

Användnings- och överlåtelsebegränsningar för lån med statligt stöd

För statsunderstödda hyres-, bostadsrätts- och delägarbostäder gäller de lagstadgade användnings- och överlåtelsebegränsningarna. Genom begränsningarna säkerställs att den statsunderstödda bostadsproduktionen förblir i planenligt bruk. Begränsningarnas innehåll och varaktighet beror på lånetypen och när lånet har beviljats.

Förtida återbetalning av lånet befriar inte från användnings- och överlåtelsebegränsningar.

I tabellerna på följande sidor presenteras de huvudsakliga begränsningarna och åtgärderna för bostadsobjekt som

finansierats med olika lånetyper. Tillstånd för dessa måste sökas hos en viss aktör.

En del av begränsningarna kan upphöra redan tidigare, så vid behov måste man alltid kontrollera närmare begränsningar separat hos ARA antingen via e-tjänsten eller per e-post [valvonta\(at\)ara.fi](mailto:valvonta@ara.fi).

Lagarna om begränsningar finns på sista sidan i detta dokument.

Obs! Användnings- och överlåtelsebegränsningen i ARA-fastighetens gravationsbevis anger inte direkt objektets hyresbestämningsbegränsning och dess längd.

Kontrollera alltid begränsningstiderna för hyresbestämningen i ARAs e-tjänst: www.ara-asiointi.fi. Samfunden kan om de så önskar följa **begränsningarna för val av hyresgäster** även om de inte längre är skyldiga att göra det.

Bostadsobjekt med aravalån

I aravalån som beviljats vid olika tidpunkter kan begränsningarna och begränsningstiderna variera. Vid behov ska begränsningar som gäller aravaobjekt kontrolleras separat.

Lånetyp	Användningsbegränsning: användning som hyresbostad	Begränsning av valet av hyresgäster	Överlåtelsebegränsning	Tillämpning av samförvaltningslagen	Begränsning av hyresbestämningen	Undantags-tillstånd vid val av hyresgäster	Ändring av användningsändamål	Befrielse från begränsningar
Aravalån Lånetiden varierar, 25–45 år	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓ Gäller inte objekt som belånats 1.10.1971–31.12.1979 enligt lagen om bostadsproduktion (24/1996) eller 1.2.1979–31.12.1992 enligt ombyggnadslagen (34/1979, långfristiga ombyggnadslån).	Ansöks hos kommunen	Ansöks hos ARA	Ansöks hos ARA
Aravalån, 10 års fortsatt begränsningstid	Ja ✓	Ja ✓ Gäller 85% av bostäderna; i 15% av bostäderna är valet av hyresgäster fritt.	Ja ✓ Objekten kan endast överlåtas till en mottagare som ARA utsett, men överlåtelsepriset kan avtalas fritt. Överlåtelseersättningen fastställs inte längre.	Ja ✓	Nej ✗	Ansöks hos kommunen	Ansöks hos ARA	Ansöks hos ARA

Lånetyp	Användningsbegränsning: användning som hyresbostad	Begränsning av valet av hyresgäster	Överlåtelsebegränsning	Tillämpning av samförvaltningslagen	Begränsning av hyresbestämningen	Undantags-tillstånd vid val av hyresgäster	Ändring av användningsändamål	Befrielse från begränsningar
Aravalån, förtida återbetalning (årsavgiftslån)	Ja ✓ (ursprunglig begränsningstid)	Ja ✓ (ursprunglig begränsningstid)	Ja ✓ (ursprunglig begränsningstid)	Ja ✓ (ursprunglig begränsningstid)	Ja ✓ <i>(30 år efter att lånet beviljats)</i>	Ansöks hos kommunen	Ansöks hos ARA	Ansöks hos ARA
Aravalån, förtida återbetalning (andra än årsavgiftslån)	Ja ✓ (ursprunglig begränsningstid)	Ja ✓ (ursprunglig begränsningstid)	Ja ✓ (ursprunglig begränsningstid)	Ja ✓ (ursprunglig begränsningstid)	Ja ✓ (ursprunglig lånetid) Begränsningarna upphör enligt normala amorteringsvillkor när lånet har återbetalats.	Ansöks hos kommunen	Ansöks hos ARA	Ansöks hos ARA

Bostadsobjekt med räntestödslån

Lånetyp	Användningsbegränsning: användning som hyresbostad	Begränsning av valet av hyresgäster	Överlåtelsebegränsning	Tillämpning av samförvaltningslagen	Begränsning av hyresbestämningen	Undantags-tillstånd vid val av hyresgäster	Ändring av användningsändamål	Befrielse från begränsningar
Räntestödslån beviljats före 1.1.2002 (20 år) Begränsningarna gäller högst 20 och minst 10 år efter att den första utbetalningen lyfts. <i>Frias senast 2022.</i>	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓ I samband med överlåtelsen kan betalningen av räntegottgörelsen förbli i kraft endast om Statskontoret godkänner överföringen av lånet.	Nej ✗	Nej ✗	Ansöks hos kommunen	Ansöks hos kommunen	Ansöks hos ARA
Räntestödslån beviljat efter 1.1.2002 (45, 40 och 30 år) <i>(s.k. lång räntestödslag)</i>	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ansöks hos kommunen	Ansöks hos ARA	Ansöks hos ARA







