

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en lag om bostadsrättsbostäder, genom vilken den gällande lagen med samma namn upphävs. I lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån görs en ändring och en precision som stöder målen med propositionen. De centrala principerna för bostadsrättssystemet bibehålls oförändrade i den nya lagen, men lagens struktur och bestämmelsernas innehåll förtydligas och uppdateras. Lagen gäller både statligt stödda och fritt finansierade bostadsrättsbostäder. Genom den föreslagna lagen genomförs den revidering av bostadsrättssystemet som ingår i regeringsprogrammet för statsminister Sanna Marins regering.

Syftet med den nya lagen är att förenkla och förtydliga valet av boende och ansökningssystemet i fråga om bostadsrättsbostäder. De ordningsnummer som använts vid valet av boende ska i fortsättningen vara tidsbundna, och möjligheten att få flera ordningsnummer slopas. I stället för att göra ansökan om ordningsnummer hos kommunen ska man göra den via ett riksomfattande system som drivs av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Husägarna sköter om valet av boende. Möjligheterna för de boende att smidigt byta bostad sinsemellan och inom bostadsrättsobjektet tryggas genom att de ges företräde i valet av boende. Ställningen för de nuvarande innehavarna av ordningsnummer tryggas så att de gamla ordningsnumren gäller i två och ett halvt år efter att den föreslagna lagen trätt i kraft.

Det föreslås att processen för att befria förlustbringande bostadsrättshus från bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar ska snabbas upp genom att det blir tillåtet att omvandla de återstående bostadsrättsavtalen till hyresavtal i situationer där det inte längre finns någon efterfrågan på husets bostäder i form av bostadsrättsbostäder och bara en tredjedel eller mindre än en tredjedel av lägenheterna i huset innehas av boende i bostadsrättsbostäder. Det ska vara möjligt att ändra besittningsform endast i sådana fall där kostnaderna för ett hus överstiger bruksvederlagen, svårigheterna inte har orsakats av ägaren och ärendet behandlas av boendeförvaltningen. Bostadsrättshavaren ska ha rätt att lösa in bostaden, om huset ombildas till ett bostadsaktiebolag där de boende har bestämmande inflytande. Bostadsrättshavaren ska erbjudas en annan bostadsrätts- eller hyresbostad. Om den boende avstår från sin bostadsrätt ska bostadsrättsavgiften inklusive förhöjningar återbäras. Omvandling av bostadsrättsavtal till hyresavtal ska vara det sista alternativet för att förbättra ekonomin för en sammanslutning som äger bostadsrättshus, och det förutsätter ett tillstånd från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Tillstånd beviljas endast i sådana fall där det är motiverat att sluta använda huset för bostadsrättsbruk. Ett statligt stött bostadsrättshus som ska befrias från bostadsrättsbegränsningar kan i framtiden ombildas till ett hyreshus som finansieras med räntestödslån.

Det föreslås att bostadsrättshavarna ska få bättre möjligheter att påverka sitt eget boende och att boendeförvaltningens ställning ska stärkas. Bestämmelserna om den samförvaltning som utövas av bostadsrättsammanslutningen och bostadsrättshavarna överförs till lagen om bostadsrättsbostäder, medan de för närvarande finns i lagen om samförvaltning i hyreshus. Enligt förslaget ska bostadsrättshavarnas representation i styrelsen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset stärkas. Den övervakare som de boende utser kan granska bolagets ekonomi till de delar som är av intresse för bostadsrättshavarna, såsom grunderna för fastställande av bruksve-

RP 189/2020 rd

derlaget och konkurrensutsättningen av upphandlingar. Det föreslås att ett obligatoriskt samarbetsorgan bestående av bostadsrättshavarna och ägaren ska tillsättas för behandling av ärenden på bolagsnivå. För samarbetet mellan bostadsrättshavarna och sammanslutningarna som äger bostadsrättshus ska en riksomfattande delegation tillsättas.

Målet med den verksamhet som bedrivs av statligt stödda sammanslutningar som äger bostadsrättshus är att erbjuda bostadsrättshavare boende till skäligt pris. Sammanslutningarna ska i sin verksamhetsberättelse rapportera om hur detta mål uppfylls. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ges större tillsynsbefogenheter. Det tas i bruk en ny påföljdsavgift i syfte att trygga iakttagandet av bestämmelserna i lagen. I förslaget ingår också ändringar som förbättrar systemets funktion och allokeringen av statligt stöd.

Lagarna har samband med budgetpropositionen för 2021 och avses bli behandlade i samband med den. Lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2021.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL.....	1
MOTIVERING	4
1 Bakgrund och beredning.....	4
2 Nuläge och bedömning av nuläget.....	5
3 Målsättning	17
4 Förslagen och deras konsekvenser.....	18
4.1 De viktigaste förslagen.....	18
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna	21
4.2.1 Ekonomiska konsekvenser	21
4.2.2 Konsekvenser för myndigheterna	25
4.2.3 Samhälleliga konsekvenser	25
5 Alternativa handlingsvägar	27
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser.....	27
5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet	30
6 Remissvar	31
7 Specialmotivering	35
7.1 Motivering till lagförslagen.....	35
7.1.1 Lag om bostadsrättsbostäder	35
8 Bestämmelser på lägre nivå än lag	70
9 Ikraftträdande.....	70
10 Verkställighet och uppföljning	71
11 Förhållande till andra propositioner.....	71
11.1 Samband med andra propositioner.....	71
11.2 Förhållande till budgetpropositionen	71
12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning	71
12.1 Möjlighet att göra sig av med förlustbringande hus.....	71
12.2 Ändring av graderingen.....	73
12.3 Överföring av uppgifterna i samband med valet av boende till bostadsrättssammanslutningarna.....	74
12.3.1 Bedömningar med tanke offentlig förvaltningsuppgift som begrepp	74
12.3.2 Dataskyddet i genomförandet av det nya registret över ordningsnummer.....	81
12.4 Ordningsnummer	82
12.5 Boendeförvaltningen	83
12.6 Tillsyn och påföljder	84
12.7 Bemyndiganden att utfärda förordning	87
LAGFÖRSLAG	88
Lag om bostadsrättsbostäder	88
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....	127
BILAGA	129
PARALLELLEXT	129
Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.....	129

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

Enligt regeringsprogrammet för statsminister Sanna Marins regering (sidan 51) ska bostadsrättssystemet reformeras med betoning på rimliga priser, transparens och de boendes möjligheter att påverka. Även valet av de boende ska reformeras enligt regeringsprogrammet. Riksdagen har i sin skrivelse RSk 26/2018 rd gett ett ställningstagande utifrån revisionsutskottets betänkande Utvecklingsbehov i bostadspolitiken (ReUB 3/2018 rd — EÅ 61/2016 rd) och förutsatt att lagstiftningen om bostadsrättssystemet under denna valperiod ska reformeras för att förbättra det nödvändiga systemets ställning som ett rimligt prissatt boendalternativ.

Propositionen började beredas redan under föregående regeringsperiod, men då beslutades det att propositionen inte ska överlämnas till riksdagen. Det har redan länge föreslagits att bostadsrättssystemet ska ändras när det gäller valet av boende, de boendes påverkansmöjligheter och systemets transparens. Senast lagens innehåll ändrades var år 2010, och då bestämdes det att behovet av att se över valet av boende skulle utredas i ett senare skede.

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samarbete med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA) och Statskontoret. Under beredningen hördes ett stort antal boende i bostadsrättsbostäder, sammanslutningar som äger bostadsrättshus, kommuner och organisationer inom branschen. För den proposition som bereddes under föregående regeringsperiod, och som legat till grund för denna proposition, ordnades under våren 2016 en webbpanel, i vilken boendeaktiva inom bostadsrättssystemet inbjöds att delta. Diskussionen var livlig och de boendes ställningstaganden har använts som grund för beredningen av propositionen. Miljöministeriet genomförde också en webbenkät bland de boende, bolagen, kommunerna och bankerna. Därtill har miljöministeriet fått mycket respons av bostadsrättshavare i anslutning till lagreformen. Våren 2017 ordnades en rundabordsdiskussion om propositionsutkastet där centrala intressentgrupper deltog. Synpunkter om lagreformen begärdes för första gången hösten 2016, när en promemoria med riktlinjer om lagreformen publicerades och intressentgrupperna ombads ta ställning till denna. Sammanlagt 97 aktörer yttrade sig om promemorian. Skriftliga yttranden om propositionsutkastet begärdes i februari–mars 2017. Sammanlagt 63 yttranden inkom om utkastet. Under föregående regeringsperiod bedömdes propositionen av rådet för bedömning av lagstiftningen. Då ordnades också ett samrådsförfarande enligt 11 § i kommunallagen om propositionen, och därtill har även delegationen för kommunal ekonomi och kommunal förvaltning behandlat propositionen.

Behoven av att ändra lånevillkoren för bostadsrättshus behandlades som en del av räntestödsreformen, och ändringarna trädde i kraft den 1 juli 2018. I och med räntestödsreformen förbättrades stödnivån och lånefinansieringsvillkoren i fråga om räntestödslån för bostadsrättshus. I denna proposition föreslås att bestämmelserna om boendeförvaltning i anslutning till bostadsrättsbostäder ska överföras till den föreslagna nya lagen om bostadsrättsbostäder. Bestämmelserna om samförvaltning ska även framöver ingå i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990, nedan lagen om samförvaltning). Lagen om samförvaltning ska revideras i enlighet med regeringsprogrammet under denna regeringsperiod.

Till grund för lagberedningen sammanställdes en utredning av riskhanteringen i bostadsrättssystemet (miljöministeriets rapporter 1/2016). Vidare har det sammanställts en utredning om boendedemokratin och lagen om samförvaltning i en förändrad omvärld (miljöministeriets rapporter 8/2017) och en utredning om ansökningsförfarandet i fråga om bostadsrätt (miljöministeriets rapporter 12/2012). ARA har utarbetat en promemoria om de kostnader som orsakas av tomma

bostäder. Promemorian bygger på en enkät som Suomen Asumisoikeusyhdistys ry låtit utföra bland bolagen.

Under den pågående regeringsperioden bereddes propositionen utifrån den tidigare propositionen i tjänstemannasammansättning. Intressentgrupper har hörts i beredningen av propositionen. Skriftliga yttranden om propositionsutkastet begärdes på nytt i maj–juli 2020. Sammanlagt 70 yttranden inkom om utkastet.

Handlingarna om beredningen finns i tjänsten för projektinformation i adressen valtioneuvosto.fi/sv/projekt med beteckning [YM008:00/2017](#) och [YM004:00/2020](#).

Eftersom propositionen innehåller betydande ändringar i systemet ska miljöministeriet under de närmaste åren noggrant följa upp ändringarnas utfall och konsekvenser för de boende, aktörerna och systemet

2 Nuläge och bedömning av nuläget

Bostadsrättssystemet

Bostadsrättssystemet skapades i början av 1990-talet som en lösning på en situation där tröskeln till att skaffa en ägarbostad hade blivit för hög för många invånare. Bostadsrättsbostäderna utgör som en självständig besittningsform ett alternativ till hyres- och ägarboende. Egenskaper som påminner om hyresboende är bruksvederlaget, som kan jämföras med hyra, och det att bostaden inte kan lösas in till ägarbostad. Den bestående boendetryggheten kan i sin tur likställas med ägarboende. Inom bostadspolitiken spelar bostadsrättssystemet en viktig roll när det gäller att förebygga segregation och skapa mångsidiga bostadsområden och boendalternativ.

Bestämmelser om bostadsrättsbostäder som besittningsform finns i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990, nedan bostadsrättslagen). Bostadsrättsbostäderna har, bortsett från vissa undantag, varit statligt stödda. Det finns bara några hundratal fritt finansierade bostadsrättsbostäder. Staten stöder byggande, anskaffning och renovering av bostadsrättsbostäder genom att betala räntestöd för lån som tecknats för detta syfte på det sätt som anges i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001, nedan räntestödslagen). ARA godkänner lånen som räntestödslån. Bestämmelser om låne- och stödvillkoren för räntestödslån finns förutom i lagen i fråga även i statsrådets förordning som utfärdats med stöd av denna (statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån 666/2001). Tidigare har staten finansierat byggande av bostadsrättsbostäder genom aravalån enligt lagen om bostadsproduktion (247/1966) och aravalagen (1189/1993) samt genom räntestödslån enligt lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993). Detta bostads- och lånebestånd existerar fortfarande. I bostadsrättslagen föreskrivs om bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar i fråga om bostadsrättsbostäder. Bostadsrättsbostäderna ska i första hand användas som bostadsrättsbostäder. I andra hand kan de hyras ut, om det inte finns någon efterfrågan på dem som bostadsrättsbostäder. Bestämmelserna om statligt stödda och fritt finansierade bostadsrättsbostäder begränsar beloppet av den bostadsrättsavgift som kan tas ut och fastställer att det bruksvederlag som tas ut av boende i bostadsrättsbostäder ska bestämmas enligt självkostnadsprincipen. Bostadsrättshus kan överlätas endast till i lagen angivna aktörer till ett reglerat pris. Dessutom ska bostadsrättshavarna för statligt stödda bostadsrättsbostäder väljas utifrån ordningsnummer, och förmögenhetsgränser ska tillämpas i valen förutom i fråga om sökande som fyllt 55 år. Gränserna är bestående oberoende av återbetalningen av det statsstödda lånet.

RP 189/2020 rd

Räntestödslån kan beviljas kommuner och andra offentliga samfund, allmännyttiga bostadssamfund som utses av ARA samt aktiebolag eller bostadsaktiebolag där dessa har direkt bestämmande inflytande. Bostadsrättsverksamheten bedrivs i aktiebolagsform, där fastighetsskötaren-ägaren äger aktierna i bolaget och därigenom bostadsrättshuset. Räntestödslagen innehåller bestämmelser om syftet med och verksamhetsområdet för allmännyttiga hyresbostads- och bostadsrättsbolag som får räntestöd. Bostadsrättsbolagen ska ha som syfte att garantera de boende goda och trygga boendeförhållanden, och bolagens verksamhetsområde ska vara att låta bygga bostadsrättsbostäder och erbjuda dem som bostäder. I lagstiftningen om aktiebolag är syftet med bolagets verksamhet däremot i regel att ge avkastning till aktieägarna, och ledningens verksamhet utvärderas via den vinst som uppstått för ägarna. Lagstiftningen om aktiebolag skiljer sig således avsevärt från målsättningarna för bostadsrättsverksamheten.

De boende till bostadsrättsbostäderna väljs utifrån ordningsnummer. Kommunen delar ut ordningsnumren i anmälningsordning, och ordningsnumret föråldras inte. Antalet ordningsnummer har inte begränsats, och den sökande kan därför begära flera ordningsnummer. Numren kan inte delas ut genast, utan de lottas ut i enlighet med de gällande bestämmelserna mellan alla dem som under samma dag har ansökt om ett ordningsnummer. Efter att den sökande har fått ett ordningsnummer ska han eller hon ansöka om en bostad hos ägarbolagen. Ett bostadsbyte kräver ett nytt ordningsnummer. Ett bostadserbjudande som skickats till den sökande ska gälla i minst två veckor.

Efterfrågan på bostadsrättsbostäder och ansökningsprocessens längd varierar avsevärt av orsaker som beror på bostaden i fråga, staden, stadsdelen och mikroläget. Efterfrågan överstiger utbudet egentligen endast i Helsingfors, där det i synnerhet i de populära stadsdelarna och i fråga om bostäder i nya hus behövs små ordningsnummer för valet av boende. Däremot är det även i Helsingfors möjligt att få en bostadsrättsbostad inom rimlig tid i en mindre populär stadsdel och i äldre hus.

Bostadsrättsavgiften är i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder 15 procent av bostadens anskaffningsvärde, dvs. av de byggnadskostnader som ARA har godkänt. Boende i bostadsrättsbostäder har bestående bostadsrätt, rätt till återbäring av bostadsrättsavgiften under normala förhållanden och möjlighet att göra ändringar i sitt eget hem. Skillnaden i förhållande till ägande är ”inlösningsgarantin”, dvs. att bostadsrättsavgiftens värde inte slås fast på marknaden och ägaren är skyldig att lösa in bostadsrätten inom tre månader från det att en anmälan om avstående från bostadsrätten har gjorts. Risker i anslutning till efterfrågan på bostäder och vidareöverlåtelsen av bostadsrätten bärs alltså av ägaren. Ägaren har ingen självfinansieringsandel i finansieringen av bostadsrättsbostäderna, utan slutdelen av husfinansieringen består av ett statligt stött räntestödslån. Finansieringsstrukturen är förknippad med risker på grund av avsaknaden av ägarens självfinansieringsandel och husens skuldsättning. Finansieringsrisken ligger hos staten och bostadsrättshavarna. Ägaren bär endast affärsrisken.

När bostadsrättssystemet infördes var målet att skapa ett system som bygger på de boendes påverkansmöjligheter, och bostadsrättsföreningsmodellen från 1994 svarade mot detta behov. Bestämmelser om bostadsrättsföreningar finns i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994). I en bostadsrättsförening ansvarar bostadsrättshavarna för beslutsfattandet som medlemmar av föreningen, och det finns ingen utomstående ansvarig ägare. Man övervägde också ett annat system, där aktieinnehavet i aktiebolagsmodellen fördelas mellan de boende och en utomstående ägare.

Majoriteten av bostadsrättsbostäderna ägs av bostadsrättsbolag. Tre fjärdedelar av bostadsrättsbostäderna ägs av bostadsrättsbolag med riksomfattande verksamhet. En fjärdedel av bostadsrättsbostäderna ägs av kommunägda bolag och en knapp procent av föreningar som ägs av de

boende. För närvarande finns det bostadsrättsföreningar i Helsingforsregionen och Jyväskylä. Föreningarna är tills vidare små, och de har inte fungerat i enlighet med det ursprungliga syftet med lagen om bostadsrättsföreningar, dvs. som regionala föreningar som utvidgas kontinuerligt. De boende har dessutom föredragit att hålla föreningarna små och kontrollera tillväxten. De upplever att beslutsfattandet försåras i större sammanslutningar som omfattar olika typer av hus. De boende anser det vara viktigt att satsa på en objektspecifik ekonomi och lönsamhet, medan man ur statens synvinkel har betraktat det som ett bättre alternativ att sprida riskerna inom en större sammanslutning, eftersom inlösningsskyldigheten, skuldsättningen och kravet att understiga en jämförelsehyresnivå gör att bostadsrättshusens ekonomi påverkas av en minskande beläggningsgrad.

Bolagsmodellen har hittills visat sig vara ett ekonomiskt stabilt system i förvaltningen av bostadsrättsbostäder och bolagen har tills vidare klarat av att svara mot behovet att lösa in bostadsrättsavgifter i olika marknadssituationer. I bolagsmodellen ägs bostäderna av bolaget, och bostadsrättshavarna har ingen egentlig beslutanderätt i frågor som gäller deras boende. På statligt stödda bostadsrättsbostäder tillämpas lagen om samförvaltning, enligt vilken bostadsrättshavarna får delta i bolagets ekonomi och fastighetshållning. Bostadsrättslagen innehåller också bestämmelser om ägarens skyldighet att lämna uppgifter om hur bruksvederlagen fastställs. Bolagsmodellen kritiserar för att de boende inte har verkliga påverkansmöjligheter, och modellen beräknas medföra högre förvaltningskostnader och andra kostnader jämfört med en boendeorienterad modell. I stället för allmännyttiga bostadssamfund understöder de boendeaktiva kommunalt ägda bolag, eftersom dessa betraktas som mer tillförlitliga ägare.

Syftet med samförvaltningen är att ge de boende påverkansmöjligheter, förbättra trivselen och främja husets underhåll. Enligt den gällande lagen får de boende bestämma om användningen av det egna husets lokaler och utrymmen, såsom parkeringsplatser, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen. När det gäller budgeten, förslaget till bruksvederlag, reparations- och finansieringsplaner samt anordnandet av underhåll och service har de boende rätt att husvis delta i beredningen, förhandla och ge ett utlåtande till ägarbolaget. Många bostadsrättsbolag har förutom en boendekommitté för varje hus även boendeverksamhet på regional nivå och bolagsnivå, som dock saknar lagstadgad beslutanderätt. De boende i bostadsrättsbostäderna har, beroende på styrelsens storlek, en eller flera boenderepresentanter i bostadsrättsbolagets styrelse.

