldo minskar, eftersom kommunerna inte kommer att påföras ansvar för nya ägarbostadslån.

Landskapslagen om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresfastigheter kan ha vissa effekter på hyresmarknaden. Dock kommer endast ett litet antal bostäder att befrias från begränsningarna varje år, vilket torde garantera att det inte blir alltför stora svängningar på hyresmarknaden.

4.2. Organisatoriska verkningar

I organisatoriskt hänseende innebär lagförslaget ganska omfattande förändringar, eftersom kommunernas medverkan i långivningen till privathushållen upphör och övertas av landskapsstyrelsen. Denna förändring torde dock inte innebära någon nämnvärt större administrativ börda för landskapsstyrelsen, eftersom landskapsstyrelsen redan i dag sköter mycket av den praktiska hanteringen av lånen gentemot kunderna. Landskapsstyrelsens administrationsbörda kan däremot eventuellt minska, eftersom landskapsstyrelsen avser stöda privathushåll genom räntestöd så länge finansieringsmarknaden befinner sig i ett relativt stabilt läge med låga nominella räntor.

Kommunerna har utgjort ett mellansteg i administrationen och deras roll i sammanhanget minskade redan då landskapsstyrelsen hösten 1997 började sköta om aviseringen av privatpersonernas lånekostnader. För kommunerna innebär förslaget ett minskat administrativt åtagande och framförallt minskade säkerhetsrisker för den förmedlade låneportföljen.

Landskapslagen om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresfastigheter medför en del merarbete för landskapsstyrelsen under den tid ansökningar kommer in, men samtidigt minskar arbetsuppgifterna då antalet utestående landskapslån minskar.

4.3. Miljömässiga och jämställdhetsmässiga verkningar

Förslaget främjar en god boendemiljö. Förslaget saknar i övrigt miljömässiga och jämställdhetsmässiga verkningar.

5. Ärendets beredning

År 1991 tillsattes en arbetsgrupp för att se över bostadsproduktionsstödet. Gruppens betänkande angående förenkling av bostadsproduktionsstödet (åländsk utredningsserie 1995:1) resulterade emellertid inte i någon ny lagstiftning. I stället tillsattes en ny utredare i maj 1997 med uppgift att ta fram ett förslag till ny bostadslånelagstiftning. Denna framställning bygger i viss mån på den senare gjorda utredningen.

Förslaget har sänts för yttrande till kommunerna, Ålands kommunförbund k.f. och i landskapet verksamma banker.

DETALJMOTIVERING

1. Landskapslagen om bostadsproduktion

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 § Tillämpningsområde I denna paragraf nämns de åtgärder för vilka någon form av bostadsstöd kan utgå med stöd av denna lag. Liksom i dag föreslås bostadsstöd beviljas i form av räntestöd, ägarbostadslån, hyresbostadslån, landskapsborgen samt forskningsanslag. Lagen medför inte någon absolut rättighet för någon att erhålla bostadsstöd, utan den är ett regelverk för hur stödgivningen skall bedrivas.

Till skillnad från i dag föreslås att även anskaffning av en bostad ur det befintliga bostadsbeståndet skall understödjas. Dock kommer tyngdpunkten också i fortsättningen att ligga på stöd för produktion av nya bostäder.

Bostadsstöd föreslås endast beviljas åt personer som har en kommun i landskapet som hemkommun och offentligrättsliga eller privaträttsliga juridiska personer, som har hemort i landskapet. Detta innebär en skillnad från gällande lag, enligt vilken stöd beviljas endast till den som har hembygdsrätt. Kravet på hemort i landskapet torde inte föranleda problem med tanke på EG-rättens icke-diskrimineringskrav, eftersom kravet på hemort inte försätter andra länders medborgare i en sämre ställning. Även dessa personer kan få bostadsstöd om de har en kommun i landskapet som hemort.

2 § Olika typer av bostadsstöd Liksom i dag föreslås bostadsstöd utgå för nybyggnad, tillbyggnad och reparation av ägar- eller hyresbostäder. Med reparation avses det som enligt gällande lag kallas grundreparation och förbättring. Med nybyggnad avses uppförande av en eller flera bostäder. Med anskaffning avses anskaffning av bostäder ur det befintliga bostadsbeståndet. Nybyggnaden och anskaffningen kan även omfatta anskaffning av tomt.

I 2 mom. definieras de typer av reparationer och tillbyggnader som berättigar till

stöd. För att åtgärden skall vara stödberättigad krävs det att den medför en kvalitetsförbättring som går utöver den förbättring av standarden som åstadkoms genom sedvanligt underhåll av bostaden. Landskapsstyrelsen avser inte stöda normal skötsel och normalt underhåll av fastigheter, såsom regelbundet återkommande reparationer på grund av slitage på byggnaderna.

Stöd föreslås även kunna beviljas för avlägsnande av olägenheter som kan medföra men för hälsan. Det kan handla om t ex sanering av mögelskadade hus eller hus med höga radonhalter eller att avlägsna asbest.

Bidragen avses i första hand användas för att åtgärda problem som är svåra att förutse, t.ex. hus med höga radonhalter eller husbocksangrepp. Bidragen kan också användas för att understöda vissa speciella grupper, vars boende förorsakar extra kostnader exempelvis funktionshindrade eller äldre med små ekonomiska resurser. Bidragen kan också användas till att gynna användningen av lokalt producerad eller förnyelsebar energi och för att i viss mån kunna upprätthålla en arkitektonisk mångfald i det existerande bostadsbyggnadsbeståndet.

3 § Definitioner Med *ägarbostad* avses en sådan bostad som den stödsökande själv äger och som används som bostad åt honom och hans familj. En ägarbostad kan vara en aktielägenhet eller ett egnahemshus. Dock är ett egnahemshus inte en ägarbostad om huset t ex hyrs ut, eftersom det krävs att bostaden används av stödsökanden själv som egen bostad.

Med *ägarbostadslån* avses ett lån som landskapsstyrelsen beviljar till en privatperson i syfte att denna skall bygga eller köpa en egen bostad eller reparera eller bygga till sin bostad.

Med *hyresbostadslån* avses ett lån som landskapsstyrelsen beviljar för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av hyresbostäder.

Lånevärdet fastställs av landskapsstyrelsen och skall spegla produktionskostnaden vid den aktuella tidpunkten för en skälig standardnivå. Något behov av att beräkna ett totalt anskaffningsvärde finns inte längre, eftersom inga restriktioner föreslås vid överlåtelse av egnahemshus.

4 § Bevillningsfullmakt Av paragrafen framgår att någon subjektiv rätt till stöd inte finns, utan att stöd beviljas inom ramen för de anslag eller den bevillningsfullmakt som fastställts i landskapets budget. Även om den sökande uppfyller alla krav som ställs för beviljande av stöd blir frågan om stöd beviljas beroende av om medel finns i budgeten.

