

RIKSDAGENS SVAR 18/2002 rd

Regeringens proposition med förslag till lagstiftning om ett system med delägarbostäder med räntestöd

Ärende

Regeringen har till 2001 års riksdag överlämnat sin proposition med förslag till lagstiftning om ett system med delägarbostäder med räntestöd (RP 221/2001 rd).

Beredning i utskott

Miljöutskottet har i ärendet lämnat sitt betänkande (MiUB 2/2002 rd).

Beslut

Nu församlade riksdag har antagit följande lagar:

Lag

om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 §

Lagens tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på bostäder för vilka räntestödslån för hyresbostäder har beviljats enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), om det med den boende utöver ett hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) ingås ett avtal om köp av en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

2 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *delägarbostad* en hyresbostad som finansieras med räntestödslån för hyreshus, om den boende äger en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden,

2) *minoritetsägare* en fysisk person som äger en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta en bostad,

3) *majoritetsägare* en sammanslutning som äger en majoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta en bostad, samt med

4) *insats* en avgift som en minoritetsägare betalar majoritetsägaren för sin minoritetsandel.

3 §

Upprättande av ett delägarförhållande

Ett delägarförhållande upprättas genom ett avtal mellan majoritetsägaren och minoritetsägaren.

För att ett delägaravtal skall vara bindande för minoritetsägaren skall det göras upp skriftligen eller elektroniskt på ett sådant sätt att avtalets innehåll inte ensidigt kan ändras och att avtalet är fortsatt tillgängligt för vardera parten. Av avtalet skall framgå åtminstone

- 1) parterna i avtalet,
- 2) numren på de aktier i bostadsaktiebolaget som delägaravtalet gäller,
- 3) den bostadslägenhet samt en eventuell annan del av den byggnad eller fastighet som de aktier delägaravtalet gäller medför rätt att besitta,
- 4) bostadsaktiernas anskaffningsvärde samt beloppet av den insats som minoritetsägaren betalar när delägarförhållandet upprättas,
- 5) minoritetsägarens rätt att om han eller hon så önskar under sin tid som delägare köpa tilläggsandelar av de aktier som medför rätt att besitta bostaden,
- 6) de tidpunkter då minoritetsägaren kan köpa tilläggsandelar samt storleken på tilläggsandelarna och på den insats som skall betalas för dem,
- 7) den tidpunkt då minoritetsägaren helt och hållet kan lösa in de aktier som medför rätt att besitta bostaden, samt
- 8) den slutliga köpesumman.

4 §

Minoritetsägarens ägarandel

När ett delägarförhållande upprättas första gången är minoritetsägarens ägarandel 20 procent av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

Under den tid då bostaden besitts med stöd av ett hyresavtal för bostadslägenheten skall minoritetsägarens ägarandel vara mindre än hälften av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

5 §

Storleken på insatsen

Den insats som tas ut av en minoritetsägare är ett procentbelopp som motsvarar minoritetsägarens ägarandel och som räknas på det anskaffningsvärde som ligger till grund för räntestödslånet. Av minoritetsägaren får dessutom tas ut kostnader för extra arbeten eller ändringar som på hans eller hennes önskan har utförts i bostaden.

6 §

Hävande av delägaravtal

Om en minoritetsägare bryter mot villkoren i delägaravtalet och avtalsbrottet är väsentligt, har majoritetsägaren rätt att häva delägaravtalet. På hävande av ett hyresavtal tillämpas lagen om hyra av bostadslägenhet.

7 §

Lagens tvingande natur

Ett avtalsvillkor är ogiltigt om det inskränker de rättigheter som en minoritetsägare har enligt denna lag.

2 kap.

Hyresförhållande

8 §

Hyresavtal

Utöver delägaravtalet ingår minoritetsägaren och majoritetsägaren ett hyresavtal för viss tid enligt lagen om hyra av bostadslägenhet.

Det får avtalas att hyresavtalet upphör tidigast när fem år har förflutit från det att ett lån har

godkänts som räntestödslån enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Hyresavtalet upphör senast när tolv år har förflutit från det att lånet godkändes som räntestödslån.

