

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 1/2001 rd

Regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av 5 och 39 § lagen om bostadsaktiebolag och 2 kap. 8 § lagen om bostadsköp

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 6 februari 2001 regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av 5 och 39 § lagen om bostadsaktiebolag och 2 kap. 8 § lagen om bostadsköp (RP 201/2000 rd) till miljöutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsrådet Jyrki Jauhiainen, justitieministeriet
- regeringsrådet Seija Heiskanen-Frösen, miljöministeriet
- konsultative tjänstemannen Jukka Liedes, undervisningsministeriet
- kommunikationsrådet Ismo Kosonen, kommunikationsministeriet

- juristen Jari Suurla, konsumentombudsmannens byrå
- Helsingfors stads hissombudsman Erkki Holappa, Helsingfors stad
- sakkunnige Eero Hiltunen, Finlands Kommunförbund
- chefsjuristen Helena Kinnunen, Finlands Fastighetsförbund, samtidigt som representant för Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys
- organisationssekreterare Pentti Naulapää, Vuokralaisten Keskusliitto
- disponent Risse Koponen, As. Oy Satakallio
- verkställande direktör Aarno Airo, Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy.

Dessutom har advokat Matti Norri och Kari Tuusvuori lämnat skriftliga utlåtanden till utskottet.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår ändringar i lagen om bostadsaktiebolag. Beslut om grundliga förbättringar och renoveringar som bara höjer boendestandarden i lägenheterna skall kunna fattas vid bolagsstämman på samma villkor som beslut om andra grundliga förbättringar och renoveringar. Bestämmelserna om tillbyggnad och förvärv av tilläggsområde skall också ändras på motsvarande sätt. Ändringen underlättar för bostadsbolar

get att fatta beslut till exempel om digitala antennsystem, renovering av andra datanät och inglasning av balkonger.

På grund av ändringen i lagen om bostadsaktiebolag föreslås också en rad tekniska ändringar i lagen om bostadsköp.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så fort som möjligt efter det att de blivit godkända och stadfästa.

UTSKOTTETS STÄLLNINGSTAGANDEN

Motivering

Omständigheter som talar för lagförslagen

Av de orsaker som framgår av propositionen och med stöd av erhållen utredning finner utskottet de föreslagna ändringarna i lagen om bostadsaktiebolag och lagen om bostadsköp angelägna och tillstyrker dem utan ändringar.

Efter lagändringen kan bolagsstämman i ett bostadsaktiebolag genom majoritetsbeslut bestämma om alla sådana renoveringar och grundliga förbättringar som behövs för att fastigheten skall uppfylla kraven på normal boendestandard och att arbetena finansieras genom bolagsvederlaget. Såvitt utskottet kan se blir processen klarare och lättare när bolaget skall fatta beslut om renovering och modernisering av fastigheten och gör det därmed också lättare att höja boendestandarden.

Frågan om när lägenheter är i ett sådant skick att de uppfyller normala krav på boendestandard behandlas i propositionens motivering (s. 2). Bland viktiga kriterier nämns standarden på nybyggda bostäder. Normala renoveringar och grundliga förbättringar avser i det sammanhanget t.ex. att bolaget låter bygga gemensamma bastur och klubbbrum, installera hissar, göra planteringar på gården, ordna med anslutning till kabel-TV, installera digitala antennsystem, bygga om andra datanät och glasa in balkonger.

Förvärv av boendetjänster hör inte till de renoveringar och grundliga förbättringar som avses i den föreslagna ändringen av lagen om bostadsaktiebolag. Utskottet finner förslaget angeläget och värt att tillstyrka också till denna del. Det betyder att alla delägare fortfarande har rätt att själva fatta beslut t.ex. om att köpa el som producerats med ekologiska (gröna) metoder. Därmed kan det inte bestämmas om köp av el för fastigheten genom majoritetsbeslut. Beslut om service som inte har något samband med renovering eller modernisering av byggnaden eller fastigheten och som bara hänför sig till aktieägarnas egna åtgärder eller eget boende bör också i framtiden överlämnas åt de enskilda aktieägarna.

