

## Miljöutskottet

### Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om bostadsrättsbostäder och lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

#### INLEDNING

##### *Remiss*

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om bostadsrättsbostäder och lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (RP 189/2020 rd): Ärendet har remitterats till miljöutskottet för betänkande och till grundlagsutskottet för utlåtande.

##### *Utlåtande*

Utlåtande har lämnats av  
- grundlagsutskottet GrUU 5/2021 rd

##### *Sakkunniga*

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Anu Karjalainen, miljöministeriet
- budgetråd Armi Liinamaa, finansministeriet
- chef för juridiska ärenden Marika Rinnemaa, Statskontoret
- övervakningschef Sami Turunen, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- bostadschef Anne Savolainen, Esbo stad
- bostadsprogramchef Mari Randell, Helsingfors stad
- expert Laura Hassi, Finlands Kommunförbund
- verksamhetsledare Jouni Parkkonen, Främjarna av hyresboende till rimligt pris - KOVA rf
- ordförande Eric Hällström, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry
- ordförande Jari Riskilä, Suomen Asumisoikeusyhdistys ry
- kontaktchef Timo Tossavainen, Finlands Fastighetsförbund rf
- chef för samhällsrelationer Ville Valkonen, Suomen Vuokranantajat ry
- verksamhetsledare Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry.

#### PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår att det stiftas en lag om bostadsrättsbostäder som upphäver den gällande lagen med samma namn. I lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån görs en ändring som stöder målen med propositionen samt vissa preciseringar. De centrala principerna

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

för bostadsrättssystemet bibehålls oförändrade i den nya lagen, men lagens struktur och bestämmelsernas innehåll förtydligas och uppdateras. Lagen gäller både statligt stödda och fritt finansierade bostadsrättsbostäder. Genom den föreslagna lagen genomförs den revidering av bostadsrättssystemet som ingår i regeringsprogrammet för statsminister Sanna Marins regering.

Syftet med den nya lagen är att förenkla och förtydliga valet av boende och ansökningssystemet i fråga om bostadsrättsbostäder. De ordningsnummer som använts vid valet av boende ska i fortsättningen vara tidsbundna, och möjligheten att få flera ordningsnummer slopas. Ordningsnummer söks i stället för hos kommunen i det riksomfattande system som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet upprätthåller, och husägarna sköter valet av boende. Möjligheterna för de boende att smidigt byta bostad sinsemellan och inom bostadsrättsobjektet tryggas genom att de ges företräde i valet av boende. Ställningen för de nuvarande innehavarna av ordningsnummer tryggas så att de gamla ordningsnumren gäller i två och ett halvt år efter att den föreslagna lagen trätt i kraft.

Det föreslås att processen för att befria förlustbringande bostadsrättshus från bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar ska snabbas upp genom att det blir tillåtet att omvandla de återstående bostadsrättsavtalen till hyresavtal i situationer där det inte längre finns någon efterfrågan på husets bostäder i form av bostadsrättsbostäder och bara en tredjedel eller mindre än en tredjedel av lägenheterna i huset innehåses av boende i bostadsrättsbostäder. Det ska vara möjligt att ändra besittningsform endast i sådana fall där kostnaderna för ett hus överstiger bruksvederlagen, svårigheterna inte har orsakats av ägaren och ärendet behandlas av boendeförvaltningen. Bostadsrätts-havaren ska ha rätt att lösa in bostaden, om huset ombildas till ett bostadsaktiebolag där de boende har bestämmande inflytande. Bostadsrättshavaren ska då erbjudas en annan bostadsrätts- eller hyresbostad. Om den boende avstår från sin bostadsrätt ska bostadsrättsavgiften inklusive förhöjningar återbäras. Omvandling av bostadsrättsavtal till hyresavtal ska enligt förslaget vara det sista alternativet för att förbättra ekonomin för en sammanslutning som äger bostadsrättshus, och det förutsätter ett tillstånd från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Tillstånd beviljas endast i sådana fall där det är motiverat att sluta använda huset för bostadsrättsbruk. Ett statligt stött bostadsrättshus som ska befrias från bostadsrättsbegränsningar kan i framtiden ombildas till ett hyreshus som finansieras med räntestödslån.

Det föreslås att bostadsrättshavarna ska få bättre möjligheter att påverka sitt eget boende och att boendeförvaltningens ställning ska stärkas. Bestämmelserna om den samförvaltning som utövas av bostadsrättsammanslutningen och bostadsrättshavarna överförs till lagen om bostadsrättsbostäder, medan de för närvarande finns i lagen om samförvaltning i hyreshus. Enligt förslaget ska bostadsrättshavarnas representation i styrelsen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset stärkas. Den övervakare som de boende utser kan granska bolagets ekonomi till de delar som är av intresse för bostadsrättshavarna, såsom i fråga om grunderna för fastställande av bruksvederlaget och konkurrensupphandlingar. Det föreslås att ett obligatoriskt samarbetsorgan bestående av bostadsrättshavarna och ägaren ska tillsättas för behandling av ärenden på bolagsnivå. För samarbetet mellan bostadsrättshavarna och sammanslutningarna som äger bostadsrättshus ska enligt förslaget en riksomfattande delegation tillsättas.

Målet med den verksamhet som bedrivs av statligt stödda sammanslutningar som äger bostadsrättshus är att erbjuda bostadsrättshavare boende till skäligt pris. Sammanslutningarna ska i sin

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

verksamhetsberättelse rapportera hur detta mål uppfylls. Det föreslås att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ges större tillsynsbefogenheter. Det införs en ny påföljdsavgift i syfte att trygga iakttagandet av bestämmelserna i lagen. I förslaget ingår också ändringar som förbättrar systemets funktion och allokeringen av statligt stöd.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2021 och avses bli behandlad i samband med den. Lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2021.

### UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

#### *Allmänt*

Målet med propositionen är i synnerhet att förenkla och förtydliga valet av boende till och ansökningssystemet för bostadsrättsbostäder, förbättra bostadsrättshavarnas möjligheter att påverka sitt eget boende och stärka boendeförvaltningens ställning. De grundläggande principerna för systemet föreslås dock inte bli ändrade. Sammantaget anser utskottet att propositionen behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslagen med ändringar och med följande anmärkningar.

#### *Utvecklingen av lagstiftningen om bostadsrättssystemet*

I propositionen konstateras det att bostadsrättsbostäder utgör en självständig besittningsform som ett alternativ till hyres- och ägarboende. Egenskaper som påminner om hyresboende är bruksvederlaget, som kan jämföras med hyra, och det att bostaden inte kan lösas in till ägarbostad. Den bestående bostadsrätten, möjligheten att göra ändringar i en bostad och den trygga återbäringen av bostadsrättsavgiften under normala förhållanden kan jämföras med ägarboende. Skillnaden i förhållande till ägande är dock att bostadsrättsavgiftens värde inte bestäms på marknaden och att ägaren är skyldig att lösa in bostadsrätten justerad med byggnadskostnadsindex inom tre månader från anmälan om avstående från bostadsrätten.

När bostadsrättssystemet infördes genom lagstiftning i början av 1990-talet var målet att skapa ett system för dem som fallit mellan två stolar; alltså för dem som inte kunde ansöka om en så kallad ARA-hyresbostad som byggts med statligt stöd, men som inte heller hade möjlighet att köpa en ägarbostad i det dåvarande läget på finansmarknaden, som var helt annorlunda jämfört med nuläget. Nu har situationen på bostadsmarknaden och möjligheterna att få finansiering förändrats, men samtidigt har det uppstått en ny slags efterfrågan på bostadsrätter, bland annat på grund av att korttidsjobben blivit vanligare, och som helhet betraktat ses bostadsrättssystemet som ett viktigt verktyg både för att förebygga segregation och för att erbjuda mångsidiga bostadsområden och boendalternativ. Vid flyttning till en bostadsrättsbostad behöver man å ena sidan inte ta den risk som är förknippad med ett stort bostadslån och utvecklingen av bostadens återförsäljningsvärde, men man kan å andra sidan inte heller dra nytta av en eventuell värdestegring eller ett förmånligt ägarboende när bostadslånet är betalt. Systemet kompletterar således för sin lilla del ARA-hyresbostadsbeståndet som ett sätt att trygga bostadslösningar till rimligt pris. Under systemets existens har det byggts cirka 50 000 bostadsrättsbostäder, medan det byggts sammanlagt cirka en miljon nya bostäder. Antalet ARA-hyresbostäder är cirka 375 000.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

Utskottet betonar att ett tillräckligt utbud av bostadsrättsbostäder är viktigt för kommunerna för att trygga mångsidiga boendialternativ och förhindra segregering av bostadsområden och bostadskvarter. Det finns också efterfrågan på sådana bostäder, och de boende är nöjda med det stabila boende och den begränsade ekonomiska risk som bostadsrättssystemet erbjuder. Det är viktigt att utveckla systemet i den förändrade omvärlden för att denna boendeform, som upplevs vara nödvändig, ska förbli ett användbart alternativ och också en väg mot ägarboende. Begränsningarna i fråga om förmögenhet har inte tillämpats på personer över 55 år sedan en ändring som trädde i kraft 2006. Bostadsrättsboendet erbjuder därför också äldre en möjlighet att sälja sin ägarbostad och på så sätt frigöra medel till exempel för de omsorgstjänster de behöver eller undvika kostnaderna för underhåll av en oändamålsenligt stor bostad, men tryggar samtidigt en permanent boendelösning. Många äldre har också varit intresserade av en bostadsrättsbostad. I områden med växande befolkning råder det fortfarande brist särskilt på hyresbostäder till rimligt pris, och efterfrågan på sådana hyresbostäder har ökat särskilt i tillväxtcentrumen under de senaste åren. Utskottet anser att bostadsrättssystemet är en viktig del av ett mångsidigt utbud av bostadspolitiska medel som ska säkerställa tillgången till boende till rimligt pris och svara på de utmaningar som är förknippade med segregation.

Bostadsrättssystemets utmaningar är delvis desamma som de som hänför sig till det statligt understödda ARA-hyresbostadssystemet, såsom att lånen är regressiva. Systemet belastas således av den egenskap som beror på räntestödslånets struktur, dvs. att lånen amorteras regressivt, först i det skede då husen redan behöver renoveringslån. Vederlagsnivån kan således i initialskedet ha varit orealistiskt låg, eftersom man inte på förhand har förberett sig tillräckligt heller för reparationer. När systemet åldras och kostnadsstrukturen blir mer utmanande är det förståeligt att kostnadsutvecklingen oroar de boende, även om bolagen genom utjämningsystemet i viss mån har kunnat balansera de problem som beror på att lånen är regressiva och de stora kostnaderna för grundläggande renovering. Utjämningsystemet har i sin tur också upplevts som orättvist och i vilket fall som helst som ett system som försvagar öppenheten. De boende har önskat ett mer objektspecifikt system som innebär att utjämningsbegränsas och beslutanderätten utökas i ärenden som gäller det egna huset. Utskottet konstaterar att utjämningsbegränsningen minskar den boendes inflytande över hur vederlagskostnaderna bildas, men samtidigt är utjämningsmöjligheten viktig när det gäller att fördela riskerna och exempelvis renoveringskostnaderna mellan husen för att förhindra att bruksvederlagen blir oskäligt höga i enskilda objekt. Det är inte möjligt att helt och hållet eliminera de utmaningar som är förenade med lånens regressivitet och utjämningsbegränsningen utan att ändra grunderna för systemet.

### *Bruksvederlag och utjämningsystemet för bruksvederlag*

Bostadsrättsbostäderna stöds i huvudsak av staten, och det har byggts endast några hundra fritt finansierade bostadsrättsbostäder. Bostadsrättsavgiften för statligt stödda bostadsrättsbostäder utgör 15 procent av bostadens anskaffningsvärde, det vill säga av de byggnadskostnader som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA har godkänt. Det föreslås att den boendes och bolagets ställning ska balanseras så att förhållandet bättre motsvarar det kapital som den boende investerar, med beaktande av att marknadsrisken i investeringen på 15 procent i första hand ligger hos bolaget genom återbetalningsskyldigheten medan risken i sista hand bärs av den boende i en konkurssituation. Eftersom bostadsrättsbolagens affärsverksamhet finansieras med ett lån med statsborgen och räntestöd, ska syftet med verksamheten avvika från ett vanligt aktie-

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

bolags för att på rätt sätt rikta stödet till den boende och kompensera den bostadsrättsavgift som den boende betalar.

Utskottet betonar i detta sammanhang betydelsen av 4 § 2 mom. i förslaget till lag om bostadsrättsbostäder. Enligt den föreslagna bestämmelsen kan ägaren till ett statligt stött bostadsrättshus vara en bostadsrättssammanslutning vars syfte är att låta bygga och skaffa bostadsrättsbostäder och tillhandahålla dem för användning med stöd av bostadsrätt med målet att de boende ska ha goda och trygga boendeförhållanden till skäliga kostnader. Sammanslutningens ledning ska omsorgsfullt främja sammanslutningens intressen. Bestämmelsen betonar skillnaden mellan bostadsrättsbolag och aktiebolag, som eftersträvar ekonomisk vinst.

Uttaget av bruksvederlag är enligt förslaget till lag om bostadsrättsbostäder begränsat på samma sätt som för närvarande. Av bostadsrättshavarna i statligt stödda bostadsrättsbostäder får det tas ut ett bruksvederlag som är högst det belopp som behövs för att täcka de utgifter som vid en god ekonomiförvaltning uppkommer av finansieringen och underhållet av till sammanslutningen hörande bostadsrättsbostäder och utrymmen i samband med dem. Enligt det föreslagna 33 § 3 mom. ska bruksvederlaget vara mindre än den hyra som i allmänhet betalas för likvärdiga hyresbostäder vars läge motsvarar lägenhetens läge. Enligt propositionsmotiven är de genomsnittliga bruksvederlagen förmånligare än hyrorna för de statligt stödda bostäderna i alla städer utom Esbo och Kuopio. Alla statistikförda hyror och bruksvederlag är dock inte helt jämförbara sinsemellan. Skillnaderna har att göra med att det vid jämförelsen inte nödvändigtvis har gått att beakta till exempel bostädernas kvalitativa faktorer eller huruvida det rör sig om ett småhus eller ett flervåningshus. När det gäller vattenavgifterna statistikförs de på varierande sätt, men i ARA:s statistik har vattenavgifterna beaktats genom att ett kalkylmässigt tillägg lagts till bruksvederlagen. Även till övriga delar härrör de jämförelser som ingår i propositionen ur ARA:s statistik. Utskottet anser det motiverat att nivån på bruksvederlagen, utöver självkostnadsprincipen, fastställs på lagnivå på det sätt som föreslås, eftersom syftet med statligt understödda bostadsrättsbostäder är att erbjuda boende till rimligt pris och förmånligare än hyra på marknadsvillkor. En jämförelse av bruksvärdet för lägenheter med motsvarande yta och antal rum, med beaktande av till exempel balkong, bostadsvåning, havsutsikt eller något annat kvalitetskriterium, förutsätter alltid någon slags uppskattning.

Enligt 35 § i förslaget till lag om bostadsrättsbostäder får bruksvederlaget utjämnas. Enligt bestämmelserna om allmännyttighet i 15 a § i aravalagen (1189/1993) och 24 § i räntestödslagen (604/2001) ska sammanslutningen ordna ägandet av bostäderna så att en utjämning av hyrorna eller bruksvederlagen är möjlig och inte skapa en sådan struktur att sammanslutningens ansvar för hyres- eller bostadsrättshus i ekonomiska svårigheter äventyras. I bostadsrättssystemet granskas inte lönsamheten hos ett enskilt objekt (annat än i lånefasen), utan självkostnadsprincipen genomförs på sammanslutningsnivå och kostnaderna jämnas ut mellan objekten i enlighet med utjämningsprinciperna och bostädernas bruksvärde. ARA har gett anvisningar om hur hyran och bruksvederlaget ska bestämmas. Utjämnningen begränsas endast så att de underhållsutgifter som de boende själva kan påverka inte får utjämnas.

Syftet med systemen med arava- och räntestödslån är att trygga en jämn utveckling av boendekostnaderna, som till stor del baserar sig på utjämning. En omfattande renovering höjer bruksvederlagen i ett enskilt bostadshus ohållbart mycket, vilket innebär att utjämningsystemet är nöd-

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

vändigt. Också vid ägarboende kan många i en liknande situation rentav tvingas sälja sin bostad, om till exempel pensionen inte räcker till för att täcka den skuldandel som belastar en aktielägenhet till följd av ett stambyte. Utifrån utskottets sakkunnigutfrågning står det klart att en del bostadsrättsboende inte godkänner utjämningen alls eller kräver att utjämningsmöjligheten åtminstone begränsas. Utskottet konstaterar att utjämningsystemet är en väsentlig del av både det subventionerade hyresbostads- och bostadsrättssystemet och att det inte är möjligt att göra ändringar i det utan att äventyra förutsättningarna för hela systemet.

Utskottet anser dock att det är viktigt att de boende har möjlighet att på ett begripligt sätt få tillförlitlig information om utjämningsgrunderna. Därför har lagförslagets bestämmelser om rätt till inflytande en väsentlig betydelse. I 51 § i lagförslaget föreskrivs det om bostadsrättsammanslutningens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen. Målet är att man med hjälp av kalkylerna över bestämmandet av bruksvederlaget och efterkalkylerna för bruksvederlaget kan följa utjämningen enligt hus, utjämningsgrupp och sammanslutning. Enligt 46 § i lagförslaget kan boendeförvaltningen delta i beredningen av utjämningsgrunderna och förhandla och ge utlåtande om dem. Också en övervakare som väljs av de boende kan kontrollera att utjämningsprinciperna iakttas (53 §). På så sätt kan de boende delta i säkerställandet av att objekten behandlas jämligt i utjämningsgrunderna och i tillämpningen av dem.

### *Gradering av ytor*

Enligt 35 § 2 mom. i lagförslag 1 kan ARA på ansökan av en sammanslutning som äger bostadsrättshus utifrån de villkor som centralen fastställt godkänna att beloppet på bruksvederlaget i de gällande bostadsrättsavtalen ändras på den grund att graderingen i de gällande bostadsrättsavtalen i bostadsrättshuset ändras, om detta förutsätts för att bruksvederlagen ska kunna fördelas rättvist i bostadsrättshuset eller för att en rimlig och rättvis bruksvederlagsnivå ska kunna uppnås för alla bostäder i bostadsrättshuset. Avsikten är att genom ändring av graderingen få bruksvederlagen att bättre motsvara bostadens nuvarande bruksvärde och fördelas rättvisare mellan bostadsrättshavarna.

Grundlagsutskottet förutsatte i sitt utlåtande att bestämmelsen om gradering preciseras så att en ändring i graderingen under inga omständigheter leder till oskäligen höjningar av bruksvederlagen. Miljöutskottet har därför ändrat 35 § så som närmare framgår av detaljmotiveringen.

### *Val av boende*

I propositionen föreslås det att de ordningsnummer som används vid valet av boende blir tidsbundna och att en sökande inte kan få flera nummer åt gången. Enligt förslaget gäller ett ordningsnummer i två år, och det söks hos ARA:s riksomfattande register. För att förenkla och påskynda valet av boende ska beslutet om val av boende enligt den föreslagna 11 § fattas av husägaren. I reformen betonas behovet av bostad, eftersom ordningsnummer inte längre kan sökas flera år i förväg.

Utskottet understöder att beslutsfattandet överförs till bostadsrättsammanslutningarna, eftersom det kan påskynda valet av boende genom att förslag till bostadsrättshavare inte behöver sändas till kommunen för godkännande. Också ARA-hyreshusen ansvarar i regel själva för sina val av bo-

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

ende, och det finns goda erfarenheter av detta. Utskottet anser det dock viktigt att ARA i sin tillsyn styr bostadsrättssammanslutningarna så att deras beslutsfattande följer enhetliga grunder. Överföringen av valet av boende förutsätter att bostadsrättssammanslutningarna satsar på att förbereda sig inför systemändringen och höja kompetensnivån. ARA ger tolkningsråd, men ansvaret för besluten ligger hos bolaget. Till exempel kan ett enhetligt genomförande av uppskattningarna av tillgångarna dessutom förutsätta att ansökningsområdena och de priszoner som används vid bedömningen av tillgångarna vid behov preciseras genom författningar på lägre nivå eller anvisningar.

