

**Regeringens proposition till Riksdagen om utveckling
av bostadsrättssystemet**

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås ändring av lagen om bostadsrättsbostäder och aravalagen samt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Syftet är att utveckla bostadsrättssystemet så att denna boendeform blir mer konkurrenskraftig och kan erbjuda allt fler en tillfällig eller permanent boendeform i olika skeden av livet. Det föreslås att bestämmelserna om val av boende skall göras smidigare så att nyttjandegraden för bostadsrättshusen kontinuerligt kan hållas hög. Den som flyttar från en bostadsrättsbostad till en annan eller som har fyllt 50 år eller mer behöver inte heller längre

uppfylla kravet på behov av en bostadsrättsbostad. Även andra kunde väljas till bostadsrättshavare, om det inte finns sökande som uppfyller förutsättningarna för innehav av bostadsrätt. Det föreslås att husägaren skall ha rätt till befrielse från permanenta begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse av bostäderna, då användningen av dem som bostadsrättsbostäder upphör. Propositionen omfattar också preciseringar i bestämmelserna om husägarnas bokslut.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
ALLMÄN MOTIVERING	3
1. Nuläge.....	3
1.1. Allmänt	3
1.2. Lagstiftning och praxis.....	4
1.3. Bedömning av nuläget.....	5
2. Målsättning och de viktigaste förslagen.....	7
2.1. Allmänt	7
2.2. Val av boende.....	7
2.3. Befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlå- telse	8
2.4. Kontroll av lagens tillämpningsområde.....	11
2.5. Bokslut.....	12
3. Propositionens konsekvenser	13
3.1. Ekonomiska konsekvenser	13
3.2. Verkningar i fråga om organisation.....	15
3.3. Konsekvenser för miljön	15
3.4. Konsekvenser för ekonomisk brottslighet och grå ekonomi	15
3.5. Konsekvenser för olika människogrupper.....	15
4. Beredningen av propositionen.....	15
4.1. Regeringens program.....	15
4.2. Beredningen av propositionen och inhämtade utlåtanden	16
DETALJMOTIVERING	17
1. Lagförslag	17
1.1. Lagen om bostadsrättsbostäder.....	17
1.2. Aravalagen.....	23
1.3. Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.	24
2. Närmare bestämmelser och föreskrifter.....	24
3. Ikraftträdande	24
4. Lagstiftningsordning	24
LAGFÖRSLAGEN	26
om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder.....	26
om ändring av 15 b och 15 e § i aravalagen.....	31
om ändring av 25 och 27 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bos- tadsrättshuslån	32
BILAGA	34

PARALLELLTEXTER	34
om bostadsrättsbostäder.....	34
om ändring av 15 b och 15 e § i aravalagen.....	45
om ändring av 25 och 27 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	46
FÖRORDNINGSUTKAST	49
om anteckning och slopande av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar för bostadsrättsbostäder.....	49

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge

1.1. Allmänt

De huvudsakliga typerna av bostadsinnehav i Finland är boende i ägarbostad, på hyra och i en bostadsrättsbostad. Vissa blandformer förekommer också. Till dem hör bland annat hyresbostäder som kan lösas in och delägarbostäder som bygger på innehav av en del av en aktie. Det finns två slag av ägarboende. Den boende kan äga den mark eller en del av den mark där byggnaden står, eller aktier som medför rätt att besitta en lägenhet i en byggnad som ägs av ett bostadsaktiebolag eller ett fastighetsaktiebolag. Det finns också många sätt att bo på hyra. Hyresvärden kan vara ett samfund, en privatperson eller ett dödsbo. Rätten att inneha bostaden kan också bygga på ett anställningsförhållande, och då kan bostaden antingen vara en hyresbostad eller en del av arbetstagarens lön. Bostaden kan också vara en del av en skötsel- eller vårdrelation. Det finns ytterligare vissa andra grunder för bostadsinnehav. Samtliga typer av bostadsinnehav kan gälla flervåningshus, radhus, parhus eller egnahemshus. Så gott som alla typer av innehav kan förekomma samtidigt i samma byggnad. En bostad kan under olika tider innehas på olika sätt. För närvarande avgörs årligen i statsbudgeten vilket slags stöd som används.

De huvudsakliga typerna av bostadsinnehav kan gälla fritt finansierade bostäder eller sådana för vilka staten beviljat

lån eller räntestöd. Den nyaste typen av bostadsinnehav är bostadsrättsboende, som ligger mellan det traditionella boendet på basis av innehav av aktier i ett bostadsaktiebolag och boende på basis av ett hyreskontrakt, och som har drag av vardera.

Det finns alltså många alternativa boendeformer i Finland, men det finns alltför få områden där efterfrågan och utbud inte möts eller där boendet anses vara alltför dyrt. Förändringarna i verksamhetsmiljön, såsom den utveckling finansieringsmarknaden på den senaste tiden varit stadd i och som karakteriseras av låg inflation och låga räntor, har kraftigt inverkat också på finansieringen av olika boendeformer samt på efterfrågan och utbudet.

Finlands grundlag definierar det allmännas roll i fråga om hur boendet i Finland skall ordnas. Grundlagens 19 § 4 mom. säger att "Det allmänna skall främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende." Det har ansetts att denna bestämmelse inte bara berättigar och förpliktar staten att använda medel för att stödja boendet utan också ålägger staten det primära ansvaret för de strukturer och juridiska system som gäller vid olika tidpunkter för att man skall kunna ta en bostad i besittning och inneha den. Bestämmelsen förpliktar alltså till tidvis översyn över de befintliga systemen för boende, hur de fungerar och hur ändamålsenliga de är, samt vid behov till åtgärder för att få till stånd bestämmelser som ger en grund för effektivare lösningar med tanke på de bostadsbehovande och

aktörerna inom bostadssektorn och som bättre förverkligar grundlagens mål.

Denna regeringsproposition avser att fokusera på behovet att utveckla bostadsrättssystemet och föreslå lagstiftningslösningar som kan göra bostadsrättsboende mer konkurrenskraftigt i relation till andra boendeformer samt minska kostnadstrycket och de finansiella riskerna. Vidare kan de bostadsbehövandes särskilda behov såsom problemen med finansiering av boende- och hälsovårdstjänster på grund av att befolkningen åldras tillgodoses också genom en översyn av lagstiftningen om bostadsrättssystemet.

1.2. Lagstiftning och praxis

Bostadsrättsboende baseras på lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), som trädde i kraft i augusti 1990, och vissa därpå byggande andra lagar och författningar av lägre rang. Ända fram till början av mars 2003 var hela produktionen av bostadsrättsbostäder delfinansierad antingen med statliga lån eller med räntestöd av statliga medel, och finansieringen byggde på lagen om bostadsproduktion (247/1966), aravalagen (1189/1993), lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001).

I början av mars 2003 trädde två lagar i kraft, nämligen lagen om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder (127/2003), enligt vilken fritt finansierade bostadsrättsbostäder blev möjliga, och lagen om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrättshus- och hyreshusproduktion (126/2003), som gjorde det möjligt att bygga hyres- och bostadsrättsbostäder med statliga och kommunala borgenslån.

Finansieringen av bostadsrättshusen och bostäderna består i allmänhet av något av de ovan nämnda lånen och av den bostadsrättsavgift som bärs upp av den som innehar bostadsrätten. Bostadsrättsavgiftens belopp varierar beroende på om det är fråga om ett objekt för vilket statligt lån eller räntestöd beviljats, eller ett objekt som byggts med annan finansiering. Bostadsrättsavgift kan emellertid inte bäras

upp till ett högre belopp än 15 % för objekt som byggts med statligt lån eller med räntestöd, och i fråga om fritt finansierade objekt till mer än 30 % av anskaffningsvärdet. Det kan också finnas andra slag av finansiering, men detta är ovanligt.

Bostadsrättsboende bygger på ett bostadsrättsavtal genom vilket ägaren till ett bostadsrättshus överlåter nyttjanderätten till byggnaden eller en del av den, i allmänhet en lägenhet, till bostadsrättshavaren. Bostadsrätt innebär alltså rätt att använda en lägenhet. Då en bostadsrätt inrättas, betalar bostadsrättshavaren en bostadsrättsavgift. För den tid under vilken han innehar nyttjanderätten, eller då nyttjandet de facto fortsätter efter denna tid, betalar han i allmänhet månatligen ett bruksvederlag. Bruksvederlagen och eventuella andra inkomster såsom hyror går till att täcka de utgifter som husägaren har för att han upprätthåller och erbjuder boendetjänster. Vid behov kan en bostadsrättshavare få bostadsbidrag till betalning av bruksvederlaget enligt samma regler som gäller för betalning av hyran för en hyresbostad.

Bostadsrättsbostäder är huvudsakligen avsedda som stadigvarande bostäder för dem som innehar bostadsrätter. De kan också användas som hyresbostäder, om det inte finns sökande som är intresserade av bostadsrätten. Husägaren har inte rätt att fritt överlåta aktier som berättigar till innehav av husen, bostäderna eller besittning av dem, vare sig det gäller mottagaren eller priset. Att husägaren byts inverkar inte heller på bostadsrättsavtalens varaktighet eller på att boendet fortsätter. Varje husägare är skyldig att uppfylla de förpliktelser som bostadsrättsavtalen och lagen ställer upp för honom.

En bostadsrättshavare kan överlämna sin bostad, men enbart till högst det bestämda priset och i regel enbart till en mottagare som uppfyller förutsättningarna för bostadsrättshavare. I vissa fall är husägaren skyldig att lösa in bostadsrätten. En bostadsrätt kan överlåtas genom testamente och dess kapitalvärde kan användas som pant. Detta innebär att lån kan beviljas för

förvärv av bostad så att bostadsrätten används som säkerhet. Då blir tröskeln att förvärva en bostad redan mycket låg. Besittningsrätten är under alla omständigheter tryggad för en familj och en närstående som bor i en bostadsrättsbostad.

Lagen om bostadsrättsbostäder reglerar med stöd av bostadsrättsavtalet nyttjanderätten till en bostad som man har i besittning, likaså de rättigheter och skyldigheter som husägaren och bostadsrättshavaren samt de som härleder sina rättigheter genom dem har i fråga om användningen av bostaden. Lagen innehåller dessutom bestämmelser bland annat om finansieringen av bostadsrättshus, om systemets varaktighet och om myndigheternas uppgifter, som i stora drag har beskrivits ovan.

Vad gäller bostadsrättsboende finns inga uttryckliga bestämmelser om andra sammanslutningar än om bostadsrättsföreningar, och lagen om sådana (1072/1994) trädde i kraft år 1995. De allra flesta bostadsrättsbostäderna ägs av aktiebolag, stiftelser eller kommuner. I bostadsrättsföreningarna har bostadsrättshavarna beslutanderätt i föreningens alla angelägenheter, i fråga om objekt som ägs av andra har bostadsrättshavare rätt att delta i husägarens beslutsfattande som gäller bostadsrättshusen. Också i sådana hus som ägs av bostadsrättsföreningar regleras besittningsrelationen av lagen om bostadsrättsbostäder.

Det finns ungefär 30 000 bostadsrättsbostäder i olika delar av Finland. Produktionen sker dock huvudsakligen i huvudstadsregionen, i tillväxtcentra och i de största städerna. Nyttjandegraden för bostäderna är mycket hög, i det närmaste 100 %, men det finns också skillnader mellan olika orter och det förekommer också att vissa rätt stora bostäder numera står tomma längre än tidigare innan man kan finna en ny boende.

Under beredningen har en utredning gjorts gällande nyttjandegraden för byggnaderna, dvs. de bebodda bostädernas andel av alla bostäder, och den ekonomiska nyttjandegraden, dvs. de vederlag som

influtit. Bostäder som står tomma och uteblivna vederlag minskar nyttjandegraden. Vardera mätaren visar att nyttjandegraden för närvarande är rätt hög, men det finns givetvis även skillnader mellan olika kommuner. Resultaten av utredningen behandlas mer utförligt i punkt 4.2. Beredningen av propositionen och inhämtade utlåtanden.

Det finns stödformer som syftar till att förbättra den ekonomiska situationen i fråga om bostadsrättshussamfund som befinner sig i ekonomiska svårigheter. Befrielse från dröjsmålsränta i fråga om aravalån beviljas med stöd av 50 § 2 mom. i aravaförordningen (1587/1993). Understöd för sanering av ekonomin beviljas enligt lagen av den 30 december 2004 gällande understöd för sanering av ekonomin i hyreshus och bostadsrättshus (1283/2004) och statsrådets förordning om understöd för sanering av ekonomin i hyreshus och bostadsrättshus (58/2003). Villkoren för aravalån kan med stöd av lagen om tidsbegränsad ändring i vissa fall av villkoren för aravalån (1023/2002) temporärt ändras. Statskontoret har med stöd av 97 § i lagen om företagssanering (47/1993) i egenskap av offentligrättslig borgenär rätt att som part samtycka till frivilliga skuldarrangemang exempelvis i fråga om bostadsrättshus med ekonomiska svårigheter. I fråga om samfund som redan befinner sig i ekonomiska svårigheter måste ofta ett eller flera av ovan nämnda saneringsalternativ tillämpas.

1.3. Bedömning av nuläget

Tröskeln för förvärv av en bostadsrättsbostad är låg, och driftskostnaderna ligger i allmänhet på samma nivå eller är lägre än aravahyrorna i samma område. Ur denna synvinkel är det redan möjligt för snart sagt envar att skaffa sig en bostadsrättsbostad. Men också denna boendeform jämförs med alla andra former av boende som finns på marknaden och med förvärvs- och boendekostnaderna för dem. Då får också de olika slagen av och villkoren för finansieringen en central position. Allt fler väljer olika alternativ, exempelvis ägarboende eller delägarboende, och finansierar förvärvet med förmånliga lån.

Konkurrensen om de boende blir då hårdare. Därför kan de nuvarande bestämmelserna om val av boende leda till att alla som vill inte kan få en bostadsrättsbostad, även om det just vid ifrågavarande tidpunkt inte finns sökande som uppfyller kriterierna. Enligt nuvarande bestämmelser måste lägenheterna då hyras ut, men det är inte alltid lätt att finna hyresgäster för stora bostäder, eftersom hyran blir relativt hög och ofta inte är konkurrenskraftig.

Bostadsrättshusen fungerar enligt självkostnadsprincipen och får täckning för sina utgifter primärt från de boende antingen som bruksvederlag eller i form av hyror och, i fråga om anskaffningsinvesteringar, också finansiering i form av bostadsrättsavgifter. Något annat inkomstflöde finns knappast. Därför vore det av yttersta vikt att det finns boende i alla bostadsrättsbostäder. Om det inte finns personer som täcker utgifterna i varje bostad, ökar det faktum att lägenheterna står tomma bruksvederlaget för de andra, och som värst uppstår en spiral där också de övriga boende på grund av de höga bruksvederlagen flyttar till andra slags bostäder. En sådan utveckling äventyrar också återbetalningen av lånen.

Om åter efterfrågan i området under en längre tid inriktar sig på andra boendeformer, krävs för sanering av verksamheten och med tanke på deras fördel som fortsätter att bo i bostadsrättsbostäder att sådana bostäder avvecklas som det råder föga eller ingen efterfrågan på. Men detta är inte möjligt på grund av de nuvarande, permanenta begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. De nuvarande begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse tillåter inte heller att en bostad säljs till den som bor i den. Det finns därigenom skäl att genom lag reglera en revidering av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse och att bevilja befrielse från dem för att verksamhetens lönsamhet skall bli bättre, vilket ligger i husägarnas och de boendes samt i långivarnas intresse.