ARA övervakar bostadsrättsbolagens verksamhet med avseende på fastställandet av bruksvederlagen och de uppgifter som enligt bostadsrättslagen ska lämnas om dem samt de krav på allmännyttighet som anges i räntestödslagen. ARA ansvarar också för den allmänna styrningen av valet av boende och samförvaltningen. Kommunen godkänner valen av boende. Verksamhet eller försummelse som strider mot bostadsrättslagen eller lagen om samförvaltning kan föras till regionförvaltningsverket för behandling. Regionförvaltningsverket kan fastställa en tidsfrist för utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet och förena förordnandet med vite.

Beståndet av bostadsrättsbostäder

Enligt ARA:s översikt över bostadsmarknaden i fråga om bostadsrättsbostäder (2/2019) fanns det i augusti 2019 totalt 49 000 bostadsrättsbostäder i 48 kommuner i Finland. Sammanlagt 45 procent av bostäderna finns i huvudstadsregionen. Enligt den av statsrådet årligen godkända dispositionsplanen för fullmakterna att godkänna räntestödslån ska räntestöden huvudsakligen riktas till bostadsrättsbostäder i Helsingforsregionen. Därtill kan bostadsrättsbostäder lånefinansieras i de största kommunerna eller växande kommunerna i andra tillväxtcentrum. Lånefinansieringen kan också riktas in på enskilda eller växande städer, om detta är ändamålsenligt med tanke på bostadsmarknadsläget i området. Om pris- och bruksvederlagsnivån på produktionen

av bostadsrättsbostäder överstiger pris- och hyresnivån för bostäderna i området finansieras inga bostadsrättsbostäder i området. Nya bostadsrättsbostäder finansieras inte heller i områden där det redan finns en betydande mängd bostadsrättsbostäder som står tomma eller är uthyrda. Finansieringen av bostadsrättsbostäder har begränsats, eftersom bostadsrättshusens ekonomi lätt påverkas av en minskande beläggningsgrad på grund av ägarens skyldighet att lösa in bostadsrättsavgiften. Bruksvederlaget för bostadsrättsbostäderna måste dessutom vara lägre än den hyra som i allmänhet betalas för likvärdiga hyresbostäder med motsvarande läge.

Största delen av bostadsrättsbostäderna är byggda under de första åren efter att systemet infördes på 1990-talet. Därtill har bostadsrättsbostäder byggts under lågkonjunkturer för att kompensera svackor i ägarbostadsproduktionen. År 2019 påbörjades byggen av 1 900 bostadsrättsbostäder. Efterfrågan på nybyggda bostadsrättsbostäder har varit livlig, och under de senaste åren har de utgjort 20–25 procent av alla statligt stödda bostäder som byggs. I augusti 2019 stod 0,7 procent (350 bostäder) av alla bostadsrättsbostäder tomma och 4,4 procent (2 140 bostäder) var uthyrda medan sammanlagt 5,9 procent (2 890 bostäder) av bostadsrätterna hade lösts in. Det index för bostadsrättsbostäder som ARA använder i sin statistik visar att marknadsläget för bostadsrättsbostäder är kärvt i Helsingfors, Hollola och Laukaa. (Bostadsmarknadsöversikt, ARA:s statistik)

Bostadsmarknadsöversikten ger vid handen att det finns stora regionala skillnader i efterfrågan på bostadsrättsbostäder. Relativt sett fanns det flest inlösta bostadsrättsbostäder i Kouvola (37 procent), Vasa (29 procent) och Salo (27 procent). I Helsingfors var andelen inlösta bostadsrättsbostäder endast 0,8 procent. Tillväxtkurvan i fråga om tomma, inlösta och uthyrda bostäder vände nedåt under åren 2018–2019.

Bruksvederlag som tas ut av bostadsrättshavarna

Enligt ARA:s marknadsöversikter över bostadsrättsbostäder har bruksvederlagen stigit i samma takt som hyrorna i början av 2010-talet och i långsammare takt därefter. Det genomsnittliga bruksvederlaget har i hela landet hållits på samma nivå eller stigit med högst 0,6 procent under åren 2016–2019. De genomsnittliga bruksvederlagen var förmånligare än hyrorna för de statligt stödda bostäderna i alla städer förutom i Esbo och Kuopio. I huvudstadsregionen var hyrorna för de fritt finansierade bostäderna i genomsnitt 43 procent högre än bruksvederlagen för bostadsrättsbostäderna, medan skillnaden i kranskommunerna var 23 procent. I Tammerfors och i Uleåborg var hyrorna för fritt finansierade bostäder 20 procent högre och i de andra stora städerna 12–18 procent högre.

De statistikförda bruksvederlagen och hyrorna är inte helt jämförbara sinsemellan. Bostadsrättshavarens eventuella kapitalkostnader i anslutning till bostadsrättsavgiften ingår inte i jämförelsen. Dessutom innehåller bruksvederlaget för en bostadsrättsbostad i allmänhet ingen vattenavgift, i motsats till de hyror som statistikförs av Statistikcentralen. Även de faktorer som styr bostädernas kvalitet kan variera mellan olika besittningsformer och städer. Bostadsrättsbostäder är i högre grad än hyresbostäder förlagda till småhus, vilket gör att kostnaderna för skötseln av bostaden är högre. Bostadsrättsbostäderna är oftare än hyresbostäder större familjebostäder.

Det genomsnittliga bruksvederlaget för en bostadsrättsbostad är enligt ARA:s statistik (2019) både i huvudstadsregionen och i kranskommunerna lägre än hyran för statligt stödda bostäder och fritt finansierade bostäder. Nationellt sett är bruksvederlaget högre än hyran för statligt stödda bostäder men lägre än hyran för fritt finansierade bostäder. Hyran för statligt stödda bostäder (11,5–13,5 euro per kvadratmeter per månad) och bruksvederlaget (11,5–13 euro per kvadratmeter per månad) ligger i alla de ovan nämnda områdena nära varandra, medan hyrorna

för fritt finansierade bostäder i huvudstadsregionen (17,5 euro per kvadratmeter per månad), avvikande från de övriga områdena, är betydligt högre än bruksvederlaget (mindre än 13 euro per kvadratmeter per månad) eller hyran för en statligt stödd bostad (mindre än 13 euro per kvadratmeter per månad). De höga bruksvederlagen verkar bli ett problem på grund av utjämnningen av vissa objekt i huvudstadsregionen. Sammanslutningarna jämnar ut kapital- och reparationskostnaderna mellan alla hus. Enligt bostadsrättslagen är det endast förbjudet att jämna ut sådana kostnader som invånarna själva kan påverka, dvs. en del av skötselkostnaderna.

Enligt de boende är det svårt att förstå utjämnningen av kostnaderna i sådana fall där en person har bott en längre tid i sin bostad och bruksvederlaget under denna tid har stigit så mycket att det närmar sig hyrorna för fritt finansierade bostäder. Detta upplevs äventyra den utlovade boendetryggheten. Höga vederlag förekommer både i bostadsrättsbolagens och bostadsrättsförningarnas objekt. Utjämnningen är dock en viktig basegenskap med tanke på systemets stabilitet och bolagens ekonomi, och den används för att säkerställa att bruksvederlagen hålls på en lägre nivå än jämförelsehyran i olika finansierings- och kostnadssituationer. Med tanke på systemet är utjämnningen också nödvändig när det gäller att bära de risker som uppstår i och med husens skuldbelagda finansieringsstruktur, skyldigheten att lösa in bostadsrättsavgiften och boendeutgifternas jämna utveckling i det statligt stödda systemet. Att begränsa utjämnningen på allmän nivå genom lagstiftning har konstaterats vara en svår uppgift på grund av att utjämnningssystemen är så olika sinsemellan. Deras styrka ligger uttryckligen i att bolagen kan handla flexibelt från fall till fall.

Miljöministeriet har utifrån statistikuppgifter utrett på vilken nivå boendekostnaderna och boendeutgifterna för bostadsrättsbostäder ligger i förhållande till andra besittningsformer (ägarboende, fritt finansierat hyresboende och statligt stött boende i hyresbostad) i de största städerna. En första utredning gjordes utifrån uppgifterna för 2015 och en andra utredning utifrån uppgifterna för 2017–2019. En jämförelse av boendekostnaderna för bostadsrättsboende med andra besittningsformer i enskilda städer ger vid handen att bostadsrättsboende är den näst billigaste boendeformen efter ägarboende. Ägarboende är helt klart det förmånligaste alternativet i jämförelsen. Boendekostnaderna för bostadsrättsbostäder överstiger boendekostnaderna för statligt stödda bostäder endast på några orter år 2015, och siffrorna för 2017–2019 visar att bostadsrättsboende är ett förmånligare alternativ än boende i fritt finansierade och statligt stödda hyresbostäder på alla andra orter förutom en, där prisnivån är lika hög i fråga om alla boendeformer. Fritt finansierat hyresboende är helt klart den dyraste boendeformen.

Om man i kalkylerna inkluderar de kapitalkostnader som följer av bostadsrättsavgiften och amorteringarna av ägarbostadslånen, dvs. använder begreppet boendeutgifter, blir boende i en statligt stödd hyresbostad den billigaste boendeformen. Bostadsrättsboende är det näst billigaste alternativet endast i de områden där efterfrågan på bostäder är som störst. I medelstora städer är bostadsrättsboende den dyraste boendeformen, och i stora städer, särskilt i Helsingfors, är det ägarboende som är det dyraste alternativet. Skillnaderna mellan kostnaderna för olika boendeformer blir mindre om man räknar enligt boendeutgifter. Detta gäller dock inte de största städerna, där det är dyrt att bo i ägarbostad.

Kalkylerna bygger på antagandet att bostadsrättsavgiften har finansierats med banklån, och räntekostnaderna för banklånet har inkluderats i boendekostnaderna. I fråga om ägarbostäder har det antagits att 90 procent av bostadens pris har täckts med ett bolån. Inga alternativa kostnader i fråga om självfinansieringsandelen för ägarbostäder har beaktats i kalkylerna. Om alternativa kostnader beaktades skulle det leda dels till att kostnadsskillnaden mellan ägarbostäder och bostadsrättsbostäder minskar till förmån för bostadsrättsbostäderna i de fall där bostadsrättsboende är ett dyrare alternativ, dels till att ägarboende blir ett ännu dyrare alternativ i de fall där det kostar mest att bo i en ägarbostad.

Miljöministeriet utgår i sina kalkyler från de bruksvederlag och anskaffningsvärden som ARA har statistikfört, Statistikcentralens hyresstatistik samt dess statistik över köpesummor för ägarbostäder samt bostadsaktiebolagens skötselvederlag. De statistikbaserade kalkylerna beaktar inte skillnader mellan besittningsformerna som anknyter till bostädernas kvalitet, läge i staden eller byggnadsår, och inte heller inflationen. Även effekten av ändringar i ägarbostädernas värde faller utanför statistiken.

Bostadsrättssystemets funktion

En utredning om riskhanteringen i bostadsrättssystemet som miljöministeriet låtit göra (Miljöministeriets rapporter 1/2016) visar att de boende är nöjda med den trygghet och låga ekonomiska risk som bostadsrättssystemet erbjuder i boendet. Omkring 90 procent av respondenterna anser att bostadsrättssystemet är en trygg boendeform. De boende är missnöjda särskilt med kostnadsnivån, den knapphändiga informationen och det inflytande de har. Svaren varierade enligt bolag, boendegrupp och bostadens läge. De boende är av olika åsikter om grundelementen i systemet. Till dem som var missnöjdast hörde de som hade bott länge i en bostadsrättsbostad, de som bodde i huvudstadsregionen och barnfamiljer, vars boendekostnader är högre. De som var nöjdast bor i stora städer, dock inte i huvudstadsregionen, hade bott bara en kort tid i en bostadsrättsbostad eller var äldre än 55 år och bodde ensamma.

Ett problem som noterats i bostadsrättshavarnas respons i riskhanteringsutredningen är att besluten fattas långt ifrån den boendes vardag, och att den boende inte kan påverka de centraliserade konkurrensutsättningarna. De boende ifrågasätter den kostnadseffektiva utgiftsstrukturen och konkurrensutsättningen av upphandlingarna, eftersom tjänsterna erbjuds av serviceföretag som hör till samma koncern som ägarbolaget. De efterlyser också information om särskilt de stigande boendepriserna och vill med andra ord att vederlagsgrunderna ska definieras mer detaljerat så att de boende kan se vad en höjning av vederlagen grundar sig på.

Riskhanteringsutredningen ger vid handen att riskerna i systemet utgörs av de åldrande husen och den ökande renoveringsskulden, de eviga begränsningarna och bristen på förtroende mellan aktörerna. Enligt utredningen måste bostadsrättssystemet utvecklas i riktning mot ett mer jämlikt förhållande mellan de olika aktörerna i systemet, så att systemet blir effektivt. För det första handlar det om att minska den administrativa bördan i anslutning till finansieringen, valet av boende och tillsynen för att förbättra bolagens funktionsförmåga. För det andra måste bostadsrättshavarna ges mer beslutanderätt, så att beslutanderätten motsvarar deras investeringsandel på 15 procent i bostadsrättsbostaden. För närvarande är bolagens och de boendes risker inte i balans med hänsyn till beslutanderätt, ställning och finansieringsrisk. Att stärka den boendes ställning i administrationen av bostadsrättshuset medför endast en låg risk även ur bolagets synvinkel, och ändringen kan öka den boendes upplevda påverkansmöjligheter väsentligt, förbättra boendenöjdheten och minska misstron. Det eliminerar dock inte obalansen i den ekonomiska insatsen.

Majoriteten av de boende som besvarade enkäten i riskhanteringsutredningen motsätter sig förslaget att slopa bolagets inlösningsskyldighet, dvs. att bostadsmarknadsrisken i anslutning till bostadsrättsavgiften överförs på den boende. Även de representanter för bostadsrättsbolagen som besvarade enkäten är av samma åsikt. De boende efterlyser ett mer objektspecifikt bostadsrättssystem, vilket innebär en begränsad utjämningsmöjlighet och större beslutanderätt i frågor som rör det egna huset. Utjämnningen minskar den boendes kontroll över hur vederlagskostnaderna bildas, men samtidigt bör det noteras att utjämningsmöjligheten är viktig när det gäller att fördela riskerna och exempelvis renoveringskostnaderna mellan husen för att förhindra att bruksvederlagen blir oskäligt höga i enskilda objekt.

RP 189/2020 rd

Bostadsrättssystemet är 30 år gammalt, husen börjar bli gamla och de behöver snart genomgå en grundlig renovering. I responsen från bostadsrättshavarna framhävs bland annat att systemet inte nödvändigtvis stöder långsiktigt boende, eftersom bolaget ofta låter renovera bostaden först efter att den boende flyttat ut och innan följande flyttar in. Bostadsrättshavaren har med stöd av bostadsrättslagen rätt att renovera sin bostad i större utsträckning än en hyresgäst, men det är inte nödvändigtvis ekonomiskt lönsamt, eftersom mervärdet av renoveringen snabbt minskar till noll i de gottgörelsetabeller som bolagen tillämpar och bostadsrättshavaren inte längre får någon gottgörelse för det i samband med inlösningen av bostadsrätten. Detta leder till en konflikt mellan å ena sidan husets stigande ålder och försämrade skick och å andra sidan de höjningar av bruksvederlaget som föranleds av lånesystemet och de stigande skötselkostnaderna. Att främja långsiktigt boende är viktigt också av den anledningen att en ökad omsättning av boende och hyresbostadsbruk har en negativ effekt på boendetrivseln. Bostäderna är avsedda för bostadsrättsbruk enligt självkostnadsprincipen.

Sammanslutningar som äger bostadsrättshus har inlett renoveringsprojekt i sina äldsta objekt och börjat med att renovera köken, badrummen och ytorna. Renoveringskostnaderna har visat sig bli höga, vilket medför vissa utmaningar med tanke på den lånefinansiering som godkänns av staten och på målet att hålla bruksvederlagen på en rimlig nivå. Vidare har det uppstått frågor kring de boendes rättigheter under en renovering, informeringen om renoveringar och behoven av att reparera bostäder som de boende själva har renoverat.

Bostadsrättsavgiftens ställning bland bolagets eget kapital har väckt diskussion. Eftersom bostadsrättsavgifterna ingår i bolagets eget kapital kommer rätten till utdelning i fråga om dem t.ex. vid konkurs i sista hand. Samtidigt utgörs bolagets största skuldkapital av ett räntestödslån med statsborgen som är förenat med säkerheter i form av fastigheter, vilket innebär att det i en konkurssituation knappast blir kvar någon nämnvärd rätt till utdelning efter att dessa skulder med säkerhet har betalats. Att överföra bostadsrättsavgiften till bolagets främmande kapital förbättrar således inte nödvändigtvis situationen och är också bokföringsmässigt en problematisk lösning för bolagen, eftersom indexhöjningarna av bostadsrättsavgiften i så fall måste antecknas som ökning av skulden i balansräkningen.

Andra frågor som väckt diskussion har varit bruksvederlagets rätta nivå och tillämpningen av självkostnadsprincipen. Statens stöd till bostadsrättssystemet förutsätter att ägaren bedriver en transparent verksamhet. Bolagens eget kapital utgörs till stor del av bostadsrättsavgifter. Bostadsrättsavgifterna kan dock inte likställas med andra kapitalinvesteringar eftersom bostadsrättsavgiften betalas tillbaka till den boende inklusive byggnadskostnadsindex med högst tre månaders väntetid. Bostadsrättsavgiften motsvarar inte en sedvanlig investering i eget kapital i aktiebolaget i det avseendet att det inte finns någon primär marknadsrisk, men bostadsrättsavgiften genererar inte heller någon sådan avkastning som en investering i eget kapital ger. Till denna del är riskerna och avkastningen i stort sett i balans. Boende i bostadsrättsbostäder har inte heller rösträtt i bolaget. Rösträtten spelar en viktig roll när eget kapital placeras i aktier.

Bostadsrättssystemet ska vara transparent och skapa incitament för byggande av bostadsrättsbostäder. Det är motiverat att det finns en utomstående ägare-byggherre-fastighetsskötare i systemet, eftersom man genom denna lösning har uppnått tillräckligt stora, stabilare sammanslutningar och undvikit meningsskiljaktigheter som gäller beslutsfattandet. Små sammanslutningar är mer benägna att drabbas av ekonomiska svårigheter, om beläggningsgraden inte är hög och många bostadsrätter inlöses. Vid utvecklingen av systemet ska det beaktas att systemet inte fungerar om sammanslutningarna fräntas incitament att bygga nya bostadsrättsbostäder.

RP 189/2020 rd

I administrationen av bostadsrättshusen är det viktigt att det finns en fastighetsskötare-ägare så att de boende kan garanteras bostäder till skäliga priser och statens stöd kanaliseras till de boende. Syftet med systemet har varit att bolagen ska konkurrera sinsemellan och med de andra boendeformerna om ett förmånligt vederlag och bästa boendeservice för att hålla bruksvederlagen på en skälig nivå. Med tanke på att husen blir allt äldre behöver de eviga begränsningarna lindras så att det blir möjligt att göra sig av med olönsamma objekt. Risker med en bostadsrättsbolagsmodell med utomstående ägare är dock att bostadsrättsbolagens förmögenhet används för andra syften än för de boendes bästa, om begränsningarna lindras.

En annan fråga som har lyfts fram i responsen har varit graderingen av bruksvederlagen. Grunderna för graderingen har överenskommit i bostadsrättsavtalen, och det har därför varit svårt att ändra på graderingen. Gradering kan utnyttjas för att jämna ut t.ex. bruksvederlagen för större bostäder så att de motsvarar de lägre byggnadskostnaderna per kvadratmeter för bostäderna och efterfrågan på bostäderna därmed hålls tillräckligt hög. Det leder till att den kalkylmässiga ytan av stora bostäder, utifrån vilken bruksvederlaget bestäms, minskar och den kalkylmässiga ytan av små bostäder ökar i motsvarande mån. Det bör vara möjligt att ändra graderingen så att större bostäder kan prissättas på ett konkurrenskraftigare sätt. Graderingen ska också kunna ändras så att den blir mer rättvis gentemot de boende i stora bostäder. Det har föreslagits att avgiftsgrunderna ska ändras så att de kostnader som inte bestäms enligt antalet bostadskvadratmeter (t.ex. disponenttjänsterna) fördelas jämnt mellan bostäderna.