Grundlagsutskottet ansåg i sitt utlåtande att valet av boende är en offentlig förvaltningsuppgift och att regleringen således bör granskas med avseende på 124 § i grundlagen. Vid valet av boende är det inte fråga om betydande utövning av offentlig makt, men vid behandlingen av ärendet ska de allmänna förvaltningslagarna iakttas, och de som behandlar ärenden agerar under tjänsteansvar. För att lagförslaget ska kunna behandlas i vanlig lagstiftningsordning måste en bestämmelse om tjänsteansvar fogas till det. Miljöutskottet har därför ändrat 104 § i förslaget till lag om bostadsrättsbostäder så som närmare framgår av detaljmotiveringen. Utskottet anser det vara viktigt att ARA ger bostadsrättssammanslutningarna anvisningar också om hur skyldigheterna i anslutning till den offentliga förvaltningsuppgiften ska fullgöras. Utskottet välkomnar också att miljöministeriet enligt uppgift kommer att bedöma om en bestämmelse om tjänsteansvar bör fogas också till bestämmelserna om val av hyresgäster till statligt stödda hyresbostäder, med anledning av grundlagsutskottets ståndpunkt och justitieombudsmannens avgöranden. Samtidigt kan man bedöma behovet av att harmonisera bestämmelserna om hyresbostäder och bostadsrättsbostäder. Eftersom bestämmelserna om val av boende till bostadsrättsbostäder blir tillämpliga först 2023, finns det tillräckligt med tid för att anpassa verksamheten och ge anvisningar om tillämpningen.

Enligt den föreslagna 13 § är en förutsättning för att en sökande ska kunna väljas till bostadsrätts-havare liksom för närvarande att sökanden och sökandens familj behöver en bostadsrättsbostad. En sökande anses inte behöva en bostadsrättsbostad om sökanden eller en myndig familjemedlem till denne 1) har en ägarbostad som finns inom samma region och som till läge, storlek, utrustning, boendekostnader och övriga egenskaper skäligen motsvarar den bostadsrättsbostad som söks eller 2) har så stor förmögenhet att familjen förmår finansiera minst 50 procent av det gängse priset på den fria marknaden för den bostad familjen söker eller för en motsvarande bostad eller förmår bygga om den ägarbostad som finns i samma region så att den motsvarar den bostad som söks. Ansökningsområdet kan fastställas på olika sätt beroende på den ekonomiska regionen. Exempelvis huvudstadsregionen (Helsingfors, Esbo, Vanda och Grankulla) bildar ett ansökningsområde, medan ett ansökningsområde i mindre och mer decentraliserade ekonomiska regioner kan innebära ett område som omfattar en eller några kommuner. Det föreslås att förmögenhetsprövningen kompletteras med en granskning av medsökandenas förmögenhet, men i övrigt motsvarar förslaget den gällande regleringen.

Bostadsrätts-havaren måste kunna betala bostadsrättsavgiften, men stödgraden är något mindre än i ARA-hyresbostäder, där förmögenhetsgränsen i praktiken är cirka 40 procent. I ARA:s modell för val av boende används som grund för beräkningen den självfinansieringsandel på 40 procent som behövs vid anskaffning av bostad. Den kommunspecifika förmögenhetsgränsen får man genom att det sammanlagda priset för bostaden, beräknat på basis av medelpriset för gamla, skuld-fria aktielägenheter, multipliceras med 40 procent. På så sätt blir förmögenhetsgränsen bestämd

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

enligt personantal till exempel i Helsingfors 97 000—190 000 euro, i Esbo 66 000—129 000 euro och i Vanda 52 000—106 000 euro. Skärpningen av kraven på valet av boende kan minska systemets betydelse för dämpningen av den regionala differentieringen, eftersom den påverkar de bostadsrättsboendes bakgrund, demografiska faktorer och därigenom segregationen och en mångsidig utveckling av bostadsområdena. Arbetskraftens rörlighet främjas av att en bostad som ägs någon annanstans än inom sökområdet inte inverkar på förmögenhetsbedömningen. Kravet på att lägenheten ska användas som stadigvarande bostad förutsätter för sin del att bostadsrätts-havaren bor i bostadsrättsbostaden.

### *Utveckling av rätten till inflytande*

Utskottet anser det vara mycket viktigt att bostadsrättshavarnas möjligheter att påverka sitt eget boende förbättras och att boendeförvaltningens ställning stärks på det sätt som föreslås i propositionen. Bostadsrättshusen blir äldre och det börjar bli dags att renovera dem, vilket innebär att det blir mer utmanande att underhålla husen och bevara trivseln. Genom att stärka boendeförvaltningen kan man också minska ett eventuellt misstroende mellan aktörerna när kostnadstrycket ökar. Det väsentliga är att sprida information om höjningen av boendepriiset, dvs. att mer detaljerat än i nuläget redogöra för grunderna för vederlaget, så att de boende kan se vad höjningen av vederlagen grundar sig på.

I 45 och 46 § i lagförslaget föreslås bestämmelser om ett samarbetsorgan med företrädare för både ägaren och bostadsrättshavarna. Rösträtten i samarbetsorganet utövas endast av bostadsrättshavare. Vidare föreslås det att bostadsrättshavarnas representation i styrelsen stärks. Antalet boenderepresentanter i styrelsen ska utökas så att bostadsrättshavarna alltid har minst två representanter i styrelsen. Syftet med att stärka boendeförvaltningen är att förbättra underhållet av husen, öka boendetrivseln och därigenom att de boende bor kvar längre, vilket minskar kostnaderna. Verksamheten i boendeförvaltningens organ orsakar i sig också kostnader för bostadsrättsammanslutningarna. Kostnaderna tas ut i de boendes bruksvederlag. Ökningen av de elektroniska förfarandena dämpar för sin del det kostnadstryck som detta medför. Utskottet betonar att för att boendeförvaltningsorganen ska fungera väl bör de ge de boende konkreta fördelar som motsvarar kostnaderna för organen.

Ökad öppenhet och insyn i uppföljningen av hur driftskostnaderna utvecklas främjar förtroendet mellan aktörerna. Utvecklingen av sammanslutningarnas verksamhetspraxis har en viktig roll i detta avseende. Den omfattande rätten att få uppgifter förutsätter också att de boende handlar ansvarsfullt. Även om det är fråga om ett samarbetsorgan mellan den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och bostadsrättshavarna, och inte ett beslutande organ i sammanslutningen, har organet dock så omfattande rätt att få information att dess medlemmar kan jämföras med medlemmarna i ett beslutande organ, såsom ett bostadsaktiebolags styrelse. Enligt lagförslaget om bostadsrättsbostäder har boendeförvaltningen i ärenden som gäller hela sammanslutningen till exempel rätt att delta i beredningen av hela sammanslutningens budget (46 § 1 mom. 1 punkten) och delta i beredningen av konkurrensupphandlingar och övervaka upphandlingarna (46 § 1 mom. 6 punkten). Utskottet betonar att samarbetsorganets boendemedlemmar på samma sätt som medlemmarna i ett bostadsaktiebolags styrelse ska beakta att till exempel de boendes och delägarnas personuppgifter och tjänsteleverantörernas affärshemligheter kan vara sekretessbe-



## Betänkande MiUB 1/2021 rd

lagda. Utskottet föreslår också ändringar i vissa ordalydelser i 46 § på det sätt som närmare anges i detaljmotiveringen.

### *Befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad*

Bostadsrättsavtalen är permanenta och kan inte sägas upp av orsaker som beror på ägaren. Därför kan en sammanslutning som äger ett bostadsrättshus inte avstå från huset trots att det inte längre finns någon efterfrågan på bostadsrätter, så länge ett enda bostadsrättsavtal finns kvar. Den lättnad i fråga om befrielse från begränsningar som ingår i propositionen är ett riskhanteringsmedel vars syfte är att undvika sådana kostnader för permanent underutnyttjande som de andra bostadsrättsboende tvingas betala.

Grundlagsutskottet bedömde i sitt utlåtande huruvida den föreslagna regleringen är proportionerlig med avseende på ingripandet i egendomsskyddet och lade särskild vikt vid att den bestående boendetryggheten ursprungligen var en väsentlig grund för att ingå bostadsrättsavtal för bostadsrättshavaren. Det är fråga om ett grundläggande avtalsvillkor. Dessutom ska särskild vikt fästas vid att bostadsrätten är ett specialarrangemang som skapats genom lagstiftning. Betydelsen av skyddet för berättigade förväntningar och tillitsskyddet accentueras därför, i enlighet med grundlagsutskottets etablerade praxis. Förslaget innebär enligt grundlagsutskottets uppfattning att den bestående bostadsrätten för bostadsrättshavarna upphör och att deras ställning ändras till hyresgäst. Med beaktande av detta uppfyller inte denna typ av proaktiv beredskap för ett problem, som enligt inkommen utredning ännu inte är så stort att det skulle utgöra ett hot mot bostadsrättsammanslutningarnas verksamhetsförutsättningar, proportionalitetskravet för begränsningen av egendomsskyddet och skyddet för berättigade förväntningar i den nu aktuella särskilda regleringskontexten. Grundlagsutskottet anser att de föreslagna 89 och 90 § i lagförslag 1 i propositionen bör strykas. Det är ett villkor för att lagförslaget ska kunna behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Miljöutskottet har därför strukit 89 och 90 § i lagförslag 1. Utskottet konstaterar samtidigt att det på orter med vikande befolkningsunderlag och i en situation där urbaniseringen ökar på sina håll finns ett överutbud av bostadsrättsbostäder, att det finns tomma bostäder, att det inte finns någon efterfrågan på dem och att situationen sannolikt inte kommer att förändras till det bättre. Det kommer inte att vara möjligt att renovera alla bostadsrättshus grundligt med statligt räntestödslån, eftersom ett villkor för det är ett långvarigt behov av bostäder, och nivån på bruksvederlagen får inte bli för hög i förhållande till områdets hyresnivå. Kostnaderna för tomma bostäder kommer enligt bedömningar att öka om det inte är möjligt att utveckla bostadsbeståndet med framförhållning, och därför behövs det nya metoder för att lösa problemet.

### *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA:s uppgifter*

Det föreslås att ARA:s tillsynsbefogenheter utökas så att de motsvarar de föreslagna nya bestämmelserna om bostadsrättsammanslutningarnas val av boende samt bostadsrättshavarnas och ägarnas mer omfattande boendeförvaltning. Ett betydande antal uppgifter överförs således från kommunerna till ARA. Bland de uppgifter som överförs till ARA kan nämnas att utveckla och administrera ett riksomfattande köregister med tillhörande kundservice, att styra och övervaka valet av bostadsrättshavare, att styra och övervaka fastställandet av maximipriser och att fatta beslut

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

om ändring av användningsändamålet. Behovet av tilläggspersonal har uppskattats till 3,5 årsverken.

Utskottet betonar att ARA måste garanteras tillräckliga resurser för skötseln av de nya uppgifterna. Regeringen ska således säkerställa att ARA i tid får det anslag på 400 000 euro som behövs för att utveckla datasystemet för val av boende och förbereda sig för sina nya uppgifter samt dessutom de tilläggsresurser på 140 000 euro som propositionen förutsätter. Sammantaget förbättrar centraliseringen av uppgifterna på riksnivå kostnadseffektiviteten och underlättar kommunernas uppgifter. Särskild vikt ska fästas vid hur övergångstiden löper, liksom också vid behovet av personlig kundrådgivning per telefon vid sidan av de elektroniska förfaringssätten (*Utskottets förslag till uttalande 1*).

Utöver det som sägs ovan betonar utskottet i allmänhet den stora betydelse som ARA:s styrnings- och tillsynsuppgift har. ARA:s tillsynsuppgift är mycket viktig, eftersom bostadsrättsboende ofta upplever att de inte får tillräckligt med information om bolagets verksamhet. Insynen vid konkurrensupphandlingar har en nyckelroll med tanke på förtroendet, liksom också tillgången till information i anslutning till tillämpningen av självkostnadsprincipen, avsättningsposterna och förvaltningskostnaderna. Bestämmelserna om ägarens informationsskyldigheter har skärpts redan tidigare, men för de boende är det viktigast att få tydlig och begriplig information om frågor som påverkar deras boende. ARA:s tillsyn kan också ha en viktig roll när det gäller att göra verksamhetspraxis enhetligare så att de boendes informationsbehov tillgodoses bättre. Utskottet betonar att ARA:s tillsynsbefogenheter med tillhörande påföljder förbättrar bostadsrättshavarens rättskydd, men det förutsätter att tillräckliga resurser reserveras för skötseln av uppgifterna. Utskottet föreslår därför ett separat uttalande om att på en allmän nivå trygga de resurser som behövs för skötseln av rådgivnings- och tillsynsuppgiften (*Utskottets förslag till uttalande 2*).

## DETALJMOTIVERING

### *Lagförslag 1*

**15§. Ordningsnummer och register över ordningsnummer.** Enligt paragrafen ska den som ansöker om bostadsrätt ansöka om ett ordningsnummer hos ARA. I 4 mom. föreslås det bestämmelser om de uppgifter som ska föras in i det register över ordningsnummer som förs av centralen. I 3 mom. föreslås dessutom bestämmelser om förvaringstiden för uppgifter som anknyter till en ansökan och som gäller särskilda kategorier av personuppgifter. Miljöutskottet har därför ändrat 3 mom. så att det är tillåtet att bevara uppgifterna endast under den tid som är nödvändig med tanke på ansökan om bostadsrätt, högst två år. Dessutom har ordalydelsen i 4 mom. ändrats så att det framgår att särskilda kategorier av personuppgifter enligt 3 mom. inte avses i det momentet.

**17§. Val av bostadsrättshavare.** Utskottet har i paragrafens 2 mom. 1 punkt strukit hänvisningen till den strukna 89 §.

**32§. Bruksvederlag.** Den ändring av lagen om bostadsrättsbostäder som ingick i propositionen om genomförande av energieffektivitetsdirektivet (RP 104/2020 rd — RSV 126/2020 rd) trädde i kraft den 23 november 2020 (793/2020). Utskottet konstaterar att det för bibehållande av den

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

godkända ändringen måste införas en motsvarande ändring i 2 mom. (nytt 2 mom.). Samtidigt blir den andra meningen i 1 mom. nytt 3 mom. Enligt bestämmelsen, som följer av direktivet, ska den ersättning för vatten som tas ut hos bostadsrättshavaren grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen, om det i den byggnad där lägenheten finns har installerats lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen.

**33§. Bruksvederlag i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder.** Den ovannämnda lagändringen förutsätter på motsvarande sätt ett nytt 2 mom., enligt vilket grunderna för bestämmande av bruksvederlaget ska vara sådana att vederlaget fördelas på ett skäligt sätt mellan lägenheterna. Bruksvederlaget kan också bestämmas så att olika utgiftsposter har olika betalningsgrunder, såsom lägenhetens yta eller den faktiska förbrukningen eller användningen av el.

**35§. Utjämning av bruksvederlag och gradering av ytor i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder.** Den ovannämnda lagändringen förutsätter ett nytt 2 mom. enligt vilket vattenkostnader inte får utjämnas mellan olika bostadsrättsbostäder, om grunden för den ersättning som tas ut hos bostadsrättshavarna för dessa kostnader är den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. När det gäller graderingen av ytor har utskottet som villkor för ändringen lagt till att det inte får leda till oskäliga höjningar av bruksvederlagen.

**44§. Boendekommitténs rättigheter inom bostadsrättshuset.** Utskottet har i paragrafens rubrik ändrat boendeförvaltningens rättigheter till boendekommitténs rättigheter. Syftet med detta är att förtydliga regleringen, eftersom begreppet boendeförvaltning är mer täckande och bestämmelsen emellertid uttryckligen gäller boendekommitténs rättigheter. Det väsentliga är att uppgifterna inom boendeförvaltningen i bostadsrättsobjektet i regel sköts av boendekommittén.

**45§. Samarbetsorgan mellan den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och bostadsrättshavarna.** I paragrafen föreslås det bestämmelser om ett samarbetsorgan och dess sammansättning och uppgifter. I den gällande lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990) föreskrivs det på motsvarande sätt om samarbetsorganet, men i synnerhet det föreslagna nya 3 mom. är nytt i förhållande till den gällande regleringen. Utskottet anser att det föreslagna 3 mom. är onödigt och till sin ordalydelse delvis motstridigt i förhållande till 2 mom. Dessutom är uttrycket ”genomföra och övervaka” en jämlik behandling av alla bostadsrättshus snarare ett mål än en egentlig uppgift, och det är snarare fråga om deltagande i skötseln av bostadsrättssammanslutningens angelägenheter. Därför stryker utskottet den första meningen i 3 mom. och flyttar den sista meningen till slutet av 1 mom., varvid ”genomföra och övervaka” ändras till ”ge akt på”.

**46§. Samarbetsorganets rättigheter inom den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.** I 105 § i lagförslaget föreskrivs det om ARA:s och Statskontorets rätt att övervaka efterlevnaden av lagens bestämmelser och få de uppgifter som behövs för detta ändamål. Utskottet anser att övervakningsrätten har samband med myndigheternas naturliga tillsynsrätt och att uttrycket inte bör användas för att beskriva boendeförvaltningens rättigheter, som är av annan karaktär och där det väsentliga är rätten att delta till exempel i beredningen av förslag och planer. Därför har utskottet ändrat rätten ”att övervaka konkurrensutsättningarna” i 46 § 1 mom. 6 punkten i lagförslaget till rätten ”att följa konkurrensutsättningarna”. I paragrafens rubrik har utskottet dessutom ändrat boendeförvaltningens rättigheter till samarbetsorganets rättigheter. Syftet med detta är att förtydliga regleringen, eftersom begreppet boendeförvaltning är mer täckande och bestämmelsen

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

emellertid uttryckligen gäller samarbetsorganets rättigheter. Det väsentliga är att uppgifterna inom boendeförvaltningen i bostadsrättssammanslutningen i allmänhet sköts av ett samarbetsorgan.

**60§. Disponibla medel för inlösen.** Utskottet har rättat en paragrafhänvisning i 1 mom.

**69§. Husägarens hävningsgrunder.** Utskottet har rättat en paragrafhänvisning i 4 mom.

**78§. Ställande och frigörande av säkerhet för byggande.** I 2 mom. föreslås bestämmelser om beloppet av säkerheten för byggande. Enligt 4 mom. får det genom förordning av statsrådet föreskrivas att den säkerhet som avses i 2 mom. ska uppgå till en större minimiandel av entreprenadpriset än vad som fastställs i det momentet. Grundlagsutskottet har i sitt utlåtande förutsatt att bemyndigandet att utfärda förordning preciseras. Miljöutskottet har strukit bemyndigandet att utfärda förordning som onödigt.

**89§. Befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad.** Med hänvisning till grundlagsutskottets utlåtande har miljöutskottet strukit den föreslagna paragrafen.

**90§. Förfarandet för befrielse av bostadsrättshus från begränsningar vid hög vakansgrad.**

Med hänvisning till grundlagsutskottets utlåtande har miljöutskottet strukit den föreslagna paragrafen.

**89 (91 §). Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse.** Eftersom 89 och 90 § i lagförslaget har strukits ändras numreringen av 91 § till 89 §.

**90 (92 §). Skyldighet att informera om befrielse från begränsningar.** Utskottet har rättat paragrafhänvisningar i 1 och 2 mom. Eftersom två paragrafer i lagförslaget har strukits ändras 92 § i lagförslaget till 90 §.

**91 (93 §). Upphörande av begränsningarna.** Utskottet har rättat en paragrafhänvisning i 1 mom. Eftersom två paragrafer i lagförslaget har strukits ändras 93 § i lagförslaget till 91 §.

**92 (94 §). Affärslokaler och överlåtelse av dem.** Utskottet har korrigerat en paragrafhänvisning. Eftersom två paragrafer i lagförslaget har strukits ändras 94 § i lagförslaget till 92 §.

**98 (100 §).** Utskottet har korrigerat hänvisningarna i paragrafen. Eftersom två paragrafer i lagförslaget har strukits har paragrafens nummer blivit två nummer mindre.

**99—101 (101—103 §).** Eftersom två paragrafer i lagförslaget har strukits har paragrafernas nummer blivit två nummer mindre.

**102 (104 §). Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande.** Grundlagsutskottet ansåg i sitt utlåtande att valet av boende är en offentlig förvaltningsuppgift, så vid behandlingen av ärendet iakttas de allmänna förvaltningslagarna och att de som behandlar ärenden handlar under tjänsteansvar. Det är i allmänhet till följd av grundlagens 124 § inte nödvändigt att i lag hänvisa

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

till de allmänna förvaltningslagarna, eftersom dessa med stöd av sina bestämmelser om tillämpningsområde, definition på myndighet eller skyldighet att ge språklig service också tillämpas på privata aktörer när de utför ett offentligt förvaltningsuppdrag. Bestämmelser om tjänsteansvar ska dock utfärdas. Miljöutskottet har ändrat paragrafens rubrik och fogat en bestämmelse om tjänsteansvar till paragrafen. Utskottet betonar att de allmänna förvaltningslagarna även utan särskilda bestämmelser ska tillämpas på utförandet av uppgifter som gäller val av boende. Paragrafens nummer har minskats med två.

**103 (105 §). Tillsyn och granskningsrätt.** Paragrafens nummer har minskats med två. Utskottet har strukit 1 mom. 3 punkten, där det hänvisas till de strukna 89 och 90 §. Utskottet har samtidigt strukit indelningen i numrerade punkter i 1 mom.