Genom en lag som trädde i kraft i början av mars 2003 förnyades också de bestämmelser som gäller bokslut för sammanslutningar, stiftelser och kommuner som äger

bostadsrättshus. De krav som där ställs på betalning av inlösningen av en bostadsrätt leder emellertid till en onödig stegring av bruksvederlagen, vilket därigenom försämrar bostadsrättsboendets konkurrenskraft. Varken deras fördel som fortsätter att bo i bostadsrättsbostäder eller fordringsägarnas intressen äventyras, om gränsen sänks något. Det skulle vara tillräckligt om man under balansräkningens poster för "eget kapital", dock inte bostadsrättsavgifterna, skulle täcka den indexförhöjning och ombyggnadskostnad som ingår i betalningen av inlösningen, alltså inte hela inlösningen. Skyldigheten att inneha beredskap för betalning av inlösningar har i praktiken visat sig problematisk, främst i fråga om vilket belopp som skall anses tillräckligt. Den nuvarande ordalydelsen orsakar alltför stora reserver och höjer därför bruksvederlaget i onödan. Vissa ägare till bostadsrättshus ägnar sig också åt annan verksamhet. Bokslutet kan göras upp för hela verksamheten på så sätt att det inte ger en tillförlitlig och tillräcklig bild av verksamheten enligt lagen om bostadsrättsbostäder och dess laglighet. Bostadsrättshavarna har då svårt att nyttja sin rätt att delta, och för myndigheterna är det svårt att sköta de uppgifter som gäller övervakning och styrning. Likaså försvåras revisorernas arbete. Verksamheten enligt lagen om bostadsrättsbostäder är till den grad reglerad i lag och avviker från annan affärs- och serviceverksamhet att ett separat bokslut, eller andra arrangemang genom vilka riktiga och tillräckliga uppgifter om den verksamhet som omfattas av lagen om bostadsrättsbostäder kan anges separat i ägarens bokslut vore motiverade. Utan en sådan ändring är det svårt att i fråga om ägare vilkas verksamhet omfattar många branscher få en riktig och tillräcklig bild av verksamheten, förvaltningen av den och de ekonomiska resultaten. Det skall vara möjligt att på ett tillförlitligt sätt övervaka att verksamheten är lagenlig.

De åtgärder och stödssystem som nämns ovan i punkt 1.2. och som syftar till att sanera ekonomin i fråga om bostadsrättshus med ekonomiska svårigheter kan sättas in först när de ekonomiska svårigheterna pågått i flera år och redan är betydande. Därför

utgör de medel som man tar till i sista hand. Därmed borde man redan i ett mycket tidigare skede kunna hejda en osund utveckling och få verksamheten att bli lönsam.

2. Målsättning och de viktigaste förslagen

2.1. Allmänt

I syfte att lösa de problem som presenteras under punkt 1.3. Bedömning av nuläget innehåller propositionen förslag till ändring av lagen om bostadsrättsbostäder och 15 b och 15 e § i aravalagen samt 25 och 27 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Propositionens allmänna syfte är att göra bostadsrättssystemet mer konkurrenskraftigt i relation till andra boendeformer, att öka nyttjandegraden för bostäderna, att göra verksamheten mer lönsam och att avvärja ekonomiska risker. Förslagen syftar också till att förebygga risken för kreditförluster för dem som finansierar verksamheten, såsom staten.

2.2. Val av boende

Allmänt

Huvudregeln är att valet av boende alltför regleras om bostaden finns i ett hus för vars uppförande staten har beviljat lån eller räntestöd. Också då man söker en bostad i ett sådant hus gäller samma familje- och arvsrättsliga förvärv som för närvarande. Då man söker eller tilldelas bostad i hus som byggts med annan finansiering, s.k. fritt finansierade hus, är det husets ägare som beslutar om valet av boende. Likaså kan den som äger ett hus som byggts med statens eller kommunens borgenslån alltför och framgent fritt välja dem som bor i huset. Nedan behandlas de föreslagna ändringarna i valet av boende.

För att nyttjandegraden för bostadsrättshusen kontinuerligt skall kunna hållas hög och för att inlösningarna av bostadsrätten alltför skall vara få och bostadsrätt kunna erbjudas en större del av

befolkningen än vad som nu varit möjligt på grund av de förutsättningar som gäller bostadsrättshavare, föreslås att regleringen av valet av boende skall göras mer elastisk.

Avsaknad av sökande som uppfyller kriterierna

Hittills har nyttjandegraden för bostadsrättsbostäder varit så hög att bestämmelserna om val av boende inte har gett möjlighet att välja en boende bland andra sökande, om sådana finns, och om sökande som uppfyller kriterierna för bostadsrättshavare inte finns. Den skärpta marknadssituationen kräver i alla händelser en omvärdering av läget, och därför föreslås i denna proposition att det skall vara möjligt att välja en annan sökande, om det i en ansökningsrunda inte har funnits sökande som uppfyller kriterierna för bostadsrättshavare och som är intresserade av bostadsrätten.

Därför skall de som uppfyller förutsättningarna för bostadsrättshavare alltför prioriteras, men ansökningsronden behöver inte förnyas för att man till slut skall finna en sökande som uppfyller förutsättningarna, utan det skall vara möjligt att välja mellan sådana som sökt bostadsrätten och som inte uppfyller de villkor som gäller behov av bostadsrätten. Också i fråga om dessa sökande skall konkurrenssituationer avgöras på basis av ordningsnumren, så att den sökande som har det lägsta ordningsnumret vinner om det finns två eller flera sökande som är intresserade av samma bostad.

De som flyttar från en bostadsrättsbostad till en annan

De som flyttar från en bostadsrättsbostad till en annan behöver inte längre uppfylla det s.k. villkoret om behov av bostaden. Om det finns två eller flera konkurrenter om samma bostad är den sökande som har det lägre ordningsnumret berättigad att få bostaden, dvs. konkurrenssituationer avgörs på samma sätt som nu. En sökande till bostadsrätt skall kunna ha flera ordningstal. Det ankommer på den sökande själv att avgöra med vilket av

de nummer som inte har gett honom bostadsrätt han söker i varje enskilt fall. Också detta förtydligande och denna rätt gör det lättare att byta bostadsrättsbostad.

Sökande som fyllt 50 år

Sökande som har fyllt 50 år eller är äldre behöver inte heller uppfylla villkoret om behov av bostaden. Också i fråga om dessa sökande har konkurrenssituationer avgjorts så, att det lägsta ordningsnumret vinner. Detta innebär att alla som har fyllt 50 år eller är äldre än så på sådana orter där det finns ett utbud av bostadsrättsbostäder i princip har möjlighet till detta slags boende. Förslaget möjliggör också i fråga om statsbelånad eller räntestödd produktion ett arrangemang där boendet permanent eller temporärt kan ordnas med tillhjälp av en bostadsrättsbostad, men den boende alltså kan ha en ägarbostad på samma eller någon annan ort. Ägarbostaden kan alltså användas av familjen eller på annat sätt, t.ex. vara uthyrd. En bostadsrättsbostad för seniorer med tillhörande service kan behövas bara under en begränsad tid, såsom vid sjukdom eller rehabilitering, och därefter kan den boende återvända till sin ägarbostad, om detta anses bra, eller fortsätta att bo i bostadsrättsbostaden. Hyresintäkterna från ägarbostaden kan också vara till hjälp då kostnaderna för vård av sjukdom och för rehabilitering skall täckas.

Ändringar i villkoret om behov av bostadsrättsbostad

För att de bostadsbehövande också i praktiken oftare än vad nu är fallet skall kunna få en sådan bostad som de anser sig behöva skall de problem som kommit till synes i tillämpningen av reglerna om behov av bostadsrättsbostäder åtgärdas. Ända sedan bostadsrättsboendet introducerades har detta varit ett av huvudmålen vid valet av boende. Dessutom behövs en precisering av hur man avgör den förmögenhet med vars tillhjälp det anses möjligt att förvärva en motsvarande annan bostad som motsvarar bostadsbehovet, alltså i vilka fall den sökande inte kan få en bostadsrättsbostad på grund av alltför stor

förmögenhet.

Enligt förslaget skall behov av en bostadsrättsbostad inte anses föreligga, om

1) den sökande i det område som ansökan gäller har en ägarbostad vars läge, storlek, utrustning, boendekostnader och övriga egenskaper skäligen motsvarar den bostadsrättsbostad han söker, eller

2) den sökande har sådan förmögenhet att han kan finansiera minst 50 procent av det gängse priset på den fria marknaden för den bostad han söker eller för en motsvarande bostad, eller bygga om sin ägarbostad i det område som ansökan gäller så att den motsvarar den bostad han sökt.

2.3. Befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

Utgångspunkter

Till bostadsrättssystemet hör permanenta begränsningar som gäller bruksrättigheter och överlåtelse av bostäderna och som syftar till att garantera att förvärvet av och boendet i bostäderna kontinuerligt håller ett skäligt pris, både för den som först innehar bostaden och för senare innehavare. I detta syfte regleras bl.a. vem som kan äga ett bostadsrättshus, dvs. ägarbyten, överlåtelsen av aktier i det bolag som äger huset både i fråga om överlåtelseägaren och i fråga om priset, och dessutom överlåtelse av byggnader som ägaren äger. Vidare har det bestämts att bostadsrättsavtal binder husets nya ägare oberoende av på vilket sätt fångat har skett. Lagstiftningen har inte omfattat arrangemang genom vilka man kan befrias från dessa begränsningar. Detta har på den senaste tiden upplevts som en brist, och därför föreslås att denna regeringsproposition skall innehålla bestämmelser om befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Dessa förslag behandlas mer ingående i det följande.

Behovet av befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse av bostäder grundar sig i allmänhet på efterfrågan på bostäder som minskar eller

helt upphör i ett område. Å ena sidan borde husägarna i tillräckligt god tid kunna reagera på marknadsfluktuationer så att inga hus blir stående tomma, eller att så få som möjligt gör det. Å andra sidan bör befrielsen från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse av bostäder också genomföras så att detta inte kränker bostadsrättshavarens rätt att fortsätta att inneha lägenheten antingen med stöd av bostadsrätt eller någon annan rätt. Därför föreslås att det vid behov skall vara möjligt att helt avstå från hus som det inte råder, eller framgent kommer att råda, tillräcklig efterfrågan på. För att befrielse från dessa begränsningar skall vara möjlig förutsätts med beaktande av såväl husägarens som bostadsrättshavarnas aspekter att bostadslägenheterna i ett hus efter befrielse från begränsningarna inte längre innehas med stöd av boenderätt. Befrielse från begränsningarna leder till att husets säkerhetsvärde fastställs på marknaden och allmänt taget att balansräkningen förstärks. Husägaren bestämmer om han i sin ägo håller kvar ett hus som befriats från begränsningarna eller om han avstår från det, och om han avstår från det, när han gör det. Likaså föreslås lättnader i användningen av bostäderna i ett bostadsrättshus så att de kan användas som annat än bostadsrättsbostäder. Detta bidrar även till att man är bättre rustad för minskad efterfrågan.

Det ovan nämnda slutresultatet, vilket kan betraktas som det villkor som ett hus, för att det skall kunna befrias från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse av bostäder, skall uppfylla, föreslås gälla befrielse av såväl hus som byggts med statligt stöd som hus som byggts utan finansiering med statligt stöd. För hus som byggts med statligt stöd föreslås tilläggsvillkor. Åtgärden bör främja en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygga att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd därav. I regel skall det statliga stödet för ett hus som befriats från begränsningarna återbetalas eller statens borgensansvar minskas i fråga om det hus som befrielsen gäller. I förfarandet vid befrielse finns således skillnader enligt på vilket sätt det hus

som befrielsen gäller har finansierats. Förfarandet vid befrielse av ett hus som finansierats med statligt stöd och av ett hus som finansierats utan statligt stöd ses särskilt över nedan.

Oberoende av om det är fråga om befrielse av ett hus som finansierats med eller utan statligt stöd skall ägaren ha rätt att få befrielse, om villkoren för befrielse uppfylls. Husets ägare skall således ha s.k. subjektiv rätt att få befrielse då de villkor som uppställts för befrielse uppfylls. Varken en bostadsrättshavare eller någon annan invånare i huset, någon annan delägare eller medlem i ett ägarsamfund eller någon annan utomstående instans skall kunna kräva befrielse. Husägaren har således inte någon skyldighet att vidta åtgärder för befrielse, även om exempelvis långivaren eller bostadsrättshavarna skulle ställa sådana krav.

Å andra sidan är de mest intresserade grupperna som frågar efter lägenheter också på områden med minskande efterfrågan just de invånare som redan innehar lägenheterna. Befrielse från de nuvarande begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse måste dock fås innan de aktier som medför rätt att besitta lägenheten kan överlåtas till den bostadsrättshavare som innehar lägenheten, till den som redan med stöd av hyresrätt innehar lägenheten eller till någon annan invånare eller till någon annan som ämnar inneha lägenheten på grundval av sitt aktieinnehav. En husägare som överväger befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse måste således i de flesta fall vara i kontakt med invånarna i det hus som befrielsen gäller.

Borgen enligt lagen om statsborgen för ägarbostadslån (204/1996) kan erhållas även för lån som tagits för köp av aktier som berättigar till besittning av bostad i ett från begränsningar befriat bostadsrättshus.

Produktion som stöds av staten

Förutsättningen för befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse inom bostadsproduktion för vilken statslån beviljats föreslås dessutom vara att statslånen dessförinnan helt har återbetalats. Följande undantag föreslås dock

från bestämmelsen. Om statens tillgodohavanden inte har kunnat säkras vid exekution, föreslås befrielsen från begränsningarna inte omfatta återbetalning av statens utestående fordringar. När det gäller hus som beviljats räntestöd av statliga medel finns det två alternativ där statens borgensansvar kan falla bort. Räntestödslån skall återbetalas i fråga om andelen av det lån som beviljats det hus som befrielsen gäller eller det lånebelopp som berättigar till statligt räntestöd och fyllnadsborgensansvaret skall minskas i fråga om den del av lånet som motsvarar det hus som befrielsen gäller. På motsvarande sätt skall förfaras i fråga om ett sådant hus som har fått lån enligt lagen om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrättshus- och hyreshusproduktion (126/2003). Ett lån som godkänts som borgenslån eller andelen av ett sådant lån som beviljats för det hus som befrielsen gäller skall antingen återbetalas i sin helhet eller lånebeviljaren skall befria staten och den kommun som eventuellt även är borgensansvarig från borgensansvaret för det hus som befrielsen gäller. Om ett lån som godkänts som räntestödslån eller borgenslån återbetalas i förtid, skall till lånebeviljaren dessutom betalas den ersättning som eventuellt föranleds av förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader.

Då ett hus befrias från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse minskar också statens borgensansvar för den del av lånet som motsvarar det hus som befrielsen gäller. Med tanke på statens borgensansvar är det motiverat att befria staten från ansvaret för ett objekt som inte längre används för ett ändamål som berättigade till statligt stöd.

I fråga om produktion som stöds av staten skulle för befrielse gälla även andra förutsättningar. Åtgärden bör främja en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygga att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd därav.

Statens bostadsfond föreslås vara den myndighet hos vilken ansöks om befrielse av ett hus som fått statligt stöd. Dessutom kontrollerar bostadsfonden att förutsättningarna för befrielse från

begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse uppfylls. Bostadsfonden uppställer även en tidsfrist inom vilken villkoren för befrielse skall uppfyllas, om de inte redan i ansökningsskedet har uppfyllts. För uppgörande av avtal om ändringar i besittningsrätten till lägenheterna kunde tillräckligt med tid reserveras och man kunde försäkra sig om att villkoren för befrielse i sinom tid även uppfylls, dvs. att bostadslägenheterna i huset inte längre efter befrielsen av huset innehas med stöd av bostadsrätt.

Eftersom befrielsen från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse syftar till att objektet skall kunna överlåtas fritt både i fråga om överlåtelseägare och pris samt kommande användning och ersättning för användningen, ägande av objektet och ägarens aktieinnehav eller medlemskap samt gottskrivning av vinsten, ingår i propositionen också förslag till ändring av bestämmelserna om allmännyttighet i en koncern i aravalagen samt i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Bolag som äger bostäder eller fastigheter som befriats från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, eller aktier som medför rätt att besitta sådana, skall inte längre på grund av den egendom som befriats från begränsningarna räknas som allmännyttiga koncerner. Men också ett hus som befriats från begränsningar kan åter komma att omfattas av bestämmelserna om allmännyttighet, om det inträffar något nytt som föranleder detta.

Ett hus som erhållit statliga och kommunala borgenslån, ett bolag som äger huset eller en bostadslägenhet i ett sådant hus, eller aktier som medför rätt att besitta huset eller ett bolag som äger aktierna omfattas inte av de s.k. allmännyttighetsbestämmelserna i aravalagen och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Annan produktion

Om det hus som befrielsen gäller inte har beviljats lån eller räntestöd av statliga medel eller borgenslån enligt lagen om statliga och

kommunala borgenslån för bostadsrättshus- och hyreshusproduktion, beslutar husets ägare om befrielse av huset från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Också i ett dylikt fall är förutsättningen för befrielse att bostadslägenheterna i huset inte längre innehåses med stöd av bostadsrätt efter befrielsen.