Det föreslås även att möjligheten för landskapsstyrelsen att teckna aktier eller annat ägarkapital i aktiebolag som hyr ut bostäder skrivs ut i lagen. Detta kan t ex användas då ett bolag hamnat i ekonomiska svårigheter, för att garantera tillgången på hyresbostäder eller befrämja strukturen på bostadsmarknaden. Landskapsstyrelsen kan redan i dag göra detta genom beslut i budgeten.

5 § *Allmänna villkor för beviljande av bostadsstöd* Landskapet föreslås understöda produktion av bostäder, så att antalet bostäder i landskapet blir tillräckligt stort. I stödgivningen ingår även ett visst socialt element. Stödgivningen styrs således både av behovet av bostäder i landskapets olika regioner och av den enskildes behov av stöd. Landskapsstyrelsen avser att variera stöden regionalt, i syfte att få regional spridning på boendet. Det föreslås att vissa grupperns speciella behov, konjunkturella, miljömässiga och kulturhistoriska aspekter skall kunna beaktas vid beviljande av stöd. Detta är avsett att ge landskapsstyrelsen större möjligheter att särbehandla vissa grupper som av någon anledning är i särskilt behov av stöd. Sådana grupper kan vara exempelvis funktionshindrade där handikappet kan förutsätta att bostaden utformas på ett speciellt sätt, vilket kan leda till ökade kostnader. De bidrag för reparation av kulturhistoriskt värdefulla bostadshus som i dag administreras av museibyrån föreslås beviljas med stöd av denna lag i stället. Också de bostadslån som i dag beviljas med stöd av gårdsbrukslagen föreslås beviljas med stöd av denna lag. Denna paragraf ger landskapsstyrelsen möjligheter att ha avvikande regler för de tidigare gårdsbrukslånen för bostäder, exempelvis gällande bostadens storlek.

Enligt 3 mom. måste den som avser bygga ett bostadshyreshus och ansöker om stöd enligt denna lag se till att en godtagbar priskonkurrens finns i samband med uppförandet av bostäderna. Byggherren måste även följa EG-rättens regler om offentlig upphandling, vilka genomförts genom en så kallad blankettlag om offentlig upphandling (43/94), samt artikel 59 romfördraget om fri rörlighet för tjänster. Landskapsstyrelsen kan om särskilda skäl föreligger medge dispens från konkurrensförfarandet, något som t.ex. kan vara motiverat i samband med försöksbyggen.

2 kap. Stöd riktade till ägarbostäder

6 § *Allmänt* Av paragrafen framgår de allmänna villkoren för beviljande av räntestöd och ägarbostadslån. Antingen beviljas ägarbostadslån eller så beviljas räntestöd för ett av en kreditinrättning beviljat bostadslån. En person kan inte få räntestöd för ett ägarbostadslån. Landskapsstyrelsen avser att under år 1999 bevilja räntestöd för produktion eller anskaffning av ägarbostäder.

I 2 mom. föreslås en delegeringsbestämmelse genom vilken landskapsstyrelsen bemyndigas att närmare bestämma de kriterier som skall ligga till grund för beviljande av ägarbostadslån och räntestöd. Det rör sig främst om de ekonomiska och sociala grunder på vilka stöd skall beviljas, exempelvis inkomstgränser för erhållande av lån. Enligt 3 mom. föreslås att ägarbostadslån eller räntestöd endast skall beviljas samma person en gång. Dock kan landskapsstyrelsen om särskilda skäl föreligger göra undantag från detta och t ex på nytt bevilja stöd för reparation eller avlägsnande av olägenheter som kan medföra fara för hälsan.

Särskilda skäl kan även vara att någon behöver bostadsstöd för att sanera ett mögelskadat hus för vilket bostadsstöd redan tidigare har utgått eller bostadsstöd för att skaffa en ny bostad efter en skilsmässa.

7 § Ändamål för räntestöd och ägarbostadslån I paragrafen nämns de åtgärder för vilka ägarbostadslån och räntestöd kan beviljas.

8 § Räntestöd Räntestöd föreslås utgå för högst 80 procent av lånevärdet. Räntestöd föreslås beviljas för högst 25 år. Enligt 4 mom. fastställer landskapsstyrelsen räntestödets storlek. Räntestödet kan behöva ändras snabbt då lånemarknaden ändras och det är därför inte lämpligt att fastslå räntestödets storlek i lag. Räntestödets storlek kan varieras regionalt. Detta kan ske genom att olika stora andelar av räntan betalas i olika regioner eller genom att belåningsgraden varieras i olika regioner. Om man väljer att använda räntesatsen som ett regionalpolitiskt instrument kan det vara lämpligt att inte samtidigt variera belåningsgraden, eftersom systemet då blir invecklat. Landskapsstyrelsen har för avsikt att under år 1999 variera den andel av räntan som betalas i olika regioner.

Bestämmelsen i 3 mom. föreslås i syfte att förhindra att kreditinrättningarna minskar stödeffekten genom att kräva högre räntesats för sådana bostadslån där räntestöd utgår.

9 § Belåning och lånetid för ägarbostadslån Ett egnahemshus eller en aktielägenhet föreslås kunna belånas till högst 80 procent av det fastställda lånevärdet, liksom i dag. Då det gäller ett sådant lån för reparation som i dag beviljas med stöd av landskapslagen om bostadsförbättring innebär förslaget att den maximala belåningsgraden höjs från 60 procent till 80 procent. Dock behöver detta inte leda till att mer stöd faktiskt beviljas, eftersom landskapsstyrelsen genom beslut kan fastställa en lägre belåningsgrad för dessa typer av stöd. I lagen fastslås endast en maximigräns för belåningen medan det delegeras åt landskapsstyrelsen att närmare reglera belåningen för olika typer av stöd. På detta sätt åstadkoms ett flexibelt system där belåningsgraden snabbt kan anpassas efter hur bostadsmarknaden ser ut.

Belåningsgraden kan varieras regionalt, liksom räntesatsen som enligt 21 § kan varieras regionalt. Om man väljer att använda räntesatsen som ett regionalpolitiskt instrument kan det vara lämpligt att inte samtidigt variera belåningsgraden, eftersom systemet då blir komplicerat.

Lånetiden föreslås vara den samma som i dag enligt landskapslagen om bostadsproduktion, nämligen maximalt 25 år. Detta motsvarar även den maximala lånetiden för långfristiga förbättringslån enligt landskapslagen om stöd för bostadsförbättring.

10 § Användning av ägarbostad Några överlåtelsebegränsningar för ägarbostäder föreslås inte längre finnas. Således är det fritt att när som helst överlåta ägarbostaden. Dock leder

en överlåtelse till att räntestödet upphör och att ägarbostadslånet omedelbart måste återbetalas. I vissa fall kan stödtägaren medflytta lånet om en ny bostad skaffas. Närmare villkor om medflyttning av lån eller räntestöd skall enligt delegeringsbestämmelsen i 26 § fastställas av landskapsstyrelsen.

