

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och vissa lagar som har samband med den

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Syftet med denna proposition är att förbättra fördelningen av statligt stödda hyresbostäder till hushåll som har låga inkomster och är mindre bemedlade och som behöver mest stöd för att ordna sitt boende. I fortsättningen ska grunderna för val av hyresgäster iakttas vid överlåtelse av en hyresrätt till en familjemedlem. Det föreslås att kommunmedlemmars företräde vid valet av hyresgäster slopas. Möjligheten att använda en hyresbostad för underuthyrning begränsas. Det föreslås att den begränsning av användningen till enbart bostadsbruk som är förknippad med statligt stöd skärps genom att korttidsuthyrning och annat bruk som avviker från boende förbjuds. Samfund som äger vanliga statligt stödda hyresbostäder ska vara skyldiga att följa behovet av samt lämpligheten hos sina uthyrda bostäder för sökande som mest behöver en hyresbostad. Samfunden ska också ha rätt att säga upp hyresavtal av orsaker som hänför sig till nämnda fördelning.

Ett syfte med propositionen är också att utveckla bestämmelserna om uppgiften att välja hyresgäster för statligt stödda hyresbostäder och om tillsynen över detta. I räntestöds- och aravalagstiftningen införs bestämmelser om vem som sköter den offentliga förvaltningsuppgift som avser valet av hyresgäster. Behörigheterna i anslutning till dessa uppgifter preciseras. Enligt förslaget ska det genom beslut av kommunen eller välfärdsområdet fastställas hur tillsynen över valet av hyresgäster ska genomföras. Rätten att få information för tillsynen ses över. Bestämmelser om bostadsansökan införs i lag.

Genom propositionen revideras också bestämmelserna om tillsynsmyndigheternas rätt att få information och att utföra granskningar i anslutning till tillsynen över efterlevnaden i övrigt av räntestöds- och aravalagstiftningen. Vidare ska övervakningen av självkostnadshyran effektiviseras i fall där en hyresbostad upplåts för att användas av någon annan.

Propositionen innehåller vissa preciseringar av myndigheternas befogenheter i samband med beviljande av statligt stöd och ändring av lån, ett förenhetligande av lagstiftningen om räntestödslån och borgenslån samt en författningsöversyn. Föråldrade bemyndiganden att utfärda förordning upphävs.

Propositionen innehåller utkast till statsrådsförordningar, i vilka bestämmelserna preciseras och det görs en författningsöversyn.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2027. Ändringarna i förfarandena för bostadsansökan och tillsyn över valet av hyresgäster samt den föreslagna uppföljningsskyldigheten i fråga om uthyrda bostäder avses dock träda i kraft den 1 juni 2027.

1.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 40 §,
ändras 6 §, 7 § 1 mom., 11 b § 3 mom., 11 c och 11 d §, 29 § 2 mom., 33 och 34 § samt 41 §
1 mom.,

av dem 7 § 1 mom. sådant det lyder i lag 470/2018, 11 b § 3 mom. och 11 c § sådana de lyder
i lag 717/2006, 11 d § sådana den lyder i lagarna 512/2023 och 1002/2024, 29 § 2 mom. sådant
det lyder i lag 512/2023 samt 33 och 34 § samt 41 § 1 mom. sådana de lyder i lag 1002/2024,
och

fogas till lagen en ny 11 e §, till lagen en ny 12 §, i stället för den 12 § som upphävts genom
lag 470/2018, samt till lagen nya 12 a–12 c § som följer:

6 §

Allmänna villkor för räntestödslån

Som räntestödslån kan godkännas endast ett lån i euro.

Lånetiden för räntestödslån är högst 45 år från det att lånet eller dess första rat lyfts.

Den ränta som lånebeviljaren tar ut för ett räntestödslån får vara högst så stor som den ränta
som vid respektive tidpunkt allmänt tillämpas på lån med motsvarande risker och villkor.