**104 (106 §). Vitesförfarande.** Paragrafens nummer har minskats med två.

**105 (107 §). Påförande av påföljdsavgift.** I 105 (107) § i lagförslaget föreslås bestämmelser om en ny påföljdsavgift, som är ett sekundärt förfarande i förhållande till det vitesförfarande som avses i 104 (106) §. Statskontoret kan enligt förslaget påföra en påföljdsavgift för väsentliga förseelser som räknas upp i 1 mom. 1—5 punkten. I beloppet på påföljdsavgiften ska hänsyn tas till förfarandets art, omfattning och varaktighet samt sammanslutningens ekonomiska ställning. Dessutom ska det beaktas vilken behållning som fåtts och vilken skada som orsakats genom förfarandet samt vilka åtgärder som vidtagits för att utreda ärendet och förhindra att förseelsen upprepas. Även tidigare förseelser beaktas när påföljdsavgiften fastställs, och upprepat förfarande är värre än en förseelse av engångsnatur. Påföljdsavgift behöver inte påföras för obetydliga förseelser.

Utskottet anser att förslaget är motiverat, eftersom motsvarande reglering ingår i flera lagar, såsom lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016), lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008) och lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008). Statskontoret kan som enda behöriga myndighet vid fastställandet av eventuella avgifter se till att avgifterna står i ett rättvist och skäligt förhållande till gärningen eller försummelsen. Det föreslagna beloppet av påföljdsavgiften är dock ännu mer begränsat endast till det återstående lånet, och till denna del har utskottet gjort en teknisk ändring så att grunden i fråga om ett räntestödslån också kan vara ett aravalån. Dessutom har utskottet strukit hänvisningen till justeringen av byggnadskostnadsindex som onödig.

Utskottet har korrigerat paragrafhänvisningarna med anledning av den ändrade numreringen och strukit 1 mom. 5 punkten, där det hänvisas till de strukna 89 och 90 §. Eftersom två paragrafer har strukits, har paragrafens nummer ändrats till 105 §.

**106—107 (108—109 §).** Paragrafnumren har minskats med två.

**108 (110 §). Erhållande av uppgifter från andra myndigheter.** Paragrafens nummer har minskats med två. Utskottet har korrigerat en paragrafhänvisning.

**109—110 (111—112 §).** Paragrafnumren har minskats med två.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

**111 (113 §). Fullgörande av delgivningsskyldigheten.** Utskottet har i 1 mom. strukit hänvisningen till den strukna 90 §. Paragrafens nummer har minskats med två.

**112 (114 §). Ikraftträdande.** Syftet med propositionen är att den gällande lagen om bostadsrättsbostäder ska upphävas och att den nya lagen ska träda i kraft den 1 januari 2021. Det föreslås dock att tillämpningen av de nya bestämmelserna om boendeförvaltning och val av boende inleds först den 1 januari 2022 och den 1 januari 2023.

Eftersom riksdagsbehandlingen av propositionen har tagit tid och eftersom den nya lagen förutsätter betydande ändringar i bostadsrättssammanslutningarnas verksamhet, anser utskottet att det är nödvändigt att lagen träder i kraft senare än vad som föreslagits, så att aktörerna ges tillräckligt med tid att förbereda sig på de ändringar som förutsätts i verksamheten. Utskottet har ändrat ikraftträdandet så att lagen träder i kraft vid ingången av 2022, dock så att tillämpningen i fråga om ordningsnummer i enlighet med lagförslaget börjar först 2023. När det gäller val av boende ska de nya bestämmelserna tillämpas först från och med den 1 september 2023, och de gamla ordningsnumren ska ännu därefter vara i kraft fram till den 31 december 2023, så att man kan förebygga överbelastning av det nya ordningsnummerregistret. Utskottet har också ändrat 4 mom. eftersom ikraftträdandet av bestämmelserna om boendeförvaltningen skjuts upp till den 31 augusti 2022, och då ska också ändringen av regionförvaltningsverkets roll skjutas upp till den 1 september 2022. Paragrafens nummer har ändrats till 112 §.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljöutskottets förslag till beslut:

*Riksdagen godkänner lagförslag 2 i proposition RP 189/2020 rd utan ändringar.*

*Riksdagen godkänner lagförslag 1 i proposition RP 189/2020 rd med ändringar. (Utskottets ändringsförslag)*

*Riksdagen godkänner två uttalanden. (Utskottets förslag till uttalanden)*

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### *Utskottets ändringsförslag*

1.

## Lag

### om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

#### AVDELNING I

#### Allmänna bestämmelser

#### 1 kap.

#### Lagens tillämpningsområde och centrala principer för bostadsrättsverksamheten

#### 1 §

#### *Bostadsrätt*

Bostadsrätt är en till en fysisk person mot en bostadsrättsavgift överlåtten rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaler i ett bostadsrättshus. Bostadsrätten grundas genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt (*bostadsrättsavtal*).

#### 2 §

#### *Statligt stödda och fritt finansierade bostadsrättsbostäder*

Med *statligt stödda bostadsrättsbostäder* avses i denna lag bostadsrättsbostäder vilka byggts, anskaffats eller renoverats med hjälp av lån som beviljats enligt lagen om bostadsproduktion (247/1966) eller aravalagen (1189/1993) eller i fråga om vilka ett lån som tagits för detta ändamål har godkänts som ett sådant räntestödslån som avses i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001).

Med *fritt finansierade bostadsrättsbostäder* avses bostadsrättsbostäder som har finansierats på något annat sätt än vad som avses i 1 mom.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

Vad som i denna lag föreskrivs om statligt stödda bostadsrättsbostäder gäller också efter det att det lån som tagits för byggandet, anskaffningen eller renoveringen av bostäderna har betalats tillbaka.

### 3 §

#### *Bestämmelsernas tvingande natur*

I bostadsrättsavtalet får det inte göras avvikelser från denna lag till nackdel för bostadsrättshavaren eller den vars rätt härleder sig från bostadsrättshavarens.

Ett villkor genom vilket bostadsrättshavaren påförs någon annan betalningsskyldighet än en som nämns i denna lag som en förutsättning för eller på basis av bostadsrätten är utan verkan.

### 4 §

#### *Bostadsrättshusens ägare*

Ägaren till ett bostadsrättshus är en sådan sammanslutning vars syfte är att erbjuda i denna lag avsedda bostadsrätter i ett eller flera hus som sammanslutningen äger. Ägare till en sammanslutning som äger bostadshus kan endast vara en sammanslutning som är delägare i den sammanslutning som äger bostadshuset i syfte att kunna åstadkomma sådan verksamhet som avses i denna lag. En sammanslutning som äger ett bostadsrättshus kan själv tillhandahålla tjänster i anslutning till den verksamhet som avses i denna lag eller vara delägare eller medlem i en annan sammanslutning som tillhandahåller denna typ av tjänster.

Ägare till ett statligt stött bostadsrättshus kan vara en sådan sammanslutning som äger ett bostadsrättshus vars syfte är att låta bygga och skaffa bostadsrättsbostäder och tillhandahålla dem för användning med stöd av bostadsrätt på det sätt som föreskrivs i denna lag med målet att de boende ska ha goda och trygga boendeförhållanden till skäligen kostnader. Sammanslutningens ledning ska omsorgsfullt främja bostadsrättssammanslutningens intressen.

Bestämmelser om kraven på ägare till ett statligt stött bostadsrättshus finns dessutom i de lagar som nämns i 2 § 1 mom. Bestämmelser om bostadsrättsföreningar finns förutom i denna lag även i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

Vad som i denna lag föreskrivs om sammanslutningar som äger bostadsrättshus tillämpas även på stiftelser som äger bostadsrättshus.

### 5 §

#### *Aktiebolag som sammanslutning som äger bostadsrättshus*

Om den sammanslutning som äger ett bostadsrättshus är ett aktiebolag, ska dess aktiekapital uppgå till minst 8 000 euro. Om bolaget inte äger andra bostadsrättsbostäder än fritt finansierade bostadsrättsbostäder ska aktiekapitalet dock uppgå till minst 80 000 euro.

Aktiebolag som äger bostadsrättshus ska vara privata aktiebolag.



## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### 6 §

#### *Namnskydd för sammanslutningar som äger bostadsrättshus och bostadsrättsavtal*

Namnet på en sammanslutning som äger bostadsrättshus ska innehålla ordet "bostadsrätt" eller "brbostäder". Andra sammanslutningar eller fysiska personer får inte i sitt namn eller sin verksamhet använda dessa ord. Inte heller när sammanslutningen eller personen på basis av ett avtal, en aktie eller en andel överlåter besittningen av en byggnad eller en del därav till någon annan får de använda namnet bostadsrättsavtal på avtalet eller benämningen bostadsrätt på besittningsrätten till byggnaden eller en del av den.

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars namn finns dessutom i 4 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

### 7 §

#### *Bostadsrättsavtal*

Bostadsrättsavtalet ska ingås och ändras skriftligen. Ett muntligt avtal och ett muntligt avtalsvillkor binder inte bostadsrättshavaren. Av bostadsrättsavtalet ska åtminstone framgå:

- 1) avtalsparterna,
- 2) vilken bostadslägenhet samt eventuella andra delar av en byggnad eller fastighet som bostadsrätten gäller (*lägenheten*),
- 3) bostadsrättsavgiftens belopp och grunder,
- 4) bruksvederlagets belopp när besittningsförhållandet inleds samt bruksvederlagets grunder.

### 8 §

#### *Makars gemensamma ansvar*

Om makar använder en lägenhet som sitt gemensamma hem, svarar de solidariskt för de skyldigheter som följer av bostadsrättsavtalet. Om den ena maken flyttar bort från lägenheten och den andra maken som inte är part i bostadsrättsavtalet bor kvar där, svarar den andra maken så länge han eller hon bor kvar i lägenheten för att de skyldigheter som följer av bostadsrättsavtalet fullgörs.

I ett ärende som gäller en i 1 mom. avsedd lägenhet ska vardera maken ges tillfälle att bli hörd, om skäl till detta prövas föreligga.

Med make jämställs den som lever i samboförhållande med bostadsrättshavaren.

### 9 §

#### *Bostadsrättsavgiftens belopp*

Bostadsrättsavgifter får tas ut till ett belopp som i fråga om statligt stödda bostadsrättshus motsvarar högst 15 procent av de byggnads- eller anskaffningskostnader som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (*anskaffningsvärde*).

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

I fråga om fritt finansierade bostadsrättshus får bostadsrättsavgifter tas ut till ett belopp som motsvarar högst 30 procent av det anskaffningsvärde som ägaren uppgett.

De bostadsrättsavgifter som tas ut medan byggandet eller anskaffningen av ett bostadsrättshus pågår får inte sammanlagt överstiga det belopp som utöver byggnads- eller anskaffningslån och eget kapital behövs för finansiering av anskaffningsvärdet.

### 10 §

#### *Finansieringskonto för ett bostadsrättshus under byggnad*

Den sammanslutning som äger ett bostadsrättshus ska öppna ett särskilt konto, på vilket det innan bostadsrättshuset blir färdigt ska betalas in

- 1) lån som lyfts för byggande eller anskaffning av huset,
- 2) bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid bostadsrättshuset byggts eller på annat sätt anskaffats.

Medlen på kontot får inte användas till ändamål som är främmande med beaktande av byggandet eller annan anskaffning av det aktuella bostadsrättshuset eller insamlingen av medel, om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har tagit ut reserveringsavgifter eller andra avgifter hos dem som anmält sig som bostadsrättshavare innan bostadsrättsavtal ingåtts eller hos bostadsrättshavarna innan huset blivit färdigt, ska även dessa sättas in på ett sådant konto som avses i 1 mom.

### 2 kap.

#### **Val av boende i statligt stödda bostadsrättsbostäder**

### 11 §

#### *Allmänna principer för val av boende*

Vid val av boende till statligt stödda bostadsrättsbostäder ska detta kapitel iakttas. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset väljer bostadsrättshavarna bland sökande som behöver en bostad i den ordning som deras i 15 § avsedda ordningsnummer utvisar.

### 12 §

#### *Krav som gäller bostadsrättshavare*

Till bostadsrättshavare kan väljas en finsk medborgare och hans eller hennes hushåll. Med finsk medborgare jämställs i denna lag

- 1) den vars uppehållsrätt har registrerats enligt 10 kap. i utlänningslagen (301/2004) eller den som beviljats ett uppehållskort,
- 2) den som beviljats ett i utlänningslagen avsett uppehållstillstånd som berättigar till minst ett års vistelse,

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

3) den som beviljats uppehållstillstånd på basis av studier.

Vad som bestäms i 1 mom. gäller även hyresgäster i bostadsrättsbostäder.

Den som ansöker om bostadsrätt ska vid ansökan om bostad och ordningsnummer vara minst 18 år. En bostadsrättsbostad eller bostadsgrupp kan riktas till personer som hör till en särskilt angiven åldersgrupp eller någon annan specialgrupp, om detta har meddelats på behörigt sätt och offentligt då bostadsrätterna förklarades lediga att sökas.

### 13 §

#### *Behov av bostadsrättsbostad*

En förutsättning för att en sökande ska kunna väljas till bostadsrättshavare är att den sökande och sökandens familj behöver en bostadsrättsbostad. En sökande anses inte behöva en bostadsrättsbostad om sökanden eller en myndig familjemedlem till denne

1) har en ägarbostad som finns inom samma region och som till läge, storlek, utrustning, boendekostnader och övriga egenskaper skäligen motsvarar den bostadsrättsbostad som söks, eller

2) har så stor förmögenhet att familjen förmår finansiera minst 50 procent av det gängse priset på den fria marknaden för den bostad familjen söker eller för en motsvarande bostad, eller förmår bygga om den ägarbostad som finns i samma region så att den motsvarar den bostad som söktes.

Behovet av bostadsrätt bedöms vid den tidpunkt då den sökande godkänns som bostadsrättshavare. Bedömningen får inte grunda sig på utredningar som är äldre än ett år. I bedömningen beaktas inte förmögenhet som har ringa värde eller som är nödvändig för att sökanden eller en familjemedlem till denna ska kunna få skälig utkomst av att idka näring eller utöva yrke. Om det i förmögenheten har skett en betydande förändring sedan utredningen gjordes, ska förmögenheten beaktas sådan den är vid den tidpunkt då sökanden godkänns.

Sökanden kan godkännas också på det villkor att han eller hon inom den fastställda tidsfristen på högst sex månader uppfyller det behovskrav som avses i 1 mom. 1 punkten. Villkoret ska antecknas i bostadsrättsavtalet.

Närmare bestämmelser om bedömningen av i denna paragraf avsedd förmögenhet som ska beaktas vid valet av bostadsrättshavare får utfärdas genom förordning av statsrådet.

### 14 §

#### *Undantag från kravet på behov av bostadsrättsbostad*

En sökande kan väljas till bostadsrättshavare utan att ha ett sådant behov av bostadsrättsbostad som avses i 13 §, om

1) sökanden byter från en bostadsrättsbostad till en annan,

2) sökanden har fyllt 55 år,

3) den bostadsrättsbostad som söks är avsedd för personer som hör till en viss grupp i enlighet med 12 § 3 mom. och en enskild medlem i gruppen byts ut, eller

4) det inte finns sökande som behöver en bostadsrättsbostad under den rimliga ansökningstid som den sammanslutning som äger bostadsrättsbostaden fastställt.

Som bostadsrättshavare godkänns i en situation som avses i 1 mom. den av sökandena som har det lägsta i 15 § avsedda ordningsnumret.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### 15 §

#### *Ordningsnummer och register över ordningsnummer*

Den som ansöker om bostadsrätt ska ansöka om ett ordningsnummer hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, som är personuppgiftsansvarig för registret över ordningsnummer. Vid ansökan om ordningsnummer uppger sökanden eller sökandena sitt namn och sin personbeteckning så att ordningsnumret kan specificeras. Ordningsnumret gäller i två år från att det beviljades, dock inte längre efter det att den sökande ingått ett bostadsrättsavtal på grund av det. Ordningsnumret ska vara giltigt när den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ger erbjudandet om bostaden. Om en tidsfrist har fastställts för ansökan om bostad ska ordningsnumret vara giltigt när ansökan görs. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska kontrollera riktigheten hos det ordningsnummer som den sökande har uppgett i det register som förs av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och anteckna att ordningsnumret har använts efter att den sökande har tagit emot den bostadsrätt som ordningsnumret i fråga berättigar till.

En bostadsrättssökande kan bara få ett ordningsnummer åt gången. Om flera personer ansöker om bostadsrätt tillsammans får de ett gemensamt ordningsnummer. Ordningsnumret får inte överlåtas vidare.

Efter att ordningsnumrets giltighetstid har löpt ut får den sökande beviljas ett nytt nummer. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan dock i sådana fall som avses i 15 § i diskrimineringslagen (1325/2014) förnya ordningsnumret för en person med funktionsnedsättning, om det är nödvändigt för att personen ska få en bostad som motsvarar personens behov. Uppgifter som anknyter till en ansökan och som gäller särskilda kategorier av personuppgifter får förvaras **endast så länge det är nödvändigt med tanke på ansökan om bostadsrätt, dock** i högst två år.

I registret över ordningsnummer införs namn och personbeteckning för den person eller det hushåll som ansöker om ett ordningsnummer, de tilläggsuppgifter som de som ansöker om ett ordningsnummer har uppgett om hushållet och bostaden i fråga samt de uppgifter som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har uppgett om ett hushåll som fått en bostad och om bostaden i fråga. **U**Dessa uppgifter som samlats in i samband med val av boende kan överlåtas i anonymiserad form till kommunen för bostadspolitiska informationsbehov och planering av markanvändning.

Närmare bestämmelser om ansökan om och granskning av ordningsnummer får utfärdas genom förordning av statsrådet.

### 16 §

#### *Erbjudande av och ansökan om bostadsrätt*

Lägenheterna i ett bostadsrättshus ska erbjudas till användning som bostadsrättsbostäder. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska utlysa bostadsrätterna offentligt och allmänt för ansökan.

Sökanden ska anmäla sig hos den sammanslutning som äger eller kommer att äga det hus i vilket han eller hon vill få bostadsrätt. Vid ansökan om bostadsrätt ska den sökande meddela den sammanslutning som äger bostadsrättshuset sitt namn, sin adress och sin personbeteckning och lägga fram den utredning som krävs för godkännande som bostadsrättshavare senast innan bostadsrättsavtalet ingås.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

En sammanslutning som äger bostadsrättshus är skyldig att allmänt och offentligt meddela när den är redo att ta emot ansökningar från personer som önskar bli bostadsrättshavare. Ansökningar kan tas emot under den angivna anmälningstiden eller kontinuerligt eller enbart för ett visst hus eller allmänt för sådana hus som sammanslutningen i fråga äger eller kommer att äga. En sammanslutning som äger bostadsrättshus kan vidare bestämma att bostadsrättshavarnas ansökningar är i kraft under en bestämd tid, som ska anges i det ovannämnda meddelandet. Sammanslutningen kan också fordra att ansökningarna för att vara i kraft ska förnyas inom en viss tid. Även denna skyldighet ska omnämnas i det ovan avsedda meddelandet eller också, om de sökande åläggs denna skyldighet efter det att de lämnat in ansökan, ska ett allmänt och offentligt meddelande om saken utfärdas.

En sammanslutning som äger bostadsrättshus ska informera Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om att sammanslutningen meddelat att den tar emot anmälningar från personer som vill bli bostadsrättshavare.

Närmare bestämmelser om erbjudandet av bostadsrätt och förfarandet för ansökan får utfärdas genom förordning av statsrådet.

### 17 §

#### *Val av bostadsrättshavare*

En sammanslutning som äger bostadsrättshus väljer bland de sökande som uppfyller förutsättningarna enligt 12–14 § den bostadsrättshavare som har det lägsta ordningsnumret som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet gett.

Avvikande från ordningsnummerföljden och behovsprövningen ges följande sökande företräde i valet av boende i denna ordning:

1) en bostadsrättshavare som frivilligt avstår från sin bostadsrätt ~~eller vars bostadsrättsavtal omvandlas till ett hyresavtal~~ i samband med sådan befrielse från begränsningar som anges i 88 och 89 §,

2) bostadsrättshavare som byter bostadsrättsbostad sinsemellan,

3) bostadsrättshavare som bor i samma bostadsrättsobjekt där den bostadsrättsbostad som är föremål för ansökan finns.

Sådana sökande med företrädesrätt som avses i 2 mom. behöver inget ordningsnummer, och på valet av dem tillämpas inte det krav på behov av bostadsrättsbostad som föreskrivs i 13 §. Om fler än en sökande ur samma företrädesgrupp som består av i 1 eller 3 punkten avsedda sökande ansöker om samma bostad väljs den sökande vars bostadsrättsavtal är äldst. Om avtalen har undertecknats på samma dag är det ordningsnumret i bostadsrättsavtal som avgör företrädesordningen.