Skyldighet att anmäla om befrielse från begränsningarna

Anteckningar som till följd av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse införts i anteckningsregistret, bolagsordningen och aktierna i det bolag som äger huset skall, efter det att huset har befriats från begränsningarna, naturligtvis avföras så snabbt som möjligt. I fråga om sådan produktion som stöds av staten skall Statens bostadsfond åläggas en skyldighet att vidta åtgärder i syfte att avföra anteckningarna från anteckningsregistret gällande det hus som har befriats från begränsningarna, medan det i fråga om ett hus som finansierats utan statligt stöd är ägaren till det hus som befriats från begränsningarna som har motsvarande skyldighet. Endast husets ägare kan vara ansvarig för ändringar i bolagsordningen och anteckningar i aktiebrev. Då det gäller produktion som stöds av staten är det möjligt på basis av en anmälan från Statskontoret att korrigera ägarens försummelse att avföra anteckningarna eller en felaktig anteckning. Genom förordning föreslås närmare bestämmelser om förfaranden vid avförande av anteckningar.

De som kommer i kontakt med egendom som är försedd med begränsningsanteckningar måste kunna lita på att anteckningarna motsvarar rådande rättsläge. Därför föreslås att Statens bostadsfond och husägarna för allmänheten håller tillgängligt uppgifterna om vilket hus och vilka aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i det hus som befrielsen gäller som har befriats eller kommer att befrias från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse och när begränsningsanteckningarna har avförts eller

kommer att avföras från bolagsordningen och aktierna.

Befrielse från tillämpning av lagen

Begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse i bostadsrättssystemet är såsom anges i punkt 2.3. en del av besittningsformen och beror således inte på lån, räntestöd eller borgen som beviljats av statliga medel. Därför skall i lagen också tas in bestämmelser om vilka följderna blir med tanke på tillämpningen av lagen efter det att befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse erhållits. Efter det att anteckningarna om begränsning i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse även har avförts på behörigt sätt, tillämpas på det hus som befrielsen gäller inte längre till någon del lagen om bostadsrättsbostäder. Om bostadslägenheter i huset senare börjar erbjudas för besittning med stöd av bostadsrätt, omfattas detta igen av lagens tillämpningsområde.

Ställning bör tas även till tillämpningen av lagen i en situation där ägaren inte längre alls har hus som omfattas av begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. I en dylik situation finns det inte längre några grunder för att tillämpa lagen om bostadsrättsbostäder på ägaren efter det att skyldigheterna gällande namnskyddet i 1 c § i lagen om bostadsrättsbostäder har fullföljts. Om ägaren senare börjar erbjuda bostadslägenheter i sitt hus för besittning med stöd av bostadsrätt, är huset och dess ägare på nytt underställda lagen om bostadsrättsbostäder.

2.4. Kontroll av lagens tillämpningsområde

Samma ägare kan ha såväl bostadsrättshus som andra hus i vilka avsikten inte är eller har varit att erbjuda bostadslägenheter för besittning med stöd av bostadsrätt. Det föreslås en precisering i lagen i fråga om huruvida även dessa hus omfattas av lagen om bostadsrättsbostäder eller inte. Det finns ingen grund för att kräva att även dessa hus

skall omfattas av lagen på basis av de föreslagna bestämmelserna om befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Därför föreslås att lagen om bostadsrättsbostäder inte tillämpas på dessa hus.

2.5. Bokslut

Allmänt

Lagen om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder (127/2003) trädde i kraft i början av mars 2003 och förenhetligar bestämmelserna om bokslut i de sammanslutningar som utövar bostadsrättsverksamhet. Det har emellertid kommit fram att vissa bestämmelser måste preciseras så att tolkning och praxis blir entydigare och så att uppgifterna i bokslutet blir tillförlitligare. Nedan diskuteras dessa ändringar.

Krav på bokslut som är separat från andra verksamheter

Skyldigheten att utarbeta ett bokslut fördes in som 51 a § i lagen om bostadsrättsbostäder med den lag som trädde i kraft i början av mars 2003. Till denna paragraf föreslås nu ett nytt 2 mom. Enligt det föreslagna momentet skall husägare som också utövar annan än i lagen om bostadsrättsbostäder avsedd verksamhet för bokföringen göra upp en separat resultaträkning jämte bifogade uppgifter i form av noter i fråga om verksamheten enligt lagen om bostadsrättsbostäder. En sådan ägares bokföring skall också ordnas så, att riktiga och tillräckliga uppgifter om verksamheten enligt denna lag kan anges separat i bokslutet. I praktiken kan uppfyllandet av dessa skyldigheter förutsätta en bokföringsmässig uppdelning så, att den verksamhet som omfattas av lagen om bostadsrättsbostäder har egen bokföring.

Detta har ansetts behövt för att ge en tillförlitlig bild av vilken verksamhet som utövats under räkenskapsperioden och om den har följt bostadsrättslagstiftningen. För bostadsrättshavarna och dem som övervakar verksamheten har det varit omöjligt eller i

alla fall svårt att av bokföring och bokslut som också omfattar många andra verksamheter få reda på detta. Ägaren har inte heller haft skyldighet att förete eller visa annan bokföring eller bokslutsuppgifter som gäller hans verksamhet för bostadsrättshavarna eller dem som övervakar bostadsrättsverksamheten. En sådan bestämmelse skulle därigenom förtydliga situationen ur samtliga parter synvinklar och skulle också underlätta revisionen.

Inlösen av bostadsrätter i bokslutet

Till 26 a § om reserveringsskyldighet föreslås ett nytt 4 mom. Detta avser att förtydliga hur bestämmelsen tillämpas i olika situationer. Bedömningen av huruvida reserveringen för kommande inlösningar av bostadsrätter har varit tillräcklig eller inte skall göras enligt rådande situation i fråga om efterfrågan och utbud på bostäder. Avsikten har alltså inte varit att det kontinuerligt skall finnas full täckning i bolagets balansräkning för alla tänkbara inlösningar, oavsett om de är säkra eller ens sannolika. Enligt förslaget skall reserveringen i regel anses tillräcklig om den täcker den betalningsskyldighet som uppstår på grund av de inlösningar och sannolika inlösningar som emotes under innevarande och därpå följande räkenskapsperiod.

Förslagen om ändring av 26 b och 51 d § i lagen om bostadsrättsbostäder hänger samman. Varken skyddet av fordringsägarna eller av dem som fortsätter som bostadsrättshavare kräver att det skall finnas annat än eget kapital, och i fråga om aktiebolag annat fritt eget kapital, för inlösning av bostadsrätter innan det föreligger rätt att använda posten bostadsrättsavgifter för inlösning av bostadsrätter. Både fordringsägarnas och de fortsatta bostadsrättshavarnas intresse att med tiden få inlösning beaktas i tillräcklig omfattning, om prioritetsregeln för användning av annat eget kapital, och i fråga om aktiebolag annat fritt eget kapital, enbart gäller betalning av den indexpost och andel av eventuella ombyggnadskostnader som ingår i betalningen av inlösningen. Detta minskar också behovet av bruksvederlag,

vilket ligger såväl i de fortsatta bostadsrättshavarnas som i fordringsägarnas intresse. Den föreslagna ändringen i 26 b § om sänkt betalningströskel för betalning av inlösen orsakar en ändring i 51 d § om bokföringen av inlösen. Ingendera ändringen förhindrar heller att hela inlösen finansieras med eget kapital, och i fråga om aktiebolag med annat fritt eget kapital, eller under posten bostadsrättsavgifter, om det inte finns annat eget kapital, eller i fråga om aktiebolag annat fritt eget kapital. Skyldigheten att täcka posten bostadsrättsavgifter kvarstår fortfarande först då en bostadsrätt efter inlösen åter kan överlåtas.

3. Propositionens konsekvenser

3.1. Ekonomiska konsekvenser

Verkningar på den offentliga ekonomin

Propositionen inverkar indirekt på den offentliga ekonomin genom att de nya verksamhetsmöjligheterna leder till att husägarnas verksamhet blir lönsammare och riskerna för staten blir mindre, om lån beviljade av statliga medel inte återbetalas, eller inte återbetalas i tid, eller om borgensansvar aktualiseras.

Bostadsmarknaden fluktuerar såväl regionalt som vid olika tider. Ofta råder också mycket hård konkurrens på bostadsmarknaden. En faktor av central betydelse som i högre grad än tillgången till finansiering påverkar efterfrågan och utbud är finansieringen och finansieringsvillkoren. Med tanke på verksamhetens lönsamhet är det dessutom viktigt att husägarna smidigt kan reagera på marknadsförändringar och till exempel i tid dra sig undan från områden där efterfrågan tynar bort. Jämfört med andra boendeformer är nyttjandegraden för bostadsrättsbostäder allmänt taget hög, vilket framgår av husägarnas svar gällande nyttjandegrad under punkt 4.2. Beredningen av propositionen och inhämtade utlåtanden.

I samband med beredningen har husägarna i fråga om nyttjandegraden för sina bostadshus utrett utvecklingen under den senaste tiden genom mätare som jämför

förhållandet mellan antalet bebodda lägenheter och lägenheter som står tomma eller mellan inlutna och uteblivna vederlag. Eftersom de lägenheter som står tomma i allmänhet är över medelstorlek är den ekonomiska nyttjandegraden i fråga om dessa något mindre. Vardera mätaren anger i regel en nyttjandegrad på över 95 % och hos många husägare är nyttjandegraden ca 98-99 %, alltså närmare 100 %, och är därmed mycket hög. Visserligen finns det också mindre bostadsmarknadsområden där nyttjandegraden för vissa husägares vidkommande är ca 90 %. I huvudstadsregionen har omsättningen på bostadsmarknaden ökat, vilket kan förklaras av utbudet av alternativa, konkurrenskraftiga boendeformer. Många uppger att nyttjandegraden är högre år 2004 än år 2003 och att de boende i mindre grad byter till andra boendeformer än vad som var fallet 2003.

Genom de föreslagna ändringarna i valet av boende blir det möjligt att hålla nyttjandegraden hög och att därigenom minska risken för förluster på grund av att lägenheterna står tomma.

Det finns nu ungefär 30 000 färdiga bostadsrättshus. Det sammanlagda beloppet av de aravalån eller räntestödda lån som beviljats för förvärv av husen och ännu inte återbetalats är över två miljarder euro. Lånen har beviljats med mycket långa löptider, flera tiotal år. Den längsta lånetiden kan rentav uppgå till 45 år. Det finns en statlig fyllnadsborgen för räntestödda lån. Med några få undantag har det inte förekommit störningar i betalningen av räntorna på lånen och amorteringarna. En god återbetalningsförmåga är dock i hög grad beroende av att nyttjandegraden för husen är hög under hela lånetiden.

Verkningar på ekonomin i sammanslutningar och stiftelser som äger bostadsrättshus

I lagförslagen ingår ett antal bestämmelser som avser att göra verksamheten lönsammare och avvärja ekonomiska risker. Sådana är bl.a. de ändringsförslag som gäller valet av boende och syftar till att nyttjandegraden för husen skall hållas hög. Likaså syftar förslaget

om husägarens rätt att få befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse av ett hus efter att dess användning för bostadsrättsändamål har upphört till att sanera ekonomin och göra verksamheten lönsammare. Samma verkningar eftersträvas genom de förslag som avser att göra användningen av husen flexibla och det skall också vara lika möjligt att omedelbart ta en bostad i bruk som hyresbostad som att använda den som bostadsrättsbostad, så att boende på hyra inte längre är bara ett temporärt alternativ.

Förslagen om utarbetandet av bokslut och balansräkningar förtydligar främst de reformer som trädde i kraft redan i mars 2003 men tryggar också husägarens verksamhet. Skyldigheten att göra upp och till bokslutet föga en på bokföringen baserad separat resultaträkning jämte bifogade uppgifter enbart för verksamheten enligt lagen om bostadsrättsbostäder när husägaren även utövar annan verksamhet ger insyn i verksamheten inte bara för bostadsrättshavarna utan också för husägaren, och det blir lättare att övervaka om förutsättningarna för inlösning av bostadsrätt uppfylls. Förslaget att den indexhöjning och andel av ombyggnadskostnader som ingår i inlösningspriset för en bostadsrätt primärt skall betalas av annat eget kapital och i aktiebolag från annat fritt eget kapital än från posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen sänker tröskeln för inlösning och behovet att samla in bruksvederlag för att komma till rätta med inlösningar, och därigenom underlättas också skötseln av ekonomin. Förslaget att en bestämmelse skall fogas till 26 a § för att förtydliga hur paragrafen skall tillämpas hindrar alltför stora reserveringar för eventuella kommande inlösningar och minskar behovet av täckning via bruksvederlag.

Verkningar på bruksvederlagen för bostadsrättsbostäder

På de bruksvederlag som bärs upp av bostadsrättshavare inverkar inte bara kostnaderna för finansieringen av förvärvet av husen och bostäderna samt skötseln av

dem utan också huruvida bostäderna står tomma eller är bebodda. De förslag som syftar till att höja nyttjandegraden för husen så att det finns en betalande innehavare i varje lägenhet påverkar därigenom direkt nivån på bruksvederlaget. Ovan redogörs närmare för dessa förslag och verkningar, vilka direkt inverkar på de bruksvederlag som bärs upp också av bostadsrättshavarna.

Verkningar på husägarens inlösningsskyldighet och bostadsrättshavarens rätt att få sin bostad inlöst

Förslagen ingriper inte i husägarens inlösningsskyldighet, inte heller i bostadsrättshavarens rätt att få sin bostad inlöst. De förslag som gäller 26 a och 26 b samt 51 a § inverkar dock indirekt både på inlösningsförmågan och på möjligheten att få inlösning. Då tröskeln för betalning av inlösningen kan överskridas oftare än förut, förbättras möjligheterna att betala inlösningen i tid, och motsvarigt minskar möjligheten att inlösningen inte kommer till stånd. Likaså inverkar ändringarna i fråga om val av boende indirekt på så sätt att det efter lagändringarna torde förekomma färre fall av inlösning än tidigare.

Verkningar på fordringsägarnas situation

I propositionen ingår inte sådana bestämmelser som ändrar fordringsägarens juridiska situation jämfört med vad som nu definierats i bestämmelserna. I propositionen ingår dock så som ovan beskrivs många bestämmelser som syftar till att höja nyttjandegraden för husen och göra verksamheten lönsammare och mer konkurrenskraftig på bostadsmarknaden. Dessa ändringar har naturligtvis en positiv återverkan på fordringsägarnas situation. Förslaget om att befrielse från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse beträffande låneobjekten skall förutsätta att statens borgensansvar minskas i fråga om lån som godkänts som räntestödslån eller borgenslån försämrar inte lånebeviljarens ställning. En sådan lånebeviljare har nämligen rätt att få den andel av lånet

återbetalad som motsvarar det objekt som befrielsen gäller, inklusive de ersättningar och andra kostnader som den förtida återbetalningen av lånet föranleder. Den ersättningsskyldighet som uppkommer av förtida återbetalning av lån har i allmänhet beaktats i lånevillkoren. Det alternativ enligt vilket statens eller kommunens borgensansvar minskas förutsätter alltid lånebeviljarens samtycke och åtgärder från dennes sida.

3.2. Verknningar i fråga om organisation

Propositionen har inga direkta verknningar i fråga om organisation. Indirekt kan sådana verknningar förekomma så att de verknningar som nämns under punkt 3.1 torde underlätta övervakningsmyndigheternas arbete.

Befrielse från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse är ett arbete som Statens bostadsfond är insatt i, eftersom den redan behandlar ansökningar om befrielse från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse av aravahyreshus. Hur mycket detta slags arbete kommer att öka är svårt att bedöma. Genom organisation av arbetet torde också denna nya uppgift kunna skötas inom en tid som är rimlig för den sökande.

3.3. Konsekvenser för miljön

Propositionen har inga verknningar i fråga om miljön.

3.4. Konsekvenser för ekonomisk brottslighet och grå ekonomi

Propositionen har inga väsentliga direkta verknningar på den ekonomiska brottsligheten eller den grå ekonomin. Men man kan dock emotse att förslaget om att bokföringen skall ordnas så, att till bokslutet kan fogas en separat resultaträkning jämte bifogade uppgifter om verksamheten enligt lagen om bostadsrättsbostäder då en aktör som denna lag gäller också utövar annan verksamhet kan verka förebyggande både i fråga om ekonomisk brottslighet som i fråga om den grå ekonomin.