Låntagaren ska hålla objektet för ett räntestödslån tillräckligt försäkrat under den tid som lånet
utgör räntestödslån. Försäkring behövs dock inte, om objektet ägs av ett välfärdsområde, en
kommun eller en samkommun.

Bestämmelser om de förfaranden som ska iakttas vid lyftande av räntestödslån och vid an-
mälningar om lånetiden får utfärdas genom förordning av statsrådet.

7 §

Räntestöd och amorteringsprogram

På ränta som tas ut för ett lån som godkänts som räntestödslån betalas räntestöd. Ansökan om
betalning av räntestöd riktas till Statskontoret. Bestämmelser om storleken av, ansökan om och
betalningstiden för räntestöd utfärdas genom förordning av statsrådet.

11 b §

Grunderna för val av hyresgäster och företrädesordning

Som förmögenhet och inkomster enligt 1 mom. beaktas inte förmögenhet och inkomster för en person under 18 år som hör till hushållet, om inte han eller hon är sökanden eller sökandens make.

11 c §

Undantag från grunderna för val av hyresgäster och från företrädesordningen

Undantag från grunderna för val av hyresgäster får göras av hälsoskäl eller sociala skäl eller i syfte att främja ett ändamålsenligt nyttjande av räntestödshyresbostäderna. Med hänsyn till syftet med valet av hyresgäster ska undantaget vara motiverat i samhälleligt hänseende, med tanke på sökandenas situation och för driften av huset.

Kommunen får av orsaker som avses i 1 mom. ge tillstånd till att ett litet antal bostäder tillfälligt används som bostäder för personer som inte valts enligt grunderna för val av hyresgäster. Till den del det är fråga om bostäder där boendeservicen ska organiseras av välfärdsområdet, ges tillståndet av välfärdsområdet.

Undantag kan i enskilda fall göras från företrädesordningen enligt 11 b § 2 mom., om det är motiverat med beaktande av hushållets speciella förhållanden, hyresbostadssituationen på orten eller hyreshusets eller bostadsområdets boendestruktur. Ett i 1 och 2 mom. avsett undantag från grunderna för val av hyresgäster får inte i väsentlig utsträckning försämra möjligheterna för sökande som ska få företräde till en bostad.

Närmare bestämmelser om undantag från grunderna för val av hyresgäster och om beviljande av tillstånd enligt 2 mom. får utfärdas genom förordning av statsrådet.

11 d §

Uppgifter vid val av hyresgäster

Valet av hyresgäster görs av bostadens ägare eller ägarens företrädare. Om någon annan än bostadens ägare är hyresvärd, görs valet av hyresgäster av hyresvärden eller hyresvärdens företrädare. Valet av hyresgäster kan också göras av en kommun eller ett välfärdsområde.

Kommunen utövar tillsyn över att grunderna för valet av hyresgäster till de räntestödshyresbostäder som finns i kommunen följs. Till den del det är fråga om bostäder där boendeservicen ska organiseras av välfärdsområdet, ska välfärdsområdet utöva tillsyn över valet av hyresgäster. Kommunen och välfärdsområdet ska genom sitt beslut fastställa hur tillsynen ska genomföras (*beslut om tillsynssätt*).

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om de förfaranden som ska iakttas vid valet av hyresgäster och vid tillsynen över valet samt om innehållet i beslut om tillsynssätt.

Den allmänna styrningen av valet av hyresgäster ankommer på Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

11 e §

Bostadsansökan

Ansökan om räntestödshyresbostad ska göras skriftligen.

I bostadsansökan ska uppges

- 1) sökandens namn, personbeteckning och kontaktuppgifter,
- 2) namn och personbeteckning för sökandens make samt för övriga personer som hör till hushållet och som före utgången av kalenderåret fyller 18 år,

- 3) namn och födelsedatum för de barn som hör till hushållet,
- 4) uppgift om uppehållsrätten för en sökande som inte är finsk medborgare,
- 5) uppgifter om hushållets bostadsbehov och den bostad som söks, samt
- 6) uppgifter om hushållets förmögenhet och inkomster.

