

## Statsrådets förordning

### om ändring av statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder

I enlighet med statsrådets beslut *ändras* i statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder (166/2008) 1 och 6–8 §, av dem 1 § sådan den lyder delvis ändrad i förordning 172/2024, 6 § sådan den lyder i förordningarna 126/2018 och 172/2024 samt 7 § sådan den lyder i förordning 172/2024, och *fogas* till förordningen nya 8 a och 8 b § som följer:

#### 1 §

##### *Tillämpningsområde*

Genom denna förordning föreskrivs närmare om grunderna för val av hyresgäster, bestämmande av företrädesordning, undantag från grunderna för val av hyresgäster, *uppgifter vid val av hyresgäster, bostadsansökan, överlåtelse av hyresrätt och uppföljning av boendestrukturen*, om vilka det föreskrivs i 4 b–4 e, 5 och 6 a § i aravabegränsningslagen (1190/1993) och i 11 b–11 e, 12 och 12 c § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001).

Denna förordning tillämpas också vid val av hyresgäster till de delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002).

#### 6 §

##### *Undantag från grunderna för val av hyresgäster*

En sökande kan väljas till hyresgäst oberoende av förmögenhet och inkomster, om det är fråga om

- 1) bostadsbyte mellan hushåll från en hyresbostad till en annan,
- 2) byte från en hyresbostad till en annan med samma faktiska ägare,
- 3) ett hushåll som behövs för underhåll och skötsel av ett hus som är i hyresbostadsbruk, *eller*
- 4) en person som enligt 45, 46, 48 eller 88 § i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) har rätt att fortsätta hyresförhållandet, *eller*

4) en hyresbostad som med stöd av 3 § 1 mom. i aravabegränsningslagen omfattas av en begränsningstid på tio år och uthyrningen sker under dessa tio år; ett sådant undantag får dock göras i fråga om högst 15 procent av alla bostäder i hyreshuset.

Vid bostadsbyte enligt 1 mom. 1 och 2 punkten kan undantag från den övre inkomstgräns som anges i 4 § 3 mom. göras endast om orsaken till bostadsbytet inte beror på hyresgästen.

Sökandens barn under 18 år som officiellt bor någon annanstans kan beaktas vid fastställandet av den övre inkomstgränsen, om sökanden inte annars förmår skaffa en bostad som motsvarar behoven med tanke på vården av barnet.

En sökande kan väljas till hyresgäst oberoende av förmögenhet, om det är fråga om att stödja sådant boende som av sociala eller hälsomässiga skäl är särskilt nödvändigt. Ett hushåll vars förmögenhet är tillräcklig för att skaffa en bostad och omsorg som motsvarar hushållets behov får dock inte väljas till hyresgäst. Värdet på en sedvanlig egen bostad kan dras av från den förmögenhet som beaktas.

För att främja ett ändamålsenligt nyttjande av hyresbostäderna kan en sökande som inte uppfyller villkoren för bostadsbehov väljas till hyresgäst, om den hyresbostad som sökanden bor i då blir ledig.

#### 7 §

##### *Tillfälliga undantag vid val av hyresgäster*

Kommunen *eller välfärdsområdet* får ge tillstånd till att en hyresbostad tillfälligt, dock högst fyra år åt gången, används som bostad för personer som inte valts enligt grunderna för val av hyresgäster, om det är motiverat med tanke på en ändamålsenlig användning av hyresbostäder, eller det finns en orsak till detta som hänför sig till personernas hälsomässiga och sociala förhållanden och saken är brådskande. Tillståndet får inte i väsentlig grad försämra möjligheterna att få en bostad för sådana sökande som uppfyller villkoren enligt grunderna för val av hyresgäster. ~~Tillståndet till undantag kan endast gälla ett litet antal bostäder.~~

## 8 §

### *Brist på sökande som uppfyller villkoren*

När det inte finns sökande som uppfyller villkoren enligt grunderna för val av hyresgäster, får också andra sökande väljas till hyresgäster. Till hyresgäster ska i så fall väljas sökande vars förhållanden närmast motsvarar villkoren enligt grunderna för val av hyresgäster.