3.5. Konsekvenser för olika människogrupper

Ändringarna i fråga om valet av boende inverkar också på de bostadsbehövandes situation. Dessa ändringar erbjuder likaså nya möjligheter att ordna boendet för den äldre befolkningen.

4. Beredningen av propositionen

4.1. Regeringens program

Regeringsprogrammet

I regeringsprogrammet för statsminister Matti Vanhanens regering av den 24 juni 2003 konstateras under punkt 4.3 Äldreomsorg bland annat följande: "Regeringen bereder en plan genom vilken olika förvaltningsområden med gemensamma krafter förbereder sig på ett ökande antal äldre. Det primära målet inom äldreomsorgen är att stöda äldre så att de kan bo hemma".

Regeringens bostadspolitiska program för åren 2004 – 2006

I det bostadspolitiska program för åren 2004 – 2006 som statsminister Matti Vanhanens regering antog den 29 januari 2004 fastställs under rubriken Avhjälpan av problem orsakade av minskad efterfrågan på bostäder följande åtgärd (21) som gäller bostadsrättssystemet följande: Åtgärd (21).

"År 2005 ändras kriterierna för valet av boende i sociala bostadsrättsbostäder genom att det villkor som gäller förmögenhet slopas för personer som fyllt 50 år. Samtidigt ändras begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse av bostadsrättsbostäder så, att det på basis av anmälan blir möjligt att befria dessa bostäder från begränsningar i områden där det inte finns efterfrågan uttryckligen på bostadsrättsbostäder, så att bostadsrättsbostäder kan användas som annat slags bostäder, i första hand som hyresbostäder."

4.2. Beredningen av propositionen och inhämtade utlåtanden

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet. Under beredningen har kontakt hållits med handels- och industriministeriet och med justitieministeriet. I anslutning till beredningen hördes även bland andra bostadsmyndigheten i de största kommunerna i huvudstadsregionen, de största bostadsrättshusens ägare, Statskontoret, Statens bostadsfond samt organisationer som representerar bostadsrättsboende och hyresgäster, och deras ställningstaganden och förslag har såvitt möjligt beaktats vid beredningen.

Husägarna har välkomnat möjligheten att förbättra sin verksamhetskapacitet så att de bättre kan svara på det föränderliga marknadsläget eller på ökad eller minskad efterfrågan, även om det inte för tillfället tycks finnas något behov bland husägarna att omedelbart ta i bruk alla de verksamhetsformer som de nya bestämmelserna tillåter. Husägarna har särskilt uppskattat de ändringsförslag genom vilka nyttjandegraden kan hållas på en kontinuerligt hög nivå i ett föränderligt marknadsläge.

Under beredningen har nyttjandegraden för husen utretts. Husägarna följer ständigt med dels vilka bostäder som är bebodda och vilka som står tomma (*nyttjandegrad*) dels mängden influtna och uteblivna vederlag (*ekonomisk nyttjandegrad*) och dessutom omsättningen på invånare och många liknande faktorer som bl.a. speglar förändringar i marknaderna och i efterfrågan på bostäder och som ger riktlinjer för verksamheten. Eftersom medelstorleken på de bostäder som står tomma är större än medelstorleken på de bebodda bostäderna är den ekonomiska nyttjandegraden i fråga om tomma bostäder något lägre än genomsnittet.

På basis av uppgifterna från husägarna är dock nyttjandegraden enligt vardera mätaren i regel högre än 95 % och hos många i genomsnitt ca 98-99 % och i fråga om många objekt rentav 100 %. Visserligen finns det också mindre bostadsmarknadsområden där nyttjandegraden för vissa husägares

vidkommande är endast 86-90 % även om nyttjandegraden totalt när även husägarens övriga objekt beaktas ändå stiger till över 96 %. Omsättningen på bostadsmarknaden ser ut att ha ökat i huvudstadsregionen, vilket torde bero just på ett konkurrenskraftigt utbud av bostäder. Omsättningen är dock även när den är som störst under 20 %, och denna beräkning omfattar även bostadsbyten inom systemet. För vissa husägares vidkommande är omsättningen endast omkring 1,5 %. Å andra sidan uppger många att efterfrågan ökat avsevärt sedan det blev möjligt att lämna in ansökningar i elektronisk form. Många husägare uppger dock att färre invånare bytt till andra boendeformer år 2004 jämfört med år 2003.

Också Statens bostadsfond och statskontoret ställde sig positiva till förslagen om ändringar i valet av boende. Statens bostadsfond föreslog att man skulle överväga att husägarna inte skall ha subjektiv rätt att få befrielse från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, utan att befrielsen skall vara beroende av bostadsfondens prövning. Fonden ansåg att ärenden som gäller befrielse från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse lämpar sig väl för dess funktioner och att uppgiften sannolikt kan skötas med den nuvarande personalen. Båda parterna hänvisade till det förslag som den arbetsgrupp som nämns nedan har lagt fram och enligt vilket ägarna skall ha möjlighet att få stöd, lån eller understöd av statens medel, om detta är motiverat i syfte att trygga statens fordringar eller undvika förluster exempelvis i situationer där ett hus omvandlas från bostadsrättshus till hyreshus. Statskontoret fäste uppmärksamhet vid att i slutet av år 2002 enligt de uppgifter Statens bostadsfond inhämtat 2,9 % av samtliga bostadsrättshus stod tomma eller var uthyrda. Utanför huvudstadsregionen var den motsvarande andelen 5 %. Också i dagens läge finns det bostadsrättssamfund där 10-30 % av bostäderna används för annat än bostadsrättsändamål. Statskontorets åsikt var att en sådan situation redan innebär en risk med tanke på statens fordringar och ansåg det därför vara nödvändigt att den ovannämnda möjligheten till

tilläggsfinansiering skapas.

Beredningen bygger även delvis på de förslag som den av miljöministeriet tillsatta arbetsgruppen för utveckling av bostadsrättssystemet ställt samt på utlåtandena om dem. Arbetsgruppens förslag har publicerats i betänkandet Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen (Utveckling av bostadsrättssystemet), miljöministeriets publikation nr 106, Helsingfors 2003. Arbetsgruppens förslag om mer generellt val av boende och om att de permanenta begränsningarna i fråga om

bruksrättigheter och överlåtelse i vissa fall kunde lindras eller avvecklas ansågs allmänt positiva. Vissa av arbetsgruppens förslag har redan omsatts i praktiken i andra sammanhang.

Vid beredningen har fokus legat på att finna sådana lösningar som förbättrar verksamhetsbetingelserna för ägare till bostadsrättsbostäder och lägga fram sådana förslag som inte förutsätter att man skapar nya stödformer som finansieras med statliga medel.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

1.1. Lagen om bostadsrättsbostäder

4 §. Bostadsrättshavarna. Bestämmelsen i 1 mom. föreslås bli ändrad för att nyttjandegraden för bostadsrättsbostäderna kontinuerligt skall vara så hög som möjligt. Avsikten är att undvika att bostäderna står tomma på grund av att de inte har sökts av sådana sökande som uppfyller kraven på bostadsrättshavare. Det föreslås att om personer som uppfyller kraven på bostadsrättshavare inte finns bland dem som skall bli bostadsrättshavare, skall det den gången föreligga rätt att som bostadsrättshavare också godkänna andra. Om endast sådana sökande som inte uppfyller villkoren för bostadsrättshavare konkurrerar om bostaden, vinner den sökande som har det minsta ordningsnumret.

På grund av den föreslagna ändringen i 1 mom. bör också 2 mom. ändras.

4 a §. Val av och krav på bostadsrättshavare. Det föreslås att 2 och 3 mom. ändras och att till paragrafen fogas ett nytt 5 mom. i syfte att förnya valet av boende.

Det föreslås att bestämmelsen i 2 mom. skrivs om. Ändringsbehovet beror på det föreslagna 3 mom. Avsikten är nämligen att

det fortsättningsvis skall vara möjligt att ställa krav på högre ålder än 18 år eller andra villkor för bostadsrättshavarna, om lägenheten eller lägenheterna i första hand är avsedda för sådana personer. Begränsat och riktat utbud skall således fortfarande vara möjligt, så länge man på behörigt sätt och offentligt uppger ålderskrav och andra krav när bostadsrätterna för lägenheterna i fråga förklaras lediga att sökas.

Syftet med de föreslagna bestämmelserna i det nya 5 mom. och de föreslagna ändringarna i 3 mom. är att göra det lättare att byta en bostadsrättsbostad mot en annan, att förtydliga vilka krav som gäller för den som blir bostadsrättshavare samt bedömningen av dem och att höja nyttjandegraden för bostadsrättsbostäder. Av en person som byter från en bostadsrättsbostad till en annan skall det inte krävas att han behöver en bostadsrättsbostad, inte heller av en sökande som har fyllt 50 år eller är äldre. Om två eller flera sökande konkurrerar om samma bostad, skall alltså den som har det lägre ordningsnumret få bostaden. Ändringsförslagen gällande en sökande som byter en bostadsrättsbostad mot en annan eller som redan har fyllt 50 år är allmänna till sin karaktär. Således skall det fortfarande vara möjligt att i enlighet med 2 mom. uppställa särskilda ålderskrav eller andra villkor för bostadsrättshavarna. Genom de föreslagna ändringarna i 3 mom.

görs inte heller några ingrepp i förfarandet i 2 mom. i ikraftträdande- och övergångsbestämmelsen i lagen om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder (127/2003), enligt vilket en bostadsrättsbostadshavare kan få en ny bostadsrätt med samma ordningsnummer med vilket han eller hon redan har fått en bostadsrätt. Försättningsvis kan endast tio procent av de bostadsrätter som årligen delas ut användas till detta privilegierade byte. När detta förfarande på grund av den ovan nämnda ikraftträdande- och övergångsbestämmelsen frångås vid utgången av 2008, övergår man småningom till att också de som byter en bostadsrättsbostad mot en annan alltid skall ha ett nytt nummer med vilket de konkurrerar med andra personer som är intresserade av samma bostadsrättsbostad.

Också det villkor som gäller behovet av bostadsrätt föreslås bli ändrat. Det har från första början varit en del av bostadsrättssystemet att en sökande till detta slags boende själv får definiera sitt nuvarande och framtida bostadsbehov och få en bostad som motsvarar behovet. Det är alltså skäl att precisera den nuvarande ordalydelsen så att den motsvarar detta mål. Samtidigt ändras gränserna för den förmögenhet som hindrar att man får en bostadsrättsbostad. Det behövs klarare bestämmelser också om hur denna förutsättning definieras och bedöms. Då kraven definieras beaktas nu också att man som bostadsrättsbostadshavare också kan godkänna sådana sökande som flyttar från sin ägarbostad, för vilken de har skulder eller där boendekostnaderna är höga, till en bostadsrättsbostad. Den sökande anses alltså inte behöva en bostadsrättsbostad, om han i ansökningsområdet har en ägarbostad vars läge, storlek, utrustningsnivå, boendekostnader och andra egenskaper skäligen motsvarar den bostadsrättsbostad han söker. Det föreslås att denna bestämmelse tas in i paragrafens 3 mom. 1 punkt.

I paragrafens 3 mom. 2 punkt föreslås en mer entydig definition av den förmögenhet som hindrar att man får en bostadsrättsbostad. Enligt förslaget skall behov av en bostadsrättsbostad inte anses

föreligga om den sökande har en sådan förmögenhet att han kan finansiera minst 50 procent av det gängse priset på den fria marknaden för den bostad han söker eller en motsvarande bostad, eller om han kan bygga om sin ägarbostad i ansökningsområdet gäller så att den motsvarar den bostad han sökt.

I 5 mom. samlas de situationer då krav inte ställs på att sökanden skall uppfylla det villkor som gäller behovet av bostadsrättsbostad. Med anledning av det nya 5 mom. flyttas det nuvarande 5 mom. och blir paragrafens 6 mom.

4 b §. Företräde för en boende. Paragrafen bör ändras för att en boende vars rätt att besitta en lägenhet baseras på deläggande av aktier skall ha motsvarande företräde vid godkännandet av bostadsrättsbostadshavare som nu gäller en person som besitter en lägenhet på grundval av hyresrätt, då huset ändras till ett bostadsrättsbostadshus.

4 c §. Ansökningsförfarande. Paragrafens 2 mom. föreslås bli ändrat. Enligt gällande lag kan den sökande samtidigt ha flera ordningsnummer som gäller för ett eller flera ansökningsområden. Det har varit oklart om ordningsnumren kan vara fler än två och vem som beslutar i vilken ordning de skall användas. Bestämmelsen förtydligas så att ordningsnumren kan vara fler än två. Den sökande avgör själv med vilket av de nummer mot vilka han ännu inte har fått bostadsrätt som han söker.

5 §. Bestämmelsernas bindande och tvingande natur och upphörd tillämpning av dem. Det föreslås att paragrafen ändras med anledning av att det med stöd av den föreslagna 50 b § skall vara möjligt att få befrielse från de lagstadgade begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Olika anteckningar måste göras i inteckningsregistret, i ett aktiebolags bolagsordning och i aktierna om begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse och om det faktum att de upphör att gälla. Således är det skäl att i denna lag även ta in en bestämmelse om när tillämpningen av lagens bestämmelser på det hus som befrielsen gäller upphör. I bestämmelsen föreslås att tillämpningen av

lagen upphör då befrielse från begränsningarna har erhållits och anteckningarna om begränsningar har avförts på behörigt sätt. Bestämmelsen föreslås bli det nya 3 mom.

Som nytt 4 mom. föreslås en bestämmelse för den situation då ägarens samtliga bostadsrättshus har befriats från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Efter det att även skyldigheterna i anknytning till namnskyddet i 1 c § har uppfyllts finns det inte längre skäl att kräva att lagen tillämpas på en sådan ägare.

I 5 mom. föreslås en bestämmelse om när tillämpning av lagen börjar på nytt. Om lägenheter erbjuds i ett hus som redan har befriats från begränsningarna för besittning med stöd av boenderätt, skall bestämmelserna i denna lag naturligtvis igen tillämpas på såväl huset som husägaren.

Med anledning av de nya bestämmelser som föreslagits i paragrafen föreslås att dess rubrik ändras så att den bättre stämmer överens med paragrafens nya innehåll.

5 a §. *Produktion som inte omfattas av lagens tillämpningsområde.* Paragrafen är ny. Det är nödvändigt att klarlägga lagens tillämpningsområde i sådana situationer då ägaren både har hus som används för sådan verksamhet som avses i denna lag och hus i vilka lägenheter inte har erbjudits för besittning med stöd av bostadsrätt. De sist nämnda husen skall inte omfattas av denna lag.

20 §. *Den tid under vilken bruksvederlaget skall betalas.* Till paragrafen föreslås bli fogat ett nytt 2 mom. Enligt 1 mom. är den som avstår från sin bostadsrätt skyldig att betala bruksvederlag för den tid under vilken hans rätt att besitta lägenheten består samt också därefter, om han fortfarande besitter lägenheten.

Bestämmelsen är inte avsedd att tillämpas så att bruksvederlag, efter att den nya bostadsrättshavaren tagit lägenheten i besittning, bärs upp av bägge, dvs. så att om besittningsrätten till lägenheten alltjämt tillfaller den som avstår från bostadsrätten bruksvederlag uppbärs både av honom och av den nya bostadsrättshavaren, eller, om husägaren har hyrt ut lägenheten, hyra

uppbärs av den nya boende. Under den tid som den som avstår från sin bostadsrätt betalar bruksvederlag har han också rätt att använda lägenheten. När den nya bostadsrättshavaren flyttar in och när lägenheten är klar för inflyttning så att den nya boende kan flytta in och ta lägenheten i besittning är i princip en sak mellan den som avstår från sin bostadsrätt och den nya bostadsrättshavaren eller hyresrättshavaren. I sista hand kan alltså den utflyttande och den inflyttande också komma överens om när skyldigheten att betala bruksvederlag upphör och när den nya innehavarens skyldighet att betala bruksvederlag eller hyra vidtar. Husägaren kan dock inte begära dubbel betalning för samma tid. Det föreslås att bestämmelser om hur betalningsskyldigheten fördelas mellan den utflyttande och den inflyttande anges i paragrafens 2 mom.