Bolagen har också föreslagit att de eviga begränsningarna i anslutning till bostadsrätten ska lindras så att ett bostadsrättsavtal får sägas upp i sådana fall där bostaden står tom eller bolaget får betalningssvårigheter. Detta anses minska de ekonomiska riskerna för hela bolaget, vilket tryggar den boendes ställning och bostadsrättsavgifter. Att befria ett hus från begränsningar är för närvarande en långsam process på grund av bostadsrättshavarnas bestående bostadsrättsavtal. Tills vidare har 102 bostadsrättsbostäder befriats från begränsningar (0,2 procent av beståndet), vilket är ett relativt litet antal jämfört med antalet statligt stödda hyresbostäder som befriats från begränsningar. För att ett bostadsrättshus ska befrias från begränsningarna förutsätts att varje bostadsrätt i huset löses in frivilligt, dvs. att alla bostadsrättshavare flyttar bort. För att kostnaderna ska kunna minskas redan innan situationen förvärras och för att husen ska ha ett återförsäljningsvärde är det viktigt att husen kan tas ur bostadsrättsbruk i tid i sådana fall där det inte finns någon efterfrågan på lägenheterna som bostadsrättsbostäder. Riskerna hotar att öka i takt med att husen närmar sig åldern för en grundlig renovering och situationen på den lokala bostadsmarknaden förändras.

Bostadsrättsbostäderna har i allmänhet byggts på bra platser och på tomter som blivit lediga efter att de av konjunkturorsaker tagits ur ägarbostadsproduktion, men på vissa orter och i fråga om mer perifert belägna bostadsrättsbostäder råder det ett överutbud, särskilt eftersom beståndet börjar föråldras. Endast en liten andel av bostadsrättsbostäderna utgör ekonomiskt olönsamma objekt. Bostadsbeståndet bör dock utvecklas med framförhållning, så att inga större problem uppstår i takt med att bostadsbeståndet föråldras. Den svaga efterfrågan på bostadsrättsbostäder beror bland annat på att objekten är avlägset belägna, bostädernas storlek inte motsvarar sökandenas önskemål och bostäderna, byggnaderna eller gårdarna är i dåligt skick. Befolkningsökningen avmattas och invånarantalet minskar i allt fler kommuner. Problemet kommer således att förvärras inom kort.

Val av boende och ansökningsprocessen

Den ovannämnda riskhanteringsutredning som miljöministeriet lät utföra visar att en tydligare inriktning av bostadsrättsystemet skulle göra systemet mer lättfattligt och minska förekomsten

av motstridiga tolkningar. Även rätten att ärva bostadsrätten försvagar fördelningen av stödet, men de boende värdesätter denna rätt högt. De förmögenhetsgränser som iakttas i valet av boende är viktiga för att systemet ska uppfylla kraven i EU-rättsreglerna om statligt stöd. Målgruppen för bostadsrättsbostäderna är människor som inte har möjlighet att skaffa en ägarbostad men som inte nödvändigtvis heller har möjlighet att få en hyresbostad som finansierats med statligt stöd. I samband med utvecklingen av systemet med val av boende har det dessutom föreslagits att vägen till bostadsrättsbostäder för boende i statligt stödda hyresbostäder ska främjas t.ex. så att boende i statligt stödda hyresbostäder ges företräde vid valet av boende, varvid valet av boende samtidigt blir mer inriktat och en statsstödd hyresbostad frigörs.

Ansökningssystemet är också förknippat med allmänna frågor om systemets attraktivitet, tillräcklig marknadsföring av bostäderna och kravet på god fastighetshållning. En fritt finansierad hyresbostad väljs ofta före en bostadsrättsbostad, eftersom den är en tydligare och kändare bostadsform. Även om det är ännu besvärligare att få ett ägarbostadslån kan det också vara svårt för unga att få ett bolån från banken för bostadsrättsavgiften, och på grund av den åtsträmade bankregleringen har det blivit ännu svårare under den senaste tiden. Det råder en kraftig fortlöpande efterfrågan på bostadsrättsbostäder som är belägna i närheten av dyra ägarbostadsobjekt i eftertraktade områden. I övrigt har det byggts tillräckligt med bostadsrättsbostäder i förhållande till efterfrågan, dvs. det har funnits tillräckligt med incitament för aktörerna att bygga bostadsrättsbostäder.

En separat utredning om förfarandet för ansökan om bostadsrätt (miljöministeriets rapporter 12/2012) utarbetades i juni 2012. I utredningen konstaterades att bestämmelserna om valet av boende bör förtydligas, kompletteras och uppdateras och kommunernas tolkningar av författningarna förenhetligas t.ex. med hjälp av en anvisning från ARA. Förutom att bestämmelserna om valet av boende ska revideras finns det också skäl att utfärda anvisningar om val av boende till bostadsrättsbostäder i likhet med guiden för val av hyresgäster till statligt stödda hyresbostäder.

Ordningsnummer har ansetts vara ett bra och tydligt urvalskriterium. I riskhanteringsutredningen har bostadsrättsbolagen dock lyft fram att de ouppdaterade köerna av eviga ordningsnummer är svåra att hantera och avsevärt bromsar upp processen kring erbjudandet av bostäder. Ordningsnumret bör bindas till bostadsbehovet. Systemet med förhandsansökan upplevs vara ojämnt och åldersdiskriminerande. Bostadsrättsbolagen är beredda att överta ansvaret för valet av boende. På så sätt kunde man frånga det system där den boende först måste ansöka om ett ordningsnummer hos kommunen och sedan om en bostad hos ägaren.

Kommunens administrativa process anses vara en bromsande faktor i valet av boende i bolagen. Valet av boende kan stå stilla länge t.ex. på grund av den kommunala bostadssekreterarens semesterar. Detta kan vara av avgörande betydelse t.ex. när den sökande ska bestämma om han eller hon ska ta emot en arbetsplats på en annan ort. Största delen av bolagen har verksamhet i flera kommuner och måste därför också sköta sina ärenden med flera kommuner, vilket orsakar en administrativ börda. Eftersom lagen kräver en väntetid på två veckor vid ordnandet av budrundor kan valet av boende ta t.o.m. flera månader i anspråk, om flera budrundor måste ordnas.

Kommunerna i Helsingforsregionen tillämpar redan ett kösystem som sträcker sig över kommungränserna, där Helsingfors ansvarar för godkännandet av bostadsrättshavare i alla närliggande kommuner. Också ett riksomfattande kösystem får understöd i riskhanteringsutredningen. En riksomfattande kö vore sannolikt den bästa lösningen med tanke på arbetskraftens mobilitet och den lika behandlingen av de sökande. Då valet av boende tar så lång tid orsakar det ofta dubbla boendekostnader för bostadsrättshavaren, eftersom den boende har tre månaders vederlagsansvar vid överlåtelse.

Om bolagen sköter valet av boende kan de samtidigt också dela ut ordningsnummer eller på annat sätt bokföra de boende i kö i ansökningsordning. En utmaning med detta är hur man ska bibehålla en enhetlig praxis och genomföra tillsynen också med beaktande av bostadsrättsavtalens bestående natur. Om ägaren administrerar kön och sköter valet av boende ska efterhandstillsynen av valet av boende skötas av kommunen. Kommunerna konstaterar att valet av boende inte kräver mer arbete än efterhandstillsynen och att efterhandstillsynen av ordningsnumren medför problem. Eftersom bostadsrättsavtalen är bestående är det svårt att genom efterhandstillsyn ingripa i redan ingångna avtal.

Det nuvarande obegränsade antalet ordningsnummer per sökande upplevs vara ett slumpmässigt och orättvist system. Vid övergången till ett system med ett enda ordningsnummer gäller det att möjliggöra smidigare bostadsbyten, t.ex. så att ordningsnumret efter att den sökande har fått en bostad hålls i kraft för ett senare byte eller så att inget ordningsnummer behövs vid byte av en bostadsrättsbostad mot en annan. Hittills har bostadsrättshavarna kunnat reservera ett nytt ordningsnummer för ett eventuellt byte, men detta förfarande kommer inte längre att vara möjligt efter övergången till ett enda tidsbundet ordningsnummer. Bytesmöjligheten gör att bostadsrättsbostaden möter bostadsbehoven även i föränderliga livssituationer. Smidiga byten gör systemet attraktivare som en flexibel och långsiktigare boendeform.

Önskemål har förts fram om att kommunernas förfarande för godkännande av bostadsrättshavare ska snabbas upp i syfte att minimera antalet bostäder som står tomma och möjliggöra smidiga bostadsbyten för de boende. Det har föreslagits att man skulle kunna införa ett villkor om att t.ex. beslutet om godkännande måste meddelas inom en viss tid. Ett annat förslag har varit att kommunen vid behov skulle kunna ta ut en skälig ansökningsavgift (t.ex. 20–30 euro). Avgiftsbelagda ordningsnummer kunde gallra bort sökande som inte har något akut behov av en bostadsrättsbostad. Samtidigt har det ansetts att ett system med avgiftsbelagda ordningsnummer skrämmer bort sökande och inte lämpar sig för ett statligt stött system. En tydligare rollfördelning mellan kommunen och ARA har efterlysts när det gäller vilka beslut som kan överklagas och vem som övervakar systemet.

Samförvaltning i bostadsrättshus

Den bostadsrättsavgift som de boende betalar talar för att de boende bör ha möjligheter att påverka i frågor som gäller det bolag som äger bostadsrättshuset. Även om den bostadsrättsavgift som den boende betalar i normala fall återbetalas, behandlas den i samband med en konkurs som riskfyllt kapital i bolaget. De boende betalar genom sina bruksvederlag också amorteringarna på byggnads- och ombyggnadslånet, medan ingen självfinansieringsandel krävs av ägaren.

Bostadsrättsavgiften kan dock inte, på grund av återbetalningsförfarandet, betraktas som ägande i traditionell mening, och fördelningen av befogenheter kan därför inte göras direkt utifrån den. Det att bostadsrättsavgifterna utgör en betydande del av bolagens eget kapital talar för att de boendes påverkansmöjligheter bör ökas. Bostadsrättsavgiften är en relativt stor kapitalinsats, om det endast är fråga om s.k. tröskelpengar. I många europeiska länder har även hyresgäster stabil trygghet och starka rättigheter utan tröskelpengar. Med avseende på den boendes rättskydd är det problematiskt att den boendes påverkansmöjligheter varierar mellan bolagen.

En utmaning när det gäller att öka de boendes påverkansmöjligheter är att ägaren och den boende kan ha olika synpunkter på hur bolaget ska utvecklas, vilket skapar konflikter i bolagets ledningsarbete och måluppställning. De boendes intressen är bundna till ett specifikt objekt medan bolaget ska leda på ett sätt som tjänar hela bolagets bästa. Denna typ av problem har ob-

serverats i bostadsrättshusens nuvarande styrelse- och samarbetsorgans arbete. Dessutom handlar styrelsearbetet om att enskilda boenderepresentanter får delta i beslutsfattandet. En styrelseledamot som representerar de boende ska arbeta för hela bolagets bästa och inte representera ett enskilt bostadsrättsobjekt i styrelsen. Styrelsearbete förutsätter också ekonomisk kompetens på krävande nivå. En stor del av de boende är inte intresserade av boendeverksamhet eller boendeinflytande. Boendedemokratin ska fungera även om det inte finns aktiva, delaktiga boende i de enskilda husen.

För att de boendes verkliga påverkansmöjligheter ska realiseras har man föreslagit att de boende ska få rösträtt på ägarbolagets bolagsstämma. Rösträtt på bolagsstämman är en väsentlig del av ställningen som delägare och en central påverkansmetod för aktieägare. Betalningen av bostadsrättsavgiften är inte förknippad med någon primär marknadsrisk. Bostadsrättsavgiften betalas tillbaka inklusive byggnadskostnadsindex, och det är bolaget som ansvarar för återbetalningen av avgiften. Samtidigt har bostadsrättsavgifterna antecknats i aktiebolagets eget kapital. Bostadsrätt motsvarar dock inte innehav av aktier, och det är därför inte motiverat att bostadsrätts-havarna ska delta i bolagsstämman för att övervaka sitt innehav, även om de som bor i bostadsrättsbostäder har ett ekonomiskt intresse i bedömningen av huruvida rätten till återbäring av bostadsrättsavgiften tillgodoses.

I bostadsrättsföreningar ligger beslutanderätten hos föreningens medlemmar i deras egenskap av bostadsrättshavare. Det finns ingen utomstående ägare. Det finns goda exempel på bostadsrättsföreningarnas verksamhet: de boende är nöjda och bruksvederlagen förmånliga. Samtidigt kan den ekonomiska bärkraften hos små bostadsrättsföreningar vara svag t.ex. i situationer där man inte får bostadsrätts-havare till alla bostäder. Inlösningsansvaret kan bli en tung ekonomisk börda för föreningen om många bostäder står tomma. Också beslutsfattandet kan vara ett problem, om bostadsrätts-havarna är av olika åsikter om de frågor som ska avgöras.

De boende vill, i anslutning till ett enskilt objekt, besluta om eventuell självständig service som alternativ till servicebolag samt påverka hur servicen ordnas och hur insamlade reserveringar för reparationer används. De vill ha mer information om grunderna till bruksvederlaget. Enligt de boende förklaras det inte tillräckligt tydligt vad i synnerhet kapitalvederlaget består av.

De boendes vilja och möjligheter att påverka gäller naturligtvis frågor som rör det egna huset. Bolagens uppfattning är att majoriteten av de boende är nöjda och att det är svårt för boende som deltar i verksamheten på bolagsnivå att arbeta för bolagets bästa på grund av att de har ett eget intresse i ett specifikt objekt. De boende är ”jävig” i bolagets styrelse. Bolaget representerar en operativ, professionell fastighetshållning. Det gäller att med rätt typ av incitament få bolaget att ur ett externt perspektiv på ett pålitligt sätt arbeta för de boendes intresse och kostnadseffektivitet (s.k. agentproblemet).

ARA:s tillsyn anses vara nödvändig, eftersom de boende är oroliga över de stigande boendekostnaderna och kostnadsnivån överlag och upplever att de inte får tillräckligt med information om bolagets verksamhet. Bolagen upplever att tillsynen är för detaljerad och orsakar onödiga kostnader och att den inte förtydligar den information som ges till de boende. Enligt bolagen är de boende nöjda bortsett från några enskilda klagomål. De är inte villiga att frångå förfaranden som de upplever vara ändamålsenliga för att förenhetliga rapporteringen. Bolagen menar att de förstår vad informationsskyldigheten innebär men att det är svårt att förmedla den ekonomiska informationen till de boende.

Tillsynen över efterlevnaden av bestämmelserna måste rationaliseras samtidigt som det gäller att ta hänsyn till de boendes rättsskydd. Den tillsyn som krävs ska vara tydlig och de nödvändiga förfarandena ska vara fortlöpande. Transparensen i konkurrensutsättningen av upphandlingar är

i nyckelposition med tanke på förtroendet. De tvister som uppkommer i anslutning till tillsynen gäller främst tillämpningen av självkostnadsprincipen, avsättningsposter och förvaltningskostnader. Förfarandet kring regionförvaltningsverkets befogenhet att påföra straffåtgärder och den decentraliserade tillsynen anses vara problematisk.

Ett problem som framgår av riskhanteringsutredningen av bostadsrättssystemet, den utredning om lagen om samförvaltning som miljöministeriet har inlett (Boendedemokrati och lagen om samförvaltning i en förändrad omvärld, miljöministeriets rapporter 8/2017, nedan utredningen om samförvaltning) och intervjuerna med boende är den bristfälliga informationen. Ägarens informationskyldigheter skärptes genom en ändring av bostadsrättslagen som trädde i kraft 2011 (1256/2010). Bostadsrättslagens 16 d § föreskriver om ägarens skyldighet att lämna uppgifter i frågor som är av central betydelse för de boende: grunderna för bruksvederlaget, utjämnningen samt avsättningar för reparationer och andra skyldigheter. Dessa uppgifter ska presenteras för de boende i form av en kalkyl, men den kan dessvärre vara svårbegriplig för dem. Det viktigaste för de boende är att få tydlig och begriplig information om frågor som påverkar deras boende.

I anslutning till målet att förbättra den boendes ställning har det föreslagits att bostadsrättsavgiften ska överföras till det främmande kapitalet i ägarbolaget, där den med tanke på sin beskaffenhet bör finnas. Genom en lagreform som trädde i kraft år 2003 fastställdes det dock att bostadsrättsavgifterna i alla ägarsammanslutningar ska bokföras på ett enhetligt sätt under eget kapital i balansräkningen. Om de bostadsrättsavgifter inklusive indexgottgörelser som tagits ut under den tid husen byggts eller förvärvats bokförs som skuld utgör detta ett problem för ägare i aktiebolagsform, eftersom skulden hela tiden ökar och inte kan amorteras. Dessutom förbättrar arrangemanget inte bostadsrättshavarens faktiska ställning, eftersom bostadsrättsavgifterna fortfarande kommer efter skulder med säkerhet i betalningsordningen och bostadsrättshusen har finansierats förutom med bostadsrättsavgifter också med byggnads- eller anskaffningslån med fastigheten som säkerhet. Alternativt har det föreslagits att bostadsrättsavgiften ska lösgöras från bostaden och omvandlas till bolagsandelar i proportion till antalet bostadskvadratmeter. Bolagsandelarna kunde i normal ordning ge rösträtt på bolagsstämman.

De boende har föreslagit att en riksomfattande delegation ska tillsättas för överläggningar mellan bostadsrättshavarna och bostadsrättsbolagen. Delegationen föreslås vara ett organ som står separat från den bolagsstyrda boendedemokratien och som överskrider bolagsgränserna, och den kan fokusera t.ex. på att kommentera lagstiftning som är under beredning, eftersom det inte finns någon heltäckande intresseorganisation för detta syfte. Organet kunde ges i uppdrag att utveckla bostadsrättssystemet ur de boendes synvinkel i samarbete med bostadsrättsbolagen och myndigheterna samt att ge utlåtanden. Representationen ska vara omfattande och balanserad både regionalt sett och bolagsmässigt, så att alla åsikter hörs.

Utredningen om samförvaltning ger vid handen att man med hjälp av bestämmelser bättre kan sporra bolagen till en boendeorienterad verksamhet. Målet är att både ägaren och de boende ska uppleva att ett samarbete är viktigt och fördelaktigt. Beslut om boendekommitténs objektspecifika uppgifter enligt 10 § i den gällande lagen om samförvaltning, som även inkluderar beslutanderätt, fattas centralt på bolagsnivå (t.ex. ordningsstadgarna, principerna för fördelning av parkeringsplatser). Det är ändamålsenligt att sådana uppgifter om vilka beslut ska fattas på husnivå överförs till ett samarbetsorgan på bolagsnivå.

Finansiering

Det vore motiverat att utöka det kapital som ägaren investerar och att kräva en självfinansieringsandel i projekt som gäller byggande av bostadsrättshus, dels för att skapa en balans i förhållandet mellan ägaren, de boende och staten, dels för att minska det ovan beskrivna agentproblemet. Ägaren har inget intresse av att investera eget kapital, eftersom de eviga begränsningarna gör det omöjligt att få det tillbaka från bolaget. De boende vill i regel inte heller öka sin insats. De anser inte heller att en insats från ägarens sida nödvändigtvis är till fördel, eftersom det skapar avkastningsförväntningar hos ägaren. I det nuvarande systemet kan man fråga sig vilken roll ägaren har förutom fastighetsskötare och huruvida ägarens enda intresse att verka i bolaget är de arvoden som bolagets verksamhet ger upphov till, varvid arvoden tenderar att öka. Detta problem kan minskas genom den konkurrensutsättning av upphandlingar som förutsätts i bostadsrättslagen, men det undanröjer inte det grundläggande problemet att det råder en konflikt mellan ägarens och de boendes ställning.