Liksom enligt gällande lag föreslås att ett egnahemshus eller en aktielägenhet för vilken stöd erhållits skall användas av stödtägaren som egen bostad. Dock skulle uthyrning högst ett år tillåtas, och med tillstånd av landskapsstyrelsen även en längre tid. Syftet med denna bestämmelse är att förhindra missbruk av lånesystemet.

11 § Efterskänkning av räntor och amorteringar Bestämmelsen motsvarar vad som gäller enligt 11 § landskapslagen om stöd för bostadsförbättring. Landskapsstyrelsen anser att det fortsättningsvis finns behov av att kunna stöda den aktuella målgruppen.

12 § Skuldsanering för privatperson Huruvida ett ägarbostadslån omfattas av ett eventuellt skuldsaneringsförfarande eller inte beror på om landskapsstyrelsen eller riket har behörighet att reglera frågan. På grund av skuldsaneringsens stora likheter med konkurslagstiftningen torde riket ha lagstiftningsbehörighet på området. Eftersom självstyrelselagens behörighetsfördelning är oklar på denna punkt föreslås att en bestämmelse tas in varav framgår att ägarbostadslån ingår i skuldsaneringsförfarandet.

Vad som gäller enligt denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser om återbetalning av lån kan väsentligt ändras om skuldsanering inleds, eftersom återbetalningen då kommer att ske i enlighet med den återbetalningsplan som upprättats.

13 § Landskapsborgen Landskapsstyrelsen föreslår en möjlighet att i vissa regioner bevilja landskapsborgen för bostadslån som beviljats för egen bostad. Kreditriskerna för landskapets del bedöms vara små med beaktande av hur systemet är upplagt. Borgen skulle kunna beviljas för bostadslån som beviljats av vissa kreditinrättningar. Borgen beviljas utan socioekonomisk prövning. Syftet med att införa landskapsborgen är att kunna ge låntagare en tilläggssäkerhet för ett lån för vilket tillräckliga säkerheter annars inte skulle kunna ställas. Därför föreslås att landskapsborgen endast skall kunna ställas för bostäder i de regioner i landskapet där kreditgarantivärdet är lågt, d v s i dagens läge skärgårdskommunerna samt vissa delar av fasta Åland. Landskapsborgen föreslås utgöra maximalt 30 procent av den godkända anskaffningskostnaden som tilläggssäkerhet inom 80 procent av anskaffningskostnaden. Om bostadens anskaffningspris är 600.000 mark och banken mot inteckningssäkerhet belånar 50 procent av anskaffningspriset blir lånet $0,5 \times 600.000 = 300.000$ mark. I det givna exemplet skulle fastigheten med landskapsborgen kunna belånas med ytterligare 30 procent; $0,3 \times 600.000 = 180.000$ mark och det totala lånebeloppet skulle bli $300.000 + 180.000 = 480.000$ mark (=80%).

Landskapets åtagande föreslås följa det ursprungliga lånets saldo så att den del av lånet för vilket landskapsborgen beviljats anses först bortbetalt. Om det i exemplet skulle

bli fråga om en tvångsrealisering för 250.000 mark då 400.000 mark kvarstår av lånet skulle kreditförlusten bli $400.000 - 250.000 = 150.000$ mark. Av detta skulle landskapet täcka 100.000 mark ($400.000 - 300.000$) och banken 50.000 mark.

Landskapsborgens storlek föreslås bestämmas av landskapsstyrelsen och skall stå i relation till gällande prisnivå på fastighetsmarknaden.

3 kap. Stöd riktade till hyresbostäder

14 § Ändamål för stöd Landskapsstyrelsen avser i första hand stöda produktion av hyresbostäder. Dock kan även tillbyggnad, reparation eller anskaffning stödhas.

Det föreslås att byggnade av bostadsaktiebolagshus inte längre skall stödhas, eftersom de personer som besitter en aktielägenhet i dessa hus i stället får möjlighet att erhålla ägarbostadslån. Möjligheten att finansiera byggande av värmeöverföringsnät (= fjärrvärmenät) eller fristående värmeproduktionscentraler föreslås slopas, eftersom detta inte hör inte hemma i denna lagstiftning utan skall beviljas med stöd av annan lag.

En fristående värmecentral som betjänar ett eller några närstående hyreshus inom ett begränsat distributionsområde (granntomter) skall karakteriseras som tillbyggnad/reparation. Uppförande av denna typ av värmecentral skulle således kunna stödhas genom hyresbostadslån.

15 § Räntestöd Räntestöd föreslås utgå för högst 90 procent av lånevärdet. Räntestöd föreslås beviljas för högst 35 år. Räntestödets storlek kan varieras regionalt i syfte att åstadkomma en regionalpolitiskt lämplig struktur på bostadsproduktionen.

Bestämmelsen i 4 mom. föreslås i syfte att förhindra att kreditinrättningarna minskar stödeffekten genom att kräva högre räntesats för sådana bostadslån där räntestöd utgår.

Enligt 5 mom. fastställer landskapsstyrelsen räntestödets storlek och för hur länge räntestöd utgår för olika typer av åtgärder. Räntestödets storlek kan behöva ändras snabbt då lånemarknaden ändras och det är därför inte lämpligt att fastslå räntestödets storlek i lag.

16 § Belåning och lånetid Den högsta belåningsgraden föreslås vara 90 procent av lånevärdet, varvid återstående 10 procent förutsätts vara eget kapital. Lånet skulle beviljas för högst 35 år. I dag beviljas lån för högst 45 år. Det föreslås att landskapsstyrelsen närmare skulle bestämma belåningsgraden för olika typer av åtgärder, exempelvis för renovering och nybyggnad.

17 § Användning av hyresbostad För att systemet inte skall kunna missbrukas föreslås denna användningsbegränsning. Syftet med stödet är att producera hyresbostäder och därför måste bostäderna även användas som hyresbostäder.

18 § Överlåtelse av hyresbostad Ägaren är fri att när som helst överlåta fastigheten, förutsatt att lånet betalas tillbaka. Ett beviljat räntestöd upphör omedelbart vid en överlåtelse. Om fastigheten överlåts till en ägare som inte vill ha något samhällsstöd, d v s om fastigheten säljs ut ur det landskapsunderstödda systemet, föreslås inte några regler om överlåtelsepris. Om däremot den nya ägaren vill ha landskapsstöd föreslås att landskapsstyrelsen skall ha rätt att bestämma överlåtelsepriset, eftersom priset påverkar storleken på det räntestöd eller hyresbostadslån som landskapsstyrelsen finansierar. Naturligtvis måste den nya ägaren i detta fall även uppfylla förutsättningarna i 14 § samt övriga villkor i denna lag för att räntestöd eller hyresbostadslån skall kunna beviljas.