För att majoritetsbeslut enligt lagen om bostadsaktiebolag skall kunna fattas om renoveringar och grundliga förbättringar får en enskild delägars betalningsförpliktelse inte bli oskäligt betungande (5 § 3 mom. 3 punkten) och dessutom skall delägarna behandlas som likställda (46 §). Utskottet ser närmare på dessa villkor nedan.

Skälig betalningsförpliktelse för delägaren

Utskottet ser det som mycket viktigt att lagen om bostadsaktiebolag innefattar en bestämmelse om att betalningsförpliktsen skall vara skälig för delägaren. Den ger delägaren ett visst ekonomiskt skydd. Den bidrar också till att finansiella planer och kostnadseffekterna för enskilda delägare blir noggrant utredda och kan läggas till grund för bolagsstämmans beslut i samband med renoveringar och grundliga förbättringar.

Likställighetsprincipen

Likställighetsprincipen i lagen om bostadsaktiebolag är en annan viktig sak, menar utskottet. Bestämmelsen borgar för en rättvis behandling av alla delägare. Utskottet anser att principen bör bibehållas som en allmän regel om beslutsfattandet i ett bolag.

Hur och när likställighetsprincipen tillämpas avgörs i sista hand från fall till fall. I propositionens motivering anger regeringen med utgångspunkt i lagens förarbeten och högsta domstolens avgöranden några allmänna riktlinjer för hur principen skall tillämpas. Utskottet upprepar de viktigaste riktlinjerna i sitt betänkande:

— Aktieägarna måste i skälig utsträckning tolerera att alla inte kan dra nytta av varje åtgärd i motsvarighet till de avgifter de har betalat.

— Om aktieägaren redan själv i sin lägenhet har vidtagit åtgärder som bolagsstämman senare beslutar vidta i alla lägenheter med bolagets medel, kan likställighetsprincipen leda till att aktieägaren inte kan förpliktas att genom bolagsvederlag delta i åtgärden i de övriga lägenheter na.

— Sambandet mellan likställighetsprincipen och grundliga förbättringar och reparationer kan bedömas dels utgående från aktieägarnas personliga boendebehov, dels utvecklingen av lägenhetens värde. Så kan t.ex. installation av ett kabel-TV-nät, planteringar på gården och bygande av en bastu vara projekt som en viss aktieägare inte har någon nytta av. Men projekten höjer vanligen samtliga lägenheters värde och därför kan de vara förenliga med likställighetsprincipen.

— Alla normala saneringar och renoveringar är dock inte till lika stor nytta för alla aktieägare, inte ens genom en värdeökning av aktierna. Nyttan t.ex. av att hissar installeras eller balkonger glasas in kan vara olika för olika aktieägare, beroende på vilken våning lägenheten ligger på eller om den har balkong eller inte. Likställighetsprincipen kan därmed bli ett hinder för sådana projekt.

Installering av hissar

Statens bostadspolitiska strategi har bl.a. som mål att det skall byggas in hissar i hus som saknar hiss. Avsikten är att underlätta inte minst för äldrebefolkningen att bo kvar hemma. För att målet skall nås styr staten över reparationsunderstöd till hissbyggande.

Ändringen i lagen om bostadsaktiebolag innebär att bolagsstämman kan fatta majoritetsbeslut om att låta bygga in hissar i bolaget. Men likställighetsprincipen kan kullkasta beslutsfattandet, om nyttan av hissarna är mycket olika för olika lägenheter. Så kan det gå t.ex. i flervåningshus med ingång i första våningen eller ett bostadsaktiebolag som omfattar både flervåningshus och radhus.

