

Ekonomiutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

Till miljöutskottet

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag (RP 34/2026 rd): Ärendet har remitterats till ekonomiutskottet för utlåtande till miljöutskottet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- specialsakkunnig Satu Pentikäinen, justitieministeriet
- chefsjurist Antti Laitila, Finanssiala ry
- jurist Viivi Kuosa, Konsumentförbundet rf
- jurist Veli-Matti Aittoniemi, Turism- och Restaurangförbundet rf
- juridisk expert Sara Rintamo, Finlands Disponentförbund rf
- chef för juridiska ärenden Jenni Hupli, Finlands Fastighetsförbund rf
- ekonomisk expert Eemeli Karlsson, Suomen Vuokrantajat ry
- verksamhetsledare Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry.

Skriftligt yttrande har lämnats av

- Konkurrens- och konsumentverket
- Finlands näringsliv rf.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Propositionens bakgrund och syften

Bakgrunden till propositionen är att det finns behov av att uppdatera lagen om bostadsaktiebolag, framför allt bestämmelserna om korttidsuthyrning av bostäder, störningssituationer och kontrollerad avveckling av bostadsaktiebolag. I detta utlåtande går ekonomiutskottet in på förslagen i ekonomiskt perspektiv och ur hyresgästernas och hyresvärdarnas synvinkel med

Utlåtande EkuU 16/2026 rd

särskild fokus på korttidsuthyrning av bostäder och på hyresgästernas och aktieägarnas rätt att få information.

Korttidsuthyrning av bostadslägenheter

I propositionen föreslås det att grunderna för tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning ska kompletteras för att underlätta ingripande i problem som uppdragats i samband med kortvarig uthyrningsverksamhet och i andra störningssituationer i bostadsaktiebolag.

Det föreslås att grunderna för besittningstagande av en aktielägenhet kompletteras så att bolaget genom besittningstagandet kan ingripa i kortvarig uthyrning, om uthyrningen medför tilläggskostnader eller andra olägenheter för bolaget eller aktieägarna på ett sätt som avviker från boende. Avsikten är att regleringen inte på förhand schablonmässigt ska begränsa sådan korttidsuthyrning som inte medför olägenhet, och å andra sidan ska den inte tillåta sådan korttidsuthyrning som de facto medför kostnader eller olägenhet. Regleringen av korttidsuthyrning handlar om att finna en balans mellan dels egendomsskyddet för aktieägare som bedriver korttidsuthyrning, dels de boendes hemfrid och andra aktieägares egendomsskydd.

Vid sakkunnigutfrågningen i utskottet gick åsikterna tvärt i sär när det gällde vilken betydelse korttidsuthyrningen har och vilka fördelar och anknytande fenomen den för med sig. Å ena sidan anses korttidsuthyrning ur konsumentsynpunkt vara ett välkommet och fördelaktigt inkvarteringsalternativ. Också ur hyresvärdarnas synvinkel anses den här verksamhetsmodellen utvidga möjligheterna att använda bostäder och bidra till bostädernas värdeutveckling och en fungerande bostadsmarknad. Särskilt i det rådande ekonomiska läget, där hyresnivån och utvecklingen av bostadsbyggandet redan en längre tid har varit svaga, anses korttidsuthyrningen ha sanerande och stabiliserande effekter på marknaden. Å andra sidan har de sakkunniga lyft fram de olägenheter, störningar och kostnader som korttidsuthyrningen orsakar bostadsaktiebolagens övriga boende och aktieägare samt den försämrade tillgången till hyresbostäder på vissa orter. Det har också bedömts att de ändringar som nu föreslås inte räcker till för att ge bostadsaktiebolagen effektiva metoder att sätta stopp för olägenheter och störningar som orsakas av kortvarig uthyrning av bostadslägenheter.

Ekonomiutskottet anser att de föreslagna ändringarna går i rätt riktning, men påpekar samtidigt att det med tanke på regleringen av korttidsuthyrning utöver den nu aktuella regleringen är av betydelse särskilt att boende och inkvartering definieras i bygglagen och i lagen om områdesanvändning. Dessa lagar tillämpas på användning och uppförande av alla slags byggnader och lägenheter oberoende av ägande- och besittningsform. I en detaljplan fastställs det huvudsakliga användningsändamålet för områdena och utifrån det fastställer man för vilket användningsändamål ett visst område kan bebyggas. Användningsändamålet bestämmer också för vilket ändamål – till exempel för boende eller inkvarteringsverksamhet – bygglov kan beviljas och vilka egenskaper som förutsätts av byggnaden. Definitionen av kortvarig uthyrning av bostadslägenheter och inkvarteringsverksamhet är väsentlig vid bedömningen av när uthyrning av en bostadslägenhet är inkvarteringsverksamhet eller boende med beaktande av planbestämmelserna och bygglovsbestämmelserna. Nyligen har regeringens proposition RP 83/2025 rd om ändring av bygglagen inletts för att genomföra regeringsprogrammets skrivning om

Utlåtande EkuU 16/2026 rd

korttidsuthyrning. Ekonomiutskottet betonar att den nu aktuella regleringen och dess konsekvenser måste bedömas som helhet tillsammans med propositionen om bygglagen.

Kontrollerad avveckling av bostadsaktiebolag och rätt att få information

För att främja kontrollerad avveckling av bostadsaktiebolag föreslås det att det särskilda förfarandet för beslutsfattande i fråga om likvidation och överlåtelse av bolagets fastigheter och byggnader ska förtydligas och lättas upp.

