Riksdagens svar RSv 26/2021 rd ─ RP 189/2020 rd

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

Ärende

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).

Beredning i utskott

Utskottets betänkande: Miljöutskottet (MiUB 1/2021 rd).

Beslut

Riksdagen har godkänt följande 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 verksamhetssätt som gäller fullgörandet av bostadsrättssammanslutningarnas informationsskyldighet i syfte att främja insynen i verksamheten särskilt i fråga om självkostnadsprincipen och ett enhetligt genomförande av utjämningsgrunderna.

Riksdagen har antagit följande lagar:

Riksdagens svar RSv 26/2021 rd

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 överlåten rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra utrymmen 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 som har 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.

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 ett bostadsrättsavtal 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 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 bostadsrättshus 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 och 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 skäliga 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.

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 verk-

samhet 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

Ett bostadsrättsavtal 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) beloppet av den bostadsrättsavgift som erlagts för lägenheten och grunden för bestämmandet av avgiften,

4) bruksvederlagets belopp när besittningsförhållandet inleds samt bruksvederlagets grunder,

5) det ordningsnummer på basis av vilket bostadsrätten har erhållits.

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*).

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 det konto som avses i 1 mom.

2 kap.

Val av boende till statligt stödda bostadsrättsbostäder

11 §

Allmänna principer för val av boende

Vid val av boende till statligt stödda bostadsrättsbostäder ska bestämmelserna i detta kapitel iakttas. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset väljer bostadsrättshavarna bland sökande som behöver en bostadsrättsbostad 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,

3) den som beviljats uppehållstillstånd på basis av studier.

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

Den som ansöker om bostadsrätt ska vid ansökan om bostad och ordningsnummer ha fyllt 18 år. En bostadsrättsbostad eller grupp av bostadsrättsbostäder 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 för den bostad familjen söker eller för en motsvarande bostad, eller förmår bygga om sin ägarbostad som finns i samma region så att den motsvarar den bostad som sökts.

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. Vid bedömningen beaktas inte förmögenhet 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 som bostadsrättshavare.

Sökanden kan godkännas också på det villkor att han eller hon inom en fastställd tidsfrist på högst sex månader uppfyller det krav 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 bostadsrättshuset fastställt.

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

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 ska sökanden eller sökandena uppge sitt namn och sin personbeteckning så att ordningsnumret kan specificeras. Ordningsnumret gäller i två år från det att det beviljades, dock inte längre efter det att den sökande ingått ett bostadsrättsavtal på basis av det. Ordningsnumret ska vara giltigt när den sammanslutning som äger bostadsrättshuset erbjuder en bostad. Om en tidsfrist har fastställts för ansökan om bostad ska ordningsnumret vara giltigt när ansökan görs. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska i det register som förs av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kontrollera riktigheten hos det ordningsnummer som den sökande har uppgett och anteckna att ordningsnumret har använts efter det 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 om den bostad som söks samt de uppgifter som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har uppgett om det hushåll som fått en bostad och om bostaden i fråga. Dessa uppgifter som samlats in i samband med val av boende kan i anonymiserad form lämnas ut till kommunen för bostadspolitiska informationsbehov och planering av markanvändningen.

Närmare bestämmelser om förfarandet vid 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.

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 ansökningar från personer som ansöker om att bli bostadsrättshavare är i kraft under en bestämd tid, som ska anges i det ovannämnda meddelandet. Sammanslutningen kan också kräva att ansökningarna ska förnyas inom en viss tid för att vara i kraft. Även denna skyldighet ska nämnas i det ovan avsedda meddelandet eller, om de sökande åläggs denna skyldighet efter det att de lämnat in sin ansökan, ska ett allmänt och offentligt meddelande om saken utfärdas.

En sammanslutning som äger bostadsrätthus 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 i samband med sådan befrielse från begränsningar som anges i 88 §,

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 bostadsrättsavtalet som avgör företrädesordningen.

Närmare bestämmelser om val av bostadsrättshavare på basis av ordningsnummer och om företrädesordningen enligt denna paragraf får 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 då 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—17 § godkännas som bostadsrättshavare. Om personen i fråga önskar det kan han eller hon 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 den bostad som personens själv eller familjen har besuttit redan innan huset ändrades till ett bostadsrättshus. Om en sådan bostad blir ledig efter den person som besuttit 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 §

Bostadsrättssammanslutningens rätt att vägra ingå ett bostadsrättsavtal

Om en sammanslutning som äger bostadsrättshus har hävt en bostadsrättshavares bostadsrättsavtal på det sätt som föreskrivs i 8 kap. och om det finns grundad anledning att anta att försummelsen av skyldigheter eller någon annan grund för 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 BOSTADSRÄTTSSAMMANSLUTNINGENS 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.