19 § Beräkning av överlåtelsepris för hyresbostad Grunderna för beräkning av överlåtelsepriset motsvarar i stort beräkningsgrunderna enligt gällande bostadsproduktionslag. Beräkningsgrunderna bygger på tanken att överlåtaren inte skall göra oskäligt stor vinst på landskapets bekostnad.

20 § Hyra för hyresbostad Liksom i dag föreslås att det skall finnas bestämmelser om hyressättningen för de hyresbostäder för vilka hyresbostadslån eller räntestöd beviljats. Genom bestämmelser om hyressättning garanteras att fördelen av hyresbostadslånet eller räntestödet kommer hyresgästerna till godo. Hyran skall sättas så att den täcker de utgifter som är förknippade med fastigheten samt så att skälig avkastning på investerat kapital erhålls. Landskapsstyrelsen kan årligen fastställa vad som är skälig hyra.

I övrigt tillämpas hyreslagens bestämmelser på hyresförhållandet.

21 § Borgen för hyresbostad Det föreslås att landskapsborgen liksom enligt gällande lag skall kunna beviljas för hyresbostäder. Landskapsstyrelsen bestämmer de närmare villkoren för beviljande av borgen.

4 kap. Särskilda bestämmelser

22 § Ränta och amortering Dagens bestämmelser om beräkning av ränta och amorteringar upplevs som komplicerade av låntagare och banker. Bestämmelsen föreslås få föreliggande lydelse med tanke på att möjliggöra för landskapsstyrelsen att hålla en sådan räntenivå och återbetalningstakt som är relaterad till gällande marknadsvillkor så att de bostadspolitiska målsättningarna kan uppfyllas.

Landskapsstyrelsen föreslås utfärda närmare bestämmelser om exempelvis justering, höjning och sänkning av annuiteten samt om återbetalning och uppbörd av lånebetalningen.

23 § Säkerheter för lån Bestämmelserna motsvarar i stort vad som gäller enligt

landskapslagarna om stöd för bostadsproduktion och stöd för bostadsförbättring.

24 § Skyldighet att lämna uppgifter Paragrafen motsvarar gällande lagar om bostadsproduktion och bostadsförbättring. Dock har landskapsstyrelsens betalningsansvar vid konkurs eller utmätning för lån med bättre säkerhet än ett hyresbostadslån slopats.

25 § Rättelseyrkande Landskapsstyrelsen föreslår att ett förfarande med rättelseyrkande införs. Syftet är att minska antalet egentliga besvär. Rättelseyrkande är inte en del av besvärsförfarandet, utan är ett steg före det egentliga besvärsförfarandet. Rättelseyrkande prövas av landskapsstyrelsen.

26 § Besvär Landskapsstyrelsen föreslår att en sökande som inte är nöjd med landskapsstyrelsens beslut med anledning av ett rättelseyrkande skall kunna besvara sig hos högsta förvaltningsdomstolen. Enligt gällande lagar om bostadsproduktion och bostadsförbättring kan kommunens beslut överklagas hos landskapsstyrelsen och landskapsstyrelsens beslut kan inte överklagas. Besvärmöjligheten måste utformas annorlunda än i dag, eftersom kommunernas roll i långivningen slopas. Den föreslagna bestämmelsen överensstämmer med självstyrelselagens besvärsmöjligheter, d v s landskapsstyrelsens beslut överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen.

27 § Delegeringsbestämmelse Paragrafen innehåller en mängd delegeringsbestämmelser. Dessutom föreslås en generell möjlighet för landskapsstyrelsen att genom landskapsförordning utfärda närmare bestämmelser om verkställighet och tillämpning av denna lag.

5 kap. Övergångsbestämmelser

28 § Ikraftträdande Lagen föreslås träda i kraft så fort som möjligt och tidpunkten för ikraftträdande föreslås därför lämnas öppen. Lagen tillämpas inte på redan utgivna lån med de undantag som nämns i detta kapitel.

29 § Lagens tillämplighet på lån som beviljats med stöd av tidigare lagar Huvudregeln föreslås vara att lagen inte tillämpas på lån som beviljats med stöd av tidigare lagar om bostadsproduktion och bostadsförbättring. Dock föreslås att överlåtelsebegränsningarna slopas för ägarbostäder. Landskapsstyrelsen anser inte att det finns skäl att upprätthålla överlåtelsebegränsningarna för de ägarbostäder som beviljats bostadsstöd med stöd av tidigare lagstiftning om bostadsproduktion och bostadsförbättring, eftersom spekulationsrisken för denna typ av bostäder torde vara liten. Dessutom beviljas bostadsstöd som huvudregel endast en gång till samma person, vilket gör det svårt att

systematiskt missbruka systemet.

Enligt 2 mom. föreslås även lån som utgetts med stöd av tidigare gällande lagstiftning om bostadsproduktion och bostadsförbättring omfattas av skuldsaneringsförfarandet om ett sådant inleds.

30 § Beviljande av stöd då stöd tidigare beviljats Landskapsstyrelsen anser att huvudregeln skall vara att bostadsstöd beviljas endast en gång till samma person. Därför föreslås att de som beviljats stöd med stöd av tidigare gällande lagstiftning om bostadsproduktion och bostadsförbättring som huvudregel inte beviljas stöd med enligt denna lag.

31 § Kommunernas betalningsskyldighet vid skuldsanering Landskapsstyrelsen föreslår att en bestämmelse som reglerar kommunernas betalningsskyldighet vid skuldsanering införs. Skuldsanering hör till rikets behörighetsområde. Dock kan riket inte påföra landskapsstyrelsen betalningsansvar genom en lag, varför 27 § 2 mom. i rikets skuldsaneringslag inte har ansetts tillämplig på kommunerna i landskapet. Eftersom kommunerna enligt detta lagförslag inte längre skall ha någon roll i bostadslåneprocessen kommer de inte heller att beröras om en skuldsanering omfattar ett lån som beviljats med stöd av denna lag. Dock är kommunerna betalningsansvariga gentemot landskapet om en skuldsanering omfattar ett bostadslån som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning om bostadsproduktion. Landskapsstyrelsen anser inte att detta är skäligt med beaktande av att många kommuner är små och att en kreditförlust därför kan slå hårt mot kommunens ekonomi. Därför föreslås att kommunerna endast skall vara skyldiga att återbetala till landskapet i den takt och till det belopp som låntagaren enligt betalningsplanen betalar till kommunen. Om kommunen innan betalningsplanen fastställts har betalat en större del av sin skuld till landskapet jämfört med vad låntagaren har betalat till kommunen, skall landskapet återbetala mellanskillnaden till kommunen.

32 § Ändring av lånevillkoren Denna övergångsbestämmelse möjliggör att ägarbostadslån utgivna med stöd av tidigare lagar om bostadsproduktion och bostadsförbättring kan ombildas enligt denna lag om låntagaren ansöker om detta.