26 a §. *Reserveringsskyldighet.* Till paragrafen föreslås bli fogat ett nytt 4 mom. Bestämmelsen behövs för att förtydliga de övriga momenten och tillämpningen av bestämmelserna om bokslut. Det är inte meningen att reserveringen vid normal verksamhet skall täcka betalningen av fler inlösningar än vad som emotses eller kan anses sannolika under den innevarande eller därpå följande räkenskapsperioden.

26 b §. *Disponibla medel för inlösen och ansvar för felaktig inlösen.* Bestämmelsen i 1 mom. föreslås bli förtydligad. Den nuvarande ordalydelsen leder till att betalningströskeln för betalning av inlösen av bostadsrätter är onödigt hög. Det kan anses tillräckligt om kravet på företräde för användningen av annat eget kapital, och i aktiebolag annat fritt eget kapital, enbart gäller den indexförhöjning och de kostnader för ombyggnad av lägenheter som ingår i inlösningspriset för bostadsrätter, dvs. de poster som avses i 24 § 2 mom. 2 och 3 punkten i denna lag. Det skall naturligtvis alltjämt föreligga rätt att utöver från dessa poster också betala inlösningsprisets bostadsrättsavgift med andra medel än från balansräkningens post bostadsrättsavgifter, eller med annat eget kapital, och i aktiebolag med annat fritt eget kapital. Likaså bibehålls rätten att betala hela inlösningspriset under posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen,

om det inte finns andra medel eller annat eget kapital, och i aktiebolag annat fritt eget kapital.

45 §. Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus.

Paragrafens 1 mom. föreskriver om användningen av bostadsrättsbostäder. Enligt paragrafen får bostadsrättsbostäder numera tillfälligt användas också som hyresbostäder. I syfte att hålla nyttjandegraden för bostadsrättsbostäder hög föreslås att användningen som hyresbostad också skall vara möjlig för stadigvarande boende.

50 b §. Befrielse från begränsningar. Bestämmelsen är ny. Syftet med paragrafen är att ge husägare möjlighet och rätt att få befrielse från de begränsningar som enligt denna lag gäller bruksrättigheter och överlåtelse, om husägaren anser att det finns skäl till detta och lagens förutsättningar uppfylls. Bestämmelsen syftar också till att hålla nyttjandegraden för bostadsrättsbostäder så hög som möjligt.

Paragrafen gäller en husägare som äger såväl produktion som stöds av staten som produktion som finansierats utan statligt stöd. Förutsättningarna i 1 mom. gäller bägge husägare. I 2 och 3 mom. ingår bestämmelser om de tilläggsförutsättningar som gäller statsstödd produktion och bestämmelser om förfarandet vid befrielse. I 4 mom. föreskrivs om förfarandet vid befrielse i fråga om produktion som finansierats utan statligt stöd. I paragrafen föreslås dessutom i fråga om befrielsens verkningar en hänvisning till tillämpningen av lagen.

På basis av 1 mom. skall husägaren ha rätt till befrielse, om bostadslägenheterna i det hus som befrielsen gäller används eller enligt avtalen om besittning av lägenheterna kommer att användas för annat än bostadsrättsändamål, dvs. vid den tidpunkt då huset befrias från begränsningarna besitts bostadslägenheterna inte längre med stöd av bostadsrätt. Lägenheterna är då antingen uthyrda, står tomma eller besitts med stöd av aktieäggande. Sålunda blir det efter befrielsen av huset också möjligt att bostadsrättshavaren övergår till att besitta den lägenhet där han bor antingen på grundval av ett hyresavtal eller sådant aktieäggande som medför rätt att besitta

lägenheten. Också en sådan besittningsrätt är möjlig som grundar sig på ett hyresavtal och delvis på aktieäggande. Ändringen av bostadsrättshavarens besittningsrätt är frivillig. Så länge besittningen av lägenheten grundar sig på boenderätt, kan huset inte befrias. Efter befrielsen kan som ägare till de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet också komma på fråga en annan person än den hyresgäst som bor i lägenheten eller bostadsrättshavaren. Även en juridisk person kan äga aktier som befriats från begränsningar och som medför rätt att besitta en bostadslägenhet.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om de förutsättningar som ägaren till det hus i den statsstödda produktionen som befrielsen gäller utöver de förutsättningar som nämns i 1 mom. skall uppfylla innan befrielse kan erhållas.

Den nuvarande produktionen är så gott som helt och hållet finansierad med hjälp av statens bostadslån, aravalån eller räntestödslån. Det föreslås att om ett hus eller en bostad befrias från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, skall statens bostadslån eller aravalånet för huset eller bostaden återbetalas i sin helhet. Också i fråga om ett objekt för vilket beviljats räntestödslån eller borgenslån är förutsättningen för befrielse att staten befrias från ansvar i fråga om det objekt som befrielsen gäller. När det gäller räntestödd produktion finns det två alternativ för detta. Antingen skall den andel av räntestödslånet som motsvarar det objekt som skall befrias återbetalas, eller så skall den som beviljat lånet befria staten från borgensansvaret i fråga om det objekt som befrielsen gäller och minska det lånebelopp som berättigar till räntestöd med en andel som motsvarar objektet. Också när det gäller befrielse av ett objekt för vilket borgenslån beviljats finns det två alternativ. Återbetalning av den andel av borgenslånet som motsvarar det objekt som skall befrias inklusive ersättningar för förtida återbetalning av lånet och andra kostnader skall alltid vara ett gångbart alternativt. Det andra alternativet är att staten och den kommun som eventuellt också har borgensansvar befrias från borgensansvaret i fråga om det objekt som

befrielsen gäller. Det åligger den som ansöker om befrielse att förhandla med den som beviljat borgenslånet om hur den minskning av borgensansvaret som krävs kan åstadkommas.

Huvudregeln skall alltså vara den att befrielse inte beviljas om det lån av statens medel som beviljats för finansiering av det objekt som befrielsen gäller inte har återbetalats. Vid exekutiv auktion kan det emellertid också hända att statens lånetillgodohavanden inte har kunnat säkras. I sådana situationer föreslås inte återbetalning av det statliga lånet utgöra en förutsättning för befrielse till de delar som tillgodohavandena inte har kunnat säkras genom exekutiv auktion.

I förutsättningarna enligt 2 mom. skulle även ingå att åtgärden främjar en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygger att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd därav.

I 3 mom. föreslås bestämmelser om förfarandet vid befrielse av ett hus som erhållit stöd av statliga medel. Det är alltså fråga om förfarandet vid befrielse av hus som finansierats på det sätt som avses i 2 mom. Befrielse skall sökas hos Statens bostadsfond som också skall pröva förutsättningarna för befrielse. Befrielse skall beviljas om Statens bostadsfond konstaterar att de förutsättningar som uppställts för befrielse föreligger. Till förutsättningarna hör förutom de grunder som nämns i 1 mom. också att förutsättningar för en minskning av statens eller kommunens ansvar i fråga om lån som beviljats av statens medel eller räntestödslån föreligger. För att befrielse skall beviljas för åtgärden vidare främja en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygga att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd därav.

Befrielse kan beviljas genast, om förutsättningar för detta föreligger, men beslutet kan också vara villkorligt, dvs. om alla förutsättningar för befrielse inte ännu har uppfyllts, men kommer att uppfyllas. I detta fall skall en tidsfrist fastställas inom vilken förutsättningarna för befrielse skall uppfyllas. Under denna tid kunde bl.a. ingås avtal om ändringar av besittningen och ordnas sådan finansiering av aktieköp som

eventuellt behövs och genomföras aktieköpet när befrielse har erhållits.

I 4 mom. föreslås bestämmelser om förfarandet vid befrielse av ett hus som inte erhållit stöd av statliga medel. Om i 1 mom. avsedda förutsättningar föreligger kan ägaren till ett sådant hus genom eget beslut befria huset och de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset från att omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse i denna lag.

I 5 mom. föreslås en hänvisning till lagens 5 §, i vilken föreskrivs om verkningarna av befrielsen från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse på tillämpningen av denna lag eller på upphörd tillämpning av lagen.

50 c §. Skyldighet att anmäla om befrielse från begränsningarna. Paragrafen är ny och anknäver till den föreslagna 50 b §. I paragrafen föreskrivs om uppgifterna för såväl Statens bostadsfond som ägaren till produktion som finansierats utan statligt stöd efter befrielsen från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse.

I 1 mom. föreslås en bestämmelse om Statens bostadsfonds uppgifter efter det att fonden har befriat ett hus från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Bostadsfonden skall efter det att befrielsevillkoren har uppfyllts vidta åtgärder för att avföra de anteckningar om begränsningar som anges i 51 § enligt vad som föreskrivs närmare genom förordning. Den andra av bostadsfondens uppgifter gäller skyldigheten att för allmänheten hålla tillgängligt uppgifterna om vilka hus och vilka aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i dessa hus bostadsfonden har befriat från begränsningarna samt uppgifterna om huruvida befrielsen är villkorlig och vilken den tidsfrist är som har fastställts då villkoren skall vara uppfyllda. Avsikten är att de som kommer i kontakt med egendom som omfattas av begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse skall få uppdaterad och tillförlitlig information även om vilken egendom som inte längre omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse.

Då styrelsen i ett bolag har fått en anmälan

från Statens bostadsfond om att huset är befriat från begränsningarna är det bolagets sak att i fråga om det hus som befrielsen gäller avföra anteckningarna om begränsningar från bolagsordningen och aktiebrevet, om de medför rätt att besitta en bostadslägenhet i det hus som befrielsen gäller. En bestämmelse om detta finns även i paragrafens 2 mom.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse såväl om skyldigheten för en ägare till produktion som finansierats utan statligt stöd att vidta åtgärder i syfte att avföra de anteckningar om begränsningar som avses i 51 §, då ägaren med stöd av 50 b § har befriat sitt hus från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, som om skyldigheten för en ägare som erhållit statligt stöd att med anledning av den befrielse som beviljats av Statens bostadsfond vidta åtgärder i syfte att ändra anteckningarna i bolagsordningen och aktiebrevet. Ägaren till ett hus som finansierats utan statligt stöd skall således själv också se till att anteckningen avförs från inteckningsregistret. Genom förordning kan närmare bestämmelser utfärdas om på vilket sätt den skyldighet som avses i detta moment kan påvisas ha blivit uppfylld.

I 3 mom. föreslås en bestämmelse om skyldigheten att göra anmälan för ägaren till det hus som befrielsen avser. Också ägarna skall för allmänheten hålla tillgängligt uppgifterna om vilka hus och vilka aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheten som har befriats eller kommer att befrias från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Likaså skall det även offentligt informeras om när anteckningarna gällande aktier som medför rätt att besitta ett hus eller en bostadslägenhet avförs från bolagsordningen och aktierna.

I 4 mom. föreslås en bestämmelse om statskontorets behörighet att införa en anteckning som fattas eller rätta till en felaktig anteckning om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Statskontorets behörighet gäller endast bostadsrättshus som avses i 50 b § 2 mom. En brist eller ett fel skall korrigeras på anmälan av statskontoret.

51 §. Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse.

Eftersom det föreslås att i lagen tas in en bestämmelse om vems sak det är att vidta åtgärder i syfte att avföra anteckningarna om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse från inteckningsregistret, bolagsordningen och aktierna efter det att huset har befriats från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, är det logiskt att det också på lagnivå föreskrivs om ansvaret att föra in anteckningar. För närvarande har genom förordning utfärdats förutom bestämmelser om verkställigheten i anknytning till anteckningarna även bestämmelser om vems skyldighet det är att vidta åtgärder i syfte att göra anteckningar.

I 3 mom. föreslås en bestämmelse om Statens bostadsfonds skyldigheter efter det att den har beviljat lån av statliga medel eller godkänt räntestöd som betalas av statliga medel för lånet eller godkänt statlig eller kommunal borgen för lånet och i 4 mom. föreslås en bestämmelse om skyldigheterna för ägarna till bostadsrättshus. I 5 mom. föreslås en hänvisning till 50 c §, i vilken föreskrivs om skyldigheten att vidta åtgärder i syfte att avföra anteckningarna om begränsningar efter det att huset har befriats från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse.

Genom förordning kunde närmare bestämmelser utfärdas om på vilket sätt den skyldighet som avses i 4 mom. kan påvisas ha blivit fullföljd.

51 a §. Skyldighet att upprätta bokslut. Den föreslagna ändringen i 1 mom. beror på det föreslagna 2 mom. som skall fogas till paragrafen.

Som 2 mom. föreslås en bestämmelse enligt vilken de ägare som också utövar annan än i lagen om bostadsrättsbostäder avsedd verksamhet skall ordna sin bokföring så, att riktiga och tillräckliga uppgifter om verksamheten enligt lagen om bostadsrättsbostäder kan anges separat i ägarens bokslut. Till en sådan ägares bokslut skall bifogas en separat resultaträkning för verksamheten enligt denna lag och i form av noter anges övriga uppgifter om verksamheten i enlighet med vad som bestäms i denna lag och i tillämpliga delar i bokföringslagen. Kravet innebär bl.a. att de bokslutsuppgifter som gäller verksamheten

enligt denna lag skall kunna härledas ur ägarens bokföring med iakttagande av kravet på obruten verifieringskedja. En separat resultaträkning och noter är en del av ägarens bokslut. De är således föremål för revision enligt de bestämmelser som gäller ägaren. Med beaktande av att bostadsrättshavarna enligt denna lags 4 f § har rätt att delta i ägarens beslutsfattande minst i den omfattning som föreskrivs i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990), torde det vara naturligt att skyldigheten i det föreslagna 2 mom. fullgörs genom att verksamheten enligt denna lag bokförs separat från ägarens övriga verksamhet. Affärshändelserna bokförs i resultaträkningarna för affärsverksamheterna enligt orsaksprincipen. Genom förordning kan vid behov utfärdas närmare bestämmelser om åtskiljande och bokföring av verksamheter.

Om ingen separat bokföring eller resultaträkning inklusive noter finns, är det svårt att bedöma tillförlitligheten i den verksamhet som omfattas av bostadsrättslagstiftningen, likaså om skyldigheterna enligt denna lag har uppfyllts, till exempel om bruksvederlagen har bildats enligt självkostnadsprincipen och om inlösningarna av bostadsrätter har skett under de omständigheter om vilka lagen föreskriver. Likaså blir det lättare för bostadsrättshavarna att delta i husägarens beslutsfattande, om det är möjligt att på ett mer tillförlitligt sätt än nu utreda vilka utgifter och inkomster som gäller den verksamhet som omfattas av lagen om bostadsrättsbostäder.

51 d §. *Upptagande i balansräkningen av bostadsrättsavgifter som tagits ut för den tid husen byggts eller anskaffats.* Ordalydelsen i 2 mom. föreslås bli förtydligad. Förslaget anknyter till den föreslagna ändringen av 26 b § 1 mom. Posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen skall sänkas endast om inlösningarna inte har kunnat betalas med annat eget kapital, och enbart med det belopp som har använts av posten bostadsrätter, och skall betalas först då lägenheten i fråga åter överläts till besittning på grund av ett bostadsrättsavtal.

54 a §. *Ändringssökande.* Denna

bestämmelse är ny och anknyter till den föreslagna nya 50 b § om befrielse från begränsningar. Statens bostadsfond föreslås vara den myndighet som på ansökan beslutar om befrielse från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Den som är missnöjd med Statens bostadsfonds beslut skall kunna söka ändring i det. Ändringssökandet föreslås bli upplagt så att ett rättelseyrkande först skall lämnas in till fonden inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. Den som är missnöjd också med beslutet i fråga om rättelseyrkandet kan söka ändring genom besvär så som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen.

55 §. *Delgivning av beslut.* Ordalydelsen i denna paragraf måste ändras eftersom den nuvarande bestämmelsen enbart gäller delgivning av en kommunal myndighets beslut. Statens bostadsfond föreslås vara den myndighet som fattar beslut enligt den föreslagna 50 b §. Ordalydelsen ändras också på grund av att förvaltningslagen (434/2003) trädde i kraft vid ingången av 2004. Allmänna bestämmelser om delgivning av myndigheternas beslut finns i förvaltningslagen.