Närmare bestämmelser om val av bostadsrättshavare på basis av ordningsnummer och om företrädesordningen enligt denna paragraf kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

### 18 §

#### *Företräde för en boende*

Om ett hus som är i annat bruk än bostadsrättsbruk ändras till bostadsrättshus kan en person som på grundval av aktieinnehav eller hyresavtal besitter en lägenhet och som fyllt 18 år, eller en familjemedlem som bor i lägenheten och härleder sin rätt från personen i fråga, oberoende av 12–

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

17 § godkännas som bostadsrättshavare. Personen i fråga kan också fortsätta att besitta lägenheten som hyresgäst eller som ägare eller delägare till de aktier som medför rätt till besittning av lägenheten. Då kan personen oberoende av 12–17 § också senare godkännas som bostadsrättshavare till en bostad som personens själv eller familjen har besittit redan innan huset ändrades till ett bostadsrättshus. Om en sådan bostad blir ledig efter den person som besittit den då huset ändrades till bostadsrättshus eller efter någon vars rätt kan härledas till den personen, väljs bostadsrättshavaren på det sätt som anges i 12–17 §.

### 19 §

#### *Bostadsrättsammanslutningens rätt att vägra ingå ett bostadsrättsavtal*

Om en sammanslutning som äger bostadsrättshus har hävt en bostadsrättshavares bostadsrättsavtal enligt vad som föreskrivs i 8 kap. och om det finns grundad anledning att anta att försummelsen av skyldigheter eller någon annan grund att häva avtalet fortsätter, är sammanslutningen i fråga inte skyldig att ingå ett nytt bostadsrättsavtal med den sökande förrän två år har förflutit från det att det hävda avtalet har löpt ut.

## AVDELNING II

Bostadsrättshavarens och bostadsrättsammanslutningens rättigheter och skyldigheter

### 3 kap.

#### **Bostädernas användning, skick och underhåll samt överlåtelse av besittning**

### 20 §

#### *Besittning av lägenheten och överlåtelse av lägenheten i bostadsrättshavarens besittning*

Bostadsrättshavaren ska använda lägenheten som stadigvarande bostad för sig eller för sig och sin familj.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska hålla lägenheten tillgänglig för bostadsrättshavaren från den dag då denne enligt bostadsrättsavtalet har rätt att få lägenheten i sin besittning.

### 21 §

#### *Lägenhetens skick och underhåll*

Då bostadsrättshavaren får lägenheten i sin besittning ska den vara i ett sådant skick som bostadsrättshavaren skäligen kan förutsätta med hänsyn till avtalets innehåll, lägenhetens ålder, de lokala boendeförhållandena och andra omständigheter.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska hålla lägenheten i ett sådant skick som avses i 1 mom. under den tid bostadsrättshavaren har lägenheten i sin besittning.

### 22 §

#### *Nedsättning av bruksvederlaget på grund av avtalsbrott från bostadsrättsammanslutningens sida*

Bostadsrättshavaren har rätt att få befrielse från betalningen av bruksvederlag eller skälig nedsättning av bruksvederlaget för den tid under vilken lägenheten inte har kunnat användas på grund av dröjsmål med överlåtelsen av besittningen eller på grund av dess bristfälliga skick eller under den tid lägenheten annars varit i bristfälligt skick. Bostadsrättshavaren har dock inte denna rätt, om dröjsmålet med överlåtelsen av besittningen av lägenheten eller lägenhetens bristfälliga skick berott på en omständighet som bostadsrättshavaren är ansvarig för. Om det är fråga om en brist i lägenhetens skick som uppkommit under den tid lägenheten har varit i bostadsrättshavarens besittning, har denne inte heller ovan avsedda rätt från en tidigare tidpunkt än den då den sammanslutning som äger bostadsrättshuset fick vetskap om bristen.

### 23 §

#### *Skadestånd på grund av avtalsbrott från bostadsrättsammanslutningens sida*

Bostadsrättshavaren har rätt till ersättning för en skada som denne orsakas på grund av ett i 22 § nämnt avtalsbrott från bostadsrättsammanslutningens sida. Rätt till ersättning uppstår dock inte om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset visar att avtalsbrottet och skadan inte beror på försummelse eller annan vårdslöshet från dennes sida.

### 24 §

#### *Reparations- och ändringsarbeten samt skötsel*

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset vill utföra ett reparations- eller ändringsarbete i lägenheten ska sammanslutningen underrätta bostadsrättshavaren om detta minst sex månader innan arbetet inleds. Om bostadsrättshavaren byts efter det att meddelandet lämnades ska också den nya bostadsrättssökanden underrättas om reparations- eller ändringsarbetet. Bytet av bostadsrättshavare påverkar dock inte den tidsfrist som avses i detta moment.

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 1 mom. har den sammanslutning som äger bostadsrättshuset rätt att omedelbart vidta åtgärder för skötsel av lägenheten eller utföra ett reparations- eller ändringsarbete som inte kan skjutas upp utan att skada vållas. Också skötsel eller ett reparations- eller ändringsarbete som inte medför väsentlig olägenhet eller störning för utövningen av bostadsrätten får utföras förutsatt att den sammanslutning som äger bostadsrättshuset underrättar bostadsrättshavaren om det minst 14 dagar innan arbetet inleds.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska se till att de åtgärder för skötsel eller reparations- eller ändringsarbeten som sammanslutningen vidtar inte orsakar större olägenheter eller störningar för bostadsrättshavaren än vad som är nödvändigt för att en åtgärd ska kunna vidtas. Bostadsrättshavaren har rätt till befrielse från betalning av bruksvederlag eller skälig nedsätt-

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

ning av bruksvederlaget för den tid under vilken lägenheten inte har kunnat användas eller lägenheten inte har varit i sådant skick som krävs eller avtalats samt ersättning för olägenheter eller skador som orsakas av en åtgärd. Bostadsrättshavaren har dock inte denna rätt, om lägenhetens bristfälliga skick beror på en omständighet som bostadsrättshavaren är ansvarig för. Rätt till ersättning uppstår inte heller om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset visar att olägenheten eller skadan inte beror på försummelse eller annan vårdslöshet från dennes sida.

### 25 §

#### *Bostadsrättshavarens rätt att utföra underhålls- och ändringsarbeten och att få ersättning för dessa*

Bostadsrättshavaren får utföra underhålls- och ändringsarbeten i lägenheten. Bostadsrättshavaren ska på förhand underrätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset om väsentliga underhålls- och ändringsarbeten. Sammanslutningen har rätt att övervaka att underhålls- och ändringsarbetena utförs utan att byggnaden skadas och i enlighet med god byggnadssed.

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset påbörja ett underhålls- eller ändringsarbete i lägenheten som kan

- 1) skada byggnaden,
- 2) orsaka den sammanslutning som äger bostadsrättshuset eller innehavaren av en annan lägenhet eller fastighet skada, eller
- 3) inverka på husets bärande konstruktioner, husets isolering, eller i huset installerade vatten-, el-, gas- eller andra motsvarande ledningar eller husets luftkonditioneringssystem.

Bostadsrättshavaren har rätt att få skälig ersättning av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset för ett behövligt underhålls- eller ändringsarbete som han eller hon utfört i lägenheten. Ersättning förutsätter att sammanslutningen har gett tillstånd till underhålls- eller ändringsarbetet.

### 26 §

#### *Rätt för en representant för bostadsrättssammanslutningen att få tillträde till lägenheten*

En representant för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har rätt att få tillträde till lägenheten då det är behövligt med tanke på lägenhetens skötsel, skick eller övervakning av underhålls- eller ändringsarbeten eller för att utföra reparationer. Besöket i lägenheten ska ske inom skälig tid vid en tidpunkt som är lämplig för bostadsrättshavaren, om inte arbetet är brådskande eller annars av en sådan art att detta inte är möjligt.

När en anmälan om avstående från bostadsrätt enligt 57 § 2 mom. gjorts till den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har en representant för sammanslutningen rätt att visa lägenheten vid en tidpunkt som är lämplig för bostadsrättshavaren.

### 27 §

#### *Bostadsrättshavarens ansvar för skador på lägenheten*

Bostadsrättshavaren är skyldig att ersätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset för skador som bostadsrättshavaren uppsåtligen eller av försummelse eller annan vårdslöshet föror-



## Betänkande MiUB 1/2021 rd

sakar på lägenheten. Bostadsrättshavaren är dock inte ansvarig för sedvanligt slitage som orsakas av att lägenheten används för det ändamål som avses i bostadsrättsavtalet.

Bostadsrättshavaren ska även ersätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset för skador som någon som med bostadsrättshavarens tillstånd vistas i lägenheten uppsåtligen eller genom försummelse eller annan vårdslöshet orsakat på lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för skador som orsakats av den som utför arbete på uppdrag av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset eller för dennes räkning.

Vad som föreskrivs i 1 och 2 mom. gäller även ansvaret för skador på gemensamma utrymmen och anordningar för fastigheten eller byggnaden som bostadsrättshavaren på basis av bostadsrättsavtalet får använda.

Det skadestånd som bostadsrättshavaren ska betala kan jämkas, om skadeståndet är oskäligt med beaktande av orsakerna till skadan, bostadsrättshavarens möjligheter att förutse och förhindra skadans uppkomst, försäkringarna och försäkringsmöjligheterna, parternas förmögenhetsförhållanden samt andra omständigheter.

### 28 §

#### *Bostadsrättshavarens anmälningsskyldighet*

Bostadsrättshavaren ska utan dröjsmål underrätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset om skador och brister på lägenheten. Detta ska ske utan dröjsmål, om reparationer måste utföras omedelbart för att förhindra att skadan blir större.

Om lägenheten inte används på en lång tid ska bostadsrättshavaren anmäla detta till den sammanslutning som äger bostadsrättshuset samt bereda denne möjlighet att komma in i lägenheten.

En bostadsrättshavare som underlåter att göra en i 1 och 2 mom. avsedd anmälan eller bereda en representant för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset tillträde till lägenheten svarar för de skador som försummelsen orsakar.

### 29 §

#### *Förstörelse av lägenheten eller förbud att använda den*

Om lägenheten blir förstörd eller myndigheterna förbjuder att den används som bostad, upphör bostadsrättsavtalet att gälla.

Om förstörelsen av lägenheten beror på försummelse eller annan vårdslöshet som begåtts av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, har bostadsrättshavaren rätt till ersättning för den skada som denne har orsakats.

Om bostadsrättsavtalet upphör att gälla med stöd av 1 mom. innan bostadsrättshavaren har haft rätt att ta lägenheten i sin besittning och om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset inte utan dröjsmål sedan denne fått vetskap om grunden för avtalets upphörande underrättar bostadsrättshavaren om saken, har bostadsrättshavaren rätt till ersättning för den skada som beror på försummelse från sammanslutningens sida.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### 30 §

#### *Överlåtelse av besittningen av en lägenhet*

Bostadsrättshavaren får överlåta högst hälften av lägenheten i någon annans besittning. Bostadsrättshavaren får emellertid överlåta lägenheten till någon annan för en oavbruten tid av högst två år, om han eller hon på grund av sitt arbete, sina studier eller av någon annan motsvarande orsak tillfälligt vistas på en annan ort eller om något annat särskilt skäl för överlåtelsen föreligger. Lägenheten får överlåtas för längre tid eller omedelbart efter föregående överlåtelse för en tid av högst två år om särskilt skäl föreligger och den sammanslutning som äger bostadsrättshuset inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Lägenheten eller en del av den får inte användas för inkvartering, överlåtas för annat bruk som avviker från stadigvarande boende eller överlåtas till en yrkesmässig aktör för vidare uthyrning eller inkvarteringsverksamhet eller för annat bruk som avviker från stadigvarande boende. Bostadsrättshavaren ska före överlåtelsen av besittningen skriftligen underrätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset om saken och meddela för hur länge det har avtalats eller antas att lägenheten kommer att vara i annans besittning.

Om besittningen överlåts för en tid av mer än två år ska bostadsrättshavaren senast en månad innan det förflutit två år från överlåtelsen skriftligen underrätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset om saken. Om sammanslutningen inte godkänner överlåtelsen ska denne inom 14 dagar efter att ha mottagit meddelandet föra grunden för sin vägran till domstol för prövning. Om domstolen godkänner grunden för vägran ska den förbjuda överlåtelsen. Om domstolen förkastar talan kan lägenheten tillfälligt överlåtas till någon annan trots att den sammanslutning som äger bostadsrättshuset söker ändring.

### 31 §

#### *Bostadsrättshavarens och lägenhetsinnehavarens ansvar*

Den till vilken bostadsrättshavaren har överlåtit besittningen av lägenheten eller en del av den ansvarar för skador som han vore skyldig att ersätta om han var bostadsrättshavare. Om inte något annat har avtalats med den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, svarar bostadsrättshavaren alltjämt för de skyldigheter som han har enligt bostadsrättsavtalet, samt för sådan skada som den som besitter lägenheten är skyldig att ersätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### 4 kap.

#### Bruksvederlaget och dess betalning

#### 32 §

##### *Bruksvederlag*

Bostadsrättshavaren ska betala ett skäligt bruksvederlag till den sammanslutning som äger bostadsrättshuset. ~~I övrigt bestäms bruksvederlaget enligt vad som avtalats om det.~~

Om det i den byggnad där lägenheten finns har installerats lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen, ska den ersättning för vatten som tas ut hos bostadsrättshavaren grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Bostadsrättshavaren ska i samband med uttaget av ersättningen ges information om den faktiska vattenförbrukning som utgör grund för ersättningen och om de energikostnader som hänför sig till den samt om andra grunder för bestämmande av ersättningen. Förbruknings- och faktureringsuppgifterna om vatten ska vara korrekta och tillförlitliga. En faktura ska vara tydligt specificerad. Bostadsrättshavarens förbruknings- och faktureringsuppgifter ska lämnas till bostadsrättshavaren eller göras tillgängliga för honom eller henne avgiftsfritt och i en lättbegriplig form. Närmare bestämmelser om bestämmandet av den ersättning som avses i denna paragraf samt om den information som ska ges om vattenförbrukningen och i samband med uttaget av ersättningen utfärdas genom förordning av statsrådet. (Nytt 2 mom.)

I övrigt bestäms bruksvederlaget enligt vad som avtalats om det. (Nytt 3 mom.)

#### 33 §

##### *Bruksvederlag i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder*

Utöver vad som föreskrivs i 32 § får bruksvederlaget i statligt stödda bostadsrättsbostäder fastställas till högst ett belopp som täcker de utgifter som vid en god ekonomiförvaltning uppkommer av finansieringen och underhållet av till sammanslutningen hörande bostadsrättsbostäder och utrymmen i samband med dem.

Grunderna för bestämmandet av bruksvederlaget ska dessutom vara sådana att vederlaget fördelas på ett skäligt sätt mellan lägenheterna. Vederlaget kan bestämmas så att olika utgiftsposter har olika betalningsgrunder, såsom lägenhetens areal eller den faktiska förbrukningen eller användningen av ~~vatten~~, el eller någon annan nyttighet.

Bruksvederlaget i statligt stödda bostadsrättsbostäder ska vara mindre än den hyra som i allmänhet betalas för likvärdiga hyresbostäder, vars läge motsvarar lägenhetens läge.

#### 34 §

##### *Utgifter som täcks med bruksvederlag och beaktande av över- eller underskott i statligt stödda bostadsrättsbostäder*

Utgifter som orsakas ägaren till ett statligt stött bostadsrättshus får täckas med bruksvederlaget bara om de orsakas av

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

- 1) byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, om lånet har godkänts som ett räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,
- 4) förvaltning av bostadsrättshus,
- 5) skyldigheter som bostadsrättshusets ägare har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med lag,
- 6) avsättningar för skyldigheter enligt 5 punkten,
- 7) räntan på sådant eget kapital som avses i 81 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte med mer än fem procentenheter överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar, om inte annat följer av någon annan lag,
- 8) dividend eller gottgörelse enligt 36 §,
- 9) andra godtagbara omständigheter som motsvarar de omständigheter som avses i punkterna 1–8.

Det finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott som ackumuleras genom bruksvederlagen ska med avdrag för de medel som samlats in för i 1 mom. 3 och 6 punkten avsedd avsättning beaktas när bruksvederlagen för de följande åren bestäms.

Närmare bestämmelser om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämning av bruksvederlag och vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en sammanslutning som äger bostadsrättshus tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av förordning av statsrådet föreskrivs för en avsättning.

### 35 §

#### *Utjämnning av bruksvederlag och gradering av ytor i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder*

Det bruksvederlag som tas ut för en statligt stödd bostadsrättsbostad får användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden finns och för samma ägares andra bostadsrättshus (*utjämnning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan fritt finansierade och statligt stödda bostadsrättshus.

Vattenkostnader får inte utjämnas mellan olika bostadsrättsbostäder, om grunden för den ersättning som tas ut hos bostadsrättshavarna för dessa kostnader är den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. (Nytt 2 mom.)

I syfte att uppnå skäliga bruksvederlag får de ytor som används som grund för bruksvederlagen för lägenheterna i ett bostadsrättshus bestämmas per lägenhet i bostadsrättsavtalen (*gradering*). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan av en sammanslutning som äger bostadsrättshus utifrån de villkor som centralen fastställt godkänna att bruksvederlagets belopp i de gällande bostadsrättsavtalen ändras på den grund att graderingen i de gällande bostadsrättsavtalen i bostadsrättshuset ändras, om detta förutsätts för att bruksvederlagen ska kunna fördelas rättvist i bostadsrättshuset eller för att en rimlig och rättvis bruksvederlagsnivå ska kun-

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

na uppnås för alla bostäder i bostadsrättshuset och en ändring av graderingen inte leder till oskäliga höjningar av bruksvederlagen. Ändringen av graderingen ska behandlas inom boendeförvaltningen.

Närmare bestämmelser om begränsning av utjämningen av bruksvederlag, andra förfaringsätt som ska följas vid utjämning av bruksvederlag och gradering samt ändring av gradering får utfärdas genom förordning av statsrådet.

### 36 §

*Betalning av dividend eller annan gottgörelse i sammanslutningar som äger bostadsrättshus med statligt stödda bostadsrättsbostäder*

Till en aktieägare i en sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus och till någon annan som gjort en placering i eget kapital i en sådan sammanslutning får, om inte annat följer av någon annan lag, betalas dividend eller annan gottgörelse och för detta tas det ut bruksvederlag, dock med beaktande av vad som i 32–34 § föreskrivs om hur bruksvederlaget bestäms och om skäliga bruksvederlag.

### 37 §

*Konkurrensutsättning av upphandlingar som gäller statligt stödda bostadsrättsbostäder*

Den sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus ska konkurrensutsätta de till värdet mest betydande disponent-, förvaltnings- och servicetjänster och övriga fastighetsförvaltningstjänster som upphandlats samt underhållsarbetena, om kostnaderna för dessa ska täckas med det bruksvederlag som tas eller enligt plan ska tas ut. Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärdet som föreskrivs i 25 § 1 mom. 1 punkten i lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016) ska upphandlingen konkurrensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådskande skäl eller av någon annan lag. Upphandlingen får inte delas upp eller beräknas med exceptionella metoder i syfte att undgå tillämpning av detta moment.

För sådana sammanslutningar som äger ett statligt stött bostadsrättshus och som är i lagen om offentlig upphandling och koncession avsedda upphandlingsenheter gäller vad som i den lagen föreskrivs om skyldigheten att konkurrensutsätta upphandlingar.

Bostadsrättshavarna i statligt stödda bostadsrättshus har rätt att lägga fram förslag till konkurrensutsättning av upphandlingar och delta i konkurrensutsättningen.

### 38 §

*Höjning av bruksvederlaget*

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska skriftligen meddela bostadsrättshavaren om höjningar av bruksvederlaget. Samtidigt ska sammanslutningen meddela grunden för höjningen och det nya bruksvederlaget. Höjningen träder i kraft tidigast vid ingången av den betalningsperiod som följer närmast när det gått två månader från det att meddelandet lämnades.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset behöver dock inte särskilt meddela sådan förhöjning av ersättning för värme, vatten eller annan till lägenheten hörande nytthet som grundar sig på ökad förbrukning eller ett ökat antal boende i lägenheten, om det har avtalats om att särskild ersättning ska utges för nyttheten enligt förbrukning eller antalet boende i lägenheten. Om ersättningen grundar sig på förbrukning ska bostadsrättshavaren få besked om förbrukningen för varje betalningsperiod.

### 39 §

#### *Den tid för vilken bruksvederlag ska betalas*

Bostadsrättshavaren är skyldig att betala bruksvederlag för den tid rätten att besitta lägenheten består samt därefter, om han fortfarande besitter lägenheten.

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset överlåter lägenheten till en ny bostadsrättshavare eller en ny innehavare av någon annan rättighet under den tid för vilken den som avstår från sin bostadsrätt ska betala bruksvederlag enligt 1 mom., upphör betalningsskyldigheten för den som avstår från sin bostadsrätt, om inte annat avtalats mellan den som avstår från sin bostadsrätt och den nya boende.

### 40 §

#### *Betalningsperioden och tidpunkten för betalning*

Bruksvederlaget ska betalas senast den andra dagen efter betalningsperiodens början, om inte något annat har överenskommit om betalningstidpunkt. Betalningsperioden är en månad eller någon annan tidsrymd för vilken vederlaget enligt avtalet ska betalas.

Ett förbehåll enligt vilket bostadsrättshavaren ska betala förskott på vederlaget är ogiltigt.