33 § Övertagande av kommunens uppgifter Eftersom kommunernas roll vid beviljande av bostadslån slopas föreslås en möjlighet att överföra administrationen av de lån som beviljats med stöd av tidigare bostadsproduktionslagstiftning till landskapet. På detta sätt skulle en enhetlig administration av bostadslånen kunna åstadkommas snabbare. Överföringen kan inte ske utan låntagarens samtycke. En överföring skulle kräva att skuldebrevens skrivs om.

2. Landskapslagen om upphävande av 32 § 1 mom. 4 punkten landskapslagen om främjande av gårdsbruk

Landskapsstyrelsen föreslår att 32 § 1 mom. 4 punkten landskapslagen om främjande av gårdsbruk upphävs. Stöd föreslås i stället beviljas med stöd av lagen om stöd för anskaffning och förbättring av bostad. Förslaget innebär ändrade lånevillkor för denna typ av lån.

3. Landskapslagen om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresfastigheter

Landskapsstyrelsen föreslår att det stiftas en lag som möjliggör för ägare till hyresfastigheter att befrias från användnings- överlåtelsebegränsningarna genom att erlägga en avgift.

1 § Tillämpningsområde Lagen föreslås tillämpas på de hyreshuslån som beviljats med stöd av 1968 års bostadsproduktionslag. Lån med stöd av denna lag gavs för väldigt lång tid. Dessutom är överlåtelsebegränsningarna omfattande och gäller för hela den tid lånet beviljades. Därför anser landskapsstyrelsen att det är motiverat att öppna en möjlighet för fastighetsägarna att köpa sig fria från överlåtelsebegränsningarna till ett skäligt pris.

2 § Förutsättningar för beviljande av befrielse För att undvika att ett stort antal hyresbostäder köps fria samtidigt, med de negativa konsekvenser detta skulle kunna få på marknaden, föreslås att befrielse kan beviljas då 27 år gått från det att lånets första rat lyftes. Befrielsen sker alltid från det årsskifte som följer närmast efter det år under vilket 27 år förflutit sedan lånets första rat lyftes. På detta sätt kommer ett mindre antal bostäder att befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningarna under sammanlagt 5 år. För att beviljas befrielse måste en avgift erläggas. Avgiften bestäms utgående från antalet bostadskvadratmeter, den återstående tiden för användnings- och överlåtelsebegränsningarna samt ett grundbelopp som varierar beroende på vilket år befrielse beviljas. För ett 1000 kvadratmeter stort hyreshus, vilket belånats år 1972 (lånetid 45 år) och som befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningarna från och med den 1 januari 2000 blir avgiften således: 20 mark X 1000 kvadratmeter X (45 år - 27 år) = 360.000 mark.

3 § Ansökan Möjligheten att ansöka om befrielse föreslås finnas till och med den 31 oktober år 2003.

4 § Villkor Det föreslås vissa begränsningar för de fastigheter som beviljats befrielse från

användnings- och överlåtelsebegränsningarna med stöd av denna lag. Landskapsstyrelsen beviljar inte nya hyresbostadslån eller räntestöd till fastigheterna under de 20 närmaste åren sedan fastigheten befriats. De fastigheter som en gång friköpts finansieras således privat då det gäller underhåll och ombyggnader etc. Vidare föreslås att de personer som köper aktielägenheter i fastigheten, för det fall att fastigheten ombildas till bostadsaktiebolag, inte skall beviljas ägarbostadslån eller räntestöd med stöd av landskapslagen om stöd för anskaffning och förbättring av bostad (/). Om dessa personers bostadsköp subventionerades finns risken för att priserna på bostadsmarknaden skulle drivas uppåt.

5 § Förbud mot utjämning av kostnader mellan fastigheter Landskapsstyrelsen föreslår att de fastigheter som friköps inte skall påverka övriga landskapsbelånade fastigheter som innehas av samma ägare. Ägaren kan således inte låta landskapsfinansierade fastigheter belastas av kostnader som hänför sig till den friköpta fastigheten. Det kan röra sig om exempelvis kostnader för renovering eller ombyggnad.

6 § Ikraftträdande Ikraftträdelsepunkten föreslås lämnas öppen. Lagen föreslås inte vara tidsbegänsad, men den förlorar i praktiken det mesta av sin betydelse efter år 2003 man inte längre kan ansöka om befrielse.

Landskapsstyrelsen föreslår att lagtinget antar följande lagar.

1)

LANDSKAPSLAG om bostadsproduktion

I enlighet med lagtingets beslut stadgas:

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 §

Tillämpningsområde

För att främja ett tillräckligt bostadsbestånd i landskapets alla regioner kan bostadsstöd beviljas i enlighet med denna lag. Bostadsstöd kan beviljas i form av räntestöd, ägarbostadslån, hyresbostadslån, landskapsborgen och landskapsbidrag.

Bostadsstöd kan beviljas till

- 1) en person som har en kommun i landskapet som sin hemkommun enligt lagen om hemkommun (FFS 201/1994),
- 2) en kommun i landskapet eller
- 3) en juridisk person som har en kommun i landskapet som hemort.

2 §

Olika typer av bostadsstöd

Bostadsstöd beviljas för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad och reparation av ägar- eller hyresbostäder.

Med nybyggnad av bostad avses uppförande av en byggnad med en eller flera bostäder. Med anskaffning av bostad avses att en eller flera bostadslägenheter eller lokaler som skall användas för boende skaffas ur det befintliga byggnadsbeståndet.

Med tillbyggnad och reparation avses en åtgärd genom vilken

- 1) bostadens eller bostadsbyggnadens standard genom en annan åtgärd än löpande underhåll höjs till en nivå som motsvarar ett ändamålsenligt boende,
- 2) befintliga lokaler ändras eller utvidgas för att huvudsakligen användas för boende eller
- 3) olägenheter som kan medföra fara för hälsan avlägsnas.

Landskapsstyrelsen beslutar närmare vilka typer av åtgärder som kan stödas.

3 §

Definitioner

Med *ägarbostad* avses en bostad som den stödsökande själv äger och som används som egen eller familjens egen bostad.

Med *hyresbostad* avses en byggnad med en eller flera lägenheter avsedda att hyras ut som bostäder.

Med *ägarbostadslån* avses ett lån som beviljats av landskapsstyrelsen till en privatperson för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av ägarbostad.

Med *hyresbostadslån* avses ett lån som beviljats av landskapsstyrelsen för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av en hyresbostad.

Med *lånevärde* avses det värde på låneobjektet som fastställts som belåningsgrund för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av bostad. För nybyggnad, tillbyggnad eller reparation bestäms lånevärdet utgående från godkända byggnadskostnader samt för nybyggnad även skäligen kostnader för anskaffning av tomt. Vid anskaffning av ägarbostad bestäms lånevärdet på grundval av köpeskillingen. Landskapsstyrelsen utfärdar närmare bestämmelser om hur lånevärdet bestäms.

