

Nr 40

LANDSKAPSLAG
om bostadsproduktion

Föredragen för Republikens President den 5 mars 1999

Utfärdad i Mariehamn den 24 juni 1999

I enlighet med lagtingets beslut¹⁾ 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 förvärvas från det befintliga byggnadsbeståndet.

Med tillbyggnad och reparation avses en åtgärd genom vilken

- 1) bostadens eller bostadsbyggnadens standard genom en annan åtgärd än löpande under-

håll 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 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.

¹⁾ Ls framst. nr 23/1997-98
Smu bet. nr 2/1998-99

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 som den stödsökande har besittningsrätt till genom aktieinnehav (*aktielägenhet*) eller

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 85 procent av låneobjektets lånevärde och utgår för högst 35 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 låneändamål.

9 §

Beläning och lånetid för ägarbostadslån

Ägarbostadslån kan beviljas för högst 85 procent av låneobjektets lånevärde.

Ägarbostadslån beviljas för högst 35 år. Beläningsgraden kan varieras regionalt utgående från behovet av bostäder och så att bostadsproduktionen i landskapets regioner befrämjas.

Landskapsstyrelsen fastställer lånetiden och beläningsgraden för ägarbostadslån.

10 §

Användning och överlåtelse av ägarbostad

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, tillåta uthyrning för längre tid.

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

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 svag ekonomisk ställning.

12 §

Skuldsanering för privatperson

Ifråga om skuldsanering och dess inverkan på betalningen och uppsägningen av ett ägarbostadslån skall lagen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 57/1993) och förordningen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 58/1993) 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 85 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 el-

ler 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 en 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 skall landskapsstyrelsen kräva skälig ersättning för lånets låga ränta eller erhållet räntestöd, om inte särskilda skäl till undantag föreligger.

19 §

Beräkning av överlåtelsepris för hyresbostad

Landskapsstyrelsen fastställer det överlåtelsepris till vilket hyresbostaden kan överlåtas 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) räntestödslån eller landskapets hyresbostadslån och andra lån med bättre förmånsrätt än dessa,
- 4) av landskapsstyrelsen godkända lån upptagna för att finansiera ombyggnader och reparationer samt
- 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 fastighets-hållning 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 bestämmelserna i hyreslagen för landskapet Åland (19/99) 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.

Landskapsstyrelsen kan fastställa lån med ändrade lånevillkor för mottagare av ägar- och hyresbostadslån som har kommit i betalnings-svårigheter.

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

23 §

Säkerheter för lån

Till säkerhet för återbetalning av ägarbostads- och hyresbostadslån skall panträtt i fastighet upplåtas 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 lån med en panträtt i fastigheten med bättre förmånsrätt än en panträtt som lämnats som säkerhet för ett ägarbostadslån eller hyresbostadslån får tillsammans med de senare lånen uppgå till 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 ändringsökande 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 ekonomiyta, 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 1 september 1999.

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, landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsförbättring eller 32 § 4 mom. landskapslagen den 16 augusti 1978 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 ansvarar för gentemot landskapsstyrelsen enligt 10 § landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion och 13 § landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsförbättring 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 läntagarens samtycke ändra lånevillkoren för bostadslån för ägarbostad som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning så att de överensstämmer med denna lag.

Mariehamn den 24 juni 1999.

ROGER NORDLUND
vicelantråd

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 läntagarens 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.

Bengt Häger
föredragande ledamot