Det är viktigt att det i linje med den bostadspolitiska strategin byggs in hissar i hus som saknar hiss, menar utskottet. Hissar ingår i begreppet modern byggandestandard och är viktiga inte bara för äldre människor utan också för barnfamiljer.

Utskottet föreslår därför att regeringen låter utreda om en utjämning av kostnaderna för hissar i proportion till den nytta lägenheterna har av en hiss (gradering) kunde styras på annat sätt än

genom lag. En möjlighet som bör utredas är, enligt utskottets mening, om inte en gradering av kostnaderna kunde ställas som villkor för att få reparationsunderstöd från staten. I det sammanhanget kunde det utredas om inte villkor kunde ställas också för andra stöd av statliga medel, om renoveringar och grundliga förbättringar i fastigheten gagnar lägenheterna klart olika (utom installering av hissar också inglasning av balkonger). Utskottet föreslår ett uttalande i saken (*Utskottets förslag till uttalande*).

Utskottet påpekar vidare att bostadsaktiebolagen också på egen hand kan besluta gradera kostnaderna för renoveringar och grundliga förbättringar genom att väga in graderingen i bolagsvederlaget. När det gäller inglasning av balkonger vore det enligt utskottets mening rättvist om kostnaderna ställs i relation till balkongens storlek.

Ekonomiska verkningar

Enligt propositionens motivering är det möjligt att ändringen i lagen om bostadsaktiebolag betyder ökade reparationsunderstöd av statens medel. Detsamma gäller också andra statliga stöd för renovering och grundlig förbättring av fastigheter (lån, räntestöd och borgen).

Utskottet menar att staten bör räkna med att anslagen måste höjas under kommande år för att bolagsvederlagen skall kunna hållas på en skälig nivå.

Enligt vad utskottet har erfarenhet har också kommunerna bistått husbolag i att bygga in hissar. Utskottet ser det som en mycket positiv sak och uppmuntrar kommunerna att utvidga sina stödåtgärder.

Andra synpunkter

Under behandlingen har utskottet fäst uppmärksamheten vid den eventualiteten att fler majoritetsbeslut betyder ökade konflikter mellan aktieägarna och bolaget. Bostadsdomstolarna har avskaffats och därför kan det uppstå ett visst behov av något lätthanterligare förfarande än behandling i tingsrätten. Det är viktigt att regeringen ger akt på hur ändringen i lagen om bostadsaktiebolag inverkar på beslutsgången i bostads-

aktiebolagen. Utskottet kompletterar sitt förslag till uttalande med en uppföljningsförpliktelse.

Förslag till beslut

Med stöd av det ovan anförda föreslår miljöutskottet vördsamt

att lagförslagen godkänns utan ändringar och

att följande uttalande godkänns:

Utskottets förslag till uttalande

Riksdagen förutsätter att statsrådet ger akt på hur ändringen i lagen om bostadsaktiebolag inverkar på beslutsfattandet i bostadsaktiebolagen och

att statsrådet låter utreda om det inte går att utfärda anvisningar om utjämning av kostnaderna mellan aktieägarna för renovering och grundlig förbättring av fastigheter i proportion till den nytta lägenheterna har av dem, till exempel genom att ställa lämpliga villkor för de stöd som beviljas av statens medel.

Helsingfors den 6 mars 2001

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst
vordf. Tytti Isohookana-Asunmaa /cent
medl. Christina Gestrin /sv
Rakel Hiltunen /sd
Marjukka Karttunen-Raiskio /saml
Tarja Kautto /sd
Riitta Korhonen /saml
Esko Kurvinen /saml

Kari Kärkkäinen /fkf
Jari Leppä /cent
Hanna Markkula-Kivisilta /saml
Rauha-Maria Mertjärvi /gröna
Säde Tahvanainen /sd
Pia Viitanen /sd
Pekka Vilkuna /cent.

Sekreterare vid behandlingen i utskottet var

utskottsrådet Salme Kandolin.