4 §

Bevillningsfullmakt

Bostadsstöd kan beviljas inom ramen för de anslag och den bevillningsfullmakt som fastställs i landskapets budget.

Landskapsstyrelsen kan teckna aktier eller annat ägarkapital i aktiebolag som hyr ut bostäder.

5 §

Allmänna villkor för beviljande av bostadsstöd

Vid beviljande av bostadsstöd skall regionala, miljömässiga, sociala, arkitektoniska och kulturhistoriska aspekter beaktas liksom vissa gruppers speciella behov av stöd.

Kostnaderna för den åtgärd som stöds samt för underhåll och boende skall vara skäligen.

Nybyggnad av hyresbostäder skall basera sig på konkurrensförfarande om inte landskapsstyrelsen av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Vid upphandlingen skall landskapslagen angående tillämpning i landskapet Åland av lagen om offentlig upphandling (43/94) samt med stöd därav utfärdade förordningar tillämpas.

Landskapsstyrelsen utfärdar närmare bestämmelser om grunderna enligt vilka de i denna paragraf avsedda förutsättningarna skall bedömas.

2 kap.

Stöd riktade till ägarbostäder

6 §

Allmänt

Stöd till ägarbostäder ges i form av räntestöd, ägarbostadslån och landskapsborgen.

Räntestöd eller ägarbostadslån kan beviljas till privatpersoner för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av en ägarbostad. Räntestöd eller ägarbostadslån beviljas på de grunder som landskapsstyrelsen fastställer.

Räntestöd eller ägarbostadslån beviljas endast en gång till samma person. Dock kan landskapsstyrelsen om särskilda skäl föreligger bevilja ägarbostadslån eller räntestöd på nytt.

För att räntestöd eller ägarbostadslån skall kunna beviljas skall låntagaren ha tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet.

7 §

Ändamål för räntestöd och ägarbostadslån

Räntestöd eller ägarbostadslån kan beviljas en privatperson som använder bostaden som bostad för sig eller sin familj för

- 1) nybyggnad eller anskaffning av egnahemshus,
- 2) nybyggnad eller anskaffning av egnahemshus med två bostadslägenheter varav den ena är avsedd för uthyrning,
- 3) anskaffning av en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus eller fastighetsaktiebolagshus som den stödsökande har besittningsrätt till för att han äger de aktier som berättigar till besittningen av bostadslägenheten (*aktielägenhet*).
- 4) tillbyggnad eller reparation av egnahemshus eller aktielägenhet.

Ett räntestöd eller ett ägarbostadslån kan omfatta både tillbyggnad, reparation och anskaffning av bostad.

8 §

Räntestöd

Räntestöd kan beviljas för ett bostadslån som beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning för en sådan nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av en ägarbostad som avses i denna lag.

Räntestöd beviljas för högst 80 procent av låneobjektets lånevärde och utgår för högst 25 år. Räntestödets storlek varierar regionalt utgående från behovet av bostäder och så att bostadsproduktionen i landskapets regioner befrämjas.

Bostadslånets räntesats får inte överstiga den räntesats som kreditinrättningen allmänt tillämpar för motsvarande lån.

Landskapsstyrelsen fastställer räntestödets storlek i olika regioner och för hur lång tid räntestöd utgår för olika typer av låneändamål.

9 §

Belåning och lånetid för ägarbostadslån

Ägarbostadslån kan beviljas för högst 80 procent av låneobjektets lånevärde.

Ägarbostadslån beviljas för högst 25 år. Belåningsgraden kan varieras regionalt utgående från behovet av bostäder och så att bostadsproduktionen i landskapets regioner befrämjas.

Landskapsstyrelsen fastställer lånetiden och belåningsgraden för ägarbostadslån.

10 §

Användning av ägarbostad

Om ägarbostaden överläts, upphör räntestödet från ingången av den månad överlåtelsen skedde och ett ägarbostadslån skall omedelbart återbetalas.

En ägarbostad, för vilken räntestöd eller ägarbostadslån erhållits, skall användas av stödtagaren som egen bostad under den tid räntestöd utgår eller så länge lånet inte har återbetalats. Uthyrning av ägarbostaden är tillåten högst ett år. Landskapsstyrelsen kan dock, om synnerliga skäl föreligger, medge uthyrning för längre tid.

11 §

Efterskänkning av räntor och amorteringar

Räntor och amorteringar för ett ägarbostadslån för tillbyggnad eller reparation kan efterskänkas helt eller delvis så länge låntagaren använder bostaden som egen bostad, om låntagaren fyllt 65 år och befinner sig i en svag ekonomisk ställning. Detta gäller även makar och sambor som gemensamt svarar för ett ägarbostadslån för tillbyggnad eller reparation, om deras ekonomiska ställning är svag och en av dem fyllt 65 år och de använder bostaden som egen bostad.

Landskapsstyrelsen fastställer inkomst- och förmögenhetsgränserna för när svag ekonomisk ställning skall anses föreligga.

12 §

Skuldsanering för privatperson

I fråga om skuldsanering och dess inverkan på betalningen och uppsägningen av ett ägarbostadslån skall lagen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 47/93) och förordningen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 58/93) tillämpas.

13 §

Landskapsborgen

Landskapsborgen kan beviljas för ett bostadslån som beviljats av offentlig tillsyn

underkastad kreditinrättning för en sådan nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av en ägarbostad som avses i denna lag. Landskapsborgen beviljas endast i de regioner där kreditgarantivärdet är lågt jämfört med landskapet i övrigt.

Vid beräkning av borgen kan högst 80 procent av bostadens anskaffningspris utgöra grunden för bostadslånet. Landskapsborgen kan utgöra högst 30 procent av det vid varje tidpunkt utestående bostadslånets kapital. Landskapsborgen täcker också ränta och eventuell dröjsmålsränta som hänförs till denna kapitalandel.

Landskapsstyrelsen beslutar om landskapsborgens innehåll, säkerheter, regressrätt, borgensavgift och övriga villkor för borgensåtagandet. Landskapsstyrelsen beslutar även om landskapets totala borgensåtagande för en och samma person.

3 kap.

Stöd riktade till hyresbostäder

14 §

Ändamål för stöd

Räntestöd eller hyresbostadslån kan beviljas för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av hyresbostad samt för kombinationer av dessa åtgärder.

Innan räntestöd eller hyresbostadslån beviljas skall mottagarens soliditet och återbetalningsförmåga granskas.

Kriterierna för sökandens soliditet och återbetalningsförmåga bestäms av landskapsstyrelsen.

15 §

Räntestöd

Räntestöd kan ges för bostadslån som beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning för en sådan nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av en hyresbostad som avses i denna lag.

Räntestöd beviljas för högst 90 procent av lånevärdet. Räntestöd beviljas för högst 35 år.

Räntestödets storlek kan varieras regionalt utgående från behovet av bostäder och så att bostadsproduktionen i landskapets regioner befrämjas.