Närmare bestämmelser om bostadsansökan får utfärdas genom förordning av statsrådet.

12 §

Överlåtelse av hyresrätt och fortsättande av hyresförhållande

En i 45 § i lagen om hyra av bostadslägenhet avsedd överlåtelse av hyresrätten till hyresgästens familjemedlem är inte tillåten utan särskilt tillstånd av hyresvärden. I fråga om beviljande av tillstånd iakttas vad som i 11–11 c § föreskrivs om hyresgäster, syftet med valet av hyresgäster, grunderna för val av hyresgäster och undantag från grunderna för val av hyresgäster. Närmare bestämmelser om de förfaranden som ska iakttas vid beviljande av tillstånd får utfärdas genom förordning av statsrådet. Bestämmelser i övrigt om överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

Något val av hyresgäster tillämpas inte, om det är fråga om ett i 46 eller 48 § i lagen om hyra av bostadslägenhet avsett fortsättande av hyresförhållandet.

12 a §

Upplåtelse av hyresbostad att användas av någon annan

Om en hyresgäst upplåter en räntestödshyresbostad helt eller delvis för att användas av någon annan för boende, ska hyresgästen lämna hyresvärden uppgifter om den hyra som denne burit upp för bostaden för tillsynen över hyresbeloppet.

Hyresgästen får inte upplåta en del av en räntestödshyresbostad genom underuthyrning för att användas av någon annan för boende på något annat sätt än vad som avses i 17 § 1 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet.

Hyresgästen får inte använda en räntestödshyresbostad eller en del av den för korttidsuthyrning enligt 59 a § 2 mom. i bygglagen (751/2023) eller upplåta en räntestödshyresbostad eller en del av den för annat bruk som avviker från boende. Hyresgästen får inte heller upplåta en räntestödshyresbostad eller en del av den till en yrkesmässig aktör för vidare uthyrning eller inkvarteringsverksamhet eller för annat bruk som avviker från boende.

12 b §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet, om hyresrätten överläts i strid med 12 § eller om räntestödshyresbostaden eller en del av den upplåts för att användas av någon annan i strid med 12 a §. Bestämmelser i övrigt om hävande av hyresavtal finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

12 c §

Uppföljning av boendestrukturen och uppsägning till följd av fördelning av bostäder

Ägaren till räntestödshyresbostäder ska följa behovet av samt lämpligheten hos sina uthyrda bostäder för sökande som mest behöver en hyresbostad. Uppföljningsskyldigheten gäller inte

studentbostäder eller andra bostäder som ska användas som hyresbostäder för grupper med särskilda behov.

Hyresgästen ska för uppföljningen enligt 1 mom. på begäran lämna hyresvärden uppgifter om den förmögenhet och de inkomster som avses i 11 b § för det hushåll som bor i bostaden. Närmare bestämmelser om lämnande av uppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Hyresvärden får säga upp ett tills vidare gällande hyresavtal för en räntestödshyresbostad, om bostaden lämpar sig som bostad för sökande som uppfyller de grunder för val av hyresgäster som avses i 11 b § och hyresgästens hushåll som bor i bostaden inte uppfyller grunderna för val av hyresgäster. Bestämmelser i övrigt om uppsägning av hyresavtal finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

29 §

Närmare bestämmelser om statens ansvar

Borgensättning söks hos Statskontoret. Borgensättning kan inbegripa dröjsmålsränta högst i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) från och med den tidpunkt då förutsättningarna för borgensättning föreligger till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

33 §

Rätt att få information

Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret, kommunen och välfärdsområdet har trots sekretessbestämmelserna rätt att på begäran och utan ogrundat dröjsmål av låntagaren och lånebeviljaren få de uppgifter som är nödvändiga för tillsynen över efterlevnaden av denna lag. Kommunen och välfärdsområdet har dessutom trots sekretessbestämmelserna rätt att av den som väljer hyresgäster och som avses i 11 d § 1 mom. få de uppgifter som är nödvändiga för tillsynen över att grunderna för valet av hyresgäster följs.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret får meddela föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som är nödvändiga för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas. Lånebeviljaren ska lämna in uppgifterna om lånet till Statskontoret med hjälp av ett tekniskt gränssnitt.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få information har Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret rätt att av myndigheter på begäran få sådan information om låntagare och andra samfund enligt 25 eller 27 a § som är nödvändig för den tillsyn som det föreskrivs om i denna lag.