*Hyresavtal ska vid val av hyresgäster enligt 1 mom. ingås för viss tid, som kan vara högst fyra år åt gången. Hyresavtal kan dock ingås tills vidare, om det är motiverat med tanke på en ändamålsenlig användning av hyresbostäder eller om bostaden är avsedd för en boendegrupp som behöver särskilt stöd i sitt boende. Den kommun eller det välfärdsområde som utövar tillsyn över att grunderna för valet av hyresgäster följs ska underrättas om valet av hyresgäster innan hyresavtalet ingås.*

## 8 a §

### *Bostadsansökan*

*För ansökan om bostad ska det finnas en blankett för bostadsansökan. Om ansökan om bostad hänförs till boendeservice som beviljas med stöd av socialvårdslagen (1301/2014), kan bostadsansökan dock göras i samband med ansökan om service i stället för på en separat blankett.*

*I fråga om hushållets bostadsbehov ska i bostadsansökan uppges*

- 1) bostadslöshet och hur länge den varat,*
- 2) skyldighet att flytta från den nuvarande bostaden och anledningen till detta,*
- 3) besittningen av den nuvarande bostaden, den kommun där bostaden finns, bostadens adress, antal rum, areal, utrustningsnivå, skick och antal boende, samt*
- 4) en tillräcklig utredning om någon annan omständighet som inverkar på bostadsbehovet och som sökanden hänvisar till.*

*För att utreda förmögenheten och inkomsterna för sökanden och sökandens make samt för övriga personer som hör till hushållet och som före utgången av kalenderåret fyller 18 år ska följande fogas till bostadsansökan innan hyresavtal ingås:*

- 1) personernas förhandsifyllda skattedeklarationer,*
- 2) utredning om det verkliga värdet på personernas förmögenhet och om deras skulder,*
- 3) löneintyg från arbetsgivaren eller någon annan tillförlitlig utredning om skattepliktiga månadsinkomster för förvärvsarbetsande personer,*
- 4) intyg över det skattepliktiga pensionsbeloppet per månad för personer som får pension, samt*
- 5) utredning om månadsinkomsterna för personer som är företagare.*

*Om det är fråga om en ansökan om studentbostad eller om ett undantag som avses i 6 § 1 eller 4 mom., bifogas utredningar om förmögenhet och inkomster endast vid behov. Till en ansökan om byte av bostad av omständigheter som beror på hyresgästen och till en ansökan som avses i 6 § 4 mom. ska dock fogas utredningar om inkomster.*

*En sökande som inte är finsk medborgare ska innan hyresavtal ingås dessutom foga en utredning om sin uppehållsrätt till bostadsansökan.*

*Den som ansöker om överlåtelse av hyresrätt ska till hyresvärden lämna de uppgifter och utredningar som avses i denna paragraf, med undantag för uppgifter om den nuvarande bostaden.*

*Vid lämnandet av uppgifter om förmögenhet och inkomster enligt 12 c § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller enligt 6 a § i aravabegränsningslagen lämnas av uppgifterna vid behov de utredningar som avses i 3 mom.*

## 8 b §

### *Beslut om tillsynsätt*

*I kommunens och välfärdsområdets beslut om tillsynsätt ska åtminstone anges*

- 1) förande av en förteckning över de hyresbostäder som omfattas av tillsynen,*
- 2) vilka uppgifter om valet av hyresgäster som ska lämnas till kommunen eller välfärdsområdet samt hur och när uppgifterna ska lämnas,*
- 3) hur resultaten av tillsynen ska meddelas till hyresbostädernas ägare och den som väljer hyresgäster,*
- 4) hur fel och försummelser som upptäcks vid tillsynen ska åtgärdas, samt*
- 5) hur tillsynen ska rapporteras inom kommunen eller välfärdsområdet.*

Denna förordning träder i kraft den 20 . \_\_\_\_\_

UTKAST

# Statsrådets förordning

## om ändring av statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus

I enlighet med statsrådets beslut  
*ändras* i statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (603/2016) 1 och 2 §, 5 § 3 och 4 mom., 8 § 3 och 4 mom., 9 och 10 §, 11 § 1 mom. samt 14, 15 och 18 §, samt *fogas* till 8 § ett nytt 5 mom. och till förordningen nya 8 a och 8 b § som följer:

### 1 §

#### *Ansökan om räntestödslån*

En ansökan om godkännande som räntestödslån av ett lån som beviljats för byggande av hyreshus enligt 1 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) ska ges in till *Centralen för statligt stött bostadsbyggande*.

### 2 §

#### *Boendekostnadernas skälighet och prövning av soliditet*

Vid prövningen av de förutsättningar som anges i 4 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus ska särskild vikt fästas vid att boendekostnaderna i det belånade objektet hålls skäliga och att de som genomför projektet är solida och att de verkställer förskottsinnehållning till fullt belopp samt sköter övriga skyldigheter som ankommer på arbetsgivare.

Låntagaren ska på begäran av *Centralen för statligt stött bostadsbyggande* eller Statskontoret ge en försäkran eller utredning om att förskottsinnehållning verkställts till riktigt belopp på de löner som betalats för byggarbetena och att även övriga skyldigheter som ankommer på arbetsgivaren har skötts. Om byggarbetet läggs ut på entreprenad, ska låntagaren kräva en sådan försäkran eller utredning av huvudentreprenören och vid behov av andra entreprenörer.