Bostadslånets räntesats får inte överstiga den räntesats som kreditinrättningen allmänt tillämpar för motsvarande lån.

Landskapsstyrelsen fastställer räntestödets storlek i olika regioner och för hur lång tid räntestöd utgår för olika typer av låneändamål.

16 §

Belåning och lånetid

Hyresbostadslån beviljas för högst 90 procent av lånevärdet. Hyresbostadslån beviljas för högst 35 år.

Belåningsgraden kan varieras regionalt utgående från behovet av bostäder och så att bostadsproduktionen i landskapets regioner befrämjas.

Landskapsstyrelsen fastställer lånetiden och belåningsgraden för hyresbostadslån.

17 §

Användning av hyresbostad

Så länge räntestöd utgår eller hyresbostadslånet inte återbetalats, skall bostaden användas som hyresbostad. Landskapsstyrelsen kan ge tillstånd till tillfällig ändring av en hyresbostads användningsändamål.

18 §

Överlåtelse av hyresbostad

Om en hyresbostad eller del av en hyresbostad överläts, upphör ett räntestöd omedelbart och ett hyresbostadslån skall omedelbart återbetalas. Om räntestöd eller hyresbostadslån fortsättningsvis skall utgå för hyresbostaden, kan överlåtelse endast ske med landskapsstyrelsens godkännande och till det överlåtelsepris som anges i 19 §.

Om ett hyresbostadslån betalas bort i förtid kan landskapsstyrelsen kräva skälig ersättning för lånets låga ränta eller erhållet räntestöd.

19 §

Beräkning av överlåtelsepris för hyresbostad

Landskapsstyrelsen fastställer det överlåtelsepris till vilket hyresbostaden kan överlätas om räntestöd fortsättningsvis skall utgå eller hyresbostadslån beviljas för hyresbostaden. Vid beräkning av överlåtelsepriset skall följande faktorer beaktas:

- 1) det egna kapital ägaren tillskjutit som finansiering för byggande av hyresbostaden,
- 2) en eventuell ökning av det egna kapitalet för att finansiera ombyggnader och reparationer,
- 3) räntestodslån eller landskapets hyresbostadslån och andra lån med bättre förmånsrätt än dessa,
- 4) av landskapsstyrelsen godkända lån upptagna för att finansiera ombyggnader och reparationer,
- 5) indexjustering av punkterna 1 och 2 beräknat utgående från månatligt fastställda koefficienter i byggnadskostnadsindex och skälig avskrivning från färdigställandet till försäljningsmånaden.

20 §

Hyra för hyresbostad

I hyra får högst uppbäras det belopp som behövs för att betala finansieringen av bostaden samt för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. I landskapsstödda hyresfastigheter och hyresbostäder som har en och samma ägare får hyrorna utjämnas.

Landskapsstyrelsen kan fastställa den hyra som högst får uppbäras av hyresgästen. I de finansieringskostnader som avses i 1 mom. får inräknas avkastning på eget kapital.

Utöver vad som bestäms i denna lag gäller hyreslagens (/) bestämmelser i tillämpliga delar på förhållandet mellan hyresgästen och hyresvärden.

21 §

Borgen för hyresbostad

Landskapsborgen kan ställas för hyresbostadslån som beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning, om lånetiden och övriga villkor godkänts av landskapsstyrelsen.

Landskapsstyrelsen bestämmer det totala borgensåtagandet i varje enskilt fall samt övriga villkor för borgensåtagandet.

4 kap.

Särskilda bestämmelser

22 §

Ränta och amortering

Det sammanslagna beloppet av ränta och amortering benämns annuitet. Av annuiteten betalas först räntan på lånet. Storleken på annuiteten kan fastställas så att annuiteten inte räcker för betalning av hela räntan, varvid överskjutande ränta läggs till lånekapitalet.

Landskapsstyrelsen kan fastställa lån med ändrade lånevillkor för mottagare av ägar- och hyresbostadslån som har hamnat i betalningssvårigheter.

Landskapsstyrelsen beslutar om ränte- och amorteringsvillkor för ägar- och hyresbostadslån, om villkoren för lån med ändrade lånevillkor samt om återbetalning och uppbörd av lånebetalningen. Räntans storlek kan varieras regionalt.

23 §

Säkerheter för lån

Till säkerhet för återbetalning av ägarbostads- och hyresbostadslån skall inteckning skaffas eller aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet pantsättas

eller rätt till efterpantning av dem ges. Även annan säkerhet som långivaren anser tillräcklig kan ställas.

Till säkerhet för återbetalningen av ett hyresbostadslån kan även krav på tilläggssäkerhet krävas, dock så att den totala säkerheten är högst en och en halv gång större än lånekapitalet. Tilläggssäkerhet kan inte krävas i efterhand. Av en kommun skall säkerhet inte krävas.

Beloppet av ett inteckningslån med bättre förmånsrätt än ett ägarbostadslån eller ett hyresbostadslån får tillsammans med detta uppgå till sammanlagt högst 95 procent av säkerhetens värde. Utgörs säkerheten av aktier eller av rätt till efterpantning av aktier, får det sammanlagda beloppet av de mot aktierna beviljade lånen och lägenhetens beräknade andel av bolagets totalupplåning uppgå till högst 95 procent av lägenhetens beräknade andel av byggnadens godkända anskaffningsvärde.

För att trygga landskapets intressen kan för en lånefordran som avses i denna lag pantsatt eller utmätt egendom vilken säljs på auktion inköpas till landskapet. Landskapsstyrelsen har rätt att sälja egendom som på här avsett sätt kommit i landskapets ägo.

24 §

Skyldighet att lämna uppgifter

En kreditinrättning, som beviljat ett lån för vilket räntestöd eller landskapsborgen beviljats, är skyldig att lämna landskapsstyrelsen de uppgifter som behövs för att kontrollera att lånevillkoren samt föreskrifterna i denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser har följts. I samma syfte får syner och inspektioner verkställas.

25 §

Rättelseyrkande

Den som är missnöjd med ett beslut som landskapsstyrelsen fattat med stöd av denna lag kan skriftligen yrka på rättelse hos landskapsstyrelsen. I rättelseyrkandet skall anges vilket beslut som önskas rättat och grunderna för rättelseyrkandet. Rättelseyrkandet skall vara landskapsstyrelsen tillhanda inom 21 dagar från den dag då beslutet delgivits.

Ett rättelseyrkande skall handläggas utan dröjsmål. Till beslut i vilket rättelse kan yrkas skall fogas anvisningar om hur rättelse söks.

26 §

Besvär

Ett beslut som landskapsstyrelsen fattat med anledning av ett rättelseyrkande får överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen genom besvär. Överklagandet skall ha inkommit till domstolen inom 30 dagar från delgivningen av beslutet.