59 §. *Närmare bestämmelser.* Bestämmelsen måste ändras på grund av de föreslagna 50 c och 51 § 4 mom. samt 51 a § 2 mom. Genom förordning av statsrådet har utfärdats närmare bestämmelser om anteckning av begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Det är skäl att förfara på samma sätt även när det är fråga om närmare verkställighetsbestämmelser om avförande av anteckningar till följd av befrielse från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Man bör också vara beredd på att närmare bestämmelser om åtskiljande och bokföring av verksamheter enligt 51 a § 2 mom. måste utfärdas genom förordning. Det föreslås att närmare bestämmelser om åtskiljande och bokföring av verksamheter vid behov utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

1.2. Aravalagen.

15 b §. *Allmännyttighet i en koncern.* Ordalydelsen i paragrafens 4 punkt föreslås

bli ändrad. Lagförslag 1 i denna proposition innehåller förslag om befrielse, i vissa fall med stöd av lagen, från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder. Det är inte logiskt att nya ägare till bostäder eller aktier som befriats från begränsningarna alltså skall vara underställda bestämmelserna om allmännyttighet ens i det fall att den nya ägaren hör till en koncern.

15 e §. *Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund.* Bestämmelsen i paragrafens 4 punkt bör ändras på motsvarande sätt som 15 § 4 punkten.

1.3. Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

25 §. *Allmännyttighet i en koncern.* I paragrafens 4 punkt föreslås en ändring som motsvarar den som föreslås i aravalagen.

27 a §. *Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund.* Bestämmelsen i paragrafens 1 mom. 4 punkt bör ändras på motsvarande sätt som 25 § 4 punkten.

2. Närmare bestämmelser och föreskrifter

Förordningen om anteckning av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar för bostadsrättsbostäder (758/1990) bör ändras av den anledningen att husägaren i enlighet med den föreslagna 50 b § i lagen om bostadsrättsbostäder skall ha rätt att i vissa situationer bli befriad från att omfattas av begränsningarna.

I den nya 50 c § föreslås en bestämmelse om skyldigheten att avföra anteckningarna om begränsningar. Det vore likväl ändamålsenligt att genom förordning utfärda bestämmelser om närmare verkställighet av denna skyldighet.

Det är nödvändigt att ändra den ovan nämnda förordningen även på grund av att bestämmelser om skyldigheten att göra anteckningar om begränsningarna också skall utfärdas genom lag för konsekvensens skull. Gällande bestämmelser om anteckningar har

utfärdats genom denna förordning. Därför är avsikten i fortsättningen att närmare bestämmelser skall utfärdas genom förordning om anteckningarna endast i anknytning till verkställigheten.

Miljöministeriet har fastställt ett formulär för bostadsrättsavtal som bör revideras på grund av de föreslagna lagändringarna.

Man bör också vara beredd på att utfärda närmare bestämmelser om tillämpningen av 51 a § 2 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder.

3. Ikraftträdande

Lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt.

Det föreslås att bestämmelserna om val av bostadsrättshavare i den föreslagna lagen om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder också skall tillämpas på de ansökningar som har lämnats in innan denna lag träder i kraft då själva valet sker efter att lagen har trätt i kraft. Eftersom de föreslagna ändringarna i 4 a, 4 b och 4 c § om valet av boende tar sikte på att bostäderna skall nyttjas så fullt ut som möjligt, finns det ingen anledning att inte tillåta att bestämmelserna tillämpas också på sådana val av boende som görs efter att lagen har trätt i kraft.

De föreslagna bestämmelserna i 26 § 4 mom., 26 b § 1 mom. och 51 d § i den föreslagna lagen om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder skall också kunna tillämpas på den räkenskapsperiod som löper då lagen träder i kraft och på bokslutet för perioden.

Lagen om ändring av 25 § och 27 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån föreslås bli tillämpad även på lån som avses i lagens 43 § 5 mom. och på hus och bostäder som finansierats med dessa lån samt på aktier som medför rätt att besitta dessa hus och bostäder.

I ikraftträdelsebestämmelserna föreslås också en bestämmelse som ger rätt att vidta åtgärder som lagens verkställighet kräver redan innan den träder i kraft.

4. Lagstiftningsordning

De föreslagna ändringarna i valet av

boende, bestämmelserna om husägarens bokslut och befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse samt skyldigheten att vara beredd att betala för inlösningar skall tillämpas efter att lagen har trätt i kraft. Bestämmelserna om bokslutet kan dock också enligt husägarens eget gottfinnande tillämpas på den räkenskapsperiod som löper då lagen träder i kraft och på bokslutet för denna period. De föreslagna bestämmelserna i 50 b § 2 mom. om återbetalning av den andel av ett som räntestödslån eller borgenslån godkänt lån som motsvarar ett hus eller de aktier som medför rätt att besitta en lägenhet skall inte anses kränka rättigheterna för den som beviljat räntestödslånet eller borgenslånet, eftersom långivaren utöver den låneandel som motsvarar det objekt som befrielsen gäller är berättigad till en ersättning för förtida återbetalning inklusive kostnader. Enligt gängse praxis inom branschen ingår överenskommelser om rätt till förtida återbetalning av lån, tiden för detta inklusive ersättningar och andra kostnader i allmänhet i låneavtalet. Inte heller de övriga föreslagna alternativen i 50 b § 2 mom. enligt vilka befrielse förutsätter att staten befrias från ansvar gällande räntestödslån och borgenslån kränker långivarens rättigheter. Att i stället för förtida återbetalning av lånet inklusive ersättningar och kostnader minska statens och kommunens ansvar i enlighet med förslaget förutsätter alltid långivarens

samtycke och åtgärder av denne. Också dessa förutsättningar ställs som villkor för den som ansöker om befrielse från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Låneavtalsparterna förhandlar således sinsemellan om hur statens ansvar i samband med lånen skall minskas för att förutsättningarna för befrielse till denna del skall föreligga. Om enighet inte nås kan den som ansöker om befrielse alltid återbetala den andel av räntestödslånet eller borgenslånet som motsvarar det objekt som skall befrias.

De föreslagna förändringarna ger husägarna bättre möjligheter att använda sin egendom på ett förnuftigt och ekonomiskt sätt och inverkar samtidigt också positivt på de boendes ställning i form av att behovet att höja bruksvederlagstäckningen minskar. Ändringarna förbättrar också gäldenärernas ställning. Därigenom strider bestämmelserna inte mot egendomsskyddet eller någon annan grundläggande rättighet om vilka grundlagens 15 § föreskriver. De föreslagna bestämmelserna genomför dessutom bestämmelsen i 19 § 4 mom. i grundlagen att det allmänna skall främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende.

Sålunda anses inga hinder föreligga för att lagförslagen behandlas som vanliga lagar.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag**om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen av den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/1990) 4 § 1 och 2 mom., 4 a § 2 och 3 mom., 4 b §, 4 c § 2 mom., 26 b § 1 mom., 45 § 1 mom., 51 a §, 51 d § 2 mom., 55 § och 59 §,

sådana de med undantag för 4 § 2 mom. lyder i lag 127/2003, samt

fogas till 4 a §, sådan den lyder delvis ändrad i nämnda lag 127/2003, ett nytt 5 mom., varvid det nuvarande 5 mom. blir 6 mom., och till 5 § nya 3-5 mom., till lagen en ny 5 a §, till 20 § ett nytt 2 mom., till 26 a §, sådan den lyder i sistnämnda lag, ett nytt 4 mom., till lagen nya 50 b och 50 c §, till 51 §, sådan den lyder i sistnämnda lag, nya 3-5 mom. samt till lagen en ny 54 a § som följer:

4 §

Bostadsrättshavarna

Utöver vad som bestäms i denna paragraf kan som bostadsrättshavare godkännas endast en eller flera sådana personer som uppfyller villkoren i 4 a och 4 b §. Finns det inga sådana sökande den gången kan också någon annan än ovan avsedd person godkännas. Finns det flera sådana andra sökande har den sökande vars ordningsnummer är lägre än de andras företräde till en bostad.

Bostadsrättshavaren skall vara en person som kommunen har godkänt och som avses i 1 mom. eller en person på vilken bostadsrätten enligt denna lag kan överföras.

4 a §

Val av och krav på bostadsrättshavare

Den som ansöker om bostadsrätt skall vid utgången av ansökningstiden eller, om ansökningar kan lämnas in kontinuerligt, vid inlämnandet av ansökan

1) ha fyllt 18 år eller

2) dessutom höra till en särskilt angiven åldersgrupp eller någon annan specialgrupp, om de bostäder som delas ut i första hand är avsedda för sådana personer och om kravet på lägsta ålder eller andra krav på behörigt sätt och offentligt uppgivits då bostadsrätterna förklarades lediga att sökas.

En förutsättning för att en sökande skall kunna godkännas som bostadsrättshavare är att han eller hon behöver en bostadsrättsbostad. Sökanden anses inte behöva en bostadsrättsbostad, om han eller hon

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

2) har så stor förmögenhet att han eller hon förmår finansiera minst 50 procent av det gängse priset på den fria marknaden för den bostad han eller hon söker eller för en motsvarande bostad, eller förmår bygga om den ägarbostad som finns inom ansökningsområdet så att den motsvarar den bostad som söks.

Vad som bestäms i 3 mom. om kraven på

godkännande av en bostadsrättshavare tillämpas inte

- 1) på en sökande som byter från en bostadsrättsbostad till en annan, eller
- 2) på en sökande som fyllt 50 år.

4 b §

Företräde för en boende

Ändras ett hus till bostadsrättshus kan en person som på grundval av aktieinnehavare eller hyresrätt besitter en lägenhet och som fyllt 18 år eller en familjemedlem som bor i lägenheten och härleder sin rätt från honom eller henne utan hinder av 4 a § godkännas som bostadsrättshavare, eller också fortsätta att besitta lägenheten som hyresgäst eller som ägare eller delägare till de aktier som medför rätt till besittning av lägenheten. En sådan person kan utan hinder av 4 a § också senare godkännas som bostadsrättshavare i fråga om en bostad som han eller hon eller familjen har besuttit redan innan huset ändrades till ett bostadsrättshus. Då en sådan bostad blir ledig, väljs bostadsrättshavaren så som föreskrivs i 4 och 4 a §.

4 c §

Ansökningsförfarande

För identifiering av dem som får bostadsrätter som tas i bruk eller blir lediga inom ansökningsområdet skall kommunen förklara att de i 1 mom. avsedda ordningsnumren offentligt och allmänt kan sökas. Ordningsnumren skall förklaras lediga att sökas inom en angiven tid (*ansökningstid*). De ansökningar som kommit in inom ansökningstiden behandlas i enlighet med 3 mom. 1 punkten. Efter ansökningstidens utgång kan ansökan om ordningsnummer lämnas in kontinuerligt. Ansökningar som kommit in efter ansökningstidens utgång behandlas i enlighet med 3 mom. 2 punkten. Om ett tillräckligt antal ansökningar inte har kommit in, kan en ny ansökningstid utsättas, varvid de ansökningar som då kommer in behandlas i

enlighet med 1 punkten. Att sökanden tidigare ansökt om eller erhållit ett ordningsnummer utgör inte något hinder för erhållande av nya ordningsnummer antingen inom samma eller ett annat ansökningsområde. Om sökanden inom ett ansökningsområde har flera ordningsnummer, mot vilka någon bostadsrättsbostad inte har erhållits, beslutar han eller hon om vilket ordningsnummer som används vid ansökan.

5 §

Stadgandenas bindande och tvingande natur och när tillämpningen av bestämmelser upphör

Då ett bostadsrättshus eller de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset har befriats från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt denna lag och de anteckningar som avses i 51 § 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. Bestämmelser om befrielse från begränsningarna finns i 50 b §.

Äger husägaren inte längre sådana hus som omfattas av begränsningarna i denna lag i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse i denna lag, upphör tillämpningen av lagen även på en sådan ägare, på aktierna i huset och på aktieägarna, dock med beaktande av vad som bestäms i 1 c §.

Erbjuds i ett hus som redan har befriats från begränsningarna en lägenhet på nytt för besittning med stöd av boenderätt, skall bestämmelserna i denna lag tillämpas på huset och husägaren.

5 a §

Produktion som inte omfattas av lagens tillämpningsområde

Om en ägare enligt denna lag äger även sådana hus eller lägenheter som inte har

erbjudits för besittning med stöd av bostadsrätt, tillämpas denna lag inte på dessa hus och lägenheter eller på aktier som medför rätt att besitta dessa hus eller lägenheter.

20 §

Den tid under vilken bruksvederlaget skall betalas

Om lägenheten överläts av husägaren till en ny bostadsrättshavare eller en ny innehavare av någon annan rättighet under den tid för vilken den som avstår från sin bostadsrätt enligt 1 mom. skall betala bruksvederlag, upphör betalningsskyldighet för den som avstår från sin bostadsrätt, om inte annat avtalats mellan den som avstår från sin bostadsrätt och den nya boende.

26 a §

Reserveringsskyldighet

Vid bedömningen av huruvida reserveringsskyldigheten enligt denna paragraf har fullgjorts i tillräcklig omfattning kan rådande efterfrågan på och utbud av bostäder beaktas. Reserveringen kan anses 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.

26 b §

Disponibla medel för inlösen och ansvar för felaktig inlösning

Följer inget annat av 2 mom. eller av 26 c § får en husägare använda medel som avses i 51 e § eller annat eget kapital eller andra medel som enligt bokslutet influtit under den föregående eller tidigare räkenskapsperioder till att lösa in bostadsrätter. För betalning av den indexförhöjning och den finansieringsandel för ombyggnad av en

lägenhet som avses i 24 § 2 mom. 2 och 3 punkten och som ingår i bostadsrättens inlösningspris skall 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 51 d §.

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus kan användas som bostadsrättshavarnas eller hyresgästernas stadigvarande eller tillfälliga bostäder.

50 b §

Befrielse från begränsningar

Ägaren till ett bostadsrättshus har rätt till befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse i denna lag, om bostadslägenheterna i det hus som befrielsen gäller enligt avtalen om besittning av lägenheterna redan används för annat än bostadsändamål eller senare kommer att användas för sådana ändamål.

För att ägaren till ett hus skall befrias från begränsningarna förutsätts dessutom i fråga om det hus som befrielsen gäller att

1) det statliga bostadslånet eller aravalånet eller husets andel av ett sådant lån återbetalas helt och hållet, dock inte i de fall då lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg,

2) ett lån som godkänts som räntestödslån eller en andel av ett sådant lån återbetalas inklusive de eventuella ersättningsarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att det lånebelopp som berättigar till räntestöd minskas till den del som beloppet motsvarar det hus som befrielsen gäller och att långivaren dessutom

befriar staten från det borgensansvar för lånet som avser det hus som befrielsen gäller, eller

3) ett lån som godkänts som borgenslån enligt lagen om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrättshus- och hyresproduktion (126/2003) eller en andel av ett sådant lån återbetalas helt och hållet inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att den långivare som beviljat borgenslånet befriar staten samt likaså den kommun som eventuellt är ansvarig från borgensansvaret i fråga om det hus som befrielsen gäller, och

4) att åtgärden för husets vidkommande främjar en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygger att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd därav.

Har lån enligt 2 mom. beviljats ett hus, skall befrielse sökas hos Statens bostadsfond. Befrielse skall beviljas, om de förutsättningar som avses i 1 och 2 mom. konstateras föreligga. Befrielse kan också beviljas på det villkoret att sökanden inom angiven tid uppfyller de krav som i denna paragraf ställs för befrielse.

Den som äger ett sådant hus som inte avses i 2 mom. kan befria huset och de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt denna lag från och med den tidpunkt då de i 1 mom. avsedda förutsättningarna föreligger.

I 5 § föreskrivs om verkningarna av befrielsen från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse på tillämpningen av denna lag.

50 c §

Skyldighet att anmäla om befrielse från begränsningarna

Skall Statens bostadsfond utan dröjsmål lämna ett meddelande om befrielsen eller, om beslutet om befrielse har varit villkorligt, omedelbart efter det att fonden har konstaterat att villkoren uppfyllts, lämna ett sådant meddelande. För att de i 51 § avsedda anteckningarna om ett bostadsrättshus eller

om de aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheterna i huset skall kunna utplånas så som närmare bestäms genom förordning. Statens bostadsfond skall också hålla uppgifterna om vilka hus och vilka aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i dessa hus som bostadsfonden har befriat från begränsningarna samt uppgifterna om huruvida befrielsen är villkorlig och inom vilken tidsfrist villkoren skall vara uppfyllda tillgängliga för allmänheten.