Bostadsrättsavtalens eviga karaktär begränsar försäljningen av husen. Vakansgraden och de ekonomiska riskerna kan öka i och med att förlustbringande hus inte kan säljas utan bostadsrättshavarnas samtycke. Kostnaderna för förlustbringande hus betalas i form av förhöjda bruksvederlag av alla bostadsrättshavare i bolaget, och i sista hand kan de bostadsrättsavgifter som bostadsrättshavarna betalat äventyras.

Det föreslås att finansieringssystemet för bostadsrätt utvecklas så att det totala finansieringsansvaret i sista hand inte ligger hos staten. Det är svårt för sammanslutningar som äger bostadsrättshus att få finansiering på den fria finansieringsmarknaden om inte fastigheterna kan användas som säkerhet för lånen. Finansieringsproblemen framhävs i takt med att husen blir äldre, eftersom husen är beroende av statens räntestödda ombyggnadslån.

Bostadsrättens eviga natur och avsaknaden av möjligheten att säga upp bostadsrättsavtalen är förknippade med risker, men samtidigt skulle uppsägningsrätten försvaga en av grundpelarna i systemet, den boendes boendetrygghet, och den garanterar inte heller finansiering från den privata marknaden. Därför kan uppsägningsrätt föreslås endast i mycket begränsade situationer, och rätten ska kompenseras med att bostadsrättshavarens ställning i övrigt förbättras.

3 Målsättning

Genom propositionen revideras bostadsrättslagen. Bestämmelserna om bostadsrättsbostäder som byggs med statligt stöd och fritt finansierade bostadsrättsbostäder ska tydligt skiljas åt i den nya lagen, vilket förtydligar rättsläget och främjar bostadsrättsproduktionen i fråga om bägge finansieringsformerna.

Målet med propositionen är att förenkla och snabba upp valet av boende och att göra bostadsrättsbolagens förvaltning mer transparent, så att bostadsrättshavarna informeras om vad bruksvederlaget, som bestäms enligt självkostnadsprincipen, består av. Bostadsrättshavarna ska också delta i planeringen, genomförandet och övervakningen av ärenden som gäller boendet, såsom reparationer samt valet av underhålls- och städservice. Det primära syftet med boendeförvaltningen är att samordna de boendes och ägarens intressen. I Finland bedrivs bostadsrättsverksamhet huvudsakligen i aktiebolagsform. Aktiebolaget styrs av en utomstående ägare, vilket sätter gränser för utvecklingen av boendeförvaltningen. Boendeförvaltningen utvecklas inom dessa ramar. Det föreslås att bestämmelserna om bostadsrättshusens boendeförvaltning ska överföras från lagen om samförvaltning till bostadsrättslagen. Aktiebolagets ägare ska också i fortsättningen ansvara för centrala frågor i anslutning till boendet, och de boende kan med stöd av boendeförvaltningsbestämmelserna delta i och påverka bolagets förvaltning. De föreslagna bestämmelserna främjar målet att förändra bolagets verksamhetskultur i en mer boendeorienterad riktning.

Målet med förslaget om att göra det lättare att befria ett bostadsrättshus från begränsningar är att snabba upp processen med att ta förlustbringande hus ur bostadsrättsbruk för att de kostnader som huset ger upphov till inte ska belasta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och dess bostadsrättshavare. Bostadsrättsavtal kan ändras till hyresavtal i undantagsfall, om det är nödvändigt för bolaget att göra sig av med ett förlustbringande bostadsrättshus. Bostadsrättshavaren ska ha möjlighet att lösa in bostaden, om huset omvandlas till ett vanligt bostadsaktiebolag, och bostadsrättshavaren ska erbjudas en annan bostadsrättsbostad eller en hyresbostad.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

Utveckling av valet av boende och ansökningssystemet

Det föreslås att valet av boende till bostadsrättsbostäder och ansökningssystemet ändras så att valet av boende blir en snabbare och mer boendeorienterad process. Enligt förslaget ska ansökningssystemet uppdateras så att det möter de nutida behoven och kraven på elektronisk behandling av uppgifter. Ansökningssystemet ska fortsättningsvis bygga på ordningsnummer. Ordningsnumret kan fås i realtid som ett onlinenummer omedelbart. Ansökningssystemet ska förenklas så att de eviga ordningsnumren slopas och de tidsbundna ordningsnumren i fortsättningen gäller två år. En sökande kan få endast ett ordningsnummer. Ett riksomfattande register över ordningsnumren ska föras av ARA. I övrigt ska uppgifterna i anslutning till valet av boende överföras på de sammanslutningar som äger bostadsrättshusen.

Kösystemet har upplevts vara ett rättvist sätt att fördela bostäderna. Det är viktigt att kriteriet för prioriteringsordning bevaras i systemet utöver förmögenhetsgränsen. Det är kostnadseffektivt och enkelt att dela ut ordningsnumren elektroniskt. Det föreslås att bestämmelsen om utlottning slopas. Majoriteten av ansökningarna görs elektroniskt, vilket framhäver behovet att slopa den fördröjning med en dag som utlottningen av ordningsnummer orsakar. Möjligheten att ansöka om ordningsnummer med en pappersblankett ska bibehållas som alternativ.

Boende inom ett och samma bostadsrättsobjekt, boende som flyttar ut ur ett hus som befrias från begränsningar och boende som byter bostadsrättsbostad sinsemellan behöver inte längre något ordningsnummer. Bostadsrättssystemet är avsett för permanent boende och förväntas flexibelt kunna möta behoven i olika livssituationer och de bostadsbyten dessa föranleder. Därför är det motiverat att i reformen trygga smidiga inbördes byten. För andra bytessituationer krävs ett ordningsnummer för att personer som för första gången ansöker om en bostadsrättsbostad inte ska få en annan ställning än personer som redan bor i en bostadsrättsbostad.

Det föreslås att de nya bestämmelserna ska innehålla en skäligen övergångsperiod på två år för dem som för närvarande står i kö. Genom övergångsperioden lindras effekterna av övergången till tidsbundna ordningsnummer för dem som för närvarande står i kö. Vidare har de som redan sparat pengar för en bostadsrättsbostad två år på sig att få den bostadsrättsbostad de vill ha med det ordningsnummer som de fått tidigare.

Det är ändamålsenligt att uppgifterna i anslutning till kösystemet för bostadsrättsbostäder sköts centraliserat. Det regionala systemet för val av boende som sköts av Helsingfors stad har fungerat väl, och eftersom det är många beslut som fattas är verksamheten också kostnadseffektiv. En riksomfattande kö är dock sannolikt den bästa lösningen med tanke på arbetskraftens mobilitet och den lika behandlingen av de sökande. Därför föreslås det att ARA ska sköta kösystemet i hela Finland. Valet av boende ska skötas direkt i bolagen.

Bättre påverkansmöjligheter och tillgång till information för de boende

Det föreslås att den boendes och bolagets ställning ska balanseras så att förhållandet bättre motsvarar det kapital som den boende investerar med beaktande av att marknadsrisken i investeringen på 15 procent i första hand ligger hos bolaget (återbetalningsskyldighet) medan den boende bär risken i sista hand (konkurssituationer). Det är motiverat att boende som har betalat bostadsrättsavgiften i samband med att de ingått bostadsrättsavtalet har bestämmande inflytande i bolaget både i frågor som direkt gäller det egna boendet och på bolagsnivå. Vidare är det motiverat att bostadsrättshavare som har betalat en bostadsrättsavgift ska ha bättre påverkansmöjligheter än hyresgäster.

Enligt förslaget ska bestämmelserna om boendeförvaltningen i bostadsrättshus i sin helhet föras in i den nya bostadsrättslagen. Genom de föreslagna bestämmelserna skapas vid sidan av bolagets styrelse en boendeförvaltning på bolagsnivå i form av ett samarbetsorgan för de boende och ägaren. Det föreslås att samarbetsorganet ska ha möjlighet att välja en egen övervakare eller revisor. Boendedemokratins och skyldigheten att lämna uppgifter ska förtydligas så att varje boende ska få de uppgifter han eller hon behöver i begriplig form på boendestämman och på nätet. Alla bostadsrättshavare ska t.ex. tydligare än hittills direkt få information om grunderna för en höjning av bruksvederlagen.

Genom den boendeförvaltning som skapas i bolagen inkluderas de boende i beslutsfattandet. I frågor på bolagsnivå utövar de boende sitt inflytande via samarbetsorganet. Det föreslås att de bestämmelser om samarbetsorgan som finns i den gällande lagen om samförvaltning ändras så att varje bolag ska ha ett samarbetsorgan för bostadsrättshavarna och ägaren, via vilket bostadsrättshavarna kan delta i beslutsfattandet på bolagsnivå. Vidare ska bostadshavarnas representation i styrelsen stärkas. Antalet boenderepresentanter i styrelsen ska utökas så att bostadsrättshavarna alltid har minst två representanter i styrelsen.

Som grund för de bestämmelser om boendeförvaltning som tas in i den nya bostadsrättslagen fungerar bestämmelserna i den gällande lagen om samförvaltning, som även tillämpas på bostadsrättsbostäder. Bestämmelserna om mötespraxis och rösträtt utvidgas till att gälla förutom de boendes möten även samarbetsorganets möten. Det föreslås att endast bostadsrättshavarna ska ha rösträtt på boendeförvaltningsmötena i stället för alla boende, eftersom självkostnadsprincipen gäller enbart bruksvederlagen och avsikten är att bostadsrättssystemet ska inriktas på bostadsrättshavarna. Dessutom ska rättigheterna att delta motsvara bostadsrättsavgiften i bostadsrättsbolagets eget kapital, som de övriga boende inte har.

Via samarbetsorganet kan de boende delta i beslutsfattandet om frågor som rör dem (disponenttjänster, underhåll, konkurrensutsättning) när det gäller att bestämma riktlinjer på bolagsnivå. Frågor som gäller hela bolaget (t.ex. finansieringen) behandlas också i samarbetsorganet. Boendeverksamheten på husnivå (boendestämmor och boendekommittéer) bevaras som en viktig grundnivå för boendeverksamheten. I flera bolag finns det redan verksamhet på bolagsnivå. Bostadsrättsbolaget ska alltjämt ansvara för underhållet och servicen av husen, men riktlinjerna för dessa områden ska behandlas av samarbetsorganet. Likaså är det viktigt att bostadsrättshavarna får delta i behandlingen av principerna för utjämningsystemet via samarbetsorganet.

Eftersom ägarstrukturen eller incitamenten i sig inte kan ändras i det befintliga systemet ska andra metoder tillämpas i syfte att öka transparensen i bolagens verksamhet. På samma sätt som ett vanligt aktiebolag ska rapportera till sina ägare om hur det har använt de resurser som ägarna har satsat i bolaget och utökat ägarvärdet ska ett bostadsrättsbolag som utsetts till ett allmännyt-

tigt bolag rapportera till sina finansiärer, dvs. de boende och staten, om hur allmännyttighetsmålen uppfyllts. På så sätt får de boende mer information och möjligheter att välja mellan olika bolag, vilket innebär att konkurrensen om kunder mellan bolagen ökar. För att allmännyttighetsmålen för bolagens verksamhet ska uppfyllas måste systemen för ledningens arvoden också bygga på att allmännyttighetsmålen uppfylls. Stora bolag satsar numera mycket på samhällsansvarsrapportering vid sidan av sin övriga ekonomiska rapportering. Bolagen ska åläggas en skyldighet att rapportera om hur allmännyttigheten realiserats, dvs. hur bolaget har främjat allmännyttighetsmålen i ledningen, verksamheten och organisationen.

Påskyndad befrielse från begränsningar

Det föreslås att den nya bostadsrättslagen ska innehålla en möjlighet att omvandla ett bostadsrättsavtal till ett hyresavtal i sådana situationer där bostäderna i huset befrias från de begränsningar som gäller bostadsrättsbostäder. Denna typ av befrielse från begränsningar ska vara möjlig endast i sådana undantagsfall där det inte längre finns någon efterfrågan på huset som bostadsrättshus, en tredjedel eller mindre än en tredjedel av lägenheterna innehas av boende i bostadsrättsbostäder och huset är förlustbringande. Möjligheten att ändra ett bostadsrättsavtal till ett hyresavtal försvagar bostadsrättshavarens boendetrygghet, men detta kan kompenseras genom att de boende ges inlösningsrätt och företräde i valet av boende. En bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt ska erbjudas en bostadsrätts- eller hyresbostad av närmast motsvarande storlek. Det är viktigt att det blir lättare att befria ett bostadsrättshus från begränsningar. På så sätt kan man få slut på de extra kostnader som ett förlustbringande hus ger upphov till innan de börjar belasta hela bolagets ekonomi.

Att ändra ett bostadsrättsavtal till ett hyresavtal innebär att ingripa i grundprincipen för bostadsrättssystemet, dvs. bestående boendetrygghet. Vid marknadsföringen av bostadsrättsbostäder har bestående boendetrygghet lyfts fram som en väsentlig faktor som kännetecknar bostadsrättssystemet. Det föreslås att den boendes ställning ska tryggas genom att ändringsmöjligheten begränsas till undantagsfall, där bostadsrättshavarnas intresse kräver att ägaren gör sig av med ett förlustbringande hus. Möjligheten att göra sig av med ett förlustbringande hus tryggas de bostadsrättsavgifter som bostadsrättshavarna har betalat till bolaget och minskar bolagets, den boendes och statens risker.

Om ett bostadsrättshus befrias från bostadsrättsbegränsningar kan huset omvandlas till ett fritt finansierat hyreshus eller ett bostadsaktiebolag (säljas som ägarbostäder). I vissa fall kan en lösning vara att bostadsrättshuset omvandlas till ett statligt stött hyreshus med begränsningar i en koncernstruktur, varvid räntestöds- eller aravalånet inte behöver betalas tillbaka. Till räntestödslagen ska införas en ny 23 a §, enligt vilken ARA på ansökan kan bevilja tillstånd till att helt eller delvis omvandla ett bostadsrättshus som finansierats med räntestödslån till ett hyreshus som finansieras med räntestödslån. En förutsättning för denna ändring är att man därmed kan förebygga en hög vakansgrad och ekonomiska förluster som detta leder till och att ARA befriar bostäderna från begränsningar enligt bostadsrättslagen. Samtidigt övergår bostäderna till att omfattas av de bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar som enligt räntestödslagen gäller för hyresbostäder.

De villkor som ställs på befrielse från begränsningar kan omintetgöra den ekonomiska behållningen av befrielsen vid ansökan om finansiering, eftersom de kan påverka säkerhetens värde eller förhindra att fastigheten används som säkerhet. Det värdefullaste alternativet ur finansiärens synvinkel är att bostadsrättshuset på ett så tydligt och automatiskt sätt som möjligt kan omvandlas för ett annat ändamål. Den boendes inlösningsrätt påverkar t.ex. säkerhetens värde

om inlösningspriset avviker från marknadspriset. Befrielse från begränsningar kan med anledning av systemets grundkaraktär inte fastställas som en automatisering, eftersom det bestående bostadsrättsavtalet utgör ett fundamentalt element i systemet. Befrielse från begränsningar ska begränsas till undantagsfall och ske på lagstadgade villkor, och ett beslut om befrielse från begränsningar ska alltid förutsätta myndighetsprövning. Bostadsrättsavtalen omvandlas till hyresavtal. I samband med att ett hus befrias från begränsningar ska de återstående bostadsrättshavarna ha rätt att lösa in sin bostad, om huset omvandlas till ett vanligt bostadsaktiebolag. Det föreslås att inlösningspriset ska bestå av bostadens gängse pris eller alternativt den ursprungliga byggnadskostnaden justerat med byggnadskostnadsindex, om den är lägre. Från inlösningspriset avdras den indexjusterade återbäringen av bostadsrättsavgiften, som förhöjts med det värde som uppnåtts genom renoveringar. Köpesumman ska godkännas av ARA.

En lösning på vakansgradsproblemet kan vara hus där bostadslägenheterna innehas i olika besittningsformer (s.k. blandhus), i och med att stora bostadsrättsbostäder som är uthyrda eller står tomma kan säljas som ägarbostäder eller till de boende, som löser in dem. Blandhus anses dock vara svåra att förvalta ur både bostadsrättshusbolagens och de boendes synvinkel, och blandhusalternativet har inte vunnit understöd.

Ändring av graderingen

Bostadsrättsbostädernas yta graderas ofta inom huset så att den graderade ytan skiljer sig från den verkliga ytan. På så sätt kan man exempelvis prissätta stora bostäder så att bruksvederlaget blir attraktivare eller beakta öppna utsikter från lägenheten. Graderingen leder till att bruksvederlaget bättre motsvarar bostadens bruksvärde. I vissa fall kan bostadsrättsavtalen ha upprättats så att det inte är möjligt att ändra graderingen. Därför föreslås det att det ska vara möjligt att med ARA:s tillstånd ändra graderingen om graderingsgrunderna har ändrats med tiden. En förutsättning är att ändringen krävs för att bruksvederlagen ska kunna fördelas rättvist i bostadsrättsobjektet eller för att en rimlig och rättvis bruksvederlagsnivå ska kunna uppnås för alla bostäder i bostadsrättsobjektet.

Tillsyn och sanktioner

Enligt förslaget ska ARA:s tillsynsbefogenheter utökas så att de överensstämmer med de föreslagna nya bestämmelserna om val av boende som görs av sammanslutningar som äger bostadsrättshus, en mer omfattande boendeförvaltning som fungerar i samarbete mellan bostadsrättshavarna och ägarna samt möjligheten att i undantagsfall med ARA:s tillstånd ändra de återstående bostadsrättshavarnas bostadsrättsavtal till hyresavtal av ekonomiska skäl. Effektiva sanktioner är nödvändiga i det statligt stödda systemet, i synnerhet med tanke på att det föreslås att uppgifter som tidigare har skötts av myndigheter ska överföras till de sammanslutningar som äger bostadsrättshus, bostadsrättshavarnas rättsställning ska förbättras med hjälp av nya bestämmelser om boendeförvaltning och möjligheten till befrielse från begränsningar utökas.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för bostadsrättshavarna

Om uppgifterna i anslutning till valet av boende överförs från kommunerna helt och hållet till sammanslutningarna innebär det att valet av boende snabbas upp, i och med att alla dessa uppgifter i fortsättningen sköts av samfunden. Varje år ingås uppskattningsvis cirka 10 000 nya

bostadsrättsavtal. En snabbare process för val av boende minskar risken för dubbla boendekostnader för bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt, eftersom det går snabbare att välja en ny bostadsrättshavare. I den mån en snabbare process för val av boende minskar de kostnader som uppstår för ägaren minskar samtidigt de kostnader som de boende betalar i form av bruksvederlag. Eftersom kommunen inte längre fastställer valet av boende, förmögenhetsvärderingen och maximipriset finns det under övergångsperioden en risk för att de boende inte bemöts på ett jämlikt sätt.

Möjligheten att sälja hus med hög vakansgrad som är ekonomiskt olönsamma då de används för bostadsrättsändamål förbättrar bolagens ekonomiska ställning, vilket i sista hand tryggar de bostadsrättsavgifter som bostadsrättshavarna betalar och minskar dels den ekonomiska risken för bostadsrättshavaren, dels de kostnader som orsakas av hus med hög vakansgrad och som belastar även andra hus inom sammanslutningen samtidigt som de höjer bruksvederlagen. I situationer där bostadsrättshuset befrias från begränsningar kan bostadsrättshavarna välja om de vill bo kvar i sin bostad genom att antingen lösa in den till marknadspris eller det ursprungliga byggnadskostnadspriset eller bli hyresgäst i bostaden, eller om de vill flytta till en annan bostad, varvid de får tillbaka den bostadsrättsavgift som de betalat när de flyttat in i bostaden justerat med index och renoveringar. Eftersom det är möjligt för den boende att bo kvar i sin bostad även om huset befrias från begränsningar försvagar befrielsen från begränsningar inte boendets bestående och trygga karaktär.