Landskapsstyrelsens beslut får inte verkställas innan det vunnit laga kraft om ändringssökande därigenom blir meningslöst eller besvärsmyndigheten förbjuder verkställigheten.

27 §

Delegeringsbestämmelse

Landskapsstyrelsen beslutar om ansökningstider, prioritering av sökande vid beviljande av lån, belåningsbar yta, beräkningsgrunderna för bostadsyta och ekonomiymta, förutsättningarna för medflyttande av beviljade lån och räntestöd vid byte av bostad, förutsättningarna för medflyttning av beviljat lån eller räntestöd vid ägarbyte för hyresbostad och övriga lånevillkor och villkor för beviljande av räntestöd.

Närmare bestämmelser om verkställigheten och tillämpningen av denna lag utfärdas vid behov genom landskapsförordning.

5 kap.

Övergångsbestämmelser

28 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den

Genom denna lag upphävs landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion (14/82), landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsförbättring (13/82) samt landskapslagen den 21 april 1982 om räntestödslån för förvärv av hyresbostäder (17/82).

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

Denna lag tillämpas på bostadsstöd som beviljats efter lagens ikraftträdande, om inte annat bestäms nedan. På lån och räntestöd som beviljats med stöd av tidigare landskapslagar om bostadsproduktion och bostadsförbättring tillämpas bestämmelserna i dessa lagar.

29 §

Lagens tillämplighet på lån som beviljats med stöd av tidigare lagar

De ägarbostäder som enligt tidigare lagstiftning om bostadsproduktion och bostadsförbättring är bundna av användnings- och överlåtelsebegränsningar befrias från dessa då lånet har återbetalats.

Bestämmelsen i 12 § skall tillämpas även på bostadslån för ägarbostad som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning om bostadsproduktion eller

bostadsförbättring.

30 §

Beviljande av stöd då stöd tidigare beviljats

Ägarbostadslån eller räntestöd för ägarbostad kan inte beviljas med stöd av denna lag till den som tidigare beviljats motsvarande stöd enligt landskapslagen den 29 november 1949 om bostadslån, -garantier och -bidrag (30/49), landskapslagen den 30 juni 1954 om bostadsproduktionen i landskapet (23/54), landskapslagen den 3 mars 1960 om bostadsproduktion (6/60), landskapslagen den 11 juni 1968 om bostadsproduktion (28/68), landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion (14/82), landskapslagen den 11 mars om stöd för bostadsförbättring (13/82), 32 § 4 mom. landskapslagen om främjande av gårdsbruk (54/78).

Landskapsstyrelsen kan dock om särskilda skäl föreligger bevilja samma person ägarbostadslån eller räntestöd på nytt.

31 §

Kommunernas betalningsskyldighet vid skuldsanering

Då en skuld som kommunen enligt 10 § landskapslagen om bostadsproduktion och 13 § landskapslagen om stöd för bostadsförbättring ansvarar för gentemot landskapsstyrelsen omfattas av skuldsanering, skall kommunen av sitt landskapslån betala det belopp som gäldenären enligt betalningsprogrammet skall betala. Betalningen skall följa det tidsschema som enligt betalningsprogrammet gäller för gäldenären då denna skall betala sin skuld till kommunen.

32 §

Ändring av lånevillkoren

Landskapsstyrelsen kan med låntagarens samtycke ändra lånevillkoren för bostadslån för ägarbostad som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning, så att de överensstämmer med denna lag.

Om lånevillkoren ändras skall denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den tillämpas på skuldförhållandet.

33 §

Övertagande av kommunens uppgifter

Landskapsstyrelsen kan, med låntagarens samtycke, överta de uppgifter som enligt tidigare lagstiftning ankommer på kommunen och befria kommunen från ansvaret för att lånet återbetalas.

Om landskapsstyrelsen övertar kommunens uppgifter skall denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser tillämpas i fråga om landskapsstyrelsens rättigheter och skyldigheter som långivare. I övrigt fortsätter skuldförhållandet på de

tidigare villkoren.

34 §

Bostadslånekommissionen

Den bostadslånekommission som är tillsatt då denna lag träder i kraft sitter mandattiden ut.

2)

LANDSKAPSLAG

om upphävande av 32 § 1 mom. 4 punkten landskapslagen om främjande av gårdsbruk

I enlighet med lagtingets beslut stadgas:

1 §

Genom denna lag upphävs 32 § 1 mom. 4 punkten landskapslagen den 16 augusti 1978 om främjande av gårdsbruk (54/78).

2 §

Denna lag träder i kraft den. Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

De lån som beviljats med stöd av den upphävda punkten fortsätter gälla på de tidigare villkoren.

3)

LANDSKAPSLAG

om befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för hyresfastigheter

I enlighet med lagtingets beslut stadgas:

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på hyresfastigheter, vilka är underkastade användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt landskapslagen den 11 juni 1968 om bostadsproduktion (28/68).

Denna lag tillämpas inte på fastigheter som ägs av kommuner eller fastigheter som ägs av sammanslutningar, vilka är i kommunal ägo.

2 §

Förutsättningar för beviljande av befrielse

Befrielse från användnings- och överlåtelsebestämmelserna kan medges tidigast från och med den 1 januari året efter det att 27 år förflutit sedan den första raten av bostadslånet lyftes.

För att befrielse skall kunna beviljas måste bostadslånen återbetalas i sin helhet och en avgift erläggas. Avgiftens storlek bestäms genom att grundbeloppet multipliceras med antalet bostadskvadratmeter och det antal år som lånet befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningar. Grundbeloppet bestäms enligt följande:

<i>År då lånet befrias från begränsningar</i>	<i>Grundbelopp (mark)</i>
1.1.2000	20
1.1.2001	21
1.1.2002	22
1.1.2003	23
1.1.2004	24,5

3 §

Ansökan

Ägaren till en i 1 § 1 mom. nämnd hyresfastighet kan ansöka hos landskapsstyrelsen om befrielse från de användnings- och överlåtelsebegränsningar som åvilar hyresfastigheten. Ansökan skall göras senast två månader innan användnings- och överlåtelsebegränsningarna skall avlyftas.

Ansökan om befrielse skall göras senast den 31 oktober 2003.

4 §

Villkor

Under 20 år från det att fastigheten befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningarna gäller följande villkor:

- 1) Landskapsstyrelsen beviljar inte nya hyresbostadslån eller räntestöd till fastigheten samt
- 2) Landskapsstyrelsen beviljar inte ägarbostadslån eller räntestöd för köp av aktielägenhet i fastigheten.

5 §

Förbud mot utjämning av kostnader mellan fastigheter

Befrielse av användnings- och överlåtelsebegränsningar för en fastighet får inte påverka hyresnivåerna i de övriga landskapsbelånade fastigheter som innehas av

samma ägare.

6 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den trätt i kraft.

Mariehamn den 3 september 1998.

L a n t r å d

Roger Jansson

Föredragande ledamot

Bengt Häger