### 5 §

#### *Räntestöd*

---

Om *Centralen för statligt stött bostadsbyggande* i enlighet med 17 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus på ansökan förlänger den tid som lånet utgör räntestödslån och den årliga räntan överstiger bassjälvrisk, betalas årligen i räntestöd 25 procent av den överstigande delen till dess att tio år har förflutit från det att tiden för räntestödslånet förlängdes.

Om *Centralen för statligt stött bostadsbyggande* förlänger den tid som lånet utgör räntestödslån en andra gång, betalas räntestöd inte för denna tid.

### 8 §

#### *Val av hyresgäster*

---

En sökande kan väljas till hyresgäst oberoende av inkomsternas belopp, om det är fråga om 1) att anvisa bostad för ett hushåll som på grund av omständigheter som inte beror på hyresgästen byter från en hyresbostad till en annan med samma faktiska ägare, 2) ~~en person som med stöd av 45, 46, 48 eller 88 § i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) har rätt att fortsätta hyresförhållandet.~~

Om sådana sökande som uppfyller förutsättningarna enligt grunderna för val av hyresgäster saknas, får även andra sökande väljas till hyresgäster. Till hyresgäst ska då dock väljas en sökande vars situation närmast motsvarar de ovan angivna förutsättningarna.

*Hyresavtal ska vid val av hyresgäster enligt 4 mom. ingås för viss tid, som kan vara högst fyra år åt gången. Hyresavtal kan dock ingås tills vidare, om det är motiverat med tanke på en ändamålsenlig*

användning av hyresbostäder. Den kommun som utövar tillsyn över att grunderna för valet av hyresgäster följs ska underrättas om valet av hyresgäster innan hyresavtalet ingås.

#### 8 a §

##### Bostadsansökan

För ansökan om bostad ska det finnas en blankett för bostadsansökan.

För att utreda inkomsterna för sökanden och sökandens make samt för övriga personer som hör till hushållet och som före utgången av kalenderåret fyller 18 år ska följande fogas till bostadsansökan innan hyresavtal ingås:

- 1) löneintyg från arbetsgivaren eller någon annan tillförlitlig utredning om skattepliktiga månadsinkomster för förvärvsarbetande personer,
- 2) intyg över det skattepliktiga pensionsbeloppet per månad för personer som får pension, samt
- 3) utredning om månadsinkomsterna för personer som är företagare.

En sökande som inte är finsk medborgare ska dessutom foga en utredning om sin uppehållsrätt till bostadsansökan.

Den som ansöker om överlåtelse av hyresrätt ska till hyresvärden lämna de utredningar som avses i denna paragraf.

#### 8 b §

##### Beslut om tillsynssätt

I kommunens beslut om tillsynssätt ska åtminstone anges

- 1) förande av en förteckning över de hyresbostäder som omfattas av tillsynen,
- 2) vilka uppgifter om valet av hyresgäster som ska lämnas till kommunen eller välfärdsområdet samt hur och när uppgifterna ska lämnas,
- 3) hur resultatet av tillsynen ska meddelas till hyresbostädernas ägare och den som väljer hyresgäster,
- 4) hur fel och försummelser som upptäcks vid tillsynen ska åtgärdas, samt
- 5) hur tillsynen ska rapporteras inom kommunen eller välfärdsområdet.

#### 9 §

##### Hyresjustering

Den initialhyra som i beslutet om godkännande av räntestödslån fastställts av *Centralen för statligt stött bostadsbyggande* får justeras så, att den årliga justeringen grundar sig på den årliga ändringen av levnadskostnadsindex ökad med högst 1,5 procentenheter.

#### 10 §

##### Skälig avsättning

I hyrorna för bostäder med räntestöd får tas ut ett belopp som *Centralen för statligt stött bostadsbyggande* i beslutet om godkännande av räntestödslånet fastställt som avsättning för framtida utgifter för ombyggnad, underhåll och skötsel, och som får uppgå till högst tre tiotusendedelar av objektets godkända byggkostnader per bostadskvadratmeter per månad.

#### 11 §

##### Ränta på ägarens självfinansieringsandel

Den ränta som i hyrorna för bostäder med räntestöd tas ut av hyresgästerna för den självfinansieringsandel som låntagarens aktieägare placerat i objektet, och som utöver räntestödslånet behövs för finansiering av husets godtagbara byggkostnader, får uppgå till högst det belopp som *Centralen för statligt stött bostadsbyggande* fastställer i beslutet om godkännande av ett räntestödslån för låneobjektet, och får vara högst sex procent av den självfinansieringsandel som ägaren placerat i objektet.

---

#### 14 §

*Ansökan om förlängning av den tid som ett lån utgör räntestödslån*

Låntagaren ska lämna en ansökan till *Centralen för statligt stött bostadsbyggande* om förlängning av den tid som ett lån utgör räntestödslån senast sex månader innan lånet upphör att utgöra räntestödslån.