34 §

Granskningsrätt

De myndigheter som utövar tillsyn över efterlevnaden av denna lag har rätt att utföra granskningar i anslutning till tillsynen.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret får genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra granskningar. En utomstående sakkunnig får på begäran av Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller

Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

41 §

Ändringsökande

I fråga om beslut som fattats av Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret, kommunen eller välfärdsområdet får omprövning begäras. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Bestämmelser om begäran om omprövning och sökande av ändring i kommunens beslut om tillsynsätt enligt 11 d § 2 mom. finns dock i kommunallagen (410/2015) och i välfärdsområdets beslut om tillsynsätt i lagen om välfärdsområden (611/2021).

Denna lag träder i kraft den 20 .

Bestämmelserna i 11 b § 3 mom., 11 d § 2 mom. samt 11 e, 12 och 12 c § i denna lag träder dock i kraft den .

Denna lag tillämpas också på hyresavtal för bostadslägenhet som ingåtts före lagens ikraftträdande, om inte något annat föreskrivs nedan.

På ärenden som gäller hyresförhållandet för en bostadslägenhet och som var anhängiga vid ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

2.

Lag

om ändring av aravabegränsningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i aravabegränsningslagen (1190/1993) 25 §,
ändras 4 b § 3 mom., 4 c och 4 d §, 21 § 1 mom. och 23 §,
sådana de lyder, 4 b § 3 mom. och 4 c § i lag 716/2006 samt 4 d §, 21 § 1 mom. och 23 § i lag
1004/2024, och
fogas till lagen en ny 4 e §, till lagen en ny 5 §, i stället för den 5 § som upphävts genom lag
471/2018, samt till lagen nya 5 a, 5 b, 6 a och 23 a § som följer:

4 b §

Grunderna för val av hyresgäster och företrädesordning

Som förmögenhet och inkomster enligt 1 mom. beaktas inte förmögenhet och inkomster för en person under 18 år som hör till hushållet, om inte han eller hon är sökanden eller sökandens make.

4 c §

Undantag från grunderna för val av hyresgäster och från företrädesordningen

Undantag från grunderna för val av hyresgäster får göras av hälsoskäl eller sociala skäl eller i syfte att främja ett ändamålsenligt nyttjande av hyresbostäderna. Med hänsyn till syftet med valet av hyresgäster ska undantaget vara motiverat i samhälleligt hänseende, med tanke på sökandenas situation och för driften av huset.

Kommunen får av orsaker som avses i 1 mom. ge tillstånd till att ett litet antal bostäder tillfälligt används som bostäder för personer som inte valts enligt grunderna för val av hyresgäster. Till den del det är fråga om bostäder där boendeservicen ska organiseras av välfärdsområdet, ges tillståndet av välfärdsområdet.

Undantag kan i enskilda fall göras från företrädesordningen enligt 4 b § 2 mom., om det är motiverat med beaktande av hushållets speciella förhållanden, hyresbostadssituationen på orten eller hyreshusets eller bostadsområdets boendestruktur. Ett i 1 och 2 mom. avsett undantag från grunderna för val av hyresgäster får inte i väsentlig utsträckning försämra möjligheterna för sökande som ska få företräde till en bostad.

Närmare bestämmelser om undantag från grunderna för val av hyresgäster och om beviljande av tillstånd enligt 2 mom. får utfärdas genom förordning av statsrådet.