Enligt det index som ARA räknar ut utifrån antalet inlösta bostadsrättsbostäder och omsättningen av bostadsrättsbostäder, det s.k. ASO-indexet, är 722 bostadsrättsbostäder i 4 kommuner belägna på ett område där det råder ett betydande överutbud. I augusti 2019 var antalet inlösta bostadsrättsbostäder 2 890 och antalet bostadsrättsbostäder som stått tomma i minst två månader 350. Detta ger dock ingen bild av den objektspecifika efterfrågan, och det är därför svårt att uppskatta hur många bostadsrättsobjekt det finns som eventuellt behöver utnyttja möjligheten att ändra bostadsrättsavtalen till hyresavtal. ARA uppskattar att det i olika kommuner runt om i landet finns 1 500–2 100 bostadsrättsbostäder i sådana objekt som avses i denna proposition och som eventuellt kommer att befrias från begränsningar. Detta motsvarar 50–70 bostadsrättsobjekt, dvs. 2,7–3,9 procent av alla bostadsrättsobjekt. Denna uppskattning har gjorts utifrån det tidigare i propositionen nämnda kravet att mindre än hälften av lägenheterna i det bostadsrättshus som ska befrias från begränsningar ska innehas av bostadsrättshavare. Efter att uppskattningen gjordes har kravet skärpts så att bara en tredjedel av lägenheterna kan innehas av bostadsrättshavare. Utgående från den uppdaterade propositionen finns det således färre objekt än vad som anges i uppskattningen.

Förslaget att ett bostadsrättshus som finansierats med räntestödslån med ARA:s tillstånd helt eller delvis ska kunna omvandlas till ett statligt stött hyreshus försvagar inte de boendes ställning i huset. Ett villkor för att ett bostadsrättshus ska kunna omvandlas till ett hyreshus är att huset befrias från begränsningar i enlighet med bostadsrättslagen. När huset omvandlas till ett hyreshus som finansieras med räntestödslån ska hyran även i fortsättningen fastställas enligt självkostnadsprincipen och de boende ska få behålla sina bostäder.

Möjligheten för den boende att lösa in bostaden är förknippad med en risk för att den boende i och med inlösningsen kan bli minoritetsdelägare i huset medan beslutanderätten innehas av en majoritetsdelägare. I fråga om till exempel delägarbostäder strävar man därför i allmänhet alltid efter att bilda ett vanligt bostadsaktiebolag för att beslutsfattandet i bostadsaktiebolaget ska vara normalt. Rätten att lösa in bostaden gäller endast situationer där ett hus omvandlas till ett bostadsaktiebolag där majoriteten av aktierna ägs av privatpersoner.

Förslaget att öka bolagens rapporteringsskyldigheter, utse en bolagsspecifik övervakare och inrätta ett samarbetsorgan förbättrar bostadsrättshavarnas möjligheter att få information om frågor som inverkar på boendet och boendekostnader, jämföra bolagen sinsemellan och därigenom t.o.m. påverka sina egna boendekostnader. Rapporterings- och övervakningsskyldigheterna orsakar kostnader för bolagen och har en höjande inverkan på de bruksvederlag som tas ut av de boende. Förslaget att utöka antalet styrelseledamöter som representerar bostadsrättshavarna stärker bostadsrättshavarnas påverkansmöjligheter.

Konsekvenser för sammanslutningar som äger bostadsrättshus

Syftet med förslaget att göra det lättare att befria ett bostadsrättshus från begränsningar är att minska de extra kostnader som orsakas sammanslutningen på grund av bostäder som står tomma eller som inte är attraktiva i form av bostadsrättsbostäder. Sammanslutningens solvens förbättras i och med att antalet av sammanslutningen inlösta bostadsrättsbostäder minskar. Om sammanslutningen inte längre äger bostäder som står tomma eller hus med hög vakansgrad förbättras den ekonomiska ställningen för sammanslutningens övriga hus.

Bolagen uppskattar att bostäder som står tomma medför extra kostnader på 0,5–1 procent i form av uteblivna bruksvederlagsintäkter. Detta innebär kostnader på 0,07 euro per bostadskvadratmeter per år, dvs. sammanlagt 2,5 miljoner euro. Beräknat enligt en genomsnittlig bostadsrättsbostads yta blir kostnaden 56 euro per år per boende i bostadsrättsbostad. Det innebär ett belopp på 10 miljoner euro i uteblivna bostadsrättsavgifter. Dessutom blir bolagen tvungna att finansiera de uteblivna bostadsrättsavgifterna för bostäder som saknar bostadsrättshavare. De sammanslutningar som äger bostadsrättshus har använt 58 miljoner euro av sammanslutningarnas medel till dessa bostadsrättsbostäder som lösts in av ett bolag och som inte attraherar bostadsrättsinlösare.

Om beståndet av bostadsrättsbostäder inte utvecklas kommer de kostnader som orsakas av bostäder som står tomma att öka i framtiden, eftersom bostadsbeståndet alltjämt är ungt och ännu inte nått renoveringsåldern. Bostadsrättshusen är på grund av de eviga begränsningarna beroende av statliga renoveringslån. För att ARA ska godkänna finansiering av bostadsrättshusrenoveringar förutsätts att det finns ett långsiktigt behov av bostäderna och att bruksvederlaget efter renoveringarna inte blir för högt i förhållande till hyresnivån i området. På grund av dessa förutsättningar kan alla bostadsrättsbostäder inte renoveras med statligt garanterad finansiering.

Den boendes rätt att lösa in bostaden och omvandlingen av bostadsrättsavtal till hyresavtal har en begränsande effekt vid försäljning av huset eller lägenheterna och en sänkande inverkan på husets och lägenheternas säkerhets- och försäljningsvärde. Förslaget att ett bostadsrättshus som finansierats med räntestödslån med ARA:s tillstånd helt eller delvis ska kunna omvandlas till ett hyreshus som finansieras med räntestödslån kunde göra det lättare att omvandla bostadsrätts-hus med kroniskt hög vakansgrad till hus i bostadsbruk.

Bestämmelserna om boendeförvaltning skapar nya skyldigheter för husägarna, vilket medför kostnader för bolagen. Bolagen debiterar de boende för dessa kostnader i samband med bruksvederlagen. Genom att bostadsrättshavarna får bättre tillgång till information och bättre påverkansmöjligheter kan de uppmuntras till ett mer långsiktigt boende, varvid omsättningen minskar, vilket har positiva effekter på boendetrivseln, beläggningsgraden och sammanslutningarnas ekonomi.

Om uppgifterna i anslutning till valet av boende överförs helt och hållet från kommunerna till sammanslutningarna innebär det att sammanslutningarna ansvarar för det slutliga valet av boende. Det leder till att sammanslutningarnas arbetsmängd ökar något, vilket kan ha en höjande inverkan på de boendes bruksvederlag. Samtidigt har sammanslutningarna hittills ofta gjort dubbelt mer arbete när det gäller val av boende, eftersom de har sammanställt ett förslag till godkännande av en bostadsrättshavare, samlat in alla bilagor som behövs för förmögenhetsvärderingen och räknat ut ett maximipris som kommunen ska godkänna. Den föreslagna ändringen innebär att sammanslutningarna inte längre behöver vara i kontakt med kommunerna när det gäller valet av boende, vilket snabbar upp processen. Detta kan ha en sänkande inverkan på bruksvederlagen till den del det snabbare valet av boende minskar vakansgraden efter bostadsrättshavarens ansvarstid på tre månader.

De ökande skyldigheterna att rapportera om faktorer som påverkar boendekostnaderna gör sammanslutningarnas verksamhet och boendekostnaderna mer transparenta för de bostads sökande, vilket i sin tur gör det möjligt att bättre än i nuläget jämföra olika sammanslutningar som erbjuder bostäder. Detta sporrar sammanslutningarna till att i högre grad fästa vikt vid frågor som är viktiga för de boende, såsom kostnaderna och kvalitetsfaktorerna för boendet.

Konsekvenser för den offentliga ekonomin

Majoriteten av bostadsrättshusen byggs med statligt stöd, som fastställs av riksdagen i statsbudgeten och av statsrådet i dispositionsplanen. Genom att det blir lättare att befria husen från begränsningar med avseende på bostadsrättsbruk i sådana fall där de är förlustbringande blir det också möjligt att förbättra riskhanteringen i anslutning till räntestödslån, minska statens borgensrisker och förebygga kreditförluster.

Valet av boende överförs från en offentlig till en privat aktör vilket minskar de totala kostnader som skötseln av bostadsrättsärenden orsakar den offentliga sektorn. Det uppskattas att sammanlagt 12–14 årsverken i kommunerna i hela landet är bundna till uppgifter som gäller val av boende till bostadsrättsbostäder. Med beaktande av ARA:s behov av tilläggsresurser motsvarar den föreslagna besparingen inom den offentliga ekonomin 10–11 årsverken.

Om valet av boende överförs från kommunerna till bolagen minskar kommunernas uppgifter, medan ARA:s uppgifter ökar. ARA satsar för närvarande 1,25–1,5 årsverken på styrningen och tillsynen av sammanslutningar som äger bostadsrättshus. De resurser som krävs för de nya uppgifter som föreslagits för ARA är 3,5 årsverken, inklusive ett årsverke för administration och utveckling av datasystemen. De resurser som krävs för kommunikations- och administrationsuppgifterna under övergångsperioden är 0,5 årsverken. Resursbehovet innefattar förutom tillsynen över och styrningen av valet av boende även de övriga föreslagna utvidgningarna av ARA:s tillsyns- och styrningsuppgifter. För utvecklingen och beredningen av datasystemet föreslås i budgetpropositionen för 2021 ett belopp på 400 000 euro. Anslagsbehoven för de kommande åren uppskattas och beslut om dessa fattas i samband med beredningen av planen för de offentliga finanserna 2022–2025.

En skäligen avgift ska tas ut för det ordningsnummer som behövs för ansökan om bostadsrättsbostad. Avgiften kan användas till att täcka kostnaderna för utvecklingen och administrationen av registret över ordningsnumret och den arbetskraft som behövs för detta. Avgiften ska vara en sådan avgift mot vederlag som avses i lagen om grunderna för avgifter till staten, och avgiften kan inte vara större än de kostnader som orsakas av att tjänsten tillhandahålls. Avgiftens storlek ska fastställas så att den kan minska antalet sökande vars egentliga syfte inte är att ansöka om en bostadsrättsbostad eller som inte har ett akut behov av att byta bostad, samtidigt som den inte

får vara så hög att den gallrar bort egentliga sökande och försvagar efterfrågan på bostadsrättsbostäder.

Konsekvenser för samhällsekonomin

En central konsekvens för samhällsekonomin är den effekt som propositionen har på priset för boende, dvs. på bruksvederlagen. Propositionen innehåller element vilka som helhet inte påverkar bruksvederlagen nämnvärt, utan målet med propositionen är att uppdatera och utveckla systemets grundförutsättningar och funktion. Bestämmelserna om boendeförvaltning kan antas medföra kostnader, medan ett smidigare och enklare system för val av boende och de förbättrade möjligheterna att befria ett hus från begränsningar kan ha en kostnadsänkande effekt.

Ett riksomfattande ordningsnummersystem främjar arbetskraftens rörlighet. Ett snabbare och enklare system för val av boende bidrar till lösningen av matchningsproblemet på arbetsmarknaden. De tidsbundna ordningsnumren gör att bostadssökandet allt mer baserar sig på ett bostadsbehov och gör det också lättare att ta emot en arbetsplats.

4.2.2 Konsekvenser för myndigheterna

Propositionen innehåller betydande ändringar i fråga om ansökan om bostadsrättsnummer, valet av bostadsrättshavare samt styrningen och tillsynen av sammanslutningar som äger bostadsrättshus. I fortsättningen ansvarar sammanslutningarna för det slutliga valet av bostadsrättshavare och fastställandet av maximipriserna. Enligt gällande lag ska sammanslutningarna bereda valen och föreslå ett maximipris, medan kommunerna har i uppgift att godkänna valen och fastställa maximipriserna. Ett betydande antal uppgifter ska överföras från kommunerna till ARA. Bland de uppgifter som överförs till ARA kan nämnas att utveckla och administrera ett riksomfattande köregister med tillhörande kundservice, att styra och övervaka valet av bostadsrättshavare, att styra och övervaka fastställandet av maximipriser samt att fatta beslut om ändring av användningsändamålet.

Enligt förslaget ska ARA:s uppgifter bestå av att övervaka valet av boende, maximipriserna, boendeförvaltningen (i nuläget styrning enligt lagen om samförvaltning) och överlåtelser, utbilda sammanslutningarna och de boende, behandla klagomål och fastställa påföljder. När det gäller de uppgifter som överförs till bolagen kräver ett jämlikt bemötande av bostadssökande och boende förutom tillsyn även myndighetsanvisningar för att säkerställa att lagen tillämpas på ett enhetligt sätt. Under övergångsperioden svarar även kommunerna på de sökandes frågor och hänvisar dem vidare. I sin helhet leder propositionen till att myndigheternas uppgifter minskar, eftersom valet av bostadsrättshavare med tillhörande uppgifter, förmögenhetsvärderingen och fastställandet av maximipriset överförs från kommunerna till bolagen.

När uppgifter överförs gäller det att säkerställa att kommunerna får den bostadsmarknadsinformation som de behöver för valet av boende. Detta kräver att statistik över valet av boende produceras och ställs till kommunernas förfogande. Informationen ska produceras så automatiskt som möjligt via ett elektroniskt ansökningssystem. Förfaranden för produktion av information ska utvecklas i samarbete med kommunerna.

4.2.3 Samhälleliga konsekvenser

Konsekvenser för bostadsrättshavarnas och de sökandes ställning

Förslaget att göra det lättare att befria ett bostadsrättshus från begränsningar ingriper i den bestående boendetrygghet som systemet erbjuder genom att det leder till ett undantag i bostadsrättsavtalens bestående karaktär. Samtidigt tryggas bostadsrättshavarnas ställning genom att strikta villkor ställs för när en uppsägning är möjlig. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa återbäringen av bostadsrättsavgifter, eftersom en okontrollerbar, fortsatt vakansgrad kan äventyra återbetalningen av bostadsrättsavgifter. Inlösningsmöjligheten och erbjudandet av en bostadsrättsbostad eller ett hyresavtal i uppsägningssituationer lindrar den försvagande effekten på boendetryggheten. Propositionen förbättrar fördelningen av det stöd som ingår i systemet i och med att hus som inte kan användas som bostadsrättsbostäder i stället kan omvandlas till hyres- eller ägarbostäder.

Förslaget att införa tidsbundna ordningsnummer i stället för eviga ordningsnummer innebär att ställningen för dem som för närvarande står i kö försvagas. De sökande kan ha köat i decennier i väntan på att få en bostad på en speciellt bra plats eller för att spara pengar till en bostadsrättsbostad. Om systemet med eviga ordningsnummer slopas får också bostadsbyterna en svagare ställning, eftersom de hittills har kunnat ansöka om ett ordningsnummer för ett byte genast när de har fått en bostad eller redan före det medan de inte ges företräde i de föreslagna bestämmelserna om val av boende. Under den föreslagna övergångsperioden på två år ska sökande som har ett evigt ordningsnummer emellertid ha möjlighet att ansöka om och få den bostadsrättsbostad de vill ha. Övergångsperioden tryggar i tillräcklig grad ställningen för dem som har ett ordningsnummer enligt det gällande systemet. Propositionen leder till att systemet bättre tjänar dem som behöver en bostadsrättsbostad.

Syftet med förslaget att göra det lättare att befria ett bostadsrättshus från begränsningar är att minska de extra kostnader som orsakas sammanslutningen på grund av bostäder som står tomma eller som inte är attraktiva i form av bostadsrättsbostäder. Sammanslutningens solvens förbättras i och med att antalet av sammanslutningen inlösta bostadsrättsbostäder minskar. Om sammanslutningen inte längre äger bostäder som står tomma eller hus med hög vakansgrad förbättras den ekonomiska ställningen för sammanslutningens övriga hus. Förslaget att ett bostadsrättshus som finansierats med räntestödslån, och som befrias från bostadsrättsbegränsningar, helt eller delvis ska kunna omvandlas till ett hyreshus som finansieras med räntestödslån leder till att antalet statligt stödda hyresbostäder ökar. Det antas dock att denna lånefinansieringsmöjlighet kommer att utnyttjas i obetydlig grad.

De tillsynsbefogenheter med påföljder som ARA enligt förslaget ska få förbättrar bostadsrättshavarens rättsskydd, förutsatt att tillräckligt med resurser reserveras för uppgifterna. Bostadsrättshavarens rättsskydd har i hög grad byggt på möjligheten att på eget initiativ väcka talan vid en allmän domstol, men tröskeln att inleda en rättegång har visat sig vara hög. Efterlevnaden av bestämmelserna om statligt stöd förutsätter också myndighetstillsyn och myndighetsanvisningar.

Konsekvenser för jämlikhet

Propositionen främjar jämlikheten mellan de sökande i valet av boende och i valet av olika boendeformer och förbättrar således genomförandet av diskrimineringslagstiftningen. Den föreslagna möjligheten att ARA av särskilda skäl kan förnya ett tidsbundet ordningsnummer förbättrar jämlikheten och underlättar tillämpningen av de krav på rimliga anpassningar som finns i 15 § i diskrimineringslagen (1325/2014).

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

Lagreformen genomförs som en totalreform av bostadsrättslagen, som går ut på att den gällande lagen om bostadsrättsbostäder upphävs och en ny lag stiftas. Lagens struktur ska förtydligas, och i lagen införs som ett nytt ämnesområde bestämmelser om boendeförvaltning. Uppdelningen av lagstiftningen i författningar om dels bostadsrättsboende som besittningsform (bostadsrättslagen), dels statens stödvillkor (räntestödslagen) ska bibehållas.

Det är motiverat att en ny bostadsrättslag stiftas, eftersom den gällande bostadsrättslagen redan har reviderats delvis i flera etapper efter år 1990 och kompletterats med många nya bestämmelser, och den blir svårsläslig om dessa nu ändras på nytt. Eftersom så gott som alla bostadsrättsbostäder i praktiken är byggda med statligt stöd ska den nya lagen innehålla förutom bestämmelser om besittningsform även i viss mån bestämmelser om statligt stöd, dock klart separerade från varandra. För att säkerställa en tydlig och användbar reglering ska den nya lagen också innehålla de bestämmelser om boendedemokrati som för närvarande finns i lagen om samförvaltning. Ett annat alternativ är att se över bestämmelserna om boendeförvaltning i samband med den planerade reform av lagen om samförvaltning som ingår i regeringsprogrammet, varvid bestämmelserna alltjämt gäller på samma sätt både bostadsrättshus och statligt stödda hyreshus.

Även om bostadsrättslagen genomgår en totalreform kommer grundprinciperna för bostadsrättsystemet att bibehållas. I det befintliga systemet kan man inte på ett fundamentalt sätt ingripa i aktörernas rättigheter, utan alla förändringar måste ske frivilligt. Det nuvarande systemet kunde göras mer boendeorienterat på så sätt att lånefinansieringen av nyproduktion riktas till en mer begränsad målgrupp. Ett helt nytt bostadsrättssystem kunde exempelvis bygga på bostadsrättsföreningar som inte har någon inlösningskyldighet, så att de större intresse att delta i sammanslutningens förvaltning och verksamhet och inlösningskyldigheten inte blir en alltför tung börda för föreningen att bära. Behovet av denna typ av bostadsrättssystem kan övervägas i samband med beredningen av det bostadspolitiska utvecklingsprogrammet.

I samband med det bostadspolitiska utvecklingsprogrammet blir det aktuellt att bedöma utvecklingen av ett ägarbaserat stödsystem. Enligt regeringsprogrammet ska lagstiftning om andelsslagsboende beredas, och dessutom ska det utredas om aravalån bör införas som lånefinansiering av ägarbostäder. Bostadsrättsboende som en form av övergångsboende jämförs ofta med ägarboende, och i denna jämförelse anses bostadsrättsboende vara ett dyrt alternativ. Bostadsrättssystemet kunde utvecklas exempelvis i riktning mot fri finansiering, så att ansvaret för återbäring av bostadsrättsavgifter inte koncentreras till de sammanslutningar som äger bostadsrättshus. Då ligger det också i de boendes intresse att delta i förvaltningen och bidra till att fastighetens värde bevaras på lång sikt.