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 bostadsrättssammanslutningens 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 bostadsrättssammanslutningens sida

Bostadsrättshavaren har rätt till ersättning för skada som denne orsakas på grund av ett i 22 § avsett avtalsbrott från bostadsrättssammanslutningens 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 sammanslutningens sida.

24 §

Reparations- och ändringsarbeten samt skötsel

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset vill utföra reparations- eller ändringsarbeten 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 repara-

tions- 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 nedsättning 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 olägenhet eller skada som orsakats 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 sammanslutningens 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 ett annat utrymme 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 behövliga underhålls- eller ändringsarbeten 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 övervakningen av lägenhetens skötsel, skick eller 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 arbetets brådskande natur eller art kräver något annat.

När en anmälan om avstående från bostadsrätt enligt 57 § 2 mom. har 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 förorsakar 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, gällande försäkringar 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 omedelbart, om reparationer måste utföras utan dröjsmål 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 den skada 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 eller förbudet att använda den som bostad beror på försummelse eller annan vårdslöshet som begåtts av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, har bostadsrättshavaren rätt till ersättning för den skada som bostadsrättshavaren har orsakats.

Om bostadsrättsavtalet upphör att gälla med stöd av 1 mom. innan bostadsrättshavaren har haft rätt att få lägenheten i sin besittning och om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset inte utan dröjsmål efter att ha fått vetskap om grunden för avtalets upphörande underrättar bostads-

rättshavaren om saken, har bostadsrättshavaren rätt till ersättning för den skada som beror på försummelse från sammanslutningens sida.

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 av lägenheten överlåts för längre tid 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 skada som han eller hon vore skyldig att ersätta om han eller hon var bostadsrättshavare. Om inte något annat har avtalats med den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, svarar bostadsrättshavaren alltjämt för de skyldigheter som han eller hon har enligt bostadsrättsavtalet samt för sådan skada som den som besitter lägenheten är skyldig att ersätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

4 kap.

Bruksvederlaget och dess betalning

32 §

Bruksvederlag

Bostadsrättshavaren ska betala ett skäligt bruksvederlag till den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

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.

I övrigt bestäms bruksvederlaget enligt vad som avtalats om det.

33 §

Bruksvederlaget i statligt stödda bostadsrättsbostäder

Utöver vad som föreskrivs i 32 § får hos bostadsrättshavare i statligt stödda bostadsrättsbostäder som bruksvederlag tas ut högst ett belopp som behövs för att täcka de utgifter som vid en god ekonomiförvaltning uppkommer av finansieringen och underhållet av bostadsrättsbostäderna och utrymmen i samband med dem.

Grunderna för bestämmandet av bruksvederlaget ska 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 el eller någon annan nyttighet.

Bruksvederlaget i statligt stödda bostadsrättsbostäder ska vara mindre än den hyra som i allmänhet tas ut för till sitt bruksvärde likvärdiga hyresbostäder, vars läge motsvarar lägenhetens läge.

34 §

Utgifter som täcks med bruksvederlaget och beaktande av över- eller underskott i statligt stödda bostadsrättsbostäder

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

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 1—8 punkten.

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 bruksvederlaget 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 en förordning av statsrådet föreskrivs för en avsättning.

35 §

Utjämning 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 (*utjämning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet får 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.

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 grunden för bestämmandet av bruksvederlaget i de gällande bostadsrättsavtalen ändras om detta krävs 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 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 förfaringssätt 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 får det tas 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 tröskelvärde 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.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset behöver dock inte särskilt meddela om sådan förhöjning av ersättning för värme, vatten eller annan till lägenheten hörande nyttighet som grundar sig på ökad förbrukning eller ett ökat antal boende i lägenheten, om det har avtalats om att särskild ersättning ska betalas för nyttigheten 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 eller hon 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 har 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 överenskommits om betalningstidpunkten. Betalningsperioden är en månad eller någon annan tidsrymd för vilken vederlaget enligt avtalet ska betalas.

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

5 kap.

Boendeförvaltningen i statligt stödda bostadsrättsbostäder

41 §

Tillämpning av boendeförvaltningen

I detta kapitel föreskrivs om boendeförvaltningen i statligt stödda bostadsrättsbostäder. Bostadsrättshavarna beslutar på boendestämman om ordnande av boendeförvaltningen i 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 i detta kapitel om boendeförvaltning tillämpas dock inte om huset ägs av en bostadsrättsförening. Bestämmelser om rättigheterna för bostadsrättshavaren att delta i bostadsrättsföreningens beslutsfattande finns i lagen om bostadsrättsföreningar.

42 §

Boendestämma och boendekommitté

I varje bostadsrättshus hålls boendestämmor där bostadsrättshavarna i huset kan utöva 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 på boendestämman bestäms om mandatperiodens längd. 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 §

Boendekommitténs rättigheter i 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 utrymmen 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,

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 bostadsrättssammanslutningens 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 behandlat 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 livscykelekonomi.