4 d §

Uppgifter vid val av hyresgäster

Valet av hyresgäster görs av bostadens ägare eller ägarens företrädare. Om någon annan än bostadens ägare är hyresvärd, görs valet av hyresgäster av hyresvärden eller hyresvärdens företrädare. Valet av hyresgäster kan också göras av en kommun eller ett välfärdsområde.

Kommunen utövar tillsyn över att grunderna för valet av hyresgäster följs. Till den del det är fråga om bostäder där boendeservicen ska organiseras av välfärdsområdet, ska välfärdsområdet utöva tillsyn över valet av hyresgäster. Kommunen och välfärdsområdet ska genom sitt beslut fastställa hur tillsynen ska genomföras (*beslut om tillsynssätt*).

Genom förordning av statsrådet får det utfärdas närmare bestämmelser om de förfaranden som ska iakttas vid valet av hyresgäster och vid tillsynen över valet samt om innehållet i beslut om tillsynssätt.

Den allmänna styrningen av valet av hyresgäster ankommer på Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

4 e §

Bostadsansökan

Ansökan om aravahyresbostad ska göras skriftligen.

I bostadsansökan ska uppges

- 1) sökandens namn, personbeteckning och kontaktuppgifter,
- 2) namn och personbeteckning för sökandens make samt för övriga personer som hör till hushållet och som före utgången av kalenderåret fyller 18 år,
- 3) namn och födelsedatum för de barn som hör till hushållet,
- 4) uppgift om uppehållsrätten för en sökande som inte är finsk medborgare,
- 5) uppgifter om hushållets bostadsbehov och den bostad som söks, samt
- 6) uppgifter om hushållets förmögenhet och inkomster.

Närmare bestämmelser om bostadsansökan får utfärdas genom förordning av statsrådet.

5 §

Överlåtelse av hyresrätt och fortsättande av hyresförhållande

En i 45 § i lagen om hyra av bostadslägenhet avsedd överlåtelse av hyresrätten till hyresgästens familjemedlem är inte tillåten utan särskilt tillstånd av hyresvärden. I fråga om beviljande av tillstånd iakttas vad som i 4–4 c § föreskrivs om hyresgäster, syftet med valet av hyresgäster, grunderna för val av hyresgäster och undantag från grunderna för val av hyresgäster. Närmare bestämmelser om de förfaranden som ska iakttas vid beviljande av tillstånd får utfärdas genom förordning av statsrådet. Bestämmelser i övrigt om överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

Något val av hyresgäster tillämpas inte, om det är fråga om ett i 46 eller 48 § i lagen om hyra av bostadslägenhet avsett fortsättande av hyresförhållandet.

5 a §

Upplåtelse av hyresbostad att användas av någon annan

Om en hyresgäst upplåter en aravahyresbostad helt eller delvis för att användas av någon annan för boende, ska hyresgästen lämna hyresvärden uppgifter om den hyra som denne burit upp för bostaden för tillsynen över hyresbeloppet.

Hyresgästen får inte upplåta en del av en aravahyresbostad genom underuthyrning för att användas av någon annan för boende på något annat sätt än vad som avses i 17 § 1 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet.

Hyresgästen får inte använda en aravahyresbostad eller en del av den för korttidsuthyrning enligt 59 a § 2 mom. i bygglagen (751/2023) eller upplåta en aravahyresbostad eller en del av den för annat bruk som avviker från boende. Hyresgästen får inte heller upplåta en

aravahyresbostad eller en del av den till en yrkesmässig aktör för vidare uthyrning eller inkvarteringsverksamhet eller för annat bruk som avviker från boende.

5 b §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärdens har rätt att häva hyresavtalet, om hyresrätten överlåts i strid med 5 § eller om aravahyresbostaden eller en del av den upplåts för att användas av någon annan i strid med 5 a §. Bestämmelser i övrigt om hävande av hyresavtal finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

6 a §

Uppföljning av boendestrukturen och uppsägning till följd av fördelning av bostäder

Ägaren till aravahyresbostäder ska följa behovet av samt lämpligheten hos sina uthyrda bostäder för sökande som mest behöver en hyresbostad. Uppföljningsskyldigheten gäller inte studentbostäder eller andra bostäder som ska användas som hyresbostäder för grupper med särskilda behov.