Lånetyp	Användningsbegränsning: användning som hyresbostad	Begränsning av valet av hyresgäster	Överlåtelsebegränsning	Tillämpning av samförvaltningslagen	Begränsning av hyresbestämningen	Undantags-tillstånd vid val av hyresgäster	Ändring av användningsändamål	Befrielse från begränsningar
Räntestödslån, förtida återbetalning	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓ 30 år	Ja ✓ 30 år	Ansöks hos kommunen	Ansöks hos ARA	Ansöks hos ARA
Räntestödslån för byggnadslån för hyresbostäder för främjande av sysselsättningen inom byggbranschen 2009 eller 2010 (s.k. mellanmodell)	Ja ✓ Begränsningar na gäller i 10 år från att den första utbetalningen av räntestödslånet lyfts	Nej ✗	Ja ✓	Nej ✗	Nej ✗	Nej ✗	Ansöks hos kommunen; Kommunens meddelande till ARA på förhand	Söks hos <u>Statskontoret</u> Statskontoret befriar bostaden eller huset från skyldigheten att använda bostaden som hyresbostad efter 5 år, om räntestödslånet har betalats och staten har befriats från borgensansvaret.

Lånetyp	Användnings- begränsning: användning som hyresbostad	Begränsning av valet av hyresgäster	Överlåtelse- begränsning	Tillämpning av samförvalt- ningslagen	Begränsning av hyresbestäm- ningen	Undantags- tillstånd vid val av hyresgäster	Ändring av användnings- ändamål	Befrielse från begränsningar
<p>Kortvarigt räntestödslån</p> <p>Begränsningarna gäller i 10 år från det att lånet godkändes som räntestödslån, dvs. från det att ARA har fattat beslutet om granskning av lånet.</p> <p>Begränsningarna tillämpas trots återbetalning av lånet i förtid.</p>	Ja ✓	Ja ✓ Inkomstgränser för val av hyresgäster.	Ja ✓ Låntagaren eller dess aktieägare ska före överlåtelsen ansöka om att en överlåtelse-tagare utses hos ARA. Överlåtelsepriset för bostäder och aktier i låntagarbolaget är fritt.	Nej ✗	Ja ✓ (bindande initialhyra)	Ansöks hos kommunen	Ansöks hos kommunen; Kommunens meddelande till ARA på förhand	Ansöks hos ARA

Investeringsunderstödsobjekt för grupper med särskilda behov

Lånetyper	Användningsbegränsning: användning som hyresbostad	Begränsning av valet av hyresgäster	Överlåtelsebegränsning	Tillämpning av samförvaltningslagen	Begränsning av hyresbestämningen	Undantags-tillstånd vid val av hyresgäster	Ändring av användningsändamål	Befrielse från begränsningar
Investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov	Ja ✓ Understöd som beviljats fr.o.m. 1.1.2005: Bostäderna ska användas som hyresbostäder för personer som hör till en viss grupp med särskilda behov i 20 år från och med utbetalningen av den första posten av understödet.	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ansöks hos kommunen	Ansöks hos ARA	Ansöks hos ARA

Borgenslån

Lånetyp	Användningsbegränsning: användning som hyresbostad	Begränsning av valet av hyresgäster	Överlåtelsebegränsning	Tillämpning av samförvaltningslagen	Begränsning av hyresbestämningen	Undantags-tillstånd vid val av hyresgäster	Ändring av användningsändamål	Befrielse från begränsningar
<p>Statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008)</p> <p>Godkänd fr.o.m. 1.1.2009.</p> <p>Borgenstiden högst den återstående lånetiden för aravalånet som ska återbetalas utökad med 10 år.</p>	<p>Ja </p> <p>Användas som hyresbostad under borgens-tiden även om aravabegränsnings-tiden har löpt ut.</p>	<p>Nej </p>	<p>Ja </p>	<p>Nej </p>	<p>Nej </p>	<p>Nej </p>	<p>Ansöks hos ARA (kopplad till aravalån)</p>	<p>Kan inte sökas</p>

Lånetyp	Användnings- begränsning: användning som hyresbostad	Begränsning av valet av hyresgäster	Överlåtelse- begränsning	Tillämpning av samförvalt- ningslagen	Begränsning av hyresbestäm- ningen	Undantags- tillstånd vid val av hyresgäster	Ändring av användnings- ändamål	Befrielse från begränsningar
<p>Statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008)</p> <p>Borgenslån som godkänts fr.o.m. 23.12.2008.</p> <p><i>Borgenstid högst 30 år efter att den första utbetalningen av lånet har lyfts.</i></p>	<p>Ja ✓</p> <p>Borgens- tiden, dock minst 20 år efter att den första utbetalningen av lånet har lyfts.</p>	<p>Nej ✗</p>	<p>Ja ✓</p>	<p>Nej ✗</p>	<p>Nej ✗</p>	<p>Nej ✗</p>	<p>Ansöks hos kommunen</p>	<p>Kan inte sökas</p>

Delägarbostäder (begränsningar i kraft medan bostäderna är uthyrda)

Lånetyp	Användningsbegränsning: användning som hyresbostad	Begränsning av valet av hyresgäster	Överlåtelsebegränsning	Tillämpning av samförvaltningslagen	Begränsning av hyresbestämningen	Undantagstillstånd vid val av hyresgäster	Ändring av användningsändamål	Befrielse från begränsningar
Delägarbostäder som omfattas av begränsningarna Byggt efter 15.4.2002	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ansöks hos kommunen	Ansöks hos ARA	Ansöks hos ARA (Se texten under tabellen)

Befrielse från användnings- och överlåtelsebegränsningar för delägarbostad

Användnings- och överlåtelsebegränsningarna gäller delägarbostäder då bostäderna är uthyrda, dvs. när ägaren till minoritetsandelen i delägarbostaden (hyresgästen) betalar en majoritetsandel av bostaden. Efter att den boende löst in majoritetsandelen av bostaden till sig själv, finns det inga begränsningar för bostaden.

Bostaden befrias också från begränsningar om det inte finns någon inlösare för bostaden. Då meddelar majoritetsägaren ARA om saken och återbetalar den andel av räntestödslånet som befrias från begränsningarna eller så befriar lånebeviljaren från borgensansvaret som gäller andelen av statens bostad.








Bostadsrättsbostäder

Lånetyp	Användningsbegränsning: användning som hyresbostad	Begränsning av valet av hyresgäster	Överlåtelsebegränsning	Tillämpning av samförvaltningslagen	Begränsning av hyresbestämningen	Undantags-tillstånd vid val av hyresgäster	Ändring av användningsändamål	Befrielse från begränsningar
Bostadsrättsbostäder som omfattas av begränsningar (i bolagsform) Permanent begränsningar	Ja ✓	Ja ✓ Kommunen godkänner valet av hyresgäster.	Ja ✓	Ja ✓	Ja ✓	Ansöks hos kommunen; Samfundet kan hyra ut bostäder som inte kan användas som bostadsrättsbostäder.	Ansöks hos kommunen; Kommunens meddelande till ARA på förhand.	Ansöks hos ARA
Bostadsrättsbostäder som omfattas av begränsningar (föreningar) Permanent begränsningar	Ja ✓	Ja ✓ Kommunen godkänner valet av hyresgäster.	Ja ✓	Nej ✗	Ja ✓ Vid föreningens möte beslutar invånarna om vederlagen med undantag av boendeförvaltningens utgifter.	Ansöks hos kommunen; Samfundet kan hyra ut bostäder som inte kan användas som bostadsrättsbostäder.	Ansöks hos kommunen; Kommunens meddelande till ARA på förhand.	Ansöks hos ARA

Objekt som är befriade och som har befriats från begränsningarna

Objektet är fritt från begränsningar när arava- eller räntestödslånen som hänför sig till objektet har betalats helt och hållet ut enligt amorteringsvillkoren.

OBS! Avlägsnande av begränsningsanteckningen ska sökas hos Statskontoret.

Lånetyp	Användningsbegränsning: användning som hyresbostad	Begränsning av valet av hyresgäster	Överlåtelsebegränsning	Tillämpning av samförvaltningslagen	Begränsning av hyresbestämningen	Undantags- tillstånd vid val av hyresgäster	Ändring av användnings- ändamål	Befrielse från begränsningar
Objekt som är befriade och som har befriats från begränsningarna	Nej 	Nej 	Nej 	Nej 	Nej 	Nej 	Nej 	<i>Inga gällande begränsningar</i>

Lagar om begränsningar:

- Aravalagen ([1189/1993](#))
- Aravabegränsningslagen ([1190/1993](#))
- Aravaförordningen ([1587/1993](#))
- Lagen om räntestödslån för anskaffande av bostäder ([867/1980](#)) den så kallade *gamla räntestödslagen*
- Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ([604/2001](#)) den s.k. nya räntestödslagen
- Lag om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder ([291/2005](#))
- Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus ([574/2016](#))
- Lagen om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder år 2009 och 2010 i syfte att främja sysselsättningen inom byggbranschen ([176/2009](#))
- Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov ([1281/2004](#))
- Lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån ([868/2008](#))
- Lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder ([856/2008](#))
- Lagen om hyra av bostadslägenhet ([481/1995](#))
- Lagen om bostadsrättsbostäder ([650/1990](#))
- Lagen om bostadsrättsföretag ([1072/1994](#))
- Lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder ([232/2002](#))
- Statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder ([166/2008](#))
- Statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus ([603/2016](#)).