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 skulle bestå av fler än 50 personer. Rösträtten i samarbetsorganet utövas av de bostadsrättshavare som valts till samarbetsorganet.

Samarbetsorganet kan överföra en del av sin behörighet på en kommitté som väljs bland dess medlemmar. Samarbetsorganet kan besluta att något samarbetsorgan inte ska tillsättas för följande mandatperiod, utan att dess uppgifter helt eller delvis ska skötas av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

46 §

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,

3) göra framställningar om och delta i organiseringen av de arrangemang som gäller skötseln samt 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 4 och 5 punkten samt att följa konkurrensutsättningarna,

7) följa planeringen och genomförandet av nybyggen,

8) delta i beredningen av ärenden som gäller överlåtelse eller rivning 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 om 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 dröjs-

mål 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 bostadsrättshavaren har meddelat sin e-postadress.

Om sammankallandet av ett möte eller en stämma enligt denna lag försummats 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.

48 §

Rösträtt 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 ett 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 informationsskyldighet

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 utjämningen 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

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 i 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 avsedda 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 bostadsrätts-

hus, har i uppgift att särskilt sköta ärenden som gäller skötsel och underhåll av bostadsrättshus eller beredning och iakttagande av budgeten för husen.

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.

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 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 bostadsrätthus.

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 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.

6 kap.

Överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt

56 §

Återbäring av bostadsrättsavgiften

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

1) den första bostadsrättsavgift som betalades för lägenheten när bostadsrätten grundades,

2) sådan indexjustering av bostadsrättsavgiften som motsvarar den förändring av byggnadskostnadsindex som skett efter det att den första avgiften betalades,

3) värdet vid överlåtelsetidpunkten av de skäliga förbättringar som överlåtaren eller bostadsrättshavare före honom eller henne har gjort i lägenheten eller finansierat under besittningstiden med beaktande av kostnaderna för förbättringsarbetena, den tidpunkt då de utfördes, den återstående nyttan av arbetena samt andra omständigheter.

Om en 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 bostadsrättsavtalet 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 på annat sätt hos den sammanslutning som äger bostadsrättshuset .

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

En bostadsrättssammanslutning 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 överlåts eller löses in enligt 57 §, gäller panträtten inte förvärvarens eller dennes efterträdares 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 jämställs bostadsrättens kapitalvärde med en sådan 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.

Bestämmelser om bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond 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 96 §.

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. Om 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 försenade 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 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 (624/2006) 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 sammanslutningen 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 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.

7 kap.

Bostadsrättshavarens äktenskapsskillnad, död eller konkurs

65 §

Bostadsrätten vid avvittring

En make som med stöd av giftorätt har rätt att vid avvittring få egendom av den andra maken (*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 bostadsrätten var deras gemensamma hem. Om avvittring 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 avvittringen 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 i 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 vid avskiljning som avses i 2 mom. beräknas. Borgenären kan inte utan vägande skäl vägra godta ovannämnda 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 avvittring 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 stadigvarande bodde någon annanstans än 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 att han eller hon fick vetskap om fånget. Om det finns flera som har rätt till och 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 bostadsrättssammanslutningen utsatt skälig tid, har sammanslutningen rätt att lösa in bostadsrätten genom att betala 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 avvittring, 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 i 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.

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 i byggnaden som bostadsrättshavaren på basis av bostadsrättsavtalet får använda.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska åberopa hävningsgrunden inom en skälig tid efter att ha fått kännedom om den. 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 100 §.

70 §

Varning om utövande av hävningsrätten

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset får inte häva ett bostadsrättsavtal 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 ett bostadsrättsavtal 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 besittning. 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 den första vardagen därefter.

73 §

Återbäring av bostadsrättsavgiften i vissa situationer

Om ett bostadsrättsavtal 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 återbäring av bostadsrättsavgiften enligt 56 §.

AVDELNING III

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 användningsändamålet 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 det 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 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 grun-

dar 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

Byggherren 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 tills 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 tills den frigörs av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, dock i minst ett år efter det att säkerheten för byggnadsskedet har upphört att gälla.

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 domstolen på ansökan ge tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis.

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 ett domstolsförordnande 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 överlåtaren av aktierna.

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 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 förändringen 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 den lagen, 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 bostadsrätthus

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 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,

3) den del av nödvändiga förbättringslån eller andra lån för täckande av husets godtagbara utgifter 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 överlåts 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 överlåts 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 upplöst 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 överlåtelsepriset 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 utsökningsbalken (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 fem år efter köpet, om det inte finns grundad anledning att hålla egendomen längre tid i Statskontorets 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 användning 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 förflutit från det att lånet godkändes eller beviljades.