Bostadsrättsbostäder betraktas som en viktig metod för att genomföra kommunernas bostadspolitik. Bostadsrättssystemets värde ligger inte i dess volym utan i att man med hjälp av bostadsrättsbostäder kan balansera boendestrukturen i bostadsområden som domineras av hyres- eller ägarbostäder. Byggandet av ett bostadsområde kan vara beroende av huruvida bygget av bostadsrättsobjekt kan inledas. Det är ändamålsenligt att bevara bostadsrättssystemet, och det finns inga grunder för att skärpa bestämmelserna om valet av boende, eftersom detta kan antas ha en negativ effekt på såväl kommunens överlåtelse av tomter för bostadsrättsbyggande som efterfrågan på bostäder och därigenom på ekonomin för de sammanslutningar som äger bostadsrättshus. Mindre strikta kriterier för valet av boende är motiverade också ur den synvinkeln att den boende måste ha betalningsförmåga och ofta också möjlighet att få lån med tanke på betal-

ningen av bostadsrättsavgiften. Om kriterierna skärps kan detta ha en negativ effekt på efterfrågan på bostadsrättsbostäder och därigenom på bolagens ekonomi. Om boende i statligt stödda hyresbostäder ges företräde anses detta leda till administrativa utmaningar och problem i valet av boende samt fler undantag från förfarandet med ordningsnummer. Ordningsnumret anses vara ett tydligt kriterium, och undantagen från detta system bör minimeras. Ur den boendes synvinkel utgör en bostadsrättsbostad ett viktigt alternativ till hyres- och ägarboende.

I utvecklingen av det ansökningssystem som bygger på ordningsnummer ansågs ett alternativ vara att bevara det kommunspecifika systemet, och inbegripa möjligheten att frivilligt utifrån kommunernas beslut centralisera ansökningssystemet med ordningsnummer på regional nivå. Efterfrågan på bostadsmarknaden skulle t.ex. förmedlas bäst via kommunspecifika boendeväljare till dem som överväger tomt- och lånefinansieringsbehovet i fråga om bostadsrättsbostäder. Frivilligt centraliserade system fungerar bevisligen väl men förekommer endast i Helsingfors- och Lahtisregionen. I övrigt sköter bolagen sina ärenden med varje kommun separat, och praxisen för hur bestämmelserna om valet av boende tillämpas varierar i hög grad. Ett regionalt system som täcker hela landet är möjligt endast genom avtal som kommunerna ingår på frivillig basis. I det riksomfattande systemet betraktades ARA:s och Helsingfors stads förfarande för val av boende som beaktansvärda alternativ. Faktorer som talar för en centralisering till Helsingfors stad är att det finns ett färdigt datatekniskt system och färdiga förfaranden för val av boende.

Ett annat alternativ är att valet av boende sköts helt och hållet av bolagen, varvid kommunerna eller ARA ansvarar endast för efterhandstillsynen. Denna tillsyn är dock svår att genomföra och ordningsnumret har inom systemet betraktats som ett klart kriterium som man vill bevara, och därför föreslås det i propositionen att uppgifterna i anslutning till valet av boende ska överföras på bolagen samtidigt som utdelningen av ordningsnummer alljämt ska skötas av ARA som en myndighetsuppgift. Ett riksomfattande centraliserat system som bygger på ordningsnummer som beviljas av en myndighet men där valen av boende inte godkänns på förhand såsom hittills är motiverat i en modell, där förmögenhetsgränser fungerar som kriterium vid den sociala behovsprövningen och där mindre stöd beviljas än i fråga om hyresbostäder. Sammanslutningarna beslutar om valet av boende utifrån ett ordningsnummer och förmögenhetsbaserad behovsprövning. ARA handleder och utbildar sammanslutningarna i fastställandet av maximipriset och säkerställer genom styrning och tillsyn att en enhetlig bedömningspraxis (som bygger på boendemarknadsläget) tillämpas i hela landet. När ändringen genomförs på detta sätt är den också förenlig med regeringsprogrammet i och med att kommunernas uppgifter minskar.

Utvecklingen och administreringen av det ordningsnummerregister som det föreslås att ARA ska föra i stället för det nuvarande kommunala ordningsnummersystemet är förknippat med kostnader för datasystemet till ett belopp av 400 000 euro, vilket framgår nedan i samband med konsekvensbedömningen, samt ett årsverke för kontinuerlig administrering och utveckling av datasystemet. Detta är alltså priset för ett myndighetsadministrerat kösystem jämfört med bolagsspecifika direkta val av boende. Kostnaderna kan täckas med den avgift som tas ut för ordningsnumret. Idén med att införa ett register över ordningsnummer har varit att bevara en del av myndighetskontrollen i systemet, där valet av boende tidigare har varit på kommunernas ansvar. Det andra alternativet hade varit att helt slopa myndigheternas förhandskontroll. Registret över ordningsnummer har motiverats med att det är viktigt att bostäder som byggts med statligt stöd inom bostadsrättssystemet delas ut till de sökande på basis av jämlika kriterier.

Som giltighetstid för det tidsbundna ordningsnumret har man under beredningsarbetet föreslagit en kort giltighetstid på 3–6 månader eller ett år. En kortare giltighetstid lämpar sig bäst då valet av boende bygger på ett akut behov. För att minska slumpmässigheten och göra det möjligt för de sökande att begränsa sin sökning och inom ansökningstiden hitta en bostad som motsvarar deras behov, har man dock beslutat att föreslå en giltighetstid på två år för ordningsnumret.

Bostadsrättshavarens möjligheter att på ett transparent sätt följa bolagets verksamhet och ekonomi anses vara otillräckliga. Att utöka påverkansmöjligheterna enligt propositionen förbättrar inte bostadsrättsavgiftens ställning i bolagets balansräkning eller när det gäller betalningsordningen, men det tryggar i övrigt den boendes ställning i och med att transparensen ökar. Om påverkansmöjligheterna utökas i högre grad än vad som föreslås i propositionen innebär det att bolagets egendomsskydd och beslutanderätt måste ändras, varför ett naturligare tillvägagångssätt i så fall är att ändra bolagsformen för bostadsrättsverksamheten till ett mer samfundsligt rättssubjekt. Detta är möjligt t.ex. om räntestödslånen för nya bostadsrättsbostäder riktas på ett nytt sätt. Förslaget att överföra bostadsrättsavgiften till bolagets främmande kapital kan förbättra den boendes ställning i situationer med insolvens, men bolagen har skulder och i betalningsordningen kommer skulder med fastigheten som säkerhet före bostadsrättsavgiften. Om skyldigheten att lösa in bostadsrättsavgiften slopas och bostadsrättsavgiften omvandlas till en ren investering kan bostadsrättshavarens ställning ändras till delägare. Enligt responsen från de boende har det inte funnits någon vilja att slopa inlösningskyldigheten eller att införa blandhus, som ägs av både ett bolag och delägarboende. Syftet med delägarssystemet är att övergå till vanligt boende i bostadsaktiebolag. Att överföra de nuvarande bostadsrättshusägarnas egendom till sammanslutningar som administreras av de boende är i sin tur möjligt endast genom frivilliga åtgärder som är tillåtna enligt lag och inom ramen för bestämmelserna om överlåtelsepris.

För närvarande utgör bostadsrättsavtalens bestående karaktär ett hinder för ändring av besittningsform, även om det inte längre finns någon efterfrågan på en stor del av husets lägenheter i form av bostadsrättsbostäder. Vakansgraden och de ekonomiska riskerna kan öka i och med att förlustbringande hus inte kan säljas utan bostadsrättshavarnas samtycke. Bostadsrättshavarna kan spurras till att frivilligt säga upp bostadsrättsavtalen i situationer där ett hus behöver befrias från begränsningar och säljas för att minska kostnaderna t.ex. genom att de boende ges inlösningsrätt och genom att bostadsrättshavare i hus med hög vakansgrad ges företräde i valet av boende. Ett alternativ som bygger på frivillighet har dock ansetts vara otillräckligt. En blandhusmodell är förknippad med betydande risker när det gäller minoritetsaktieägarnas ställning och återförsäljningen av bostäder. Det kan leda till ett lågt intresse för inlösnings. Ur bolagets synvinkel är blandhus svåra att förvalta.

Om husen automatiskt befrias från begränsningar i konkurssituationer förbättras möjligheterna att använda en säkerhet för lånefinansiering. Detta garanterar dock inte att bankerna beviljar bostadsrättshusen lån och kan skapa utrymme för oegentligheter. Utgångsläget i propositionen har därför varit att det är möjligt att säga upp bostadsrättsavtal i anslutning till befrielse från begränsningar endast med myndighetstillstånd. Då är det möjligt för myndigheten att övervaka åtgärden och godkänna arrangemangen endast i begränsade, i lag angivna ekonomiska problem-situationer.

En förutsättning för ett fungerande stödsystem är att det finns effektiva sätt att ingripa. De metoder som inom bostadsrättsystemet finns för att ingripa i missbruk av stöd bör utvecklas så att påföljderna kan riktas direkt till andra aktörer än de sammanslutningar som äger bostadsrätts-hus, eftersom sammanslutningarnas inkomster kommer från de bruksvederlag som de boende betalar. Av denna anledning har man i beredningen övervägt alternativet att det ska vara möjligt att påföra en fysisk person förutom vite även en sådan påföljdsavgift som föreslagits. Personliga påföljder är dock exceptionella och kan leda till att intresset för ledningsuppdrag i sammanslutningar som äger bostadsrätts-hus minskar, även när det gäller att ställa upp som boenderepresentant i styrelsen. Ett förfarande enligt strafflagen, exempelvis behandling som subventionsbrott, kan med tanke på dessa omständigheter betraktas som ett tillräckligt ingripande utöver påföljdsavgift och vite.

5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

Allmänt

Det finländska bostadsrättssystemet är unikt, liksom även det starka finländska bostadsaktiebolagssystemet. Det finns emellertid vissa likheter mellan det finländska bostadsrättssystemet och framför allt de övriga nordiska systemen. Sveriges, Norges och Danmarks bostadsrättssystem ligger nära varandra och påminner om den finländska modellen med boende i bostadsaktiebolag. Det finländska bostadsrättssystemet kan beskrivas främst som permanent hyresboende. Syftet med de nordiska bostadsrättssystemen har varit att erbjuda en boendeform till skäligt pris som kombinerar de egenskaper som kännetecknar hyresboende och ägarboende. Boendekostnaderna har dock stigit, och även den bristfälliga tillgången på bostäder har blivit ett problem i Norden.

I Europa är bostadsrättsbostäderna ofta tidigare hyresbostäder. I dessa fall har besittningsformen omvandlats till bostadsrätt och besittningen av bostäderna påminner mer om ägarboende än i det finländska bostadsrättssystemet. De begränsningar som gäller för bostäderna är främst att de måste användas för eget bostadsbruk, och dessutom kan en bostadsrättshavare endast ha en bostad. I övrigt får de ofta fritt överlåtas till en annan part. Priset bestäms på marknaden eller regleras alternativt enbart genom ett maximibelopp. I andra europeiska länder kan bostadsrättsbostäder erbjuda bestående boendetrygghet t.o.m. utan den boendes egen insats. De boende har beslutanderätt i frågor som gäller bostäderna. I ett andelslag kan det ingå även investerarmedlemmar utöver de boende.

I Finland har man skapat ett bolagsbaserat system som bygger på stora bolag och riskspridning. Syftet med lagen om bostadsrättsföreningar var att skapa expanderande, regionala sammanslutningar som har tillräckligt hög solvens för att kunna uppfylla inlösningskyldigheten och som kan jämna ut bruksvederlagen så att de hålls konkurrenskraftiga och inte överstiger den jämförelsehyresnivå som fastställs i lagen. Ägarens inlösningskyldighet och det reglerade priset på bostadsrätten skiljer det finländska systemet från de övriga nordiska systemen.

Likheterna mellan det finländska bostadsrättssystemet och motsvarande europeiska system utreddes på uppdrag av miljöministeriet 2016 (Katsaus eurooppalaisiin asumisoikeusjärjestelmiin, PTT työpapereita 179).

Sverige

Det finns två system i Sverige som kan jämföras med det finländska bostadsrättssystemet: hyresrätt och bostadsrätt. Hyresrättssystemet erbjuder hyresbostäder som ägs av kommunerna eller allmännyttiga sammanslutningar utan behovsprövning eller startkapital enligt köprincipen. Den boende har evig rätt att bo i sin bostad.

I bostadsrättssystemet har bostadsrättsföreningarna formen av andelslag. Den boende betalar både startkapital och vederlag. Han eller hon har rätt att använda bostaden, men äger den inte. Den boende är boendeägare i föreningen och bostadsrätten kan gå i arv. De boende väljer föreningens styrelse och revisorer. Vid bolagsstämmorna har varje boende i allmänhet en röst, om inget annat har bestämts i stadgarna. Den svenska bostadsrättsföreningen påminner i hög grad om det finländska bostadsaktiebolaget. Någon annan form av ägarboende än den form som sker via en bostadsrättsförening har inte varit möjlig i flervåningshus i Sverige före 2009. Tidigare måste föreningen lösa in bostadsrätten till ett visst pris av sin medlem. Detta förfarande har dock frångåtts, eftersom inlösningskyldigheten ledde till att bostäderna stannade i föreningarnas

händer, vilket i sin tur ledde till konkurser. Numera ansvarar den boende för försäljningen av bostadsrätten till ett fritt pris. Bostadsrätternas priser har efter reformen stigit så mycket att de närmar sig marknadspriserna.

Norge

Det norska systemet bygger också på bostadsrättsföreningar i form av andelslag. Även i Norge har man frångått prisregleringen och kösystemet redan i början av 1980-talet. Priserna har stigit kraftigt efter att regleringen avvecklades. Bostaden kan säljas fritt på marknaden, men som kriterium vid försäljningen används förutom anbudspris även den tid säljaren har varit medlem i andelslaget. Den som ger det högsta anbudet och som varit medlem i andelslaget längst vinner anbudsgivningen. Dessutom har de boende i sammanslutningen förköpsrätt i sin egen sammanslutning. Medlemmen kan ha endast en bostad, och han eller hon måste bo i sin bostad. Bostaden får hyras ut tillfälligt för högst tre år.

Danmark

Det danska bostadsrättssystemet bygger också på andelslag. Även i Danmark har priserna på bostadsrättsbostäder stigit till nästan samma nivå som ägarbostäderna, trots att priserna är reglerade i motsats till Sverige och Norge. Sammanslutningarna har själva fått bestämma hur priserna ska fastställas. Ett särskilt drag i det danska systemet är en omfattande boendedemokrati där den boende kan påverka sitt boende på olika nivåer. Medlemmarna utövar beslutanderätt vid stämman, som väljer en styrelse.

Island

Det isländska bostadsrättssystemet har formen av ett andelslag, och bostadsrätten återgår till andelslaget då den boende flyttar bort. Den boende har sex månaders uppsägningstid. Bostäderna säljs genom anbudsgivning, som vinnas av den som lämnar det högsta anbudet och har det längsta medlemskapet.

Övriga Europa

I andra europeiska länder är hyresboende ett vanligare alternativ, och det erbjuder också ofta ett bättre boendeskydd än det finländska hyresboendet. Även boende i form av andelslag förekommer i stor utsträckning i Europa, och denna boendeform är oftast förknippad med påverkansmöjligheter i frågor som bestäms inom andelslaget.

6 Remissvar

De remissvar som inkommit i samband med den senaste remissbehandlingen under innevarande regeringsperiod överensstämmer huvudsakligen med de uppfattningar som yttrats tidigare. Kommunerna betonar i sina yttranden förutom de synpunkter som framkom i den tidigare remissbehandlingen och som anges nedan även samarbetet under övergångsperioden och vikten av att säkerställa att kommunerna även i fortsättningen får den information om bostadsrättsbostäder på bostadsmarknaden som de behöver för bostadspolitiken och planeringen av markanvändningen. Vidare betonar kommunerna vikten av bestämmelser på förordningsnivå och anvisningarnas roll när det gäller att skapa en enhetlig praxis för valet av boende i fortsättningen.

De boende som lämnat ett yttrande föreslår förutom att bestämmelserna om befrielse från begränsningar ska strykas i propositionen även att de föreslagna bestämmelserna om befrielse från

begränsningar ska skärpas. I de yttranden som lämnats av boende i bostadsrättsbostäder och boendeorganisationen framhävs förutom de synpunkter som framkommit i de tidigare remissvaren och som anges nedan även att ARA-hyresnivån bör fastställas som högsta tillåtna nivå på bruksvederlag.

Justitiekanslersämbetet och justitieministeriet betonar i sina yttranden att den grundlagsbaserade motiveringen och den motiveringstext som gäller dataskyddsbestämmelserna och överföringen av uppgifter i anslutning till valet av boende ska utvidgas och kompletteras. Motiveringarna och bestämmelserna har utgående från yttrandena kompletterats med avseende på grundlagsaspekterna och aspekterna på dataskydd, befrielse från begränsningar, överföring av valet av boende, tidsbundna ordningsnummer och påföljdsavgift samt bemyndiganden att utfärda förordningar och bestämmelserna om utlämnande av information. Däremot har den grundprincip bevarats i propositionen enligt vilken de uppgifter som sköts av sammanslutningar som äger bostadsrättshus inte är offentliga förvaltningsuppgifter, och av denna anledning har också en uttrycklig bestämmelse om besvärshäns tagits in i lagförslaget. Justitieministeriet anser att de uppgifter som planeras för sammanslutningar som äger bostadsrättshus är offentliga förvaltningsuppgifter, varför lagstiftningen ska innehålla bestämmelser om tjänsteansvar och besvärshäns. Detta motiveras närmare under punkten 12.3.1 i kapitlet Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning.

Efter den nya remissbehandlingen har detaljerna och motiveringstexten i propositionen kompletterats och utvidgats. Det föreslås att en tredjedel eller mindre än en tredjedel av lägenheterna innehas av boende i bostadsrättsbostäder i sådana situationer där bostäderna i huset befrias från de begränsningar som gäller bostadsrättsbostäder. Paragrafen om bruksvederlagets nivå har ändrats så att bruksvederlagets nivå ska understiga jämförelsehyresnivån. Påföljdsavgift fastställs som en påföljdsmetod som utnyttjas i sista hand, medan vite utnyttjas i första hand för att korrigera missförhållanden. Påföljdsavgiften har också preciserats så att den som påför påföljdsavgiften i regel på har prövningsrätt utifrån en helhetsbedömning när det gäller påföljdsavgiftens storlek.

Under den föregående regeringsperioden för Juha Sipiläs regering kommenterade remissinstanserna både den riktgivande promemorian och utkastet till regeringsproposition. Med anledning av kommentarerna förlängdes giltighetstiden för det föreslagna tidsbundna könumret först till ett år, och efter remissbehandlingen till två år, vilket beskrivs nedan. Det föreslås att systemet där valet av boende sköts av en myndighet ska ersättas med ett bolagsspecifikt system för val av boende och ett register över ordningsnummer som förs av en myndighet.

De flesta som gav ett yttrande ansåg att förslaget att modernisera valet av boende till bostadsrättsbostäder, snabba upp processen för att befria bostadsrättshus från bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar och den relaterade möjligheten för de boende att lösa in bostaden samt utveckla boendeförvaltningen är reformer som effektiviserar användningen av bostäderna och förbättrar systemet.

Kommunerna betraktar bostadsrättsboendet som en viktig besittningsform som möjliggör en mångsidigare boendestruktur, flexibel flytt vid byte av arbetsplats och ett boende som möter de växlande behoven hos olika hushåll. En betydande förändring ur kommunernas synvinkel jämfört med nuläget är att utdelningen och administrationen av ordningsnummer överförs från kommunerna till ARA och att de beslut om fastställande av bostadsrättsavgifter och godkännande av bostadsrättsinnehavare som tidigare fattats av kommunerna i stället överförs till ägarbolagen. Bolagens kunskande när det gäller att fatta beslut om priser och val av boende varierar, och kommunerna föreslår därför att valet av boende överförs helt och hållet till ARA eller att kom-

munerna ska ansvara för tillsynen. Även Helsingforsregionens fungerande system och den modell som ska skapas utifrån den understöds. Övergångsperioden bör planeras omsorgsfullt och noggranna anvisningar bör utfärdas.