## 5 kap.

### **Boendeförvaltningen i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder**

### 41 §

#### *Boendeförvaltningens tillämpning och syfte*

I detta kapitel föreskrivs om boendeförvaltningen i statligt stödda bostadsrättsbostäder. Bostadsrättshavarna beslutar på boendestämman om ordnande av boendeförvaltningen inom bostadsrättshuset och på samarbetsorganets möte om ordnande av boendeförvaltningen inom den sammanslutning som äger bostadsrättshuset samt utser på boendestämman sina kandidater till styrelsen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

Bestämmelserna om boendeförvaltning i detta kapitel tillämpas dock inte om huset ägs av en bostadsrättsförening. Bestämmelser om rättigheterna för bostadsrättshavaren att delta i bostadsrättsföreningens beslutsfattande finns i lagen om bostadsrättsföreningar.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### 42 §

#### *Boendestämman och boendekommitté*

Inom varje bostadsrättshus hålls boendestämmor, på vilka bostadsrättshavarna i huset kan använda sin beslutanderätt enligt detta kapitel.

Boendestämman har rätt att utse en boendekommitté eller flera boendekommittéer för att verkställa de beslut som fattas på boendestämman. Om stämman utser flera boendekommittéer ska den besluta om de frågor som ska behandlas av dessa.

Boendestämman kan besluta att någon boendekommitté inte ska tillsättas tills vidare eller för följande mandatperiod, utan att dess uppgifter helt eller delvis ska skötas av boendestämman, en förtroendevald som utses i stället för boendekommittén eller den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

### 43 §

#### *Boendekommitténs mandatperiod och sammansättning*

Boendekommittén utses för högst två år åt gången beroende på vad som bestäms om mandatperiodens längd på boendestämman. Boendestämman beslutar också om antalet medlemmar i kommittén och hur de ska väljas.

Boendekommittén eller en kommittémedlem kan avsättas under en pågående mandatperiod med stöd av ett beslut som fattats på boendestämman, om beslutet har understötts av minst hälften av de röstberättigade som varit närvarande eller representerade på stämman.

### 44 §

#### *~~Boendeförvaltningens~~ Boendekommitténs rättigheter inom bostadsrättshuset*

När det gäller ett enskilt bostadsrättshus har **boendekommittén** rätt att

- 1) delta i beredningen av budgetförslaget och förslaget till bestämning av bruksvederlagen,
- 2) göra framställningar om de reparationer i huset som varje år ska täckas med bruksvederlagen och hyrorna,
- 3) delta i beredningen av husets reparationsplan på lång sikt,
- 4) delta i beredningen av husets finansieringsplan på lång sikt,
- 5) göra framställningar om innehållet i husets underhållsavtal, de arrangemang som gäller skötseln samt anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna,
- 6) för de boendes och de övriga lägenhetsinnehavarnas gemensamma räkning övervaka skötseln, underhållet och reparationerna i gemensamma utrymmen,
- 7) besluta om användningen av gemensamma hobby- och klubbrum och motsvarande rum samt om anordnande av s.k. talkoarbete och andra motsvarande gemensamma tillställningar,
- 8) besluta om ärenden som har underställts boendekommittén samt utföra uppdrag som har anförtrotts den under förutsättning att boendekommittén är beredd att åta sig uppdraget,
- 9) behandla andra ärenden som gäller huset,

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

10) för det samarbetsorgan mellan den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och bostadsrättshavarna som avses i 45 § göra framställningar om ärenden som framkommer i boendeförvaltningen i det enskilda bostadsrättshuset och andra ärenden som ska behandlas.

### 45 §

*Samarbetsorgan mellan den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och bostadsrättshavarna*

För behandlingen av frågor som anknyter till boendeförvaltningen och som gäller bostadsrättsammanslutningens hela bestånd av bostadsrättshus ska det finnas ett samarbetsorgan mellan den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och bostadsrättshavarna. Samarbetsorganet kan också ge rekommendationer i sådana till boendeförvaltningen hörande frågor i vilka det inte har beslutanderätt. Samarbetsorganet har rätt att föra ett ärende som det behandlar till styrelsen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset eller ett motsvarande organ för behandling. Syftet med samarbetsorganet är att ge akt på att alla bostadsrättshus i sammanslutningen behandlas jämlikt och förvaltas enligt principen om livscykeekonomi.

Bostadsrättshuset representeras i samarbetsorganet av ordföranden för husets boendekommitté eller en förtroendevald som utsetts i stället för en boendekommitté. Representanterna till samarbetsorganet kan också utses genom val, och de utses genom val om samarbetsorganet annars består av fler än 50 personer. Röstretten i samarbetsorganet utövas av de bostadsrättshavare som valts till samarbetsorganet.

~~Samarbetsorganet analyserar frågor med tanke på bostadsrättsammanslutningens övergripande intresse. En representant för bostadsrättshavarna representerar inte sitt eget bostadsrättshus i arbetet inom samarbetsorganet utan behandlar frågor som rör en sammanslutning som äger bostadsrättshus ur ett helhetsperspektiv. Syftet med samarbetsorganet är att genomföra och övervaka en jämlik behandling av alla bostadsrättshus och en livscykeekonomisk förvaltning av dessa i den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.~~

Samarbetsorganet kan överföra sina befogenheter på en kommitté som väljs bland dess medlemmar. Samarbetsorganet kan besluta att någon boendekommitté inte ska tillsättas för följande mandatperiod, utan att dess uppgifter helt eller delvis ska skötas av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

### 46 §

~~Boendeförvaltningens~~ **Samarbetsorganets** rättigheter inom den sammanslutning som äger bostadsrättshuset

**Samarbetsorganet** har i ärenden som gäller hela den sammanslutning som äger bostadsrättshuset rätt att

1) delta i beredningen av sammanslutningens budgetförslag, förslaget till bestämning av bruksvederlagen, utjämnings- och graderingsgrunderna och reparationsåtgärder, samt förhandla och ge utlåtande om dessa,

2) delta i beredningen av reparations- och finansieringsplanerna på lång sikt samt förhandla och ge utlåtande om dessa,



## Betänkande MiUB 1/2021 rd

- 3) göra framställningar och förhandla om de arrangemang som gäller skötseln samt anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna,
  - 4) delta i beredningen av avtal som ska ingås om underhållet och skötseln av bostadsrättshusen, fastigheterna och övriga byggnader,
  - 5) delta i beredningen av sådana ombyggnader och renoveringar genom vilka fastigheterna och byggnaderna sätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,
  - 6) delta i sammanställandet av konkurrensutsättningsprinciper och beredningen av konkurrensutsättningar med avseende på de avtal och åtgärder som avses i punkterna 4 och 5 samt att övervaka följa konkurrensutsättningarna,
  - 7) följa planeringen och genomförandet av nybyggen,
  - 8) delta i beredningen av ärenden som gäller överlåtelse eller avveckling av bostadsrättshus eller befrielse av bostadsrättshus från begränsningar och förhandla om dessa,
  - 9) besluta om innehållet i ordningsstadgarna,
  - 10) besluta om principerna för uthyrning och fördelning av gemensamma parkeringsplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen,
  - 11) göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden om andra ärenden som anknyter till boendeförvaltningen för hela sammanslutningen och ärenden som läggs fram av boendekommittéerna,
  - 12) överföra ett ärende som hör till samarbetsorganet till boendeförvaltningen för det enskilda bostadsrättshuset för behandling.
- Protokollet från husägarens bolagsstämma eller motsvarande beslutsorgan, eller ett protokoll över beslutsfattandet, om beslut som hör till bolagsstämman har fattats utan bolagsstämma, ska tillställas samarbetsorganet för kännedom.

47§

### *Boendeförvaltningens möten och sammankallande av dessa*

Boendestämman och samarbetsorganet ska sammankallas minst en gång per kalenderår för att behandla ärenden som hör till boendeförvaltningen.

Boendestämman sammankallas av boendekommittén eller, om en sådan inte finns, av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset. Samarbetsorganet sammankallas av ordföranden eller, om denne är förhindrad, av vice ordföranden eller, om dessa inte har valts, av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset. Boendestämman eller samarbetsorganet ska också utan dröjsmål sammankallas för behandling av ett ärende som hör till boendeförvaltningen, om minst en tiondedel av de röstberättigade kräver det för behandling av ett angivet ärende.

Kallelsen till boendestämman ska sändas minst två veckor före stämman och kallelsen till samarbetsorganets möte ska sändas minst en vecka före mötet. I kallelsen ska nämnas vilka ärenden som ska behandlas samt när och var mötet hålls, om det ordnas som ett fysiskt möte, samt möjligheten att delta i mötet på elektronisk väg. Den skriftliga kallelsen ska sändas till bostadsrättsbostadens postadress eller per e-post, om bostadsrätthavaren har meddelat sin e-postadress.

Om sammankallandet av ett möte eller en stämma enligt denna lag försumrats kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet berättiga någon av de boende att sammankalla mötet eller stämman för att behandla ett ärende som avses i denna lag.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### 48 §

#### *Röst rätt och valbarhet vid boendeförvaltningens möten*

Röstberättigade och valbara vid boendeförvaltningens möte är bostadsrättshavare som har fyllt 18 år. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset är inte röstberättigad eller valbar, även om sammanslutningen direkt innehar en lägenhet i huset. Hyresgäster har rätt att delta i boendeförvaltningen, men de är varken röstberättigade eller valbara.

Till ett och samma organ får inte väljas fler än en person från varje lägenhet.

### 49 §

#### *Beslutsfattandet i boendeförvaltningens organ*

Som boendeförvaltningsmötets beslut gäller den mening som vid mötet har fått över hälften av rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och andra frågor enligt den mening som ordföranden har omfattat. Boendeförvaltningsmötet kan dock bestämma att beslutet i fråga om något visst ärende ska fattas enhälligt, med kvalificerad majoritet eller med understöd av samtliga röstberättigade. Val kan också förrättas på ett annat sätt.

### 50 §

#### *Rätt till information och informationskyldighet*

Boendestämman, samarbetsorganet och boendekommittén har rätt att av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset eller dennes representant få de uppgifter om bostadsrättshuset eller sammanslutningen som de behöver för att kunna utöva sina rättigheter. Uppgifterna ska vara styrkta av en revisor, om samarbetsorganet kräver det. Om det har krävts att uppgifterna ska vara styrkta av en revisor och uppgifternas riktighet inte kan styrkas, ska revisorn konstatera detta.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska informera bostadsrättshavarna och samarbetsorganet om sådana ärenden som gäller bostadsrättshuset eller sammanslutningen och som vid utövande av rättigheterna enligt denna lag kan vara av betydelse för dem eller för boendeförvaltningsorganen.

### 51 §

#### *Bostadsrättssammanslutningens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen*

Den sammanslutning som äger ett bostadsrättshus ska ge bostadsrättshavarna uppgifter om grunderna för hur bruksvederlaget bestäms, utjämnas och graderas, om hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget samt om användningen av de medel som insamlats genom bruksvederlag. Uppgifterna ska ges vid boendestämman och till samarbetsorganet. De boende ska också ha tillgång till uppgifterna på elektronisk väg.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska i kalkylen över bestämmandet av bruksvederlaget separat för varje sammanslutning, utjämningsgrupp och hus ange

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

- 1) för vilka utgiftsposter bruksvederlag tas ut,
- 2) hur mycket man har för avsikt att sammanlagt använda av de belopp som samlats in i form av bruksvederlag till utjämning mellan olika bostadsrättshus, och hur utjämningen påverkar bruksvederlaget för ett enskilt bostadsrättshus,
- 3) hur mycket medel enligt 34 § 1 mom. 3 punkten som ska samlas in och till vad medlen ska användas,
- 4) hur mycket medel enligt 34 § 1 mom. 6 punkten som ska samlas in och till vad medlen ska användas.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska utifrån sin bokföring från respektive räkenskapsperiod i samband med upprättelse av bokslutet göra upp en efterkalkyl som gäller hela sammanslutningen, utjämningsgruppen och bostadsrättshuset och av vilken det framgår

- 1) summan av bruksvederlag som tagits ut,
- 2) vilka utgiftsposter som har täckts med bruksvederlag,
- 3) finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för räkenskapsperioden,
- 4) det kumulativa finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet separat för varje sammanslutning, utjämningsgrupp och hus,
- 5) hur mycket medel enligt 34 § 1 mom. 3 punkten som ingår i det kumulativa överskottet,
- 6) hur mycket medel enligt 34 § 1 mom. 6 punkten som ingår i det kumulativa överskottet.

52 §

### *Bostadsrättshavarnas representation i styrelsen eller motsvarande organ*

Boendestämmorna har rätt att utse kandidater

- 1) till styrelsen för ett bostadsaktiebolag eller ett sådant fastighetsaktiebolag vars syfte är att äga och förvalta ett eller flera bostadsrättshus,
- 2) till styrelsen eller ett motsvarande organ för någon annan sammanslutning som äger bostadshus än en sådan som anges i 1 punkten, vars syfte är att äga och förvalta ett eller flera i denna lag nämnda hus, eller, om de ärenden som gäller skötsel och underhåll av bostadsrättshuset eller beredning och iakttagande av budgeten för huset huvudsakligen ska skötas av något annat organ inom sammanslutningen, till detta organ,
- 3) till det organ i en sammanslutning som äger ett bostadsrättshus som, i det fall att sammanslutningens huvudsakliga syfte är något annat än att äga och förvalta ett eller flera bostadsrättshus, har i uppgift att särskilt sköta ärenden som gäller skötsel och underhåll av bostadsrättshuset eller beredning och iakttagande av budgeten för huset.

Bland de kandidater som avses i 1 mom. ska till den styrelse eller motsvarande organ eller något annat organ som avses i 1 mom. utses minst 40 procent av medlemmarna och alltid minst två personer. Finns det inte något organ som avses i 1 mom. 3 punkten, ska den person till vars uppgifter hör ärenden som gäller skötsel och underhåll av ett i denna lag avsett bostadsrättshus eller beredning och iakttagande av budgeten för huset, sköta dessa ärenden i samråd med de boendeförvaltningsorgan som avses i denna lag.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### 53 §

#### *Övervakare som utnämnts av boendeförvaltningen*

Samarbetsorganet har rätt att utse en övervakare som följer och granskar hur den sammanslutning som äger bostadsrättshuset sköter sin ekonomi och förvaltning. Boendestämman har rätt att utse en övervakare som följer och granskar hur bostadsrättshusets ekonomi och förvaltning sköts. Övervakaren ska ha den yrkeskompetens som uppgiften förutsätter. Övervakarens mandatperiod är densamma som mandatperioden för bostadsrättssammanslutningens revisor. Övervakaren ska avge en berättelse över sitt uppdrag till den som utsett övervakaren. Berättelsen ska också delges den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

Vad som föreskrivs om rätten för revisorn för en sammanslutning som äger ett bostadsrättshus att få uppgifter om bostadsrättshusets eller sammanslutningens ekonomi och förvaltning gäller också övervakaren. På övervakarens tystnadsplikt och skadeståndsansvar tillämpas vad som föreskrivs om tystnadsplikt och skadeståndsansvar för revisorer för sammanslutningar som äger bostadsrättshus.

Om boendeförvaltningens möte eller boendekommittén har valt en revisor för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset eller om revisorn har valts bland personer som boendeförvaltningens möte eller boendekommittén har föreslagit, sköter denna revisor även de övervakaruppgifter som avses i 1 mom., om inte också en övervakare har tillsatts separat.

### 54 §

#### *Riksomfattande delegation för bostadsrättsärenden*

För utvecklingen av bostadsrättsärenden finns en riksomfattande delegation för bostadsrättsärenden, som tillsätts av miljöministeriet. Delegationens uppgift är att följa upp bostadsrättssystemets funktion, lägga fram initiativ och ge utlåtanden samt på annat sätt utveckla delområden som rör bostadsrättsboende. Medlemmarna väljs för två år i sänder. En personlig ersättare ska väljas för varje medlem.

Medlemmarna i delegationen ska bestå av högst en representant för bostadsrättshavarna och en representant för varje sammanslutning som äger bostadsrättshus. Samarbetsorganet väljer en representant för bostadsrättshavarna från varje sammanslutning. Representanten för en bostadsrättsförening väljs av föreningsstämman. Representanter för miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret har möjlighet att delta i delegationen.

Delegationen väljer inom sig en ordförande och en vice ordförande. För kostnaderna för delegationens möten svarar de sammanslutningar som äger bostadsrättshus vars representanter har utsetts till delegationen.

### 55 §

#### *Bemyndigande att utfärda förordning*

Närmare bestämmelser om innehållet i boendeförvaltningens rättigheter enligt 44 och 46 §, de sätt på vilka informationsskyldigheten enligt 50 § kan fullgöras och de sätt på vilka boendeförvaltningen kan ordnas får utfärdas genom förordning av statsrådet.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

6 kap.

### Överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt

56 §

#### *Återbäring av bostadsrättsavgiften*

Bostadsrättsavgiften återbärs till bostadsrättshavaren när denna överlåter sin bostadsrätt. Som återbäring av bostadsrättsavgift betalas

- 1) den första bostadsrättsavgift som betalats för lägenheten när bostadsrätten bildades,
- 2) sådan indexjustering av bostadsrättsavgiften som motsvarar den förändring av byggnads-kostnadsindex som skett efter det att den första avgiften betalades,
- 3) värdet vid överlåtelsestiden av de skäliga förbättringar som överlåtaren eller en bostadsrätts-havare före honom har gjort i lägenheten eller finansierat under besittningstiden med beaktande av kostnaderna för förbättringsarbetena, den tidpunkt då de utfördes, den återstående nyttan av ar-betena samt andra omständigheter.

Om en sådan indexjustering som avses i 1 mom. 2 punkten leder till att den bostadsrättsavgift som ska återbäras är mindre än den första bostadsrättsavgiften, återbärs bostadsrättsavgiften till ett belopp som motsvarar den första bostadsrättsavgiften.

Om förvärvaren av bostadsrätten har förbundit sig att betala ett pris som överstiger den återbäring av bostadsrättsavgift som avses i 1 mom., är förbindelsen ogiltig till den del priset överstiger den ovan avsedda återbäringen.

57 §

#### *Avstående från bostadsrätt*

I ett statligt stött bostadsrättshus får en bostadsrättshavare som besitter en lägenhet överlåta bostadsrätten till sin make, till en familjemedlem som vid tidpunkten för överlåtelsen stadigvarande bor i lägenheten eller till en släkting i rätt upp- eller nedstigande led. En förutsättning för överlåtelse är att bostadsrättshavaren har bott i lägenheten i minst två år. Priset på överlåtelsen får vara högst en summa som motsvarar den återbäring av bostadsrättsavgift som anges i 56 §.

Om en bostadsrättshavare vill avstå från sin bostadsrätt ska han eller hon meddela den sammanslutning som äger bostadsrättshuset detta. Sammanslutningen är skyldig att lösa in bostadsrätten och återbära bostadsrättsavgiften på det sätt som avses i 56 § inom tre månader från meddelandet. Någon skyldighet att lösa in bostadsrätten föreligger dock inte förrän den faktiska besittningen av bostadsrättsbostaden har upphört. Hos den till vilken den sammanslutning som äger bostadsrättshuset överlåter den inlösta bostadsrätten får sammanslutningen ta ut högst ett belopp som motsvarar den återbäring av bostadsrättsavgift som sammanslutningen betalat.

Den som överlåter en bostadsrätt ska i samband med överlåtelsen eller inlösningen visa upp bostadsrättsavtalet i original för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, som ska göra en anteckning därpå om överlåtelsen och om priset och dess betalning samt om att överlåtarens bostadsrätt har upphört. Den som överlåter sin bostadsrätt blir inte fri från sina skyldigheter som bostadsrättshavare förrän anteckning gjorts om att bostadsrätten har upphört att gälla. Om bostads-

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

rättsavtalet har upprättats i elektronisk form kan anteckningen göras i dokumentet i fråga eller ett separat elektroniskt eller annat dokument upprättas över anteckningen.

Vad som i denna lag föreskrivs om överlåtelse av bostadsrätt tillämpas även på överlåtelse av bostadsrätt genom tvångsverkställighet.

Annan överlåtelse av bostadsrätt än sådan som avses i denna paragraf är ogiltig.

I 39 § i äktenskapslagen (234/1929) föreskrivs om makes samtycke och dess betydelse vid överlåtelse av bostadsrätt.

### 58 §

#### *Pantsättning av bostadsrätten*

Om kapitalvärdet av en bostadsrätt pantsätts ska bostadsrättshavaren eller panthavaren underrätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset om pantsättningen. Om sammanslutningen inte underrättas om pantsättningen är den inte bindande gentemot bostadsrättshavarens borgenärer. Bostadsrättshavaren ska överlämna sitt bostadsrättsavtal i original till panthavaren. Om bostadsrättsavtalet har upprättats i elektronisk form ska rätten till pantsättning kontrolleras med den sammanslutning som äger bostadsrättshuset på annat sätt.