Med anledning av sitt beslut om befrielse skall den ägare som avses i 50 b § 4 mom. utan dröjsmål vidta åtgärder för utplånande av de anteckningar som avses i 51 §. Med anledning av bostadsfondens beslut om befrielse skall den ägare till ett hus som avses i 50 b § 2 mom. också vidta åtgärder för utplånande av de anteckningar som avses i 51 § 2 mom. Genom förordning kan närmare bestämmelser utfärdas om på vilket sätt det visas att den i detta moment avsedda skyldigheten har fullgjorts.

Med anledning av ett beslut om befrielse skall ägaren till ett hus som avses i 50 b § 2 eller 4 mom. för allmänheten hålla tillgängliga uppgifterna om vilka hus och vilka aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som har befriats eller kommer att befrias från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse 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 det konstateras att ägaren till ett hus som avses i 50 b § 2 mom. har försummat den skyldighet som avses i denna paragraf eller att anteckningen om att huset befriats från begränsningar är felaktig, skall anteckningen korrigeras på anmälan av statskontoret.

51 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

Statens bostadsfond är skyldig att utan dröjsmål så som närmare bestäms genom förordning vidta åtgärder i syfte att åstadkomma de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. efter det att bostadsfonden har beviljat ett lån enligt 50 b § 2 mom. eller har godkänt ett lån som ett räntestödslån eller borgenslån enligt 50 b § 2 mom.

Ägaren till ett bostadsrättshus är ansvarig för att de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. har gjorts innan ägaren erbjuder bostadsrättsavtal för bostäder i ett hus som han äger eller kommer att få i sin ägo. Genom förordning kan närmare bestämmelser utfärdas om på vilket sätt det visas att den i detta moment avsedda skyldigheten har fullgjorts.

I 50 c § föreskrivs om skyldigheten att utplåna de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. efter det att begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse har upphört.

51 a §

Skyldighet att upprätta bokslut

Bokslut skall, om inte något annat följer av 2 mom., upprättas enligt bestämmelserna i bokföringslagen (1336/1997) och i den speciallag som gäller husägarsamfundet eller husägarstiftelsen samt enligt bestämmelserna i detta kapitel. Bokföringsnämnden kan enligt vad som anges i bokföringslagen ge anvisningar och utlåtanden om upprättandet av ett bokslut enligt denna lag för ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus.

Om ägaren till ett bostadsrättshus vid sidan av verksamhet enligt denna lag utövar även annan verksamhet skall ägarens bokföring ordnas så, att riktiga och tillräckliga uppgifter om verksamheten enligt denna lag kan anges separat i ägarens bokslut. Till en sådan ägares bokslut skall 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 tillämpliga delar i bokföringslagen.

51 d §

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

Posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen skall nedsättas till den del som annat eget kapital eller, om ägaren är ett aktiebolag, annat fritt eget kapital enligt balansräkningen för senast avslutade räkenskapsperiod inte har använts för bostadsrättsinlösning. Om posten bostadsrättsavgifter har minskats på grund av bostadsrättsinlösning, skall ett tillägg till motsvarande belopp till posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen göras efter att husägaren på nytt har överlåtit bostadsrätten.

54 a §

Sökande av ändring

En sökande som är missnöjd med ett beslut av statens bostadsfond i ett ärende som avses i denna lag eller med stöd av den utfärdade bestämmelser får söka rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. Rättelseyrkandet skall riktas till Statens bostadsfond. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall fogas anvisning om rättelseyrkande. Rättelseyrkandet skall behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär så som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

55 §

Delgivning av beslut

Ett beslut enligt denna lag delges så som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003). Ett beslut enligt vilket någon har godkänts som bostadsrättshavare eller mottagare får dock delges genom att kommunstyrelsens eller nämndens protokoll läggs fram så som

föreskrivs i kommunallagen (365/1995), varvid delfåendet anses ha ägt rum den dag då beslutet lades fram.

59 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om verkställigheten av denna lag meddelas vid behov i fråga om 50 c och 51 § genom förordning av statsrådet och i fråga om 16 § 4 mom., 51 a § 2 mom. och 58 § genom förordning av miljöministeriet.

Denna lag träder i kraft den 20 .
Denna lags 4 a och 4 b § tillämpas också på ansökningar som lämnats in före lagens ikraftträdande, om bostadsrätten erbjuds sökanden efter att lagen har trätt i kraft.

Denna lags 26 a § 4 mom., 26 b § 1 mom. och 51 d § kan också tillämpas på den räkenskapsperiod som löper då lagen träder i kraft och bokslutet för denna räkenskapsperiod.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

2.

Lag

om ändring av 15 b och 15 e § i aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) 15 b § 4 punkten och 15 e § 1 mom. 4 punkten, sådana de lyder, 15 b § 4 punkten i lag 129/2003 och 15 e § 1 mom. 4 punkten i lag 734/2004, som följer:

15 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 15 a § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 15 § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda bostäder för vilka lån beviljats enligt 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i denna lag, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder.

15 e §

Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund

Ett i 15 § 4 punkten avsett samfund i vilket ett i 15 § 1 punkten avsett samfund har sådan bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten i lagen om aktiebolag får inte gottskriva ägaren med mer än den avkastning som bestäms enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten, om samfundet äger

4) i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats enligt 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion, 21 § i denna lag, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 20 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller

aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder.

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

3.

Lag

om ändring av 25 och 27 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 25 § 4 punkten och 27 a § 1 mom. 4 punkten, sådana de lyder, 25 § 4 punkten i lag 130/2003 och 27 a § 1 mom. 4 punkten i lag 736/2004, som följer:

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 24 § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 5 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i aravalagen, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder, samt

27 a §

Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund

Ett i 5 § 4 punkten avsett samfund i vilket ett i 5 § 1 punkten avsett samfund har sådan bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten i lagen om aktiebolag får inte gottskriva ägaren med mer än den avkastning som bestäms enligt 24 § 3 punkten, om samfundet äger

4) i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion, 21 § i aravalagen eller 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder, samt

— — — — —
—————

(604/2001) och på hus och bostäder för vilka sådana lån beviljats samt på aktier som medför rätt att besitta dessa hus och bostäder.

Denna lag träder i kraft den 20 .
Denna lag tillämpas även på lån som avses i 43 § 5 mom. i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

—————

Nådendal den 23 juni 2005

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Hannes Manninen*

1.

Lag**om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/1990) 4 § 1 och 2 mom., 4 a § 2 och 3 mom., 4 b §, 4 c § 2 mom., 26 b § 1 mom., 45 § 1 mom., 51 a §, 51 d § 2 mom., 55 § och 59 §,
 sådana de med undantag för 4 § 2 mom. lyder i lag 127/2003, samt
fogas till 4 a §, sådan den lyder delvis ändrad i nämnda lag 127/2003, ett nytt 5 mom., varvid det nuvarande 5 mom. blir 6 mom., och till 5 § nya 3-5 mom., till lagen en ny 5 a §, till 20 § ett nytt 2 mom., till 26 a §, sådan den lyder i sistnämnda lag, ett nytt 4 mom., till lagen nya 50 b och 50 c §, till 51 §, sådan den lyder i sistnämnda lag, nya 3-5 mom. samt till lagen en ny 54 a § som följer:

Gällande lydelse

4 §

Bostadsrättshavarna

Uttöver vad som bestäms i denna paragraf kan som bostadsrättshavare godkännas endast en sådan person eller sådana personer som uppfyller villkoren i 4 a och 4 b §.

Bostadsrättshavaren skall vara en person som kommunen har godkänt och som uppfyller de villkor som avses i 1 mom. eller en person på vilken bostadsrätten enligt denna lag kan överföras.

— — — — —

Föreslagen lydelse

4 §

Bostadsrättshavarna

Uttöver vad som bestäms i denna paragraf kan som bostadsrättshavare godkännas endast *en eller flera sådana personer* som uppfyller villkoren i 4 a och 4 b §. *Finns det inga sådana sökande den gången kan också någon annan än ovan avsedd person godkännas. Finns det flera sådana andra sökande har den sökande vars ordningsnummer är lägre än de andras företräde till en bostad.*

Bostadsrättshavaren skall vara en person som kommunen har godkänt och som avses i 1 mom. eller en person på vilken bostadsrätten enligt denna lag kan överföras.

— — — — —

4 a §

Val av och krav på bostadsrättshavare

Den som ansöker om bostadsrätt skall vid utgången av ansökningstiden eller, om ansökningar har kunnat lämnas in kontinuerligt, vid inlämnandet av ansökan ha fyllt 18 år eller vara äldre än detta, om de bostäder som delas ut i första hand är avsedda för personer i en viss ålder eller för en specialgrupp och kravet på lägsta ålder eller andra krav på behörigt sätt och offentligt uppgivits då bostadsrätterna förklarades lediga att sökas.

En förutsättning för att en sökande skall kunna godkännas som bostadsrättshavare är att han eller hon behöver en bostadsrättsbostad. Sökanden anses inte behöva en bostadsrättsbostad, om

1) han eller hon har en ägarbostad på den ort som ansökan gäller och denna uppfyller kraven på skälig boendenivå med beaktande av sökandens och hans eller hennes hushålls storlek och åldersstruktur samt sökandens behov av självständigt boende, eller

2) sökanden har så stor förmögenhet att han eller hon förmår skaffa en bostad som motsvarar behovet eller grundligt reparera sin bostad utan statligt stöd.

Om en bostadsrättsbostad eller bostadsrättsbostadsgrupp har byggts eller anskaffats för speciellt gruppboende, kan bostaden eller bostadsgruppen förklaras ledig att sökas av en grupp. När enskilda medlemmar i gruppen byts tillämpas inte bestämmelserna i 3–4 mom. i denna paragraf. Vad som bestäms i denna paragraf tillämpas inte heller när personer som har godkänts som bostadsrättshavare eller som i övrigt fått bostadsrätt enligt denna lag sinsemellan byter bostadsrätter.

4 b §

4 a §

Val av och krav på bostadsrättshavare

Den som ansöker om bostadsrätt skall vid utgången av ansökningstiden eller, om ansökningar kan lämnas in kontinuerligt, vid inlämnandet av ansökan

1) ha fyllt 18 år eller

2) dessutom höra till en särskilt angiven åldersgrupp eller någon annan specialgrupp, om de bostäder som delas ut i första hand är avsedda för sådana personer och om kravet på lägsta ålder eller andra krav på behörigt sätt och offentligt uppgivits då bostadsrätterna förklarades lediga att sökas.

En förutsättning för att en sökande skall kunna godkännas som bostadsrättshavare är att han eller hon behöver en bostadsrättsbostad. Sökanden anses inte behöva en bostadsrättsbostad, om han eller hon

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

2) har så stor förmögenhet att han eller hon förmår finansiera minst 50 procent av det gängse priset på den fria marknaden för den bostad han eller hon söker eller för en motsvarande bostad, eller förmår bygga om den ägarbostad som finns inom ansökningsområdet så att den motsvarar den bostad som söks.

Vad som bestäms i 3 mom. om kraven på godkännande av en bostadsrättshavare tillämpas inte

1) på en sökande som byter från en bostadsrättsbostad till en annan, eller

2) på en sökande som fyllt 50 år.

4 b §

Företräde för en boende

Då ett hus ändras till bostadsrättshus kan en person som på grundval av hyresrätt besitter en lägenhet och som fyllt 18 år eller en familjemedlem som bor i lägenheten och härleder sin rätt från honom eller henne utan hinder av 4 a § godkännas som bostadsrättshavare, eller också fortsätta att besitta lägenheten som hyresgäst. En sådan person kan utan hinder av 4 a § också senare godkännas som bostadsrättshavare i fråga om en bostad som han eller hon eller familjen har besuttit redan innan huset ändrades till ett bostadsrättshus. Då en sådan bostad blir ledig, väljs bostadsrättshavaren så som 4 och 4 a § i denna lag föreskriver.

4 c §

Ansökningsförfarande

— — — — —
För identifiering av sökande till bostadsrätter som tas i bruk eller blir lediga inom ansökningsområdet skall kommunen förklara att de i 1 mom. avsedda ordningsnumren offentligt och allmänt kan sökas. Ordningsnumren skall förklaras lediga att sökas inom en angiven tid (*ansökningstid*). De ansökningar som kommit in inom ansökningstiden behandlas i enlighet med 3 mom. 1 punkten. Efter ansökningstidens utgång kan ansökan om ordningsnummer lämnas in kontinuerligt. Ansökningar som kommit in efter ansökningstidens utgång behandlas i enlighet med 3 mom. 2 punkten. Om ett tillräckligt antal ansökningar inte har kommit in, kan en ny ansökningstid utsättas, varvid de ansökningar som då kommer in behandlas i enlighet med 1 punkten. Att sökanden tidigare ansökt om eller erhållit ett ordningsnummer utgör inte något hinder för erhållande av ett nytt ordningsnummer antingen inom samma eller ett annat ansökningsområde.

Företräde för en boende

Ändras ett hus till bostadsrättshus kan en person som på grundval av *aktieinnehavare* eller hyresrätt besitter en lägenhet och som fyllt 18 år eller en familjemedlem som bor i lägenheten och härleder sin rätt från honom eller henne utan hinder av 4 a § godkännas som bostadsrättshavare, eller också fortsätta att besitta lägenheten som hyresgäst *eller som ägare eller delägare till de aktier som medför rätt till besittning av lägenheten*. En sådan person kan utan hinder av 4 a § också senare godkännas som bostadsrättshavare i fråga om en bostad som han eller hon eller familjen har besuttit redan innan huset ändrades till ett bostadsrättshus. Då en sådan bostad blir ledig, väljs bostadsrättshavaren så som föreskrivs i 4 och 4 a §.

4 c §

Ansökningsförfarande

— — — — —
För identifiering av dem som får bostadsrätter som tas i bruk eller blir lediga inom ansökningsområdet skall kommunen förklara att de i 1 mom. avsedda ordningsnumren offentligt och allmänt kan sökas. Ordningsnumren skall förklaras lediga att sökas inom en angiven tid (*ansökningstid*). De ansökningar som kommit in inom ansökningstiden behandlas i enlighet med 3 mom. 1 punkten. Efter ansökningstidens utgång kan ansökan om ordningsnummer lämnas in kontinuerligt. Ansökningar som kommit in efter ansökningstidens utgång behandlas i enlighet med 3 mom. 2 punkten. Om ett tillräckligt antal ansökningar inte har kommit in, kan en ny ansökningstid utsättas, varvid de ansökningar som då kommer in behandlas i enlighet med 1 punkten. Att sökanden tidigare ansökt om eller erhållit ett ordningsnummer utgör inte något hinder för erhållande av nya ordningsnummer antingen inom samma eller ett annat ansökningsområde. *Om*

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

sökanden inom ett ansökningsområdet har flera ordningsnummer, mot vilka någon bostadsrättsbostad inte har erhållits, beslutar han eller hon om vilket ordningsnummer som används vid ansökan.

5 §

Stadgandenas bindande och tvingande natur

5 §

Stadgandenas bindande och tvingande natur **och när tillämpningen av bestämmelser upphör**

Då ett bostadsrättshus eller de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset har befriats från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt denna lag och de anteckningar som avses i 51 § 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. Bestämmelser om befrielse från begränsningarna finns i 50 b §.

Äger husägaren inte längre sådana hus som omfattas av begränsningarna i denna lag i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse i denna lag, upphör tillämpningen av lagen även på en sådan ägare, på aktierna i huset och på aktieägarna, dock med beaktande av vad som bestäms i 1 c §.

Erbjuds i ett hus som redan har befriats från begränsningarna en lägenhet på nytt för besittning med stöd av boenderätt, skall bestämmelserna i denna lag tillämpas på huset och husägaren.

5 a §

Produktion som inte omfattas av lagens tillämpningsområde

Om en ägare enligt denna lag äger även sådana hus eller lägenheter som inte har erbjudits för besittning med stöd av bostadsrätt, tillämpas denna lag inte på

dessas hus och lägenheter eller på aktier som medför rätt att besitta dessa hus eller lägenheter.