Hyresgästen ska för uppföljningen enligt 1 mom. på begäran lämna hyresvärdens uppgifter om den förmögenhet och de inkomster som avses i 11 b § för det hushåll som bor i bostaden. Närmare bestämmelser om lämnande av uppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Hyresvärdens får säga upp ett tills vidare gällande hyresavtal för en aravahyresbostad, om bostaden lämpar sig som bostad för sökande som uppfyller de grunder för val av hyresgäster som avses i 11 b § och hyresgästens hushåll som bor i bostaden inte uppfyller grunderna för val av hyresgäster. Bestämmelser i övrigt om uppsägning av hyresavtal finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

21 §

Ändringssökande

I fråga om beslut som fattats av Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret, välfärdsområdet eller kommunen får omprövning begäras. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Bestämmelser om begäran om omprövning och sökande av ändring i kommunens beslut om tillsynssätt enligt 4 d § 2 mom. finns dock i kommunallagen (410/2015) och i välfärdsområdets beslut om tillsynssätt i lagen om välfärdsområden (611/2021).

23 §

Tillsyn och rätt att få information

Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret, kommunen och välfärdsområdet har rätt att styra och övervaka efterlevnaden av denna lag och bestämmelser som utfärdats och föreskrifter som meddelats med stöd av den. Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret, kommunen och välfärdsområdet har trots sekretessbestämmelserna rätt att på begäran och utan ogrundat dröjsmål av låntagaren få de uppgifter som är nödvändiga för tillsynen över efterlevnaden av denna lag. Kommunen och välfärdsområdet har dessutom trots

sekretessbestämmelserna rätt att av den som väljer hyresgäster och som avses i 4 d § 1 mom. få de uppgifter som är nödvändiga för tillsynen över att grunderna för valet av hyresgäster följs.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret får meddela föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som är nödvändiga för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna lag på begäran få nödvändiga uppgifter om ägaren och om andra i 15 b eller 15 e § i aravalagen avsedda samfund från myndigheter.

23 a §

Granskningsrätt

De myndigheter som utövar tillsyn över efterlevnaden av denna lag har rätt att utföra granskningar i anslutning till tillsynen.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret får genom sitt beslut också befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra granskningar. En utomstående sakkunnig får på begäran av Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

Denna lag träder i kraft den 20 .

Bestämmelserna i 4 b § 3 mom. och 4 d § 2 mom. samt 4 e, 5 och 6 a § i denna lag träder dock i kraft den .

Denna lag tillämpas också på hyresavtal för bostadslägenhet som ingåtts före lagens ikraftträdande, om inte något annat föreskrivs nedan.

På ärenden som gäller hyresförhållandet för en bostadslägenhet och som var anhängiga vid ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

3.

Lag

om ändring av lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) 11 § 2 mom., rubriken för 11 a §, 20 § 3 mom., 24, 24 a och 24 b § samt 30 § 1 mom., av dem rubriken för 11 a § sådan den lyder i lag 514/2023, 20 § 3 mom. sådant det lyder i lag 514/2023 samt 24, 24 a och 24 b § samt 30 § 1 mom. sådana de lyder i lag 1003/2024, och *fogas* till 4 §, sådan den lyder i lag 1003/2024, nya 3 och 6 mom., varvid det nuvarande 3 och 4 mom. blir 4 och 5 mom., och till 11 a §, sådan den lyder i lag 514/2023, nya 1 och 2 mom., varvid det nuvarande 1 och 2 mom. blir 3 och 4 mom., samt till lagen nya 11 b–11 e § som följer:

4 §

Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som räntestödslån

Centralen för statligt stött bostadsbyggande ska bedöma den ekonomiska ställningen och betalningsförmågan hos den som ansöker om räntestödslån.

