

RIKSDAGENS SVAR 215/2010 rd

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

Ärende

Regeringen har till riksdagen överlämnat sin proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder (RP 120/2010 rd).

Beredning i utskott

Miljöutskottet har i ärendet lämnat sitt betänkande (MiUB 10/2010 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lag:

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 § 5 mom., sådant det lyder i lag 22/2007, *ändras* 16 a § och 45 § 1 mom., sådana de lyder, 16 a § i lag 127/2003 och 45 § 1 mom. i lag 1210/2005, samt
fogas till lagen nya 16 c—16 e § som följer:

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan täckas utgifter som orsakas bostadsrättshusets ägare av

1) anskaffning eller byggande av en fastighet eller bostäder,

2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,

3) ombyggnad, renovering, tillbyggnad och anskaffning av tillskottsområde, genom vilket fastigheten, byggnaden eller bostaden försätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,

4) skyldigheter som enligt lag hör till bostadsrättshusets ägare och som inte föranleds av att ägaren har brutit mot lag,

5) reservering för åtgärder enligt 2 och 3 punkten och för skyldigheter enligt 4 punkten,

6) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,

7) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,

8) andra motsvarande godtagbara skäl.

Det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden är belägen och för andra bostadsrättshus med samma ägare (*utjämning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påver-

ka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan i 3 § 3 mom. avsedda fritt finansierade bostadsrättshus och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån.

Genom förordning av miljöministeriet kan närmare bestämmelser utfärdas om

1) de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmandet av bruksvederlag,

2) de tillvägagångssätt som ska tillämpas vid utjämning av bruksvederlag.

16 c §

Konkurrensutsättning

Bostadsrättshusets ägare ska oberoende av leverantör konkurrensutsätta de centrala och i fråga om kostnaderna mest betydande disponent- och servicetjänsterna och övriga fastighetsförvaltnings tjänsterna samt underhållsarbetena för vars täckande bruksvederlag tas ut eller enligt planerna ska tas ut. Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärde som föreskrivs i 15 § 1 punkten i lagen om offentlig upphandling (348/2007), ska den konkurrensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådskande skäl eller av någon annan lag.

De boende har rätt att lägga fram förslag till konkurrensutsättning av upphandlingar och delta i konkurrensutsättningen i enlighet med förfarandet i lagen om samförvaltning i hyreshus.

16 d §

Ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen

Bostadsrättshusets ägare ska ge de boende i bostadsrättshuset uppgifter om grunderna för hur bruksvederlaget bestäms och utjämnas, om hur utjämningen påverkar bruksvederlaget samt om användningen av de medel som insamlats genom bruksvederlag i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus.

Bostadsrättshusets ägare ska i kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget för varje hus ange

1) för vilka utgiftsposter bruksvederlag tas ut,

2) i vilken utsträckning man sammanlagt har för avsikt att använda de belopp som samlats in i form av bruksvederlag till utjämning mellan olika bostadsrättshus, och hur utjämningen påverkar bruksvederlaget för ett enskilt bostadsrättshus,

3) beloppet och användningen av den avsättning för framtida reparationer som samlas in.

Uppgifterna som avses i 2 mom. 3 punkten om avsättningar för framtida reparationer ska i kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget också anges som ett sammanlagt belopp för ägarens samtliga bostadsrättshus.

Bostadsrättshusets ägare ska utgående från sin bokföring göra upp en efterkalkyl, som gäller hela samfundet och bostadsrättshuset och av vilken det framgår vilka utgiftsposter som under räkenskapsperioden har täckts med bruksvederlag och storleken på räkenskapsperiodens finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott. Av efterkalkylen ska dessutom framgå samfundets kumulativa finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott samt vilken andel av det kumulativa överskottet som består av avsättningar för framtida reparationer.

16 e §

Tillsyn och granskningsrätt

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet övervakar bestämningen av bruksvederlag för andra lägenheter som besitts med stöd av bostadsrätt än lägenheter i sådana bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom. samt de uppgifter som lämnas om dem med stöd av 16 d §.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller en tjänsteman som centralen har förordnat har rätt att av bostadsrättshusets ägare 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. Bostadsrättshusets ägare 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 kan genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra i 2 mom. avsedda granskningar. En utomstående sakkunnig kan på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

Bestämmelser om tidsfristen för en husägare för korrigerande av en försummelse av en i denna lag föreskriven uppgift eller för korrigerande av ett förfarande som annars är lagstridigt och om det vite som förenas med tidsfristen finns i 9 a §. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan göra en anmälan till det behöriga regi-

onförvaltningsverket för inledande av åtgärder enligt 9 a §.

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus ska i första hand användas som bostadsrätts-havarnas bostäder. I andra hand kan bostadslägenheterna användas som hyreslägenheter.

— — — — —

Denna lag träder i kraft den 20 .

Den första efterkalkylen enligt 16 d § 3 mom. ska göras upp för 2011. Den första kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget enligt 16 d § 2 mom. ska göras upp för 2012.

Åtgärder som krävs för verkställigheten av denna lag får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 1 december 2010