Vid ekonomiutskottets sakkunnigutfrågning har åtgärderna som underlättar en kontrollerad avveckling av bostadsaktiebolag till centrala delar välkomnats, även om det samtidigt har påpekats att de inte i sig löser de strukturella problem på bostadsmarknaden som hänför sig till urbaniseringsutvecklingen och avfolkningsområdena. Bedömningen har varit att de här frågorna bara i begränsad utsträckning kan påverkas med hjälp av lagen om bostadsaktiebolag.

Sakkunniga har dessutom lyft fram rätten till information vid kontrollerad avveckling av och konkurs för bostadsaktiebolag. Enligt utredning till utskottet finns det i den föreslagna regleringen för det första en lucka som gäller hyresgästernas rätt att få information vid konkurser. Eftersom den aktieägare som hyrt ut lägenheten inte själv är försatt i konkurs, uppkommer ingen skyldighet att lämna ut information till hyresgästen på grund av konkursen. Konkursboet har däremot ingen lagstadgad skyldighet att informera hyresgästerna om att konkursen har inletts. Till följd av detta kan det hända att hyresgästen inte känner till bolagets ekonomiska situation och dess konsekvenser för boendet.

I fråga om rätten att få information har sakkunniga också fäst uppmärksamhet vid behovet av att förbättra tillgången till nödcentralsrapporter från polisen. Enligt utredning till utskottet har antalet störningar i boendet ökat, och uppgifterna i nödcentralsrapporterna behövs vid rättegångar i situationer där det inte finns andra tillräckliga bevis för att det föreligger en grund för besittningstagande eller hävning av hyresavtalet.

Sakkunniga har dessutom lyft fram aktieägarens rätt att få uppgifter i situationer där husbolaget har låtit utföra undersökningar eller kartläggningar som gäller lägenhetens skick och underhåll. Ekonomiutskottet instämmer i bedömningen att det med tanke på ansvarsfördelningen och aktieägarens rättsskydd är väsentligt att en aktieägare får tillgång till rapporterna om skicket på och underhållsansvaret för lägenheten när det är husbolaget som låtit göra rapporterna. Utan denna information kan aktieägaren inte göra någon bedömning av sitt ansvar, sina skyldigheter eller sin ställning i förhållande till hyresgästen.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Ekonomiutskottet föreslår

att miljöutskottet beaktar det som sägs ovan.

Utlåtande EkUU 16/2026 rd

Helsingfors 6.5.2026

I den avgörande behandlingen deltog

vice ordförande Pauli Aalto-Setälä saml
medlem Noora Fagerström saml
medlem Antti Kangas saf
medlem Hilikka Kemppi cent
medlem Timo Mehtälä cent
medlem Matias Mäkynen sd
medlem Mikko Ollikainen sv
medlem Heikki Vestman saml
medlem Sinuhe Wallinheimo saml
medlem Johannes Yrttiaho vänst
ersättare Riitta Kaarisalo sd
ersättare Teemu Kinnari saml.

Sekreterare var

utskottsråd Lauri Tenhunen.

Utlåtande EkUU 16/2026 rd Avvikande mening

Avvikande mening

Motivering

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag (RP 34/2026 rd) måste korrigeras till den del den försvagar hyresgästernas rättigheter. I 22 kap. 25 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag ska det föreskrivas att en aktieägars besittningsrätt till aktielägenhet och skyldighet att betala vederlag upphör en månad efter det att aktieägaren av boförvaltaren har fått kännedom om att bostadsaktiebolaget har försatts i konkurs. Samtidigt får paragrafen ett 4 mom. där det står "Hyresavtalet mellan en aktieägare och dennes hyresgäst upphör utan uppsägning vid samma tidpunkt som aktieägarens rätt att besitta aktielägenheten upphör."

Det föreslagna 4 mom. ändrar avsevärt nuläget i fråga om upphörande av hyresavtal, vilket försämrar hyresgästernas ställning. För närvarande har det i rättspraxis ansetts att hyresgästens på hyresavtalet grundade rätt att besitta lägenheten inte upphör i och med bostadsaktiebolagets konkurs, utan hyresavtalet mellan aktieägaren och dennes hyresgäst överförs i och med konkursen till konkursboet och hyresgästen. (HD 1995:173) Hyresavtalet bör fortsätta trots bostadsaktiebolagets konkurs. Det föreslagna 22 kap. 25 § 4 mom. bör förkastas.

Genom den föreslagna bestämmelsen avviker man också från de uppsägningstider på tre och sex månader enligt lagen om hyra av bostadslägenhet som föreskrivs till skydd för hyresgästen och som iakttas när hyresvärden säger upp hyresavtalet. Det kan inte accepteras. Överlag är det så som bland annat Helsingfors hovrätt och Egentliga Tavastlands tingsrätt påpekar i sina yttranden, det vill säga att det vore konsekvent att föreskriva om saken i lagen om hyra av bostadslägenhet och inte i lagen om bostadsaktiebolag.

Propositionen innehåller också en lucka i fråga om hyresgästens rätt att få information om ett husbolags konkurs. Propositionen innehåller inga bestämmelser som tillförsäkrar hyresgästen rätt att få vetskap om bostadsaktiebolagets konkurs. Den osäkerhet som detta ger upphov till försvagar boendetryggheten och ökar motstridigheterna i en situation som hyresgästen inte själv har kunnat påverka. Lagen bör föreskriva om en skyldighet att informera de boende (både aktieägare och hyresgäster) om bolagets konkurs. Att stärka skyldigheten att lämna information och rätten att få information är en administrativt lätt ändring som är viktig för rättssäkerheten.

Avvikande mening

Jag föreslår

att miljöutskottet beaktar det som sägs ovan.

Helsingfors 6.5.2026

Johannes Yrttiaho vänst