89 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

I inteckningsregistret ska det 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 det finnas ett omnämnande av de begränsningar som avses i 79 och 80 §, 81 § 2—4 mom. och 82 §. I aktiebreven 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 sammanslutningen 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.

90 §

Skyldighet att informera om befrielse från begränsningar

För att de i 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 underrätta den kommun där bostadshuset är beläget och också för allmänheten hålla tillgängligt uppgifterna om vilka hus och vilka aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i dessa hus som centralen har befriat från begränsningar samt uppgift 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 89 §. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska för allmänheten hålla tillgängligt uppgifterna om vilka av ägarens hus och vilka aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som har befriats eller kommer att befrias från användnings- 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 anmälningsskyldighet som avses i denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

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 användning och överlåtelse enligt denna lag i enlighet med 88 § och de anteckningar som avses i 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 användnings- 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.

92 §

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—90 § inte tillämpas på denna aktie.

11 kap.

Bokslut och användning av bostadsrättssammanslutningens medel

93 §

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.

94 §

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 inlösning 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 §.

95 §

Verksamhetsberättelse

Utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen ska verksamhetsberättelsen innehålla uppgifter om

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

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

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

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 bostadsrätthus 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 verksamheten enligt 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.

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-

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.

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

98 §

Koncernbokslut

Vid upprättande av koncernbokslut ska, utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen och i någon annan lag, bestämmelserna i 94—97 § iakttas.

I modersamfundets verksamhetsberättelse ska sådana utredningar som avses i 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 användnings- och överlåtelsebegränsningar som avses i denna lag samt vilken sammanslutning inom koncernen som äger egendomen och på vilket sätt sammanslutningen äger den.

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 användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt denna lag.

12 kap.

Påföljder, rättsskydd och ikraftträdande

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.

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.

101 §

Utredning om huruvida 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 att 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 huruvida den sammanslutning som äger bostadsrättshuset helt eller delvis ska återbära överbetalt bruksvederlag. Återbäringen får inte bestämmas att gälla längre tid än de två år som föregår delgivningen av sänkningsyrkandet.

Domstolen ska i sitt beslut 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.

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.

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).

103 §

Tillsyn och granskningsrätt

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret övervakar efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den när det gäller endast statligt stödda bostadsrättsbostäder och efterlevnaden av bostadsrättsavgiftens återbäring enligt 56 § i statligt stödda bostadsrättsbostäder.

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 är nödvändiga för tillsynen samt rätt att ta sådana kopior av dem som är nödvändiga för tillsynen. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och lånebeviljaren ska dessutom utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar vilka begärts 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).

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 korrigeringen av förfarandet med vite. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990).

105 §

Påförande av påföljdsavgift

Om det vitesförfarande som avses i 104 § inte bedöms vara tillämpligt på försummelsen eller på 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 103 § eller vägrar att ge de uppgifter som begärs, eller

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

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 ge boendeförvaltningen sådana betydelsefulla uppgifter som avses i 50 §.

Påföljdsavgiften får uppgå till högst en procent av summan av det återstående arava- och räntestödslån som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har. 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 fåtts och vilken skada som orsakats genom förfarandet, om detta kan definieras, sammanslutningens samarbete med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i utredning-

en av ärendet och vilka åtgärder som vidtagits för att förhindra att förseelsen upprepas samt tidigare förseelser och försummelser av bestämmelserna om statligt stödd bostadsproduktion. Påföljdsavgift får 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 enligt 1 mom. 1 punkten.

Påföljdsavgift behöver inte påföras 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 hos bostadsrättshavarna eller andra boende.

106 §

Verkställande och delgivning av påföljdsavgift

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

Påföljdsavgiften inklusive ränta 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.

107 §

Preskription av påföljdsavgiften

Påföljdsavgift får inte påföras om fem år har förflutit 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 förflutit från den dag då förseelsen eller försummelsen upphörde.

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

108 §

Erhållande av uppgifter från andra myndigheter

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

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). Bestämmelser om sökande av ändring hos förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

110 §

Klagomål

Klagomål över fel och försummelser när det gäller iakttagandet av bestämmelserna om valet av boende, boendeförvaltning, bestämning av bruksvederlaget och användning och överlåtelse i statligt stödda bostadsrättsbostäder får anföras hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Förfaranden som vidtas av sammanslutningar som äger bostadsrättshus får inte överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen.

111 §

Fullgörande av delgivningsskyldigheten

Med undantag för hävningsmeddelande 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 per post, 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.

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 augusti 2023. På boendeförvaltningen tillämpas lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990) fram till den 31 augusti 2022.

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

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

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

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

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 20 och 39 §, 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 § i 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 färdigt 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

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.

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 de anser 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 får meddela 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 utvecklingscentralen 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 .

Riksdagens svar RSv 26/2021 rd

Helsingfors 24.3.2021

På riksdagens vägnar

talman

generalsekreterare