En betydande förändring ur de bostadsrättsboendes synvinkel är ägarbolagets möjlighet att i undantagsfall med tillstånd av en myndighet ändra bostadsrättsavtalet till ett hyresavtal, jämfört med den nuvarande eviga bostadsrätten. Enligt de boende som lämnat ett yttrande strider uppsägningsmöjligheten mot principerna i systemet och grundlagen. Möjligheten att befria ett bostadsrättshus från begränsningar ska vara förknippad med möjligheten att lösa in bostaden till det ursprungliga byggnadskostnadspriset justerat med index eller enligt samma villkor som de som gäller för hyresgäster i statligt stödda hyresbostäder. Enligt justitieministeriet kan det vara motiverat att den boende i en bostadsrättsbostad i samband med uppsägning som återbäring får en andel av bostadens värde efter konvertering som motsvarar den ursprungliga bostadsrättsavgiftsandel, dock minst bostadsrättsavgiften med indexförhöjning, och att inlösningspriset för bostaden är ett pris som är lägre än det verkliga marknadspriset.

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry (SASO) kräver att ägandet överförs från de utomstående ägarbolagen till de boende eller till föreningar som dessa bildar. Att utveckla systemet i dess nuvarande form anses innebära att den egendom som betalats med de boendes pengar och kapitalinvesteringar och som hör till betalaren överförs till bostadsrättsbolagen. Bolagen bedriver inte någon allmännyttig verksamhet utan tar för mycket betalt av de boende, boendekostnaderna är inte rimliga, och systemet gynnar endast dem som äger bolagen. Löftet om permanent boende till skäligt pris har svikits. Eftersom bolagen inte längre bedriver en allmännyttig verksamhet kan ett alternativ vara att husen t.ex. genom ett majoritetsbeslut av de boende omvandlas till delägarhus där städerna och kommunerna kan fungera som mellanägare. Den boende kan amortera lånet i sitt vederlag.

De boende som gett ett yttrande är främst oroliga över de stigande boendekostnaderna och befärrar att självkostnadsprincipen inte uppfylls i andra bolag och bostadsrättsföreningar än de som ägs av kommuner. I stora bolag är det inte heller möjligt att påverka i frågor som anknyter till det egna boendet. De boende föreslår i sina yttranden att utjämningsystemet ska slopas eller begränsas kraftigt, starka boendestyrelser ska inrättas, de boendes rättsskydd ska förbättras och de boende i samband med en fusion ska ges möjlighet att bilda en självständig sammanslutning som äger bostadsrättshus. Konkurrensutsättningarna och övervakningen av dessa måste utvecklas. Det är viktigt att de boende får tillräckligt med information om frågor som påverkar bruksvederlaget. Även ett regionalt utjämningsystem har föreslagits. Den tillsyn som utövas av ARA anses vara otillräcklig.

Bolagen (SAY) motsätter sig ett obligatoriskt samarbetsorgan mellan ägarna och de boende och framför allt förslaget att ge detta organ vetorätt. Enligt dem innehåller det planerade påföljdsystemet allvarliga brister, och de ställer sig också kritiskt till den extra administrativa rapporteringsbörda som bostadsrättssystemet är förknippat med och som leder till extra kostnader för den boende. Enligt bolagen kan valet av boende i sin helhet överföras på bolagen, varvid inget separat riksomfattande register över ordningsnummer behöver upprättas och administreras av ARA.

Utifrån yttrandena har den utsatta tiden för ordningsnummer förlängts till två år. Utöver det centraliserade ordningsnummersystemet föreslås det att bostadsansökningssystemet koncentreras till en enda webbplats och att de ägarspecifika bostadsköerna slopas. Möjligheten att införa denna ändring utreddes, men man avstod från att föreslå ändringen, eftersom den ansågs orsaka en onödig administrativ börda och även leda till att valet av boende blir en långre process.

Den skyldighet att avvika från aktiebolagslagen främja bostadsrättshavarnas intresse, som enligt förslaget ska anges i början av lagen, är enligt representanterna för bolagen motstridig med tanke på beslutsfattandet i aktiebolaget. Representanterna för bolagen upplever att de enligt aktiebolagslagen är skyldiga att i sin verksamhet främja aktieägarnas intresse och att den föreslagna bestämmelsen strider mot denna princip. Bestämmelsen har preciserats utifrån dessa yttranden. Den bibehålls i propositionen, eftersom den på ett centralt sätt anses representera de principer för allmännyttiga samfund som anges i räntestödslagen. Dessa principer är ett exempel på sådana begränsningar i ett normalt aktiebolags affärsverksamhet som följer av statligt stöd och utgör undantag från de huvudregler som anges i aktiebolagslagen. De är av väsentlig betydelse med tanke på allokeringen av statligt stöd, och den föreslagna bestämmelsen utgör i grunden inte någon ny skyldighet. Efter den senaste remissbehandlingen togs den föreslagna bestämmelsen bort från propositionen eftersom det påståddes att innehållet av bestämmelsen var juridiskt obestämt och bestämmelsen är samma som är redan nu stiftat i räntestödslagen och i definitionen för allmännyttiga samfund.

Den detaljerade och långa förteckningen över samförvaltningsorganets uppgifter ansågs av remissinstanserna vara olämplig. Det anses vara omöjligt för samförvaltningsorganet att sköta alla uppgifter i förteckningen. Förteckningen har förtydligats och uppgifterna har ändrats till rättigheter, vilket bättre beskriver boendeförvaltningens karaktär.

Hur väl lagen om samförvaltning genomförs i bolagen anses variera i hög grad. Eftersom det inte har funnits någon faktisk beslutanderätt har förhandlingar, utlåtanden och höranden av de boende enligt lagen om samförvaltning inte alltid genomförts. I samband med att propositionsutkastet var ute på remiss föreslogs därför att samarbetsorganet ska ges vetorätt. Riskerna i anslutning till delad beslutanderätt har reducerats i propositionen på följande sätt: de boendes beslutsfattande begränsas till riktlinjefrågor som inte förutsätter ett omedelbart vidtagande av åtgärder, kvalificerad majoritet förutsätts vid beslut om utnyttjande av vetorätten och verkställandet av ett beslut tillåts efter en andra beredning som gjorts i samarbete, även om samarbetsorganet fortfarande håller fast vid sitt vetobeslut. Enligt den föreslagna bestämmelsen om samarbetsorganet ska de bostadsrättshavare som deltar i beslutsfattandet beakta hela bolagets intresse och husens livscykeleekonomi. Genom att begränsa vetorätten och betona bolagets intresse och livscykeleekonomi säkerställer man att alla beslut som är nödvändiga med tanke på bolagets verksamhet, t.ex. om fördelningen av kostnader och viktiga reparationer, kan fattas, samtidigt som bostadsrättshavarna kan delta i beslutsfattandet.

Remissinstanserna ansåg dock att vetorätten, även i begränsad form, fördröjer och i vissa fall rentav äventyrar bolagets beslutsprocess, och att detta kan påverka t.ex. priset på den finansiering som bolaget får. Vetorätten ansågs inte lämpa sig för en samförvaltning, vars syfte är att förhandla om viktiga frågor i samarbete mellan ägaren och bostadsrättshavarna.

Samarbetsorganets vetorätt har efter remissförfarandet strukits i förslaget. Ansvarsområdena i anslutning till fastighetshållning, det bolagsrättsliga ansvaret och de beslut som ska fattas på bolagsnivå hör i ett aktiebolag till bolagets ledning. Ett delat beslutsfattande innebär också ett delat ansvar. De boendes beslutanderätt kan medföra risker ur livscykeleekonomisk synvinkel, eftersom de boende har en tendens att minimera kostnaderna under sin boendetid. Beslut som avviker från principen om livscykeleekonomi eller som fördröjs medför också högre boendekostnader. Ett delat ansvar kan höja bolagets riskklassificering och priset på finansiering. Ett förfarande där besluten ska godkännas av de boende kan fördröja beslutsfattandet och orsaka kostnader.

Utvecklingen av boendeförvaltningen ska bygga på ett konsultativt samarbetsorgan och en bostadsspecifik övervakare i syfte att öka transparensen. Lagen ska innehålla en särskild bestämmelse om den riksomfattande delegationen.

Bestämmelsen om att möjliggöra befrielse från begränsningar i undantagsfall, som har väckt motstånd bland de boende, har preciserats med avseende på både villkoren och förfarandet: bostadsrättsavtalet omvandlas till ett hyresavtal, den boende kan lösa in bostaden förutom till gängse pris även till det ursprungliga byggnadskostnadspriset, och ARA ska delta i fastställandet av inlösningspriset. Skyldigheten att erbjuda bostad har skärpts.

Bolagen kritiserade i sina yttranden allmänt den otydliga beskrivningen av sanktionerna. Offentlig varning ansågs vara en besvärlig sanktion också i kommunernas yttranden, eftersom den kan medföra ekonomiska svårigheter för en sammanslutning, om den har en avskräckande effekt på de sökande, och äventyra ställningen för de bostadsrättshavare som bor i sammanslutningens bostäder. Beskrivningen av påföljdsavgiften och förverkandepåföljden ansågs vara in-exakt. I propositionen har sanktionerna offentlig varning och förverkandepåföljd slopats, av vilka den senare redan gäller som en allmän straffrättslig påföljd, och dessutom har beskrivningen av påföljdsavgiften preciserats i lagförslaget.

Huvudpunkterna i utlåtandet av rådet för bedömning av lagstiftningen

Enligt det utlåtande som rådet för bedömning av lagstiftningen gav under föregående regeringsperiod är propositionen välskrivet och konsekvensbedömningen är på en allmän nivå täckande. Propositionen bör enligt rådet innehålla en mer utförlig kvantitativ konsekvensbedömning. Det bör noggrannare övervägas vilka fördelar och kostnader som följer av de olika handlingsvägarna, och propositionen bör också innehålla en mer detaljerad beskrivning av de totala kostnaderna och fördelarna, även i förhållande till målsättningarna.

Utifrån utlåtandet av rådet för bedömning av lagstiftningen har bedömningen av propositionens och de alternativa handlingsvägarnas konsekvenser preciserats och utökats. Propositionen har kompletterats med en beskrivning av konsekvenserna med avseende på bruksvederlagen, de kvantitativa bedömningarna har utökats och indelningen av konsekvenserna har ändrats i enlighet med utlåtandet.

7 Specialmotivering

7.1 Motivering till lagförslagen

7.1.1 Lag om bostadsrättsbostäder

AVDELNING I Allmänna bestämmelser

1 kap. Lagens tillämpningsområde och centrala principer för bostadsrättsverksamheten

Bestämmelserna i den föreslagna lagens 1 kap. motsvarar till största delen 1 kap. i den lag som upphävs. Syftet med de ändringar som föreslås i kapitlet är att förtydliga lagstiftningen. Därtill föreslås det att kapitlet ska innehålla en ny bestämmelse om syftet med bostadsrättsverksamhet och ledningens uppgift.

1 §. Bostadsrätt. Paragrafen innehåller en definition av bostadsrätt. I denna paragraf specificeras inte, i motsats till den gällande lagen, på vilka sätt bostadsrättsbostäder kan finansieras, utan

bestämmelser om finansieringssätten (statligt stödda, fritt finansierade) finns i 2 §. När det gäller definitionerna är ändringarna jämfört med den gällande lagen lagtekniska. Inga innehållsmässiga ändringar föreslås i definitionen av bostadsrätt.

2 §. Statligt stödda och fritt finansierade bostadsrättsbostäder. I paragrafen definieras statligt stödda och fritt finansierade bostadsrättsbostäder. Definitionerna ändras inte, utan de motsvarar till sitt innehåll vad som föreskrivs i 1 § 1 mom. i gällande lag. Till paragrafen fogas dessutom bestämmelsen i 5 § 1 mom. i den gällande lagen, enligt vilken begränsningarna i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder gäller även sedan det lån som tagits för byggande, ombyggnad eller anskaffning av bostäderna har återbetalts. En separat paragraf om detta förtydligar lagen och tillämpningen av de begränsningar som gäller statligt stödda bostadsrättsbostäder.

3 §. Bestämmelsernas tvingande natur. Bestämmelsen motsvarar 1 § 3 mom. och 5 § 2 mom. i gällande lag.

4 §. Bostadsrättshusens ägare. Paragrafen motsvarar till stor del 1 a § i gällande lag. Syftet med en sammanslutning som äger bostadsrättshus ska vara att erbjuda i denna lag avsedda bostadsrätter i ett eller flera hus som sammanslutningen äger. Om sammanslutningen har en ägare ska ägarsammanslutningen vara delägare i en sammanslutning som äger bostadsrättshus för att kunna åstadkomma sådan verksamhet som avses i denna lag. Syftet med denna paragraf är att reglera ägarens syfte, inte sammanslutningens juridiska form. Ägarna av statligt stödda bostadsrättshus begränsas av de förutsättningar för beviljande som gäller för ägare i räntestödslagen. Även i dessa bestämmelser är utgångsläget att formen av sammanslutning i regel inte begränsas, utan stöd beviljas i regel alla former av sammanslutningar.

I bestämmelserna i den gällande lagen nämns både samfund och stiftelse när det hänvisas till ägare av bostadsrättshus. I den föreslagna paragrafen fastställs att begreppet ”sammanslutning” och ”sammanslutning som äger bostadsrättshus”, som används i lagen, ska inkludera även stiftelser, vilka i allmänhet inte betraktas som sammanslutningar. På så sätt undviker man upprepningar av begreppsparet ”sammanslutning och stiftelse” senare i lagen.

Innehållet i det föreslagna 2 mom. motsvarar det syfte som i 24 § i räntestödslagen fastställs för allmännyttiga bostadssamfunds verksamhet. Bestämmelsen i fråga gäller även ägare till bostadsrättshus som finansierats med statligt stöd. För tydlighetens skull är det nödvändigt att införa denna bestämmelse även i lagen om bostadsrättsbostäder, eftersom lagstiftningen om bostadsrättsbostäder också i övrigt sammanställs i den föreslagna lagen. Bestämmelsen är en undantagsbestämmelse som skiljer bostadsrättsbolag som äger statligt stödda bostadsrättsbostäder från bolag som eftersträvar en vinst enligt aktiebolagslagen.

Den lag som ska stiftas är en speciallag i förhållande till aktiebolagslagen. Syftet med den verksamhet som bedrivs av sammanslutningar som äger bostadsrättshus ska, med avvikelse från den allmänna bestämmelsen i aktiebolagslagen, vara att trygga goda och säkra boendeförhållanden för bostadsrättshavarna till skäliga kostnader. Paragrafen innehåller också en uttrycklig omsorgsplikt, enligt vilken bolagets ledning är skyldig att agera i sammanslutningens bästa intresse. Bestämmelsen om främjande av de intressen som en sammanslutning som äger bostadsrättshus har utgör en undantagsbestämmelse i förhållande till bestämmelsen om främjande av aktieägarens intressen i aktiebolagslagen. I enlighet med bestämmelserna om allmännyttighet i räntestödslagen avviker syftet med statligt stödda sammanslutningar som äger bostadsrättshus från det syfte som anges i aktiebolagslagen. Ägaren ska ha rätt till en skälig avkastning på de medel som ägaren har investerat i sammanslutningen enligt 24 § i räntestödslagen, men i övrigt

är syftet med de sammanslutningar som äger bostadsrättshus att främja bostadsrättshavarnas intressen.

Bestämmelsen betonar skillnaden mellan bostadsrättsbolag och aktiebolag som eftersträvar en ekonomisk vinst och avspeglar de bestämmelser om allmännyttighet i räntestödslagen som reglerar villkoren för stöd och som de statligt stödda sammanslutningar som äger bostadsrätthus har förbundit sig till. Denna skillnad i förhållande till ett vanligt aktiebolag är i ljuset av bestämmelserna om allmännyttighet tydlig, och det är motiverat att denna skillnad också ska framgå av bostadsrättslagen. Bostadsrättsbolagens affärsverksamhet skiljer sig från ett vanligt aktiebolags verksamhet på så sätt att bolagens verksamhet finansieras med ett räntestödslån med statsborgen. För att det statliga stödet ska riktas till den boende på rätt sätt och kompensera den bostadsrättsavgift som ingår i bolagets eget kapital och som den boende betalat ska verksamhetens syfte avvika från ett vanligt aktiebolag. Bostadsrättshavare har inte tillgång till samma normala tillsynsmetoder som aktieägare i ett aktiebolag.

Bostadsrättsavgiften har inte ansetts kunna jämföras med en investering och den anses inte heller innehålla någon sådan risk som förknippas med investeringar, eftersom den omfattas av bolagets återbäringsskyldighet. Bostadsrättsavgifterna bildar emellertid tillsammans den största delen av bolagets eget kapital, och ur den enskilda bostadsrättshavarens synvinkel är bostadsrättsavgiften dessutom en mycket stor summa pengar. Summan jämförs också ur den boendes synvinkel med den värdestegring som en ägarbostad ger upphov till eller med den möjlighet som gäller i fråga om delägarbostäder, enligt vilken bostaden kan lösas in till det ursprungliga byggnadskostnadspriset. Det är ytterst viktigt för bostadsrättshavaren att ägaren värnar om de intressen som en sammanslutning som äger bostadsrättshus har. Ägaren har inget betydande investerat kapital i bolaget. Den enda som förlorar pengar i samband med en realisering är således bostadsrättshavaren.

Det föreslås att en informativ hänvisning till lagen om bostadsrättsföreningar fogas till 3 mom.

5–6 §. Bestämmelserna motsvarar 1 b och 1 c § i gällande lag.

7 §. Bostadsrättsavtal. Paragrafen motsvarar 2 § i gällande lag. Bostadsrättsavtalen i pappersformat har ersatts av elektroniska avtal. Den elektroniska kommunikationen underlättar på många sätt avtalsslutet och minskar de kostnader som uppstår vid avtalslut och pantsättning. Avtalet ska upprättas så att dess innehåll inte kan ändras ensidigt och så att vardera parten har tillgång till avtalet. I 181 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014) konstateras att om avtal enligt lag ska ingås skriftligen, uppfylls kravet även genom ett elektroniskt avtal vars innehåll inte kan ändras ensidigt och som finns tillgängligt för parterna.

I bostadsrättsavtal antecknas enligt nya 5 punkten ordningsnumret, med vilka bostadsrätt har fått i dessa (vanligaste) händelser, när valet av boende är enligt lagen baserad av ordningsnummer. Valet av boende skulle grunda sig på det här ordningsnumret senare när man ger företräde enligt lagen i valet av boende.

8 §. Makarnas gemensamma ansvar. Bestämmelsen motsvarar till sitt innehåll 41 § i gällande lag. Språket i bestämmelsen har moderniserats så att hänvisningen till äktenskapsliknande förhållanden har ersatts med termen samboförhållande.

9 §. Bostadsrättsavgiftens belopp. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 3 § i gällande lag, men dess formulering ändras så att den motsvarar de nya begreppen statligt stödd och fritt finansierad bostadsrättsproduktion i den föreslagna lagen.

10 §. Finansieringskonto för ett bostadsrättshus under byggnad. Bestämmelsen motsvarar 3 a § i gällande lag.

2 kap. Val av boende i statligt stödda bostadsrättsbostäder

11 §. Allmänna principer för val av boende. Den föreslagna paragrafen är ny, och den innehåller central information om valet av boende. Bestämmelserna om val av boende ska endast tillämpas på statligt stödda bostäder. Av central betydelse i valet av boende är principen om ordningsnummer och behovsprövning. Det statliga stöd som ska betalas för produktion av bostadsrättsbostäder är avsett för boende i bostadsrättsbostäder som behöver en bostad.

I 4 § i gällande lag fastställs att ett bostadsrättsavtal med vilket bostadsrätt i en bostadsrättsbostad som stöds av staten överläts i strid med bestämmelserna om val av boende är ogiltigt. Denna ogiltighetspåföljd kan anses vara orimlig för en bostadsrättshavare som slutit ett bostadsrättsavtal. Det föreslås därför att bestämmelsen om ogiltighetspåföljd slopas. Den föreslagna tillsynen och de påföljder som gäller ägarna i deras egenskap av boendeväljare är tillräckligt effektiva för att säkerställa att de boende väljs på ett korrekt sätt.