9 §

Möjligheten att överlåta ett hyresavtal

En minoritetsägare har rätt att överlåta ett hyresavtal till en mottagare som uppfyller villkoren i 11 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och i en förordning som utfärdats med stöd av den, om äganderätten till minoritetsandelen samtidigt överläts till samma mottagare.

En minoritetsägare som vill överlåta sitt hyresavtal och äganderätten till sin minoritetsandel skall underrätta majoritetsägaren om detta. Har majoritetsägaren inte anvisat en mottagare inom tre månader från underrättelsen, är majoritetsägaren skyldig att häva hyresavtalet och köpa tillbaka minoritetsägarens ägarandel till priset enligt 21 § för de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

Den som överlåter delägarrrätten skall lägga fram sitt delägaravtal i original för majoritetsägaren. Majoritetsägaren antecknar i avtalet att delägarrrätten har överlåtits.

10 §

Inverkan på delägaravtalet då hyresavtalet upphör i förtid

Om ett hyresavtal sägs upp, hävs eller förfaller med stöd av lagen om hyra av bostadslägenhet, hävs delägaravtalet på så sätt att det upphör samtidigt med hyresavtalet.

3 kap.

Bestämmelser om skydd för minoritetsägare

11 §

Inverkan på delägaravtalen vid överlåtelse av majoritetsägarens ägarandel

Vid byte av majoritetsägare är delägaravtalen bindande för den nya majoritetsägaren. Om hyresavtals bindande verkan vid byte av hyresvärd bestäms i lagen om hyra av bostadslägenhet.

12 §

Skyldighet att betala bolagsvederlag

Oberoende av 5 § lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) är en minoritetsägare inte skyldig att betala bolagsvederlag till bostadsaktiebolaget för den tid han eller hon besitter lägenheten med stöd av ett hyresavtal och är skyldig att betala hyra till majoritetsägaren.

13 §

Beslutanderätt vid bolagsstämma

Den rätt att besluta i bolagets angelägenheter som aktieägarna har enligt lagen om bostadsaktiebolag utövas vid bolagsstämman av majoritetsägaren så länge som minoritetsägaren besitter lägenheten med stöd av ett hyresavtal.

När beslut fattas om att använda bolagets tvångsmedel enligt 8 kap. lagen om bostadsaktiebolag i de situationer som avses i 81 § 1 mom. 1 punkten i den nämnda lagen är det likväl minoritetsägarna som utövar beslutanderätten.

14 §

Betalningskonto för insatser

Majoritetsägaren skall öppna ett separat konto för varje delägarbostadsbolag.

Insatserna skall för majoritetsägarens räkning betalas in på det konto som avses i 1 mom. De insatser som betalats in på kontot får inte användas för främmande ändamål.

15 §

Amortering av räntestödslånet med tilläggsandelar

Med de insatser som tas ut för tilläggsandelar som en minoritetsägare köper skall bolagets räntestödslån amorteras.

16 §

Betalningskonto för hyror

Majoritetsägaren skall för varje enhet för vilken hyra betalas öppna ett separat konto på vilket hyrorna skall betalas in eller, om hyresgästen betalar hyran på något annat sätt än med bankgiro, till vilket majoritetsägaren är skyldig att överföra hyran omedelbart efter att ha mottagit den. De hyror som betalats in på kontot får inte användas för främmande ändamål.

4 kap.

Inlösen av den återstående andelen av bostaden

17 §

Inlösningsrätt

När minoritetsägarens hyresavtal löper ut har han eller hon rätt att lösa in majoritetsägarens andel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden. I delägaravtalet kan det bestämmas om inlösningsrätt också vid någon annan tidpunkt, dock inte förrän fem år har förflutit från det att ett lån enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån har godkänts som räntestödslån.

18 §

Inlösningspris

Det inlösningspris som tas ut av en minoritetsägare är bostadens ursprungliga anskaffningsvärde minskat med de insatser som minoritetsägaren redan har betalat.

Om de gängse köpesummorna för jämförbara bostäder i samma område vid inlösningsstidpunkten är klart lägre än delägarbostadens ursprungliga anskaffningsvärde, kan majoritetsägaren och minoritetsägaren komma överens om att inlösningspriset är lägre än det pris som bestäms på det sätt som anges i 1 mom. Inlösningspriset kan dock inte vara lägre än bostadens andel av det belopp som återstår av räntestödslånet för objektet.