Närmare bestämmelser om förutsättningarna för godkännande som räntestödslån och om de förfaranden som ska iakttas vid godkännandet får utfärdas genom förordning av statsrådet.

11 §

Grunderna för val av hyresgäster

Som inkomster enligt 1 mom. beaktas inte inkomster för en person under 18 år som hör till hushållet, om inte han eller hon är sökanden eller sökandens make.

11 a §

Uppgiften som gäller val av hyresgäster, tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande

Valet av hyresgäster till räntestödshyresbostäder görs av bostadens ägare eller ägarens företrädare. Om någon annan än bostadens ägare är hyresvärd, görs valet av hyresgäster av hyresvärden eller hyresvärdens företrädare. Valet av hyresgäster kan också göras av en kommun.

Det ska offentligt meddelas att bostäderna kan sökas.

11 b §

Bostadsansökan

Ansökan om räntestödshyresbostad ska göras skriftligen.

I bostadsansökan ska uppges

- 1) sökandens namn, personbeteckning och kontaktuppgifter,
- 2) namn och personbeteckning för sökandens make samt för övriga personer som hör till hushållet och som före utgången av kalenderåret fyller 18 år,
- 3) namn och födelsedatum för de barn som hör till hushållet,
- 4) uppgift om uppehållsrätten för en sökande som inte är finsk medborgare, och
- 5) uppgifter om hushållets inkomster.

Närmare bestämmelser om bostadsansökan får utfärdas genom förordning av statsrådet.

11 c §

Överlåtelse av hyresrätt och fortsättande av hyresförhållande

En i 45 § i lagen om hyra av bostadslägenhet avsedd överlåtelse av hyresrätten till hyresgästens familjemedlem är inte tillåten utan särskilt tillstånd av hyresvärden. I fråga om beviljande av tillstånd iakttas vad som i 10 och 11 § föreskrivs om hyresgäster, grunderna för val av hyresgäster och undantag från grunderna för val av hyresgäster. Närmare bestämmelser om de förfaranden som ska iakttas vid beviljande av tillstånd får utfärdas genom förordning av statsrådet. Bestämmelser i övrigt om överlåtelse av hyresrätten till en familjemedlem finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

Något val av hyresgäster tillämpas inte, om det är fråga om ett i 46 eller 48 § i lagen om hyra av bostadslägenhet avsett fortsättande av hyresförhållandet.

11 d §

Upplåtelse av hyresbostad att användas av någon annan

Om en hyresgäst upplåter en räntestödshyresbostad helt eller delvis för att användas av någon annan för boende, ska hyresgästen lämna hyresvärden uppgifter om den hyra som denne burit upp för bostaden för tillsynen över hyresbeloppet.

Hyresgästen får inte upplåta en del av en räntestödshyresbostad genom underuthyrning för att användas av någon annan för boende på något annat sätt än vad som avses i 17 § 1 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet.

Hyresgästen får inte använda en räntestödshyresbostad eller en del av den för korttidsuthyrning enligt 59 a § 2 mom. i bygglagen (751/2023) eller upplåta en räntestödshyresbostad eller en del av den för annat bruk som avviker från boende. Hyresgästen får inte heller upplåta en räntestödshyresbostad eller en del av den till en yrkesmässig aktör för vidare uthyrning eller inkvarteringsverksamhet eller för annat bruk som avviker från boende.

11 e §

Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet, om hyresrätten överläts i strid med 11 c § eller om räntestödshyresbostaden eller en del av den upplåts för att användas av någon annan i strid med 11 d §. Bestämmelser i övrigt om hävande av hyresavtal finns i lagen om hyra av bostadslägenhet.

20 §

Statens ansvar

Borgensersättning söks hos Statskontoret. Borgensersättning kan inbegripa dröjsmålsränta högst i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) från och med den tidpunkt då förutsättningarna för borgensersättning föreligger till dess att lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

24 §

Tillsyn

Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret och kommunen har rätt att styra och övervaka att denna lag följs.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande övervakar att bestämmelserna i 13 och 14 § iaktas. Centralen utövar också allmän styrning av kommunerna och låntagarna.