20 §

Den tid under vilken bruksvederlaget skall betalas

20 §

Den tid under vilken bruksvederlaget skall betalas

Om lägenheten överläts av husägaren till en ny bostadsrättshavare eller en ny innehavare av någon annan rättighet under den tid för vilken den som avstår från sin bostadsrätt enligt 1 mom. skall betala bruksvederlag, upphör betalningsskyldighet för den som avstår från sin bostadsrätt, om inte annat avtalats mellan den som avstår från sin bostadsrätt och den nya boende.

26 a §

Reserveringsskyldighet

26 a §

Reserveringsskyldighet

Vid bedömningen av huruvida reserveringsskyldigheten enligt denna paragraf har fullgjorts i tillräcklig omfattning kan rådande efterfrågan på och utbud av bostäder beaktas. Reserveringen kan anses 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.

26 b §

Disponibla medel för inlösen och ansvar för felaktig inlösning

Följer inget annat av 2 mom. eller 26 c § får en husägare använda medel som avses i 51 e § eller annat eget kapital eller andra medel som enligt bokslutet inlutit under den föregående eller tidigare

26 b §

Disponibla medel för inlösen och ansvar för felaktig inlösning

Följer inget annat av 2 mom. eller av 26 c § får en husägare använda medel som avses i 51 e § eller annat eget kapital eller andra medel som enligt bokslutet inlutit under den föregående eller tidigare

Gällande lydelse

räkenskapsperioder till att lösa in bostadsrätter. För inlösning av bostadsrätter skall 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 51 d §.

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus skall användas som bostadsrättshavarnas stadigvarande bostäder eller tillfälligt som hyresbostäder.

Föreslagen lydelse

räkenskapsperioder till att lösa in bostadsrätter. För *betalning av den indexförhöjning och den finansieringsandel för ombyggnad av en lägenhet som avses i 24 § 2 mom. 2 och 3 punkten och som ingår i bostadsrättens inlösningspris* skall 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 51 d §.

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus *kan* användas som bostadsrättshavarnas *eller hyresgästernas* stadigvarande *eller tillfälliga* bostäder.

50 b §

Befrielse från begränsningar

Ägaren till ett bostadsrättshus har rätt till befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse i denna lag, om bostadslägenheterna i det hus som befrielsen gäller enligt avtalen om besittning av lägenheterna redan används för annat än bostadsändamål eller senare kommer att användas för sådana ändamål.

För att ägaren till ett hus skall befrias från begränsningarna förutsätts dessutom i fråga om det hus som befrielsen gäller att

1) det statliga bostadslånet eller aravalånet eller husets andel av ett sådant lån återbetalas helt och hållet, dock inte i de fall då lånefordran inte har kunnat

säkerställas vid indrivning i exekutiv väg,

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

3) ett lån som godkänts som borgenslån enligt lagen om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrättshus- och hyresproduktion (126/2003) eller en andel av ett sådant lån återbetalas helt och hållet inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att den långgivare som beviljat borgenslånet befriar staten samt likaså den kommun som eventuellt är ansvarig från borgensansvaret i fråga om det hus som befrielsen gäller, och

4) att åtgärden för husets vidkommande främjar en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygger att bostädet blir stående tomta samt ekonomiska förluster till följd därav.

Har lån enligt 2 mom. beviljats ett hus, skall befrielse sökas hos Statens bostadsfond. Befrielse skall beviljas, om de förutsättningar som avses i 1 och 2 mom. konstateras föreligga. Befrielse kan också beviljas på det villkoret att sökanden inom angiven tid uppfyller de krav som i denna paragraf ställs för befrielse.

Den som äger ett sådant hus som inte avses i 2 mom. kan befria huset och de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt denna lag från och med den tidpunkt då de i 1 mom. avsedda förutsättningarna föreligger. I 5 § föreskrivs om verkningarna av befrielsen från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse på tillämpningen av denna lag.

50 c §

Skyldighet att anmäla om befrielse från begränsningarna

Skall Statens bostadsfond utan dröjsmål lämna ett meddelande om befrielsen eller, om beslutet om befrielse har varit villkorligt, omedelbart efter det att fonden har konstaterat att villkoren uppfyllts, lämna ett sådant meddelande. För att de i 51 § avsedda anteckningarna om ett bostadsrättshus eller om de aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheterna i huset skall kunna utplånas så som närmare bestäms genom förordning. Statens bostadsfond skall också hålla uppgifterna om vilka hus och vilka aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i dessa hus som bostadsfonden har befriat från begränsningarna samt uppgifterna om huruvida befrielsen är villkorlig och inom vilken tidsfrist villkoren skall vara uppfyllda tillgängliga för allmänheten.

Med anledning av sitt beslut om befrielse skall den ägare som avses i 50 b § 4 mom. utan dröjsmål vidta åtgärder för utplånande av de anteckningar som avses i 51 §. Med anledning av bostadsfondens beslut om befrielse skall den ägare till ett hus som avses i 50 b § 2 mom. också vidta åtgärder för utplånande av de anteckningar som avses i 51 § 2 mom. Genom förordning kan närmare bestämmelser utfärdas om på vilket sätt det visas att den i detta moment avsedda skyldigheten har fullgjorts.

Med anledning av ett beslut om befrielse skall ägaren till ett hus som avses i 50 b § 2 eller 4 mom. för allmänheten hålla tillgängliga uppgifterna om vilka hus och vilka aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som har befriats eller kommer att befrias från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse 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 det konstateras att ägaren till ett hus

som avses i 50 b § 2 mom. har försummat den skyldighet som avses i denna paragraf eller att anteckningen om att huset befriats från begränsningar är felaktig, skall anteckningen korrigeras på anmälan av statskontoret.

51 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

51 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

Statens bostadsfond är skyldig att utan dröjsmål så som närmare bestäms genom förordning vidta åtgärder i syfte att åstadkomma de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. efter det att bostadsfonden har beviljat ett lån enligt 50 b § 2 mom. eller har godkänt ett lån som ett räntestödslån eller borgenslån enligt 50 b § 2 mom.

Ägaren till ett bostadsrättshus är ansvarig för att de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. har gjorts innan ägaren erbjuder bostadsrättsavtal för bostäder i ett hus som han äger eller kommer att få i sin ägo. Genom förordning kan närmare bestämmelser utfärdas om på vilket sätt det visas att den i detta moment avsedda skyldigheten har fullgjorts.

I 50 c § föreskrivs om skyldigheten att utplåna de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. efter det att begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse har upphört.

51 a §

Skyldighet att upprätta bokslut

Bokslut skall upprättas enligt bestämmelserna i bokföringslagen (1336/1997) och i den speciallag som gäller husägarsamfundet eller husägarstiftelsen samt i detta kapitel. Bokföringsnämnden

51 a §

Skyldighet att upprätta bokslut

Bokslut skall, om inte något annat följer av 2 mom., upprättas enligt bestämmelserna i bokföringslagen (1336/1997) och i den speciallag som gäller husägarsamfundet eller husägarstiftelsen samt enligt

Gällande lydelse

kan enligt vad som anges i bokföringslagen ge anvisningar och utlåtanden om upprättandet av ett bokslut enligt denna lag för ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus.

Föreslagen lydelse

bestämmelserna i detta kapitel. Bokföringsnämnden kan enligt vad som anges i bokföringslagen ge anvisningar och utlåtanden om upprättandet av ett bokslut enligt denna lag för ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus.

Om ägaren till ett bostadsrättshus vid sidan av verksamhet enligt denna lag utövar även annan verksamhet skall ägarens bokföring ordnas så, att riktiga och tillräckliga uppgifter om verksamheten enligt denna lag kan anges separat i ägarens bokslut. Till en sådan ägares bokslut skall 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 tillämpliga delar i bokföringslagen.

51 d §

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

 Posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen skall nedsättas till den del annat eget kapital eller, om ägaren är ett aktiebolag, annat fritt eget kapital enligt balansräkningen för senast avslutade räkenskapsperiod inte har kunnat användas för bostadsrättsinlösning. Om posten bostadsrättsavgifter måste nedsättas på grund av bostadsrättsinlösning, skall en överföring till motsvarande belopp tillbaka till posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen göras efter att husägaren på nytt har överlåtit bostadsrätten.

51 d §

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

 Posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen skall nedsättas till den del som annat eget kapital eller, om ägaren är ett aktiebolag, annat fritt eget kapital enligt balansräkningen för senast avslutade räkenskapsperiod inte har använts för bostadsrättsinlösning. Om posten bostadsrättsavgifter har minskats på grund av bostadsrättsinlösning, skall ett tillägg till motsvarande belopp till posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen göras efter att husägaren på nytt har överlåtit bostadsrätten.

54 a §

Sökande av ändring

En sökande som är missnöjd med ett beslut av statens bostadsfond i ett ärende som avses i denna lag eller med stöd av den

55 §

Delgivning av kommunal myndighets beslut

Kommunal myndighets beslut får delges per post. Delfåendet anses därvid, om inte något annat visas, ha skett den sjunde dagen från det beslutet postades under den uppgivna adressen. Ett beslut enligt vilket någon har godkänts som bostadsrättshavare eller mottagare får dock delges genom att kommunstyrelsens eller nämndens protokoll läggs fram så som kommunallagen stadgar, varvid delfåendet anses ha ägt rum den dag då beslutet lades fram. I övrigt skall lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/1966) iakttas.

59 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om verkställigheten av denna lag meddelas vid behov i fråga om 51 § genom förordning av statsrådet och i fråga om 16 § 4 mom. och 58 § genom förordning av miljöministeriet.

utfärdade bestämmelser får söka rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. Rättelseyrkandet skall riktas till Statens bostadsfond. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall fogas anvisning om rättelseyrkande. Rättelseyrkandet skall behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär så som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

55 §

Delgivning av beslut

Ett beslut enligt denna lag delges så som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003). Ett beslut enligt vilket någon har godkänts som bostadsrättshavare eller mottagare får dock delges genom att kommunstyrelsens eller nämndens protokoll läggs fram så som föreskrivs i kommunallagen (365/1995), varvid delfåendet anses ha ägt rum den dag då beslutet lades fram.

59 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om verkställigheten av denna lag meddelas vid behov i fråga om 50 c och 51 § genom förordning av statsrådet och i fråga om 16 § 4 mom., 51 a § 2 mom. och 58 § genom förordning av miljöministeriet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lags 4 a och 4 b § tillämpas också på ansökningar som lämnats in före lagens ikraftträdande, om bostadsrätten erbjuds sökanden efter att lagen har trätt i kraft.

Denna lags 26 a § 4 mom., 26 b § 1 mom. och 51 d § kan också tillämpas på den räkenskapsperiod som löper då lagen

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

träder i kraft och bokslutet för denna räkenskapsperiod.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

2.

Lag

om ändring av 15 b och 15 e § i aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) 15 b § 4 punkten och 15 e § 1 mom. 4 punkten, sådana de lyder, 15 b § 4 punkten i lag 129/2003 och 15 e § 1 mom. 4 punkten i lag 734/2004, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

15 b §

15 b §

Allmännyttighet i en koncern

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 15 a § angivna förutsättningar tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 15 § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

Då de i 15 a § angivna förutsättningar tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 15 § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda bostäder för vilka lån beviljats enligt 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i denna lag, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder.

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda bostäder för vilka lån beviljats enligt 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i denna lag, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt

15 e §

*Avkastning som skall gottskrivas kommunen
och andra offentliga samfund*

Ett i 15 § 4 punkten avsett samfund i vilket ett i 15 § 1 punkten avsett samfund har sådan bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten i lagen om aktiebolag får inte gottskriva ägaren mer än den avkastning som bestäms enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten, om samfundet äger

4) i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda, andra än fritt finansierade bostadsrättsbostäder, eller aktier som berättigar till besittning av dem.

lagen om bostadsrättsbostäder.

15 e §

*Avkastning som skall gottskrivas kommunen
och andra offentliga samfund*

Ett i 15 § 4 punkten avsett samfund i vilket ett i 15 § 1 punkten avsett samfund har sådan bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten i lagen om aktiebolag får inte gottskriva ägaren mer än den avkastning som bestäms enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten, om samfundet äger

4) i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats enligt 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion, 21 § i denna lag, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 20 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder.

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

3.

Lag

om ändring av 25 och 27 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån
(604/2001) 25 § 4 punkten och 27 a § 1 mom. 4 punkten, sådana de lyder, 25 § 4 punkten i lag
130/2003 och 27 a § 1 mom. 4 punkten i lag 736/2004, som följer:

Gällande lydelse

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 24 § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 5 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i aravalagen, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, samt

27 a §

Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund

Ett i 5 § 4 punkten avsett samfund i vilket ett i 5 § 1 punkten avsett samfund har sådan bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten i lagen om aktiebolag får inte gottskriva ägaren med mer än den avkastning som bestäms enligt 24 § 3 punkten, om samfundet äger

4) i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda, andra än fritt finansierade bostadsrättsbostäder, eller aktier som berättigar till besittning av dem.

Föreslagen lydelse

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 24 § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 5 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i aravalagen, 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder, samt

27 a §

Avkastning som skall gottskrivas kommunen och andra offentliga samfund

Ett i 5 § 4 punkten avsett samfund i vilket ett i 5 § 1 punkten avsett samfund har sådan bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten i lagen om aktiebolag får inte gottskriva ägaren med mer än den avkastning som bestäms enligt 24 § 3 punkten, om samfundet äger

4) i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten i lagen om bostadsproduktion, 21 § i aravalagen eller 3 § i lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta

Föreslagen lydelse

sådana bostäder, förutsatt att bostäderna eller aktierna omfattas av begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder, samt

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas även på lån som avses i 43 § 5 mom. i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) och på hus och bostäder för vilka sådana lån beviljats samt på aktier som medför rätt att besitta dessa hus och bostäder.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Statsrådets förordning

om anteckning och slopande av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar för bostadsrättsbostäder

Given i Helsingfors den 20

I enlighet med statsrådets beslut, fattat på föredragning från miljöministeriet, föreskrivs med stöd av 59 § i lagen av den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/1990), sådan den lyder i lag xx/2005:

1 §

Statens bostadsfonds uppgifter beträffande införande av anteckningar

Statens bostadsfond skall med stöd av 51 § 3 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder göra en anmälan om lån som den beviljat för ett bostadsrättshus eller om lån som den godkänt som räntestöds- eller borgenslån och om begränsningar som föranleds av detta för införande av de anteckningar som avses i 51 § i samma lag:

1) i inteckningsregistret till den underrätt inom vars ämbetsområde bostadsrättshuset är beläget, och

2) i bolagsordningen och i aktiebrevet till styrelsen i det bolag som äger bostadsrättshuset.

2 §

Statens bostadsfonds uppgifter beträffande avförande av anteckningar

Statens bostadsfond skall med stöd av 50 c § 1 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder göra en anmälan om befrielse från bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar för avförande av de anteckningar som avses i 51 § i samma lag:

1) i inteckningsregistret till den underrätt inom vars ämbetsområde bostadsrättshuset är beläget, och

2) i bolagsordningen och i aktiebrevet till styrelsen i det bolag som äger bostadsrättshuset.

3 §

Överföring av anteckning

Då av fastigheten eller av en del av fastigheten, på vilken bostadsrättshuset är beläget, bildas en annan fastighet eller en del av en annan fastighet, överförs den anteckning som avses i 51 § 1 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder på den fastighet på vilken bostadsrättshuset är beläget.

Ägaren till fastigheten eller bostadsrättshuset eller i fråga om ett hus som avses i 50 b § 2 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder statskontoret kan yrka på överföring av en anteckning.

4 §

Ägarens skyldighet att påvisa införande eller avförande av anteckning

Styrelsen i eller disponenten för ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus är med intyg från

vederbörande myndighet skyldig att styrka att de anteckningar som avses i 51 § i lagen om bostadsrättsbostäder har gjorts eller att de har avförts, om huset har befriats från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt nämnda lag.

Styrelsen och disponenten är, om någon så begär, skyldig att ge en avskrift av en av vederbörande myndighet styrkt handling eller ett av myndigheten utfärdat intyg som visar att i 1 mom. avsedda anteckningar har gjorts eller att de har avförts, om huset har befriats från begränsningarna. På begäran skall även uppgift ges om hur den klausul som måste finnas i aktiebrevet skall utformas.

5 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 20 .

Genom denna förordning upphävs förordningen av den 31 augusti 1990 om anteckning av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar för bostadsrättsbostäder (758/1990) jämte ändringar.

Åtgärder som verkställigheten av förordningen förutsätter får vidtas innan förordningen träder i kraft.