19 §

Amortering av räntestödslånet med inlösningspriset

Det inlösningspris som en minoritetsägare betalar skall utan dröjsmål användas till amortering av räntestödslånet.

Ett bostadsaktiebolag får inte hos en sådan delägare som löst in aktierna enligt 17 och 18 § ta ut bolagsvederlag till betalning av kostnader för och amorteringar av lån som beviljats bolaget för uppförande av huset.

20 §

Majoritetsägarens återköpskyldighet

En minoritetsägare som inte vill utnyttja sin inlösningsrätt enligt 17 § skall underrätta majoritetsägaren om detta senast tre månader innan hyresavtalet löper ut.

Majoritetsägaren är då skyldig att köpa tillbaka minoritetsägarens ägarandel eller anvisa en köpare. Köpesumman bestäms enligt det återköpspris som anges i 21 §.

21 §

Överlåtelse- och återköpspris för minoritetsandelar

Om minoritetsägaren överlåter sin minoritetsandel eller om majoritetsägaren köper den tillbaka, är köpesumman högst den insats som minoritetsägaren har betalat, ökad med värdet vid överlåtelse- eller återköpstidpunkten av reparationer och ändringar som höjer bostadens hyres-

värde och som minoritetsägaren med tillstånd av majoritetsägaren har utfört och finansierat.

5 kap.

Särskilda bestämmelser

22 §

Pantsättning av delägarrrätten

Delägarrrättens kapitalvärde kan pantsättas som säkerhet för ett lån som har tagits för betalning av insatsen.

I fråga om panthavarens rätt att driva in sin fordran ur delägarrrättens kapitalvärde gäller på motsvarande sätt 10 kap. 2 § handelsbalken inklusive paragrafens 3 mom. I fråga om överlåtelse av delägarrrätten för panthavarens räkning gäller på motsvarande sätt 9 §.

23 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 13 § 2 mom. och
fogas till 14 § ett nytt 6 mom., till 15 § ett nytt 6 mom., till 17 § nya 3 och 4 mom. och till 24 § ett nytt 2 mom. som följer:

13 §

Hyra

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges i förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (/20) köper tilläggsandelar av de aktier som medför rätt att besitta bostaden, skall hyran sänkas med ett belopp som motsvarar den ränta på en räntestödslåneandel motsvarande tilläggsandelen som

majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestödslånet hade amorterats.

14 §

Överlåtelse

Bestämmelserna i denna paragraf gäller inte överlåtelse av aktier som medför rätt att besitta en bostad till en minoritetsägare enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder eller till någon annan enskild som uppfyller de villkor om vilka bestäms genom förordning av statsrådet.

15 §

Överlåtelsepris

— — — — —
Om räntestödslånet gäller ett hyreshus med delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för de aktier som medför rätt att besitta bostäderna likväl det inlösningspris eller det överlåtelse- och återköpspris som avses i den nämnda lagen.

17 §

Begränsningstid

— — — — —
Om ett räntestödslån för hyresbostäder gäller en delägarbostad som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, upphör begränsningstiden i fråga om användning och överlåtelse likväl när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in i

enlighet med lagen i fråga och villkoren i delägaravtalet.

Om det i huset finns eller har funnits delägarbostäder enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, befrias trots bestämmelserna i 1 mom. en sådan bostad från begränsningarna, om det inte går att finna någon som löser in bostaden i enlighet med nämnda lag och majoritetsägaren anmäler detta till Statens bostadsfond.

24 §

Allmännyttighet

— — — — —
Utan hinder av 1 mom. 4 punkten kan aktier som medför rätt att besitta delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder överlåtas på det sätt som bestäms i lagen i fråga och i villkoren i delägaravtalet.

_____ Denna lag träder i kraft den 20 .

Lag

om ändring av 41 § lagen om hyra av bostadslägenhet

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 31 mars 1995 om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 41 § som följer:

41 §

Begränsningar för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder

Vad som i 39 och 40 § bestäms om exekutiv auktion och ägarbyte på grund av klandertalan eller inlösen tillämpas inte på en lägenhet som används som hyresbostad enligt 2 § lagen om an-

vändning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) under den tid då lägenheten omfattas av de begränsningar som avses i de nämnda lagarna.

_____ Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 15 mars 2002