Kommunen utövar tillsyn över att grunderna för valet av hyresgäster följs. Kommunen ska genom sitt beslut fastställa hur tillsynen ska genomföras (*beslut om tillsynssätt*).

Lånebeviljaren övervakar att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag.

Närmare bestämmelser om de förfaranden som ska iakttas vid tillsynen över valet av hyresgäster samt om innehållet i beslut om tillsynssätt samt om fastställandet av hyra och justering av hyran samt om betalningen av avkastning får utfärdas genom förordning av statsrådet.

24 a §

Rätt att få information

Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret och kommunen har trots sekretessbestämmelserna rätt att på begäran och utan ogrundat dröjsmål av låntagaren och lånebeviljaren få de uppgifter som är nödvändiga för tillsynen över efterlevnaden av denna lag. Kommunen har dessutom trots sekretessbestämmelserna rätt att av den som väljer hyresgäster och som avses i 11 a § 1 mom. få de uppgifter som är nödvändiga för tillsynen över att grunderna för valet av hyresgäster följs.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret får meddela föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som är nödvändiga för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas. Lånebeviljaren ska lämna in uppgifterna om lånet till Statskontoret med hjälp av ett tekniskt gränssnitt.

Låntagaren ska på förhand meddela Centralen för statligt stött bostadsbyggande om sådant som kan inverka på iakttagandet av 13 och 14 §.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få information har Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret rätt att av myndigheter på begäran få sådan information om låntagare som är nödvändig för den tillsyn som det föreskrivs om i denna lag.

24 b §

Granskningsrätt

De myndigheter som utövar tillsyn över efterlevnaden av denna lag har rätt att utföra granskningar i anslutning till tillsynen.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret får genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra granskningar. En utomstående sakkunnig får på begäran av Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

30 §

Ändringssökande

I fråga om beslut som fattats av Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Statskontoret eller kommunen får omprövning begäras. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Bestämmelser om begäran om omprövning och sökande av ändring i kommunens beslut om tillsynssätt enligt 24 § 3 mom. finns dock i kommunallagen (410/2015).

Denna lag träder i kraft den 20 .

Bestämmelserna i 11 § 2 mom., 11 b och 11 c § samt 24 § 3 mom. i denna lag träder dock i kraft den .

Denna lag tillämpas också på hyresavtal för bostadslägenhet som ingåtts före lagens ikraftträdande, om inte något annat föreskrivs nedan.

På ärenden som gäller hyresförhållandet för en bostadslägenhet och som var anhängiga vid ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

4.

Lag

om ändring av lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008) rubriken för 4 §,
4 § 3 mom. och 12 § 3 mom., samt
fogas till 4 §, sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 518/2023 och 1008/2024, ett nytt 5 mom.
som följer:

4 §

Godkännande och ändring av borgenslån

Centralen för statligt stött bostadsbyggande ska bedöma den ekonomiska ställningen och betalningsförmågan hos den som ansöker om borgenslån. För att ett lån ska godkännas som borgenslån förutsätts att låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att betala tillbaka borgenslånet och att bedriva hyreshusverksamhet.

Beviljaren av borgenslånet kan bytas och amorteringsprogrammet, räntan och övriga lånevillkor för ett borgenslån kan ändras under lånetiden, om Statskontoret godkänner ändringen.

12 §

Betalning av borgensersättning

Om lånebeviljaren inte har iakttagit lag eller god bank- eller indrivningssed vid beviljandet av borgenslånet eller skötseln av borgenslånet eller dess säkerheter, kan Statskontoret besluta att borgensersättningen helt eller delvis lämnas obetald.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På ärenden som gäller betalning av borgensersättning och som var anhängiga vid ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Helsingfors den 20

Statsminister

Förnamn Efternamn

..minister Förnamn Efternamn

UTKAST