Panthavaren ska underrätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset om att panträdden har upphört. Även bostadsrättshavaren kan sörja för underrättelsen, om bostadsrättshavaren samtidigt visar upp sitt bostadsrättsavtal i original för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

En bostadsrättsammanslutning som har underrättats om pantsättningen är skyldig att övervaka att panthavarens rätt inte kränks i samband med överlåtelse eller inlösen av bostadsrätten och att ersätta skada som panthavaren har orsakats av försummelse av denna skyldighet. Om bostadsrätten överläts eller löses in enligt 57 §, gäller panträdden inte förvärvarens eller dennes efterträdarens bostadsrätt, om bostadsrättshavaren när bostadsrättsavtalet ingicks inte visste och inte heller kunde förutsättas veta att bostadsrättens kapitalvärde var pantsatt.

När 10 kap. 2 § i handelsbalken tillämpas på panthavarens rätt att driva in sin fordran jämfälls bostadsrättens kapitalvärde med den aktie som avses i 3 mom. i den paragrafen. På överlåtelse av bostadsrätten för panthavarens räkning tillämpas vad som föreskrivs i 56 och 57 §.

### 59 §

#### *Skyldighet att förbereda sig på inlösning av bostadsrätter*

En sammanslutning som äger ett bostadsrättshus ska sörja för att det för inlösning av bostadsrätter finns medel, vilkas användning inte kränker borgenärernas rätt.

Vid bedömningen av huruvida den skyldighet som avses i 1 mom. har fullgjorts i tillräcklig omfattning kan rådande efterfrågan på och utbud av bostäder beaktas. Reserveringen är tillräcklig, om den täcker den betalningsskyldighet som orsakas av de kända och sannolika inlösningarna under innevarande och därpå följande räkenskapsperiod och något annat inte följer av särskilda skäl.

Bostadsrättsavgifterna ska i balansräkningen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset tas upp som en särskild post under eget kapital. Om sammanslutningen är ett aktiebolag, tas bostadsrättsavgifterna upp som en särskild post under fritt eget kapital.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

Bestämmelser om fonden för bostadsrättsinlösning finns i 9 kap. i lagen om bostadsrättsföreningar.

### 60 §

#### *Disponibla medel för inlösen*

En sammanslutning som äger bostadsrättshus får använda medel som avses i 59 § eller annat eget kapital eller andra medel som enligt bokslutet influtit under den föregående räkenskapsperioden eller tidigare räkenskapsperioder till att lösa in bostadsrätter. För betalning av den indexförhöjning och den finansieringsandel för ombyggnad av en lägenhet som avses i 56 § 1 mom. 2 och 3 punkten och som ingår i återbäringen av bostadsrättsavgiften ska dock i första hand användas andra medel eller annat eget kapital än posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen. Bestämmelser om nedsättning av posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen till följd av inlösning av en bostadsrätt och om en ökning av posten sedan bostadsrätten på nytt har överlåtits finns i 9896 §.

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset är ett aktiebolag, får inlösningspriset för bostadsrätten med avvikelse från 1 mom. betalas om full täckning kvarstår för det bundna egna kapitalet och andra icke utdelningsbara poster enligt bolagets, eller om bolaget är ett moderbolag, koncernens balansräkning för den senast avslutade räkenskapsperioden.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och en sammanslutning som hör till samma koncern som denna får inte ställa säkerhet för betalning av inlösningspriset för en bostadsrätt eller av poster som ingår i priset. Bestämmelser om ägarens rätt att höra till bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond finns i lagen om bostadsrättsföreningar. Poster som ingår i inlösningspriset minskar det belopp som för den senast avslutade räkenskapsperioden får användas för vinstutdelning.

Inlösningarna av bostadsrätter betalas i den ordning som de har förfallit till betalning. Om flera inlösningar förfaller till betalning samma dag betalas de så länge det är möjligt enligt denna paragraf, om inte den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och de som har rätt till inlösning kommer överens om något annat. Till den del den sammanslutning som äger bostadsrättshuset med anledning av denna paragraf inte kan betala en bostadsrättsinlösning som förfallit till betalning, ska sammanslutningen betala dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/1982) på det obetalda beloppet. Vad som bestäms i 1–3 mom. gäller även sådan försenad betalning jämte dröjsmålsränta som avses i detta moment.

### 61 §

#### *Ansvar för felaktig inlösning och hänvisningar till straffbestämmelser*

Om sådana medel har använts för inlösning av bostadsrätter som enligt denna lag inte hade fått användas för detta, är styrelsen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och, om utdelningen av medel grundar sig på en oriktig balansräkning, den revisor som deltagit i fastställandet eller granskningen av balansräkningen skyldiga att enligt 10 kap. 9 § i revisionslagen (1141/2015) ersätta sammanslutningen för skada som uppkommit på detta sätt.

Om ägaren är en bostadsrättsförening finns det dessutom bestämmelser om skadestånd i 76 § i lagen om bostadsrättsföreningar. Om ägaren är en stiftelse finns det dessutom bestämmelser om

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

skadestånd i 8 kap. 1 och 3 § i stiftelselagen (487/2015) och i 9 § i lagen om införande av stiftelselagen (488/2015).

Bestämmelser om straff för aktiebolagsbrott finns i 25 kap. 1 § i aktiebolagslagen samt om straff för bostadsaktiebolagsbrott och bostadsaktiebolagsförseelse i 27 kap. 1 och 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009). Bestämmelser om straff för bostadsrättsföreningsförseelse finns i 83 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

### 62 §

#### *Betalningsordning*

Då en sammanslutning som äger bostadsrättshus upplöses eller försätts i konkurs ska först skulderna betalas, dock inte kapitallån, och därefter de bostadsrättsinlösningar som grundar sig på 57 § till dem som avstår från sin bostadsrätt. Om ägaren är ett aktiebolag ska bostadsrättsinlösningarna betalas innan medel kan delas ut till kapitallånets borgenärer eller aktieägarna på basis av deras aktieinnehav.

### 63 §

#### *Överlåtelse av andel*

Om två eller flera personer innehar en bostadsrätt tillsammans, kan en andel av den överlåtas endast till en annan delägare eller med de andra delägarnas samtycke. Vid överlåtelse av bostadsrätt till en annan delägare tillämpas inte det krav på boendetid som anges i 57 § 1 mom. Annan överlåtelse är ogiltig.

Priset får i en sådan situation som avses i 1 mom. uppgå till högst ett belopp som motsvarar andelen av den återbäring av bostadsrättsavgift som bestäms enligt 56 §. En prisförbindelse är ogiltig till den del priset överstiger återbäringen av bostadsrättsavgiften.

Vad som föreskrivs i 57 § 3 och 4 mom. gäller även överlåtelse av andel i en bostadsrätt.

### 64 §

#### *Upplösning av samäganderättsförhållande*

Om två eller flera personer innehar en bostadsrätt tillsammans och någon av dem önskar upplösa samäganderättsförhållandet, får domstolen, om delägarna inte kan komma överens om överlåtelse enligt 63 § 1 mom., på ansökan av en delägare bestämma att hela bostadsrätten ska överlåtas enligt 57 §. Till förvärvare kan då utses en delägare eller, om två eller flera av dem vill bli förvärvare, dessa tillsammans. Delägare har rätt att bli förvärvare framför andra.

Vid upplösning av samäganderättsförhållande tillämpas inte det krav på boendetid som anges i 57 § 1 mom.



## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### 7 kap.

#### Bostadsrättshavarens äktenskapsskillnad, död eller konkurs

##### 65 §

###### *Bostadsrätten vid avvitrning*

En make som med stöd av giftorätt har rätt att vid avvitrning erhålla den andra makens egendom (*utjämning*), får såsom utjämning göra anspråk på en bostadsrätt som tillhör den andra maken eller makarna tillsammans, om den lägenhet som makarna haft i sin besittning med stöd av en bostadsrätt var deras gemensamma hem. Om avvitrning förrättas mellan makar som lever, ska den make som kräver utjämning dessutom vara i större behov av bostad än den make, av vilken utjämning krävs.

Om det enligt 56 § fastställda kapitalvärdet av bostadsrätten överstiger den utjämning som tillkommer maken eller om maken inte har rätt till utjämning, har maken under de förutsättningar som anges i 1 mom. rätt att i samband med avvitrningen lösa in den andra makens bostadsrätt eller en bostadsrätt som tillhör makarna tillsammans genom att i pengar betala den andra maken skillnaden mellan bostadsrättens värde och den utjämning som han eller hon eventuellt har rätt till. Vad som föreskrivs i detta moment och 1 mom. tillämpas också vid avskiljning av makars egendom.

Om bostadsrätten har pantsatts till säkerhet för skuld som den make som innehar bostadsrätten har gjort i syfte att anskaffa bostadsrätten, är det en förutsättning för att bostadsrätten ska kunna överföras så som avses i 1 och 2 mom. att den make som får bostadsrätten betalar skulden eller övertar ansvaret för den. Skuldens belopp ska då dras av från bostadsrättens värde när utjämning utges och den mellanskillnad som avses i 2 mom. beräknas. Borgenären kan inte utan vägande skäl vägra godta ovan nämnda betalning av skulden eller överflyttande av ansvaret för skulden.

En make har likväl inte den rätt som anges i 1 och 2 mom., om överföringen av bostadsrätten till honom eller henne med beaktande av äktenskapets längd och andra omständigheter skulle vara oskälig för bostadsrättshavaren.

Vid avvitrning och avskiljande av egendom tillämpas inte det krav på boendetid som anges i 57 § 1 mom.

##### 66 §

###### *Bostadsrättshavarens död*

Efter bostadsrättshavarens död hör bostadsrätten till dödsboet.

Om bostadsrätten övergår genom arv eller universaltestamente till någon som vid arvlåtarens död inte bodde i lägenheten, har en familjemedlem till bostadsrättshavaren som vid arvlåtarens död stadigvarande bodde i lägenheten rätt att lösa in bostadsrätten inom tre månader från det han fick vetskap om fångtet. Om det finns flera som vill utnyttja sin inlösningsrätt, har de denna rätt gemensamt.

Om bostadsrätten i ett statligt stött bostadsrättshus övergår genom arv eller testamente till någon annan person än en familjemedlem som stadigvarande bor i lägenheten eller en släkting i rätt upp- eller nedstigande led och denna person inte löser in bostadsrätten inom en av bostadsrätts-

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

sammanslutningen utsatt skälig tid, har sammanslutningen rätt att lösa in bostadsrätten genom att betala en återbäring av bostadsrättsavgiften i enlighet med 56 §.

Vad som föreskrivs i 3 mom. ska inte tillämpas så länge lägenheten med stöd av ärvdabalken (40/1965) är i den efterlevande makens besittning.

### 67 §

#### *Överföring av bostadsrätt med stöd av avvitrning, arv eller inlösen*

Om en bostadsrätt överlåts som utjämning eller inlöses med stöd av 65 eller 66 §, ska 57 § 3 mom. iakttas. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska ingå ett nytt bostadsrättsavtal med den som fått bostadsrätten genom arv eller testamente.

### 68 §

#### *Bostadsrättshavarens konkurs*

Om bostadsrättshavarens egendom har upplåtits till konkurs och om konkursboet inte inom en av bostadsrättssammanslutningen utsatt tid om minst 14 dagar har meddelat att det övertar ansvaret för de skyldigheter som följer av bostadsrättsavtalet, eller om bostadsrättshavaren inte inom samma tid ställt säkerhet för fullgörande av sina skyldigheter, har den sammanslutning som äger bostadsrättshuset rätt att häva bostadsrättsavtalet. I ett sådant fall tillämpas 71 §.

Om bostadsrättshavaren ställer säkerhet efter utgången av den i 1 mom. nämnda tiden, har husägaren dock inte rätt att häva avtalet om säkerheten har ställts innan bostadsrättshavaren fått del av hävningsmeddelandet.

## 8 kap.

### **Hävning av bostadsrättsavtal**

### 69 §

#### *Husägarens hävningsgrunder*

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har rätt att häva bostadsrättsavtalet, om

1) bostadsrättshavaren underlåter att betala den överenskomna bostadsrättsavgiften eller bruksvederlaget inom föreskriven eller avtalad tid,

2) bostadsrättshavaren överlåter besittningen till lägenheten eller en del därav i strid med denna lag,

3) lägenheten används för något annat ändamål än det som föreskrivs denna lag och som förutsätts i bostadsrättsavtalet,

4) bostadsrättshavaren för eller tillåter ett störande liv i lägenheten,

5) bostadsrättshavaren försummar sin skyldighet att sköta om lägenheten, eller

6) bostadsrättshavaren i lägenheten bryter mot vad som föreskrivs eller bestäms för bevarande av hälsa och ordning.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

Om ett förfarande som nämns i 1 mom. är av liten betydelse, föreligger dock inte rätt att häva bostadsrättsavtalet. Vad som föreskrivs i 1 mom. 2–6 punkten gäller även sådana gemensamma utrymmen och anordningar på fastigheten eller byggnaden som bostadsrättshavaren på basis av bostadsrättsavtalet får använda.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska åberopa hävningsgrunden inom en skälig tid efter att den kommit till dennas kännedom. Sammanslutningen förlorar likväl inte sin rätt att häva avtalet så länge den situation som avses i 1 mom. fortgår.

Bestämmelser om rätten för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset att häva avtalet finns dessutom i 68 § och ~~102~~100 §.

### 70 §

#### *Varning om utövande av hävningsrätten*

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset får inte häva bostadsrättsavtalet på någon av de grunder som anges i 69 § 1 mom. 3–6 punkten, om sammanslutningen inte gett bostadsrättshavaren en skriftlig varning. Varningen ska delges på det sätt som föreskrivs för delgivning av stämning eller annars bevisligen.

Om bostadsrättshavaren fullgör sina skyldigheter utan dröjsmål efter varningen eller det annars sker rättelse, har den sammanslutning som äger bostadsrättshuset inte rätt att häva bostadsrättsavtalet.

Varning krävs dock inte om bostadsrättshavarens i 69 § 1 mom. 3–6 punkten nämnda förfarande har upprepats och bostadsrättshavaren redan tidigare getts en varning med anledning av förfarandet, eller om bostadsrättshavaren i de fall som nämns i 69 § 1 mom. 4 eller 6 punkten har handlat på ett synnerligen klandervärt sätt.

### 71 §

#### *Meddelande om hävning*

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska innan bostadsrättsavtalet hävs ge bostadsrättshavaren ett skriftligt meddelande om hävningen. I meddelandet ska grunden för hävningen av avtalet och den tidpunkt då avtalet upphör att gälla anges, om avsikten är att avtalet ska upphöra senare och inte omedelbart då meddelandet om hävning delges.

Meddelande om hävning ska delges på det sätt som föreskrivs för delgivning av stämning eller annars bevisligen.

Om bostadsrättshavaren stäms med hot om vräkning, krävs inget separat meddelande om hävning.

### 72 §

#### *Flyttningsdag sedan ett avtal hävts*

Flyttningsdag då ett bostadsrättsavtal upphör att gälla på grund av hävning är dagen efter den dag då bostadsrättsavtalet upphör. Bostadsrättshavaren ska på flyttningsdagen ställa hälften av lägenheten till husägarens förfogande samt följande dag överlåta hela lägenheten i husägarens be-

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

sittning. Om flyttningsdagen eller dagen efter flyttningsdagen är en helgfri lördag, helgdag, självständighetsdagen, första maj eller jul- eller midsommaraftonen, ska lägenheten på ovan avsett sätt stå till husägarens förfogande första vardagen därefter.

### 73 §

#### *Återbäring av bostadsrättsavgiften i vissa situationer*

Om bostadsrättsavtalet upphör till följd av att den sammanslutning som äger bostadsrättshuset hävt avtalet eller avtalet upphört med stöd av 29 §, ska sammanslutningen inom tre månader betala bostadsrättshavaren en återbäring av bostadsrättsavgiften enligt 56 §.

## III AVDELNINGEN

### Bostadsrättssammanslutningens verksamhet

#### 9 kap.

### **Byggande och användning av bostadsrättshus**

#### 74 §

#### *Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus*

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus ska i första hand användas som bostadsrättshavarnas bostäder. Bostadslägenheterna får i andra hand användas som hyresbostäder, om inga bostadsrättshavare finns att få. En bostadslägenhet i ett bostadsrättshus ska alltid bjudas ut som bostadsrättsbostad innan den bjuds ut som hyresbostad.

#### 75 §

#### *Ändring av användningsändamål i statligt stödda bostadsrättshus*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan av särskilda skäl bevilja tillstånd till att en bostadslägenhet i ett statligt stött bostadsrättshus används för något annat ändamål än boende. Tillståndet får gälla endast en liten del av samtliga bostadslägenheter i huset. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den lägenhet som avses i tillståndet ska återbetalas eller bestämma att staten befrias från den statsborgen för lägenheten om vilken föreskrivs i lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008), lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Det får dock inte bestämmas att lånet ska återbetalas eller att staten ska befrias från borgensansvaret, om bostadsutrymmen

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

ändras till gemensamma utrymmen för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

För den tid som en bostad används i strid med 74 § eller 1 mom. i denna paragraf är den sammanslutning som äger bostadsrättshuset skyldig att betala staten en halv procent per kalendermånad av den del av anskaffningsvärdet för huset eller husgruppen som hänför sig till bostaden, uträknat enligt lägenhetsytan. Om betalningen av det ovan avsedda beloppet inte sker frivilligt, fattar Statskontoret beslut i saken på yrkande av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Statskontoret kan sänka det belopp som ska betalas om det annars skulle bli oskäligt.

### 76 §

#### *Förbud att begränsa valfrihet*

Rätten för en sammanslutning som äger ett bostadsrättshus att välja byggherre eller leverantör av nyttigheter som sammanslutningen behöver får inte begränsas genom arrangemang som grundar sig på medlemskap eller delägarskap i en annan sammanslutning eller på avtal eller någon annan förbindelse. Bestämmelser, villkor och förbindelser som står i strid med förbudet är ogiltiga.

Om huset ägs av en bostadsrättsförening tillämpas utöver vad som föreskrivs i 1 mom. vad som föreskrivs i lagen om bostadsrättsföreningar.

### 77 §

#### *Rätt att åberopa avtal om byggande, anskaffning eller reparation*

En sammanslutning som äger bostadsrättshus har rätt att åberopa ett avtal som gäller byggande av bostadsrättshus och fastigheter som byggs eller anskaffats för sammanslutningen eller underhåll eller skötsel eller ombyggnad eller annan renovering av hus och fastigheter som denna sammanslutning äger, även om husägaren inte är part i avtalet.

### 78 §

#### *Ställande och frigörande av säkerhet för byggande*

En byggherre är skyldig att se till att det för fullgörande av avtal om byggande av ett bostadsrättshus ställs en säkerhet för byggnadsskedet och för tiden efter byggnadsskedet till förmån för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset. Säkerheterna ska vara bankdepositioner, bankgarantier eller för ändamålet lämpliga andra säkerheter.

Säkerheten för byggnadsskedet ska, när bostadsrätter börjar bjudas ut, uppgå till minst tio procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten ska gälla till dess den frigörs av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, dock i minst tre månader efter det att byggnaden har godkänts för användning. När säkerheten upphör att gälla ska den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsskedet som ska uppgå till minst två procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten ska gälla till dess den frigörs av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, dock i minst ett år efter det att säkerheten för byggnadsskedet har upphört att gälla.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset utan skäl har vägrat att frigöra säkerheten eller om det inte är möjligt att erhålla sammanslutningens samtycke utan väsentlig olägenhet eller väsentligt dröjsmål, kan domstol på ansökan ge tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis.

~~Genom förordning av statsrådet kan det föreskrivas att den säkerhet som avses i 2 mom. ska uppgå till en större minimiandel av entreprenadpriset än vad som fastställs i det nämnda momentet.~~

10 kap.

### Överlåtelse av bostadsrättshus

79 §

#### *Fusion, delning, ändring och upplösande av sammanslutning*

En sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus får inte fusioneras med andra sammanslutningar eller delas, och formen av sammanslutning får inte ändras utan Statskontorets tillstånd. Sammanslutningen får inte heller upplösas utan Statskontorets tillstånd, om inte upplösandet följer av domstolens beslut eller av en i lag föreskriven skyldighet.

80 §

#### *Överlåtelse av bostadsrättshus eller av aktier i bolag som äger husen*

Statligt stödda bostadsrättshus och aktier i bolag som äger sådana hus får endast överlåtas till kommunen eller till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd förvärvare, som kan beviljas sådant räntestödslån för bostadsrättshus som avses i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Aktier får dessutom överlåtas till någon annan av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd förvärvare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier.

Fritt finansierade bostadsrättshus och aktier i bolag som äger husen får överlåtas till förvärvare som avses i 4 §. Om en och samma ägare har både statligt stödda och fritt finansierade bostadsrättsbostäder tillämpas 1 mom. vid överlåtelse av aktier i bolaget.

Annan överlåtelse än sådan som avses i 1 och 2 mom. är ogiltig.

Om ett bostadsrättshus får en ny ägare är bostadsrättsavtalen för lägenheterna i huset bindande för den nya ägaren.