12 §. Krav som gäller bostadsrättshavaren. De föreskrivna åldersvillkoren för bostadsrättshavare bibehålls oförändrade och motsvarar således vad som anges i 4 a § 2 mom. i gällande lag. För klarhetens skull skulle tilläggas att ansökande måste vara 18 år gammal när han eller hon söker efter ett ordningsnummer. Det föreslås att paragrafen ska innehålla en bestämmelse som motsvarar 11 § 3 mom. i räntestödslagen som en begränsning i fråga om bostadsrättshavare. Enligt den nya bestämmelsen kan endast finska medborgare eller därmed jämförbara personer väljas till bostadsrättshavare. De statligt stödda bostäderna är avsedda för permanent boende, och bestämmelserna om hyres- och bostadsrättsbostäder måste vara enhetliga. Med tanke på kongruensen mellan bestämmelserna och bostadsrättshavarnas boende är det motiverat att bestämmelsen tillämpas också på bostäder som överläts med stöd av hyresavtal och att husen inte används för tillfällig inkvartering.

13 §. Behov av bostadsrättsbostad. Innehållet i bestämmelserna om behovet av bostadsrättsbostad bibehålls i regel oförändrat och motsvarar således vad som anges i 4 a § 1, 3 och 4 mom. i gällande lag. I fortsättningen ska dock förmögenheten för samtliga personer över 18 år som ska flytta in i bostaden beaktas i uppskattningen av förmögenheten, inte bara den eller de personers förmögenhet som ansöker om bostadsrätt. Detta är nödvändigt för att ansökan inte ska göras enbart utgående från den förmögenhet som tillhör den som uppges som sökande och för att uppskattningen av förmögenheten ska vara heltäckande. Det föreslås att bestämmelsen om att inte beakta egendom som är av ringa värde utelämnas från den nya bestämmelsen, eftersom egendom av ringa värde inte heller annars ska beaktas i uppskattningen av förmögenheten. För att säkerställa att olika sammanslutningar som äger bostadsrättshus tillämpar enhetliga förfaranden för val av boende är det nödvändigt att föreskriva om en möjlighet att genom förordning av statsrådet utfärda preciserande bestämmelser om bedömning av förmögenhet som ska beaktas i valet av bostadsrättshavare. I kommunernas nuvarande praxis har förmögenhetsprövningen varierat från en kommun till en annan. I synnerhet i en sådan ny situation enligt propositionen där valet av boende i sin helhet överförs på privata aktörer är det nödvändigt att säkerställa att bostadsrättshavarna behandlas jämlikt i valet av boende. Genom förordning kan det föreskrivas exempelvis om kommun- eller regionspecifika förmögenhetsgränser.

Enligt den föreslagna paragrafen kan ett bostadsrättsavtal, på samma sätt som tidigare, upprättas i villkorlig form, om det villkor om ägarbostad som avses i 1 mom. 1 punkten kan anses uppfyllas inom sex månader från det att avtalet ingåtts. Det föreslås att det i paragrafen ska fastställas separat att villkoret ska antecknas i bostadsrättsavtalet.

I förmögenhetsbedömningen beaktas en ägarbostad som ligger i ansökningsområdet och en förmögenhet som räcker till för att skaffa en bostad som motsvarar den bostad som ansökan gäller eller för att renovera en ägarbostad i ansökningsområdet så att den motsvarar den bostad som ansökan gäller. Ansökningsområdet kan fastställas på olika sätt beroende på den ekonomiska regionen. Exempelvis huvudstadsregionen (Helsingfors, Esbo, Vanda, Grankulla) bildar ett ansökningsområde, medan ett ansökningsområde i mindre och mer decentraliserade ekonomiska regioner kan innebära ett område som omfattar en eller några kommuner.

14 §. Undantag från kravet på behov av bostadsrättsbostad. Bestämmelser om undantag från det villkor om behov som avses i 13 § införs i en särskild paragraf. Undantagen är desamma som i 4 a § 5 och 6 mom. i gällande lag. Denna paragraf innehåller också den princip som ingår i 4 § 1 mom. i gällande lag, enligt vilken även någon annan än en sådan person som uppfyller behovsvillkoret kan väljas till bostadsrättsbostad, om det inte den gången finns sådana sökande som uppfyller behovsvillkoret.

15 §. Ordningsnummer och register över ordningsnummer. I den föreslagna paragrafen föreskrivs om ett nytt tidsbundet ordningsnummer som ska gälla i två år från den dag då det har getts. Ett system med ordningsnummer som gäller i två år tjänar bättre dem som behöver en bostadsrättsbostad jämfört med det nuvarande systemet som bygger på eviga ordningsnummer. En giltighetstid på två år har uppskattats vara tillräckligt lång för att de sökande ska hitta en bostadsrättsbostad som motsvarar deras behov. För tydlighetens skull fastställs att det inte är möjligt att överlåta ordningsnumret vidare på samma sätt som bostadsrätten. I den gällande lagen finns bestämmelserna om ordningsnummer i lagens 4 c §. Avvikande från tidigare praxis kan varje sökande endast få ett ordningsnummer.

Efter att ordningsnumrets giltighetstid har löpt ut kan den sökande ansöka om ett nytt nummer. Ordningsnumrets giltighetstid löper ut efter två år. Om den sökande får en bostad tidigare löper giltighetstiden ut när ett bostadsrättsavtal om den erbjudna bostaden ingåtts. Därefter kan den sökande ansöka om ett nytt ordningsnummer.

I den föreslagna paragrafen föreskrivs om ett nytt förfarande enligt vilket ansökan om ett tidsbundet ordningsnummer ska lämnas till ARA, där ordningsnumren också ska kontrolleras, och sammanslutningarna sköter de övriga uppgifterna i anslutning till valet av bostadsrättsbostad. Det snabbar upp valet av bostadsrättsbostad och minskar den administrativa bördan och myndighetsuppgifterna. Vidare ska valet av boende till statligt stödda hyresbostäder, där urvalskriterierna är mer detaljerade än i fråga om bostadsrättsbostäder, skötas av ägarsammanslutningar. Myndighetsuppgifterna i anslutning till valet av bostadsrättsbostad har hittills haft karaktären av fastställande och kontroll i och med att förslagen har kommit från husägarna. I fortsättningen ska denna uppgift skötas genom ARA:s tillsyn. Bestämmelser om tillsynen ska ingå i 12 kap. i den föreslagna lagen.

För att ingen ska bli utan bostadsrätt på grund av att ordningsnumrets giltighetstid löper ut mitt under processen för erbjudandet av en bostad ska *1 mom.* innehålla en preciserande bestämmelse om att ordningsnumret ska vara giltigt när den sammanslutning som äger bostadsrättsbostaden ger erbjudandet om bostaden. Om en tidsfrist har fastställts för ansökan om bostad ska ordningsnumret vara giltigt när ansökan görs. Efter det kan processen för erbjudandet slutföras även om ordningsnumrets giltighet löper ut mitt under processen.

Enligt 8 § i lagen om införande av diskrimineringslagstiftningen (1347/2014) trädde diskrimineringslagen (1325/2014) i kraft i början av 2015. I 2 § i diskrimineringslagen konstateras att lagen ska tillämpas på såväl offentlig som privat verksamhet. Diskrimineringslagen genomförs

de bestämmelser om jämlikhet och diskrimineringsförbud som finns i 6 § i grundlagen, internationella människorättskonventioner som är förpliktande för Finland och EU-rätten samt det allmännas skyldighet att enligt 22 § i grundlagen trygga tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna och de mänskliga rättigheterna.

Bestämmelserna i diskrimineringslagen, framför allt bestämmelsen om rimliga anpassningar i lagens 15 §, har lyfts fram i enlighet med principen om ordningsnummer vid valet av bostadsrättshavare. Bestämmelserna om jämlikhet, diskrimineringsförbudet och kravet på rimliga anpassningar tillämpas också på fritt finansierade bostadsrättsbostäder, i fråga om vilka valet av boende inte är reglerat.

Vid valet av boende kan det i praktiken uppstå konflikter mellan den starka principen om ordningsnummer enligt bostadsrättslagen och den prövning från fall till fall beträffande rimliga anpassningar som förutsätts enligt diskrimineringslagen. Detta innebär inte att den sökande ges företräde framom andra eller att principen om ordningsnummer frångås. I dessa situationer gäller det att säkerställa att de övriga sökandena inte försätts i en sämre ställning än den de skulle ha om inga rimliga anpassningar tillämpas, t.ex. att de inte förlorar sin plats i kön på grund av fallet. Denna situation uppstår inte i fortsättningen, eftersom ordningsnumret enligt förslaget ska gälla endast en begränsad tid och en vägran att godkänna ett erbjudande därför inte längre ska beaktas när det gäller att hållas kvar i kön. Samtidigt skulle ett ordningsnummer som gäller endast en begränsad tid vara mer ovillkorligt i valet av boende. Av denna orsak föreslås att ARA enligt bestämmelsens 3 mom. ska ha befogenhet att förnya ett tidsbundet ordningsnummer i sådana fall där en bostadsrättsökande i de situationer som avses i diskrimineringslagen inte har haft någon möjlighet att få en bostad som motsvarar hans eller hennes behov under det tidsbundna ordningsnumrets giltighetstid. För att förnya ett ordningsnummer ska den sökande lämna in en ansökan med motivering och nödvändiga utredningar till ARA. ARA kan förnya ordningsnumret i sådana undantagsfall som avses i bestämmelsen, vilket innebär att ordningsnumrets giltighetstid fortsätter att löpa ytterligare två år räknat från den dag då det normalt skulle förfalla.

Enligt lagen om service och stöd på grund av handikapp (380/1987) avses med handikappad den som på grund av skada eller sjukdom under långa tider har särskilda svårigheter att klara av de funktioner som hör till normal livsföring. Det föreslås att den föreslagna bestämmelsen inte ska innehålla en separat definition av begreppet handikappad, utan endast en hänvisning till denna mer allmänna definition. Vid valet av boende är det viktigt att undvika situationer där en sökande under en längre period har särskilda behov som grundar sig på en skada eller sjukdom och som alla de bostäder som står till buds inte kan möta med avseende på till exempel tillgänglighet. Syftet med skälig anpassning är att trygga att handikappade får en likvärdig ställning med andra sökande, dvs. att de genom en förlängning av ordningsnumrets giltighetstid har samma möjligheter som andra att få en bostad som lämpar sig för deras behov.

Behandling av ansökningar som gäller förnyande av ordningsnummer innebär behandling av känsliga uppgifter. Enligt 6 § i dataskyddslagen ska artikel 9.1 i dataskyddsförordningen, som gäller särskilda kategorier av personuppgifter, inte tillämpas på sådan behandling av uppgifter som regleras i lag eller som föranleds av en uppgift som direkt har ålagts den personuppgiftsansvarige i lag. Behandling av ansökningar utgör sådan i dataskyddslagen avsedd behandling av uppgifter som föranleds av en uppgift som direkt har ålagts den personuppgiftsansvarige. Känsliga uppgifter som anknyter till behandlingen införs inte i registret. Paragrafen föreslås innehålla en bestämmelse om att uppgifter som anknyter till en ansökan och som gäller särskilda kategorier av personuppgifter får förvaras i högst två år.

I paragrafen föreskrivs om ett nytt register över ordningsnummer. Registret över ordningsnummer är nödvändigt, eftersom principen om ordningsnummer som ett jämlikt urvalskriterium för alla sökande bevaras i valet av boende till bostadsrättsbostäder, även om kommunens godkännande i valet av boende frångås. I stället för kommunspezifika register inrättas ett riksomfattande register som administreras av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och som regleras i lag.

När det gäller dataskydd iakttas den allmänna dataskyddsförordningen (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter) och till kompletterande delar dataskyddslagen (1050/2018). ARA är personuppgiftsansvarig för registret över ordningsnummer. I enlighet med den minimeringsprincip som anges i dataskyddsförordningen (artikel 5.1.c i dataskyddsförordningen) ska personuppgifterna vara adekvata, relevanta och inte för omfattande i förhållande till de ändamål för vilka de behandlas.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förändret av registret över ordningsnummer och registrets datainnehåll. Den rättsliga grunden för behandlingen av registeruppgifter är artikel 6.1.e i dataskyddsförordningen. Syftet med denna bestämmelse är att genomföra den grund för behandling av uppgifter som avses i artikel 6.1.e i EU:s dataskyddsförordning och som enligt artikel 6.3 ska fastställas i enlighet med unionsrätten eller en medlemstats nationella rätt som den personuppgiftsansvarige omfattas av. Den rättsliga grunden i fråga kan enligt artikel 6.3 dessutom innehålla särskilda bestämmelser för att anpassa tillämpningen av bestämmelserna i dataskyddsförordningen, bland annat: de allmänna villkor som ska gälla för den personuppgiftsansvariges behandling, vilken typ av uppgifter som ska behandlas, vilka registrerade som berörs, de enheter till vilka personuppgifterna får lämnas ut och för vilka ändamål, ändamålsbegränsningar, lagringstid samt typer av behandling och förfaranden för behandling, inbegripet åtgärder för att tillförsäkra en laglig och rättvis behandling.

Registret över ordningsnummer motsvarar de nuvarande kommunspezifika registren men i nationell omfattning. ARA lämnar inte ut andra uppgifter ur registret över ordningsnummer till en sammanslutning som äger bostadsrättshus än ett ordningsnummer, och numret utlämnas utifrån en specifik begäran. Vid ansökan om bostadsrättsbostad ska sökanden identifieras utifrån sin personbeteckning. Med hjälp av personbeteckningen kan den sammanslutning som äger bostadsrättshuset kontrollera det ordningsnummer som sökanden uppgett i myndighetens register. Vid behandlingen av personbeteckningar gäller det exempelvis att fästa vikt vid att en personbeteckning inte i onödan antecknas på dokument som skrivs ut eller sammanställs på basis av personregistret. Behandlingen av personbeteckningar uppfyller kraven enligt 29 § i dataskyddslagen, eftersom behandlingen regleras i lag. Vidare är det viktigt att den registrerade kan identifieras entydigt för att den uppgift som fastställs i lag, dvs. valet av boende, ska kunna fullgöras på basis av ordningsnumret.

I enlighet med det föreslagna 4 mom. införs i registret över ordningsnummer för valet av boende namn och personbeteckning för den person eller de personer i ett hushåll som ansöker om ordningsnummer. Vidare registreras de tilläggsuppgifter som de som ansöker om ett ordningsnummer har uppgett om hushållet och bostaden i fråga samt de uppgifter som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har uppgett om ett hushåll som fått en bostad och om bostaden i fråga. Dessa uppgifter behövs för den övervakning av valet av boende som enligt den föreslagna 105 § ska utföras av ARA. Uppgifterna ska användas anonymiserat i utarbetandet av den offentliga statistik som ska sammanställas över valet av boende.

Uppgifter som ska införas i registret är sådana uppgifter som gäller sökanden och den aktuella bostadens egenskaper och som begärs av sökanden vid ansökan om ordningsnummer. Exempel

på sådana uppgifter är sökandens och medsökandens personbeteckningar och namn, sökandens hemadress, sökandens övriga kontaktuppgifter (telefon och e-post), sökandens ålder, sökandehushållets storlek, storleken på den bostad som ansökan gäller, kommun där bostad söks i första hand, kommun där bostad söks i andra hand och eventuellt kommun där bostad söks i tredje hand. När den sammanslutning som äger bostadsrättshuset antecknar att ett ordningsnummer är använt begärs även allmänna uppgifter om bostadens typ samt uppgifter som beskriver det hushåll som fått bostaden. Uppgifter som registreras är grunden för godkännande som boende, den godkända personens eller de godkända personernas namn och personbeteckning, det godkända sökandehushållets storlek, sökandens ålder, bostadens storlek, förmögenhet som godkänns, kommun där bostaden är belägen, husägaren och bostadsrättsobjektet. Inga känsliga personuppgifter införs i registret.

De personuppgifter som införs i systemet behövs för valet av boende och övervakningen av valet av boende. Uppgifter som inte längre används för val av boende eller därtill hörande övervakning ska avföras från registret. Uppgifter som har behandlats så att de varken indirekt eller direkt kan identifieras som uppgifter som gäller en eller flera personer får bevaras permanent. Enligt den princip om begränsning av förvaring som hör till principerna om dataskydd i artikel 5 i dataskyddsförordningen får personuppgifter förvaras i en form som möjliggör identifiering av den registrerade endast under en så lång tid som är nödvändig för de ändamål för vilka personuppgifterna behandlas. Det hör till den personuppgiftsansvarige att bestämma förvaringstiden. Om bestämmandet av förvaringstider för informationsmaterial och dokument föreskrivs i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen, vars 21 § innehåller en förteckning över aspekter som ska beaktas vid bestämmandet av förvaringstider.

Uppgifter som insamlats i samband med valet av boende ska lämnas ut till kommunerna för bostadspolitiska informationsbehov och planering av markanvändningen. Tidigare har kommunen fått dessa uppgifter i samband med att den godkänt besluten om val av boende, och när ett nytt system för val av boende införs måste informationsbehoven tryggas genom utlämnande av uppgifter. Kommunen har många olika informationsbehov när det gäller planeringen av bostadsområden, behovet av bostadsrättsbostäder och bostadspolitiken i allmänhet. Inga personuppgifter lämnas ut till kommunerna, utan endast sådana uppgifter som varken indirekt eller direkt kan identifieras som uppgifter som gäller en eller flera personer.

16 §. Erbjudande av och ansökan om bostadsrätt. Enligt paragrafen ska bostadsrättslägenheter erbjudas i första hand som bostadsrättsbostäder. Ägaren ska meddela allmänt och offentligt att bostäderna kan sökas. Ägaren ska således marknadsföra bostadsrättsbostäderna på ett lämpligt sätt. Bestämmelserna om erbjudande av bostadsrätt finns i 4 d § i gällande lag.

Flera av de bestämmelser om ansökningsförfarandet och den sökandes skyldighet att anmäla sig hos husägaren som finns i 4 c–d § i gällande lag kan slopas i och med att ansökningsförfarandet för bostadsrättsbostäder förenklas i enlighet med de föreslagna bestämmelserna. De bostadsrättssökande ska även i fortsättningen ansöka om en bostad av bostadsrättssammanslutningen efter att ha ansökt om ett ordningsnummer.

17 §. Val av bostadsrättshavare. Bestämmelsen innehåller de bestämmelser som finns i 4, 4 a och 4 c § i gällande lag.

Det föreslås att den väntetid på två veckor vid ordnande av budrundor som anges i 4 c § 4 mom. i den gällande lagen ska slopas. Det kan hända att flera budrundor måste ordnas vid erbjudandet av en bostadsrättsbostad, och i så fall tar det oskäligt länge innan bostaden kan överlåtas vidare. Det är viktigt för den boende att ett nytt bostadsrättsavtal snabbt kan ingås så att denna kan

undvika dubbla boendekostnader under flera månader. Ägaren är skyldig att lösa in bostadsrätten först efter en inlösningstid på tre månader. Bostadsrättsbostäderna konkurrerar med hyresbostäderna på bostadsmarknaden, och det är viktigt att onödiga bestämmelser hävs med tanke på bostadsrättsbostädernas belägningsgrad.

I enlighet med 3 mom. behöver de som avstår från sin bostadsrätt i samband med befrielse från begränsningar, de som byter bostad sinsemellan eller som flyttar inom samma lånefinansieringsobjekt inget ordningsnummer. Dessa ges företräde i valet av boende i nämnd ordning.

Det föreslås att företräde i första hand (2 mom. 1 punkten) ska ges bostadsrättshavare i ett hus som ägaren måste göra sig av med genom befrielse från begränsningar. Att ge bostadsrättshavarna företräde är ett sätt att kompensera dem för att de avstår från sin bostadsrätt. I bästa fall kan en bostadsrättshavare erbjudas en motsvarande bostadsrättsbostad som kompensation för sådant avstående