15 §

*Anmälan för införande och ändring av anteckning om begränsning*

*Centralen för statligt stött bostadsbyggande* ska till den inteckningsmyndighet inom vars ämbetsdistrikt en fastighet är belägen och till aktiebolagets styrelse utan dröjsmål för införande av en anteckning om begränsning uppge den dag då den begränsningstid som avses i 17 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus upphör. Anmälan för ändring och strykande av en anteckning görs av Statskontoret.

18 §

*Tillsyn över god sed i bygg- och entreprenadverksamhet*

*Centralen för statligt stött bostadsbyggande* och den kommunala myndigheten ska vid tillsynen över användningen av räntestödslån även utöva tillsyn över att god sed iaktas i bygg- och entreprenadverksamhet.

Denna förordning träder i kraft den 20 . \_\_\_\_\_

# Statsrådets förordning

## om ändring av statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med statsrådets beslut  
*upphävs* i statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001)  
7 § 2 mom. samt 12 och 20 §, och  
*ändras* 2 §, 3 § 1 mom., 16 och 18 §, 19 § 2 mom. och 21 §,  
sådana de lyder, 2 § och 3 § 1 mom., 18 §, 19 § 2 mom. och 21 § i förordning 794/2008 samt 16 § i  
förordning 491/2018, som följer:

### 2 §

#### *Ansökningsförfarande och utlåtan*

Kommunen beslutar om de årliga ansökningstiderna för räntestödslån i enlighet med anvisningar från *Centralen för statligt stött bostadsbyggande*. Ansökan ska sändas till de berörda myndigheterna i den kommun där objektet för räntestödslånet finns. Kommunerna kan dock sinsemellan komma överens om att ansökan vidarebefordras till myndigheterna i en annan kommun. Kommunens myndigheter ska sända ansökan tillsammans med sitt utlåtande till *Centralen för statligt stött bostadsbyggande*. Av utlåtandet ska framgå om kommunen förordar att ansökningen godkänns.

*Centralen för statligt stött bostadsbyggande* och Statskontoret kan godkänna blankettformulär för inlämning av ansökningar eller anmälningar som avses i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och i denna förordning. Samtidigt kan det föreskrivas om utredningar som ska ges i samband med ansökan eller anmälan.

### 3 §

#### *Specialbestämmelse om förutsättningarna för godkännande*

En förutsättning för att ett lån som beviljats för uppförande eller ombyggnad av en hyresbostad eller ett bostadsrättshus ska godkännas som räntestödslån är att *Centralen för statligt stött bostadsbyggande* har godkänt byggnadsplanerna och byggnadskostnaderna eller ombyggnadsplanerna och ombyggnadskostnaderna. *Centralen* kan ge tillstånd till att arbetet inleds innan planerna och kostnaderna har godkänts. Har arbetet inletts utan tillstånd, kan lånet godkännas som räntestödslån endast av särskilda skäl.

---

### 16 §

#### *Meddelande för anteckning om begränsning och för ändring av den*

*Centralen för statligt stött bostadsbyggande* ska utan dröjsmål meddela Lantmäteriverket, för införande av anteckning om begränsning, samt låntagaren, om utgångsdagen för den begränsningstid som avses i 17 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Meddelandet för ändring av anteckningen ges av Statskontoret.

### 18 §

#### *Avtal om arrende av mark*

Om det objekt som räntestödslånet beviljats för ligger på arrendemark, ska arrenderätten kunna föras över till en tredje part utan att markägaren hörs. Räntestödslån kan enbart beviljas, om arrendeavtalet förbjuder uppsägning under lånetiden och om den återstående arrendetiden är minst 45 år. *Centralen för statligt stött bostadsbyggande* kan av särskilda skäl också godkänna en kortare arrendetid.

### 19 §

#### *Skäliga boendekostnader och prövning av soliditeten*

---

Den som får räntestödslån ska på begäran av *Centralen för statligt stött bostadsbyggande* eller Statskontoret ge en försäkran eller utredning om att forskottsinnehållningen på lönerna för byggnadsarbetet har gjorts till rätt belopp och att också de andra förpliktelser som ankommer på arbetsgivaren har fullgjorts. Om byggnadsarbetet utförs på basis av ett entreprenadavtal, ska låntagaren kräva denna försäkran eller utredning av huvudentreprenören och vid behov av andra entreprenörer. Om någon godtagbar försäkran eller utredning inte ges in, kan utbetalningen av räntestödet avbrytas.

## 21 §

### *Övervakning av god byggherresed och god entreprenadsed*

Då *Centralen för statligt stött bostadsbyggande* och de kommunala myndigheterna i enlighet med 8 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån övervakar användningen av räntestödslånet ska de också kontrollera att god byggherresed och god entreprenadsed iakttas.

Denna förordning träder i kraft den 20 . \_\_\_\_\_

UTKAST