81 §

#### *Priset på bostadsrättshus och aktier i bolag som äger husen*

Priset på ett bostadsrättshus får uppgå till högst det belopp som överlåtaren har betalat för finansieringen av anskaffningsvärdet justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex. Dessutom är överlåtaren berättigad att få den del av byggnads- eller anskaffningslånen som överlåtaren

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

fortfarande ansvarar för eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt. Vid beräkning av priset beaktas även den del av nödvändiga förbättringslån och andra lån för täckande av husets godtagbara utgifter och som överlåtaren fortfarande ansvarar för samt för i motsvarande syfte betald ökning av det egna kapitalet.

En aktie i ett bolag som äger ett bostadsrättshus får överlåtas till högst priset för teckning av aktien justerat med förändringar i byggnadskostnadsindex.

Andar poster av eget kapital som betalats i samband med aktieteckning för finansieringen av bostadsrättshusets anskaffningsvärde behandlas vid överlåtelsen på samma sätt som teckningspriset. Vid beräkning av aktiens pris beaktas dessutom av ägaren betald ökning av det egna kapitalet för täckande av bostadsrättshusets godtagbara utgifter.

Om bolaget har beviljats något annat lån med stöd av aravalagen än ett lån som avses i 21 § i nämnda lag, ska vid fastställande av aktiens pris utöver de poster som avses i 2 och 3 mom. beaktas det överlåtelsepris som bestäms enligt 9 § i aravabegränsningslagen (1190/1993).

### 82 §

#### *Överlåtelsepris i vissa fall för aktier i bolag som äger bostadsrättshus*

Om överlåtaren av aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus har fått aktierna i sin ägo genom att förvärva hela eller en del av aktiestocken i bolaget, får aktierna överlåtas till högst ett pris som inkluderar följande poster:

1) anskaffningspriset för de aktier som överlåts justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex till den del det inte är fråga om lån som tagits för förvärv av aktierna eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,

2) den del av lån som tagits för förvärv av aktierna eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt och för vilka överlåtaren fortfarande ansvarar,

3) den del av nödvändiga förbättringslån eller andra lån för täckande av husets godtagbara utgifter och som överlåtaren fortfarande ansvarar för samt för i motsvarande syfte betald ökning av det egna kapitalet.

Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i bolaget beräknas av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i proportion till aktiernas antal, om den aktie som överlåts inte har ett eget anskaffningspris och överlåtaren äger hela aktiestocken.

### 83 §

#### *Överlåtelsepris för bostadsrättshus i vissa fall*

Om överlåtaren av ett bostadsrättshus har fått huset i sin ägo genom att fusioneras med det bolag som ägt huset, får huset överlåtas till högst ett pris som inkluderar följande poster:

1) anskaffningspriset för aktierna i det bolag som ägt huset justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex till den del det inte är fråga om bostadslån som tagits för förvärv av aktierna eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,

2) den del av bostadslån som tagits för förvärv av de aktier som avses i 1 punkten och som överlåtaren fortfarande ansvarar för eller i bostadslånens ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

3) den del av nödvändiga förbättringslån eller andra lån för täckande av husets godtagbara utgifter och som överlåtaren fortfarande ansvarar för samt för i motsvarande syfte betald ökning av det egna kapitalet.

Om det fusionerade bolaget ägde även andra hus vid tidpunkten för fusionen, utgör anskaffningsvärdet för det hus som överläts den andel av köpesumman för aktierna i bolaget som förhållandet mellan husens bokföringsvärden anger.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. tillämpas även på sådana överlåtelser där det hus som överläts har förvärvats på något annat sätt än vid fusion, men där överlåtaren även har förvärvat aktierna i det bolag som ägt huset och fortfarande äger dem eller redan har överlåtit dem vidare eller upplost bolaget varvid aktierna inte längre finns.

### 84 §

#### *Fastställande av överlåtelsepriset för statligt stödda bostadsrättsbostäder*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer det överlåtelsepris som avses i 81–83 § vid överlåtelse av ett statligt stött bostadsrättshus eller aktier i ett bolag som äger ett sådant hus. Om en överlåtelse skett till ett högre pris än vad som föreskrivs, är det avtalsvillkor som gäller priset ogiltigt till den del det avtalade priset överstiger det tillåtna överlåtelsepriset.

### 85 §

#### *Tillämpning av begränsningar i fråga om överlåtelse*

Vad som föreskrivs ovan om överlåtelse av och överlåtelsepris på statligt stödda bostadsrättshus eller aktier i bolag som äger sådana hus gäller samtliga rättshandlingar vilkas faktiska syfte är överlåtelse av ett bostadsrättshus, om förvärvaren av överlåtelsen känner till eller borde känna till rättshandlingens faktiska syfte.

### 86 §

#### *Försäljning vid tvångsverkställighet*

Trots bestämmelserna i denna lag får bostadsrättshus och aktier i bolag som äger sådana hus säljas med iakttagande av vad som föreskrivs i konkurslagen (120/2004) eller utskönningsbalken (705/2007) eller, om det är fråga om pantsatta aktier, på det sätt som anges i pantsättningsavtalet. Den för vars räkning en försäljning förrättas är dock berättigad till högst ett pris som bestäms enligt detta kapitel.

Skillnaden mellan försäljningspriset och det pris som avses i detta kapitel ska betalas till statens bostadsfond.

När ägaren till ett bostadsrättshus eller en aktie byts på det sätt som avses i 1 mom. ska köparen utan dröjsmål se till att denne uppfyller de förutsättningar som enligt 4–6 § ställs på ägare.

Om Statskontoret i syfte att trygga statens fordringar i samband med tvångsverkställighet köper egendom som avses i denna lag, ska Statskontoret utan dröjsmål och senast när fem år har förloppet efter köpet, om det inte finns grundad anledning att hålla egendomen längre tid i Statskonto-



## Betänkande MiUB 1/2021 rd

rets ägo, vidta åtgärder för att överlåta egendomen till en sådan sammanslutning som enligt denna lag kan vara en sammanslutning som äger bostadsrättshus.

### 87 §

#### *Skulder som inte ingår i överlåtelsepriset*

Till det överlåtelsepris som avses i 81–83 och 86 § räknas inte lån som tagits för förvärv av en fastighet eller aktier i det bolag som äger fastigheten eller andra lån som överlåtaren ansvarar för eller delar av dessa som förvärvaren åtar sig ansvaret för.

### 88 §

#### *Befrielse från begränsningar*

Ägaren till ett fritt finansierat bostadsrättshus behöver inte iaktta begränsningarna enligt denna lag i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, om bostadslägenheterna i huset enligt avtalen om besittning av lägenheterna redan används för annat än bostadsrättsändamål eller senare kommer att användas för sådana ändamål.

Om det är fråga om ett statligt stött bostadsrättshus kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på villkor som centralen fastställer bevilja huset befrielse från begränsningarna helt eller delvis, om förutsättningarna enligt 1 mom. uppfylls. För befrielse från begränsningarna förutsätts dessutom att åtgärden främjar en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygger att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd av det, och att

1) det statliga bostadslånet eller aravalånet eller den andel av ett sådant lån som avser det hus som befrielsen gäller återbetalas helt och hållet, dock inte om lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg,

2) ett lån som godkänts som räntestödslån eller den andel av ett sådant lån som avser det hus som befrielsen gäller återbetalas inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att det lånebelopp som berättigar till räntestöd minskas med en del som motsvarar det hus som befrielsen avses gälla och att lånegivaren dessutom befriar staten från det borgensansvar för lånet som avser det hus som befrielsen avses gälla, eller

3) ett lån som godkänts som borgenslån enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån eller den andel av ett sådant lån som avser det hus som befrielsen gäller återbetalas helt och hållet inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att den lånegivare som beviljat borgenslånet befriar staten från borgensansvaret i fråga om det hus som befrielsen avses gälla.

Om ett statligt stött ombyggnadslån har godkänts eller beviljats för bostadsrättshuset kan huset i regel inte befrias från begränsningar förrän tio år har förlöpt från det att lånet godkändes eller beviljades.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### 89 §

#### *Befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan också befria ett hus från bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar enligt denna lag, om en tredjedel eller mindre än en tredjedel av lägenheterna i huset innehas av bostadsrättshavare och detta beror på att det inte finns någon efterfrågan på lägenheterna som bostadsrättsbostäder. För befrielse från begränsningar förutsätts då utöver vad som anges i 88 § att

1) bostadsrättsavgifterna inklusive justeringar betalas tillbaka i enlighet med 56 § till de återstående bostadsrättshavarna och om bostadsrättshavaren flyttar till en annan bostad på grund av befrielse från begränsningar, bostadsrättsammanslutningen ersätter skäliga flyttningskostnader,

2) ansökan om befrielse från begränsningar och vilka konsekvenser den får för bostadsrättshavarna har behandlats genom boendeförvaltningsförfarande i det enskilda huset och i samarbetsorganet, och den övervakare som utsetts av de boende har gett ett yttrande i frågan,

3) den sammanslutning som äger bostadsrättshuset erbjuder bostadsrättshavaren en bostadsrätts- eller hyresbostad på orten,

4) de godtagbara årliga kapital- och skötselutgifterna för huset inte har kunnat täckas med de bruksvederlag eller hyror som uppbärs för lägenheterna i huset under de två föregående åren,

5) situationen inte beror på uppsåtligt eller vårdslöst förfarande eller försummelse som begåtts av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, och

6) den sammanslutning som äger bostadsrättshuset innan huset befrias från begränsningar har vidtagit åtgärder som främjar en sundare ekonomi i huset.

Om husets ägandeform ändras till bostadsaktiebolag och majoriteten av aktierna i bostadsaktiebolaget kommer att ägas av enskilda personer, ska bostadsrättshavaren erbjudas möjlighet att lösa in de aktier som berättigar till besittning av den lägenhet som han eller hon har i sin besittning till det gängse pris som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller ett pris enligt lägenhetens ursprungliga anskaffningsvärde som fastställts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet justerat med byggnadskostnadsindex, beroende på vilketdera priset som är mindre. Från inlösningspriset avdras en eventuell skuldandel för lägenheten, om den utgör en belastning på aktierna. Bostadsaktiebolag får inte av en delägare som löst in aktierna ta ut bolagsvederlag till kostnaderna för och amorteringarna av ett lån som eventuellt kvarstår på bolagets ansvar och som beviljats med annat än statligt stöd för uppförande och ombyggnad av huset, om inte inlösaren har åtagit sig att ansvara för låncandelen som en del av köpesumman. Om bostadsrättshavaren löser in de aktier som berättigar till besittning av bostaden ska återbäringen av bostadsrättsavgiften enligt 56 § inklusive förhöjningar avdras från inlösningspriset och kvitteras som betald som en del av inlösningspriset för bostadsrättsbostaden. Köpeavtalet ska innehålla ett villkor av vilket kvitteringen framgår.

Närmare bestämmelser om förfarandet för sådant beviljande av befrielse från begränsningar och förutsättningarna för detta som avses i denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### 90 §

#### *Förfarandet för befrielse av bostadsrättshus från begränsningar vid hög vakansgrad*

Om ett bostadsrättshus befrias från begränsningar vid hög vakansgrad i enlighet med 89 § kan de återstående bostadsrättsavtalen omvandlas till hyresavtal i enlighet med det förfarande som föreskrivs i denna paragraf.

Bostadsrättsavgiften inklusive justeringar återbärs i enlighet med 56 § till bostadsrättshavaren när besittningsrätten med stöd av hans eller hennes bostadsrättsavtal upphör. Bostadsrättsavtalet omvandlas till ett hyresavtal sex månader efter den sista dagen i den kalendermånad under vilken bostadsrättshavaren har underrättats om att bostadsrättsavtalet upphör, om inte ägaren och bostadsrättshavaren kommer överens om en längre tid. Vid fastställandet av uppsägningstiden för hyresavtalet räknas också bostadsrättsavtalets löptid in i hyresförhållandets löptid.

Bostadsrättshavaren ska ges ett skriftligt meddelande om att bostadsrättsavtalet upphör, och till meddelandet ska fogas Finansierings- och utvecklingscentralen för boendets beslut om befrielse från begränsningar. I meddelandet ska nämnas när bostadsrättsavtalet upphör och att avtalet ändras till ett hyresavtal. Meddelandet ska delges på det sätt som föreskrivs för delgivning av stämning eller annars bevisligen.

Om huset eller bostäderna säljs och det är fråga om ett bostadsrättshus som staten ursprungligen stött ska försäljningen ske till gängse pris. Den vinst som eventuellt fås genom försäljningen ska kvarstå hos den sammanslutning som säljer huset, och den ska beaktas i den sammanslutning som äger bostadsrättshuset vid fastställandet av bruksvederlagen för de följande åren. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner köpesummorna för huset eller bostäderna och kontrollerar att bostadsrättshavarnas rätt att lösa in lägenheten på ovan avsett sätt inte har kränkts och att bostadsrättshavarna har erbjudits en annan bostad i enlighet med 89 § 1 mom. 3 punkten.

Närmare bestämmelser om förfarandena då bostadsrättsavtal omvandlas till hyresavtal enligt denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

### 91<sup>89</sup> §

#### *Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse*

I inteckningsregistret ska göras anteckning om de begränsningar som nämns i 74 och 80 §, 81 § 1 mom. och 83 §.

I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett hus ska finnas ett omnämnande av de begränsningar som avses i 79 och 80 §, 81 § 2–4 mom. och 82 §. I aktiebrevens ska dessutom nämnas sådana begränsningar som avses i 80–84 § samt 86 § 4 mom.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset är ansvarig för att de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. har gjorts innan sammanslutningen erbjuder bostadsrättsavtal för bostäder i ett hus som han äger eller kommer att få i sin ägo. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet är efter att ha beviljat ett statligt stött lån eller godkänt ett lån som räntestödslån skyldig att utan dröjsmål vidta åtgärder i syfte att åstadkomma de anteckningar som avses i 1 och 2 mom.

Närmare bestämmelser om de anteckningar som avses i denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

### ~~92~~90 §

#### *Skyldighet att informera om befrielse från begränsningar*

För att de i ~~91~~89 § avsedda anteckningarna om ett bostadsrättshus och om de aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i huset ska kunna utplånas ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utan dröjsmål lämna ett meddelande om befrielsen eller, om befrielsen från begränsningar har varit villkorlig, omedelbart efter det att centralen har konstaterat att villkoren uppfyllts. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska också för allmänheten hålla tillgängliga uppgifterna om vilka hus och vilka aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i dessa hus som bostadsfonden har befriat från begränsningar samt uppgifterna om huruvida befrielsen är villkorlig och inom vilken tidsfrist villkoren ska vara uppfyllda.

Med anledning av ett beslut om befrielse från begränsningar ska den sammanslutning som äger bostadsrättshuset utan dröjsmål vidta åtgärder för utplånande av de anteckningar som avses i ~~91~~89 §. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska för allmänheten hålla tillgängliga uppgifterna om vilka av ägarens hus och vilka aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som har befriats eller kommer att befrias från bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar enligt denna lag, och när anteckningarna om det hus som befriats eller kommer att befrias från begränsningar och om de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset kommer att strykas i bolagsordningen och aktierna.

Om den sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus har försummat den skyldighet som avses i denna paragraf, eller om anteckningen om att huset befriats från begränsningar är felaktig, ska anteckningen korrigeras på anmälan av Statskontoret.

Närmare bestämmelser om den anmälningskyldighet som avses i denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

### ~~93~~91 §

#### *Upphörande av begränsningarna*

Då ett statligt stött bostadsrättshus eller de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset har befriats från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt denna lag i enlighet med 88 § och de anteckningar som avses i ~~91~~89 § har utplånats på behörigt sätt, upphör även tillämpningen av denna lag och bestämmelser som utfärdats med stöd av den på bostadsrättshuset och på de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset.

Om ägaren till ett fritt finansierat hus inte längre äger sådana hus som omfattas av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningarna enligt denna lag, upphör tillämpningen av lagen på ägaren i fråga, på aktierna i huset och på aktieägarna, dock med beaktande av vad som föreskrivs i 6 §.

Om det i ett hus som redan har befriats från begränsningar erbjuds en lägenhet på nytt för besittning med stöd av boenderätt, ska bestämmelserna i denna lag igen tillämpas på huset och husägaren.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

~~94~~<sup>92</sup> §

### *Affärslokaler och överlåtelse av dem*

Om det i ett bostadsrättshus finns andra lägenheter än bostadslägenheter och en aktie i det bolag som äger bostadsrättshuset medför rätt att besitta en sådan lägenhet, ska 80-~~92~~<sup>90</sup> § inte tillämpas på denna aktie.

11 kap.

### **Bokslut och användning av bostadsrättssammanslutningens medel**

~~95~~<sup>93</sup> §

### *Bostadsrättssammanslutningens bokföring och bokslut*

Bestämmelser om upprättande av bokslut för sammanslutningar som äger bostadsrättshus finns i bokföringslagen (1336/1997), i den speciallag som gäller sammanslutningar som äger bostadsrättshus och i detta kapitel. Bokföringslagen innehåller också bestämmelser om bokföringsnämndens rätt att ge anvisningar och utlåtanden om upprättandet av ett bokslut enligt denna lag för husägarsamfund som äger ett bostadsrättshus.

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset vid sidan av verksamhet enligt denna lag utövar även annan verksamhet, ska sammanslutningens bokföring ordnas så att riktiga och tillräckliga uppgifter om verksamheten enligt denna lag kan anges separat i ägarens bokslut. Till en sådan ägares bokslut ska fogas en separat resultaträkning för verksamheten enligt denna lag och i form av noter anges övriga uppgifter om verksamheten enligt denna lag i enlighet med vad som bestäms i denna lag och i bokföringslagen.

~~96~~<sup>94</sup> §

### *Noter till bokslutet*

Utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen ska följande uppgifter ges som noter till bokslutet:

- 1) de lägenheter i bostadsrättssammanslutningens besittning där bostadsrätten har lösts in,
- 2) vilka ständiga servitut samt inteckningar som belastar bostadsrättssammanslutningens egendom och uppgifter om var intecknade skuldebrev finns,
- 3) de aktier och andelar som bostadsrättssammanslutningen äger i andra sammanslutningar,
- 4) det i 57 § avsedda inlösningsansvar som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har när det gäller bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt, antecknat till ett värde enligt 56 § 1 mom. 1 och 2 punkten vid räkenskapsperiodens utgång samt inlösningsansvar av en bostadsrätt som förfallit till betalning och som inte har kunnat betalas, antecknat till ett värde enligt 60 § 3 mom. vid räkenskapsperiodens utgång,
- 5) den sammanslutningsspecifika bruksvederlags- och efterkalkyl som avses i 51 §.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

~~97~~95 §

### *Verksamhetsberättelse*

Utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen ska verksamhetsberättelsen innehålla uppgifter om

1) budgetens utfall, väsentliga ändringar som skett i budgeten, utjämnings effekt och finansieringsöverskottets storlek,

2) hur verksamhetens syfte enligt 4 § 2 mom. har uppfyllts.

Styrelsen ska i verksamhetsberättelsen framlägga förslag till åtgärder som gäller bostadsrättsammanslutningens vinst eller förlust.

~~98~~96 §

### *Upptagande i balansräkningen av bostadsrättsavgifter som tagits ut för den tid husen byggts eller anskaffats*

Om kapitalet är indelat i eget och främmande kapital i balansräkningen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset för täckande av den anskaffningsvärdesandel som avses i 8 § ska bostadsrättsavgifter som betalats till sammanslutningen tas upp som en särskild post under fritt eget kapital. Om ägaren är ett aktiebolag, tas bostadsrättsavgifterna upp som en särskild post under fritt eget kapital.

Posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen ska nedsättas till den del annat eget kapital eller, om ägaren är ett aktiebolag, annat fritt eget kapital enligt balansräkningen för den senast avslutade räkenskapsperioden inte har använts för bostadsrättsinlösning. Om posten bostadsrättsavgifter har minskats på grund av bostadsrättsinlösning, ska ett tillägg till motsvarande belopp göras till posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen när den sammanslutning som äger bostadsrättshuset på nytt har överlåtit bostadsrätten.

Medel som avses i 1 mom. får inte medan verksamhet enligt denna lag pågår delas ut till aktieägare, motsvarande ägare av en andel i den sammanslutning som äger ett bostadsrättshus eller till en medlem i sammanslutningen eller till någon som gjort en placering i eget kapital i sammanslutningen, om det inte är fråga om en situation som avses i 2 mom. Sedan verksamhet i enlighet med denna lag har upphört får medel delas ut till ovan avsedda aktörer endast under samma förutsättningar och endast om det i någon annan lag som gäller sammanslutningar som äger bostadsrättshus ges rätt att dela ut aktiekapital eller andra bolagsmedel till sammanslutningens ägare, medlemmar eller den som gjort en placering i eget kapital i sammanslutningen.

~~99~~97 §

### *Förbud att bevilja lån och ställa säkerhet*

En sammanslutning som äger bostadsrättshus får inte ge penninglån till en delägare eller en medlem i ägarsammanslutningen eller en medlem i styrelsen, direktionen eller ett motsvarande beslutfört organ i sammanslutningen eller en medlem i boendekommittén eller motsvarande, disponent, revisor eller övervakare eller till någon som till någon av dessa står i ett sådant förhållan-

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

de som avses i 4 kap. 7 § 1 mom. 6 punkten i revisionslagen. Detsamma gäller ställande av säkerhet för skuld.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset får bevilja andra än dem som nämns i 1 mom. penninglån eller ställa säkerhet för deras skuld endast om penninglånet eller ställandet av säkerheten behövs för underhållet eller användningen av en fastighet, byggnad eller bostadsrättsbostad som tillhör sammanslutningen.

De nämnda lagarna innehåller också bestämmelser om lån som en ägare som avses i 15 a § i aravalagen och 24 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån beviljar eller säkerhet som en sådan ägare ställer för någon annans skuld. Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset är ett aktiebolag finns det bestämmelser om detta också i aktiebolagslagen.

~~100~~98 §

### *Koncernbokslut*

Vid upprättande av koncernbokslut ska, utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen och i någon annan lag, bestämmelserna i ~~96~~94-~~99~~97 § iaktas.

I modersamfundets verksamhetsberättelse ska sådana utredningar som avses i ~~97~~95 § ges om koncernen. I verksamhetsberättelsen för ett dotterföretag ska moderföretagets namn anges.

I noterna till ett koncernbokslut ska det alltid nämnas vilken egendom som är underställd de bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar som avses i denna lag samt vilken sammanslutning inom koncernen som äger egendomen och på vilket sätt sammanslutningen äger den.

~~101~~99 §

### *Bokslut för aktieägare i ett bolag som äger ett bostadsrättshus*

Noterna till bokslutet för en sammanslutning som äger aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus ska innehålla ett omnämnande av vilka aktier som är underställda bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningarna enligt denna lag.

12 kap.

## **Påföljder, rättsskydd och ikraftträdande**

~~102~~100 §

### *Ställande av säkerhet*

Då ett bostadsrättsavtal ingås eller avtalsvillkoren ändras, då bostadsrättshavaren byts ut eller i därmed jämförliga situationer kan överenskommelse ingås om att bostadsrättshavaren ska ställa en skälig säkerhet för den skada som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset kan åsamkas av att bostadsrättshavaren försummar sina skyldigheter som bostadsrättshavare.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

Om en i 1 mom. avsedd säkerhet inte ställs inom överenskommen tid, har den sammanslutning som äger bostadsrättshuset rätt att häva avtalet. Sådan rätt föreligger likväl inte om säkerhet har ställts före delfående av hävningsmeddelandet.

### ~~103~~101 §

#### *Utredning om att bruksvederlaget är skäligt och riktigt*

Bostadsrättshavaren kan låta frågan om huruvida bruksvederlaget för bostaden eller andra utrymmen som denne besitter med stöd av ett bostadsrättsavtal är skäligt och riktigt prövas av domstol. Ett yrkande får inte väckas efter det besittningen av lägenheten med stöd av bostadsrättsavtalet har upphört.

Om domstolen bestämmer att bruksvederlaget ska sänkas, ska den med beaktande av sänkningens belopp, grunderna för sänkningen och andra i ärendet framkomna omständigheter samtidigt bestämma om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset helt eller delvis ska återbära överbetalt bruksvederlag. Återbäringen får inte bestämmas från en tidigare tidpunkt än två år före delgivningen av sänkningssyrkandet.

Domstolen ska i sitt utslag om sänkning av bruksvederlaget bestämma när sänkningen träder i kraft. Om ändring söks i tingsrättens beslut, ska bruksvederlaget dock betalas till tidigare belopp till dess fullföljdsdomstolen har avgjort frågan, om inte något annat avtalas.

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas inte om husägaren är en bostadsrättsförening. Bestämmelser om ändring av bruksvederlaget i sådana fall finns i lagen om bostadsrättsföreningar.

### ~~104~~102 §

#### *Tjänsteansvar och skadestånd för felaktigt förfarande*

På anställda hos en sammanslutning som äger bostadsrättshus tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar när de utför val av boende enligt 2 kap. (Nytt 1 mom.)

En sammanslutning som äger bostadsrättshus är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om att bli bostadsrättshavare eller förvärvare av en överlåtelse av bostadsrätt eller den som godkänts som bostadsrättshavare eller förvärvare av en överlåtelse inte får den bostadsrätt han eller hon ansökt om på grund av sammanslutningens eller dennes representants felaktiga förfarande. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns dessutom i skadeståndslagen (412/1974).

### ~~105~~103 §

#### *Tillsyn och granskningsrätt*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret övervakar

~~1)~~ efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den när det gäller endast statligt stödda bostadsrättsbostäder och

~~2)~~ efterlevnaden av bostadsrättsavgiftens återbäring enligt 56 § i statligt stödda bostadsrättsbostäder.

~~3) efterlevnaden av befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad enligt 89 och 90 §.~~



## Betänkande MiUB 1/2021 rd

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret har trots sekretessbestämmelserna rätt att av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och lånebeviljaren för granskning och användning få alla handlingar och upptagningar som anses nödvändiga för tillsynen samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och lånebeviljaren ska dessutom utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar vilka begärs av den som är behörig att utföra granskningen och vilka är nödvändiga för tillsynen.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret kan befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra i 1 mom. avsedda granskningar. En utomstående sakkunnig kan på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

~~106~~104 §

### *Vitesförfarande*

Om en sammanslutning som äger ett bostadsrättshus försummar en uppgift som enligt denna lag åligger sammanslutningen eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan förena utförandet av uppgiften eller korrigerandet av förfarandet med vite. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990).

~~107~~105 §

### *Påförande av påföljdsavgift*

Om det vitesförfarande som avses i ~~106~~104 § inte uppskattas vara tillämpligt på försummelse och förfaranden som strider mot bestämmelserna, kan Statskontoret utifrån Finansierings- och utvecklingscentralen för boendets anmälan eller på eget initiativ påföra en sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus en påföljdsavgift, om sammanslutningen

1) ger Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter för sådan tillsyn som avses i ~~105~~103 § eller vägrar att ge de uppgifter som begärs, eller

2) väljer bostadsrättshavare utan att till väsentliga delar iaktta bestämmelserna om val av boende i 15–17 §,

3) inkluderar andra kostnader i bruksvederlagen än vad som i 34 § föreskrivs om kostnader som omfattas av självkostnadsprincipen eller underlåter att konkurrensutsätta upphandlingar i enlighet med 37 §, eller

4) underlåter i väsentlig grad att anteckna sådana uppgifter för boendeförvaltningen som avses i 50 §,

~~5) underlåter att iaktta de i 89 § eller 90 § angivna villkoren för befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad eller tillståndsvillkoren i ett tillstånd som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utfärdar i ärendet.~~

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

Påföljdsavgiften får uppgå till högst en procent av summan av det återstående **arava- och** räntestödslån som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har ~~justerat enligt byggnadskostnadsindex~~. Vid bedömningen av påföljdsavgiftens storlek ska hänsyn tas till förfarandets art, omfattning och varaktighet samt sammanslutningens ekonomiska ställning. Dessutom ska det vid bedömningen beaktas vilken behållning som fås och vilken skada som orsakats genom förfarandet, om detta kan definieras, sammanslutningens samarbete med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i utredningen av ärendet och vilka åtgärder som vidtagits för att förhindra att förseelsen upprepas samt tidigare förseelser och försummelse av bestämmelserna om statligt stödd bostadsproduktion. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken sammanslutningen har handlat på det sätt som avses i 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter i enlighet med 1 mom. 1 punkten.

Påföljdsavgift påförs inte om i lag föreskrivna skyldigheter har överträtts endast i obetydlig grad och förfarandets skadlighet också utifrån en helhetsbedömning måste betraktas som obetydlig.

Påföljdsavgiften kan inte täckas med bruksvederlag eller med andra medel som samlas in av bostadsrättshavarna eller andra boende.

### ~~108~~106 §

#### *Verkställande och delgivning av påföljdsavgift*

Påföljdsavgiften betalas till Statskontoret, som redovisar den till statens bostadsfond.

Påföljdsavgiften inklusive räntor är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). En påföljdsavgift får dock verkställas endast om påförandet eller betalningen av avgiften har vunnit laga kraft.

Påföljdsavgiften ska delges boendeförvaltningen.

### ~~109~~107 §

#### *Preskription av påföljdsavgiften*

Påföljdsavgift får inte påföras om fem år har förlöpt från den dag då förseelsen eller försummelsen inträffade. Om det är fråga om fortsatt försummelse eller förseelse får påföljdsavgift inte påföras om fem år har förlöpt från den dag då förseelsen eller försummelsen upphörde.

Statskontoret ska påföra påföljdsavgiften inom två år från det att Statskontoret fått kännedom om förseelsen eller försummelsen, dock inom fem år från det att den lagstridiga verksamheten har upphört.

### ~~110~~108 §

#### *Erhållande av uppgifter från andra myndigheter*

Trots bestämmelserna om sekretess och andra begränsningar när det gäller att få information har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att, för den tillsyn som regleras i ~~105~~103 §, av myndigheter och andra aktörer som sköter ett offentligt uppdrag på begäran få nödvändiga uppgifter om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och om an-

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

dra aktörer som kan påföras ovan avsedda påföljdsavgift eller vite. Uppgifterna kan hämtas genom en teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen sekretessen är avsedd att skydda.

### ~~111~~109 §

#### *Begäran om omprövning och besvär*

I beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret får omprövning begäras. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen (434/2003). Om anförande av besvär hos förvaltningsdomstol föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsrenden (808/2019).

### ~~112~~110 §

#### *Klagomål*

Klagomål över fel och försummelser när det gäller iakttagandet av bestämmelserna om valet av boende, boendeförvaltning, bestämning av bruksvederlaget och användning och avståelse i statligt stödda bostadsrättsbostäder och om sådan befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad som avses i 89 och 90 § får anföras hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Förfaranden som vidtas av sammanslutningar som äger bostadsrättshus får inte överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen.

### ~~113~~111 §

#### *Fullgörande av delgivningsskyldigheten*

Med undantag för hävningsmeddelande ~~och ett i 90 § avsett meddelande om att bostadsrättsavtalet upphör~~ får de meddelanden som avses i denna lag sändas per post under mottagarens vanliga adress eller på elektronisk väg, om mottagaren har godkänt elektronisk delgivning. Om meddelandet har sänts på behörigt sätt, får avsändaren åberopa det även om det försenas eller inte kommer fram till mottagaren.

Stämning som avses i denna lag får delges någondera maken, om makarna använder den i bostadsrättsavtalet nämnda lägenheten som sin gemensamma bostad.

### ~~114~~112 §

#### *Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den **1 januari 2022**.

Genom denna lag upphävs lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), nedan *den upphävda lagen*. På val av boende och fastställande av maximipriset tillämpas bestämmelserna i den upphävda lagen fram till den 31 ~~december 2022~~**augusti 2023**. På boendeförvaltningen tillämpas lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990) fram till den 31 ~~december 2021~~**augusti 2022**.

De ordningsnummer som kommunerna delat ut med stöd av den upphävda lagen gäller fram till den 31 ~~augusti~~**december** 2023. Kommunen ska offentligt meddela om att ordningsnummer som

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

getts innan denna lag ~~trätt i kraft~~ **börjat tillämpas** förfaller. Anmälningar som lämnats till husägarna innan denna lag trätt i kraft gäller under den tid som husägaren fastställt i enlighet med den upphävda lagen, dock högst till den 31 ~~december 2022~~ **augusti 2023**.

I denna lag avsedda ärenden som är anhängiga vid regionförvaltningsverket överförs till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet för behandling den 1 ~~januari~~ **september** 2022.

Statsrådets förordning om anteckning och slopande av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar för bostadsrättsbostäder samt avförande av anteckningar (78/2006) hålls i kraft.

Om det på något annat ställe i lagstiftningen hänvisas till den upphävda lagen anses hänvisningen gälla denna lag.

## 2.

### Lag

#### om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* 20 och 39 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), av dem 39 § sådan den lyder i lag 470/2018 samt fogas till lagen en ny 23 a § som följer:

#### 3 kap.

#### Räntestöd för bostadsrättshuslån.

#### 20 §

#### *Räntestöd för bostadsrättshuslån*

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för bostadsrättshus som avses i 1 § lagen om bostadsrättsbostäder, om lånet beviljas för

- 1) nybyggnad av ett bostadsrättshus (räntestödslån för byggande av bostadsrättshus),
- 2) anskaffning av ett bostadsrättshus (räntestödslån för anskaffning av bostadsrättshus), eller
- 3) ombyggnad av ett bostadsrättshus (räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus).

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus är att det har gått minst 15 år sedan huset blev uppfört eller undergick omfattande ombyggnad. Om det har gått mindre än 20 år sedan huset blev färdigt eller undergick omfattande ombyggnad, kan ombyggnadslånet dock godkännas som räntestödslån för ombyggnad endast om

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

- 1) ombyggnaden behövs för att avhjälpa en sanitär olägenhet,
- 2) ombyggnaden är nödvändig för att förhindra att skadorna blir mer omfattande, eller
- 3) det finns något annat särskilt skäl att godkänna lånet.

### 23 a §

#### *Ändring av räntestödslån för bostadsrättshus till räntestödslån för hyresbostäder*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan ändra ett räntestödslån för bostadsrättshus till ett räntestödslån för hyresbostäder, om omvandlingen av bostadsrättshuset till hyresbostäder förebygger en hög vakansgrad och ekonomiska förluster som detta leder till. En förutsättning är dessutom att objektet befrias från de begränsningar som gäller bostadsrättsbostäder enligt vad som föreskrivs i lagen om bostadsrättsbostäder. Om ett bostadsrättshus befrias från begränsningar i enlighet med lagen om bostadsrättsbostäder och bostadsrättshavare alltjämt bor i objektet har bostadsrättshavarna rätt att med stöd av ett hyresavtal bo kvar i den bostad som de besitter och som omvandlas till en hyresbostad.

### 6 kap.

#### **Särskilda bestämmelser**

### 39 §

#### *Tillsyn*

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att övervaka efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret har trots sekretessbestämmelserna rätt att av låntagaren och lånebeviljaren för granskning och användning få alla handlingar och upptagningar som anses behövliga för tillsynen samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Låntagaren och lånebeviljaren ska dessutom utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar vilka begärts av den som är behörig att utföra granskningen och vilka behövs för tillsynen. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret kan utfärda föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som behövs för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om låntagaren och om andra i 25 eller 27 a § avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra i 1 mom. avsedda granskningar. En utomstående sakkunnig kan på begäran av Finansierings- och utvecklingscen-

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

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

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

Denna lag träder i kraft den 20 .

### ***Utskottets förslag till uttalanden***

1. *Riksdagen förutsätter att regeringen i en tilläggsbudget tryggar det anslag på 400 000 euro som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet behöver för att genomföra lagändringen i syfte att utveckla datasystemet för val av boende och förbereda sig för sina nya uppgifter samt de tilläggsresurser på 140 000 euro som ändringen förutsätter.*
2. *Riksdagen förutsätter att regeringen säkerställer tillräckliga resurser för rådgivnings- och tillsynsuppgifterna vid Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i allmänhet och med beaktande av behovet av att styra de verksamhets sätt som gäller fullgörandet av bostadsrättssammanslutningarnas informationsskyldighet i syfte att främja insynen i verksamheten särskilt i fråga om självkostnadsprincipen och ett enhetligt genomförande av utjämningsgrunderna.*

## Betänkande MiUB 1/2021 rd

Helsingfors 11.3.2021

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Hannu Hoskonen cent  
vice ordförande Tiina Elo gröna  
medlem Petri Huru saf (delvis)  
medlem Emma Kari gröna  
medlem Mai Kivelä vänst  
medlem Hanna Kosonen cent  
medlem Johan Kvarnström sd  
medlem Sheikki Laakso saf  
medlem Mikko Ollikainen sv  
medlem Mauri Peltokangas saf  
medlem Saara-Sofia Sirén saml  
medlem Hussein al-Tae sd  
medlem Katja Taimela sd  
medlem Mari-Leena Talvitie saml  
medlem Ari Torniainen cent.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.

## Betänkande MiUB 1/2021 rd Reservation

### RESERVATION

#### Motivering

Finland behöver en bättre fungerande bostadsmarknad. En fungerande bostadsmarknad håller igång ekonomin. Utbudet av bostäder måste ökas genom minskad byråkrati och bättre tillgång till tomtmark. Samlingspartiet anser att stödsystemet för boende måste ses över.

De system som hänför sig till den offentligt understödda bostadsmarknaden måste basera sig på en tydligt påvisad marknadsbrist eller på en exceptionellt stark socialpolitisk grund. Den bärande principen för bostadspolitiken bör vara att offentligt understödda bostäder i princip endast ska erbjudas dem som inte får en bostad på marknaden utan stöd.

För det andra är det allmänna bostadsbidraget ett rättvisare och mer jämlikt sätt att stödja alla låginkomsttagares boende än att endast ett fåtal lyckliga erbjuds samhällsstödda bostäder till rimliga priser. Bostadsbidraget är i ljuset av forskningen den mest effektiva och neutrala boendestödsmodellen.

I ljuset av dessa principer och tillgänglig information bör bostadsrättssystemet slopas inom ramen för en lång övergångsperiod. Det behov som bostadsrättssystemet svarade mot när det skapades föreligger inte längre. Det har byggts endast cirka 49 000 bostadsrättsbostäder under systemets existens, medan det under samma tid byggts sammanlagt cirka en miljon nya bostäder. Andelen av produktionen har alltså varit endast cirka 5 procent och i huvudsak baserat sig på statens och kommunernas arava- och räntestöd samt på att tomterna överlåtits till ett förmånligare pris än marknadspriset.

I propositionen utgår man dock från att det nuvarande systemet ska fortsätta. Propositionen kan förbättras genom följande detaljerade ändringar som syftar till att bostadsrättsbostäderna ska gå till dem som behöver dem mest. Vi föreslår för det första en ändring av bestämmelserna om behovet av en bostadsrättsbostad. Ett hushåll som kan finansiera 50 procent av priset på den bostad det söker kan också skaffa en ägarbostad på den fria marknaden. För det andra bör behovsprövningen bevaras i så stor utsträckning som möjligt vid valet av boende. Förmögenheten har koncentrerats till de äldre åldersklasserna, varför ålderskriteriet inte längre är motiverat. Dessutom väljs bostadsrättshavarna i huvudsak på basis av ordningsnummer. Man bör dock prioritera sökande som bor i en ARA-hyresbostad. Om bostadsrättsbostäder i undantagsfall hyrs ut ska hyran vara självkostnadsbaserad, så att nyttan av det offentliga stödet riktas till den boende.

#### *Förslag*

Vi föreslår

att riksdagen godkänner lagförslagen enligt betänkandet, men 13, 14, 17 och 30 § i lagförslag 1 med följande ändringar:



## Betänkande MiUB 1/2021 rd Reservation

### *Reservationens ändringsförslag*

#### 13 §

##### *Behov av bostadsrättsbostad*

En förutsättning för att en sökande ska kunna väljas till bostadsrättshavare är att den sökande och sökandens familj behöver en bostadsrättsbostad. En sökande anses inte behöva en bostadsrättsbostad om sökanden eller en myndig familjemedlem till denne

(1 punkten som i MiUB)

2) har så stor förmögenhet att familjen förmår finansiera minst 15 procent av det gängse priset på den fria marknaden för den bostad familjen söker eller för en motsvarande bostad, eller förmår bygga om den ägarbostad som finns i samma region så att den motsvarar den bostad som söks.

(3—5 mom. som i MiUB)

#### 14 §

##### *Undantag från kravet på behov av bostadsrättsbostad*

En sökande kan väljas till bostadsrättshavare utan att ha ett sådant behov av bostadsrättsbostad som avses i 13 §, om

~~1) sökanden byter från en bostadsrättsbostad till en annan,~~

~~2) sökanden har fyllt 55 år,~~

(1 punkten som 3 punkten i MiUB)

(2 punkten som 4 punkten i MiUB)

(2 mom. som i MiUB)

#### 17 §

##### *Val av bostadsrättshavare*

(1 mom. som i MiUB)

Avvikande från ordningsnummerföljden och behovsprövningen ges följande sökande företräde i valet av boende i denna ordning:

(1 punkten som i MiUB)

(2 punkten som i MiUB)

3) bostadsrättshavare som bor i samma bostadsrättsobjekt där den bostadsrättsbostad som är föremål för ansökan finns,

4) sökande som bor i ARA-hyresbostäder.

(3 och 4 mom. som i MiUB)

#### 30 §

##### *Överlåtelse av besittningen av en lägenhet*

(1 och 2 mom. som i MiUB)

**Betänkande MiUB 1/2021 rd**  
**Reservation**

När bostadsrättsbostäder hyrs ut ska hyran bestämmas enligt självkostnadsprincipen. (Nytt 3 mom.)

Helsingfors 11.3.2021

Saara-Sofia Sirén saml  
Mari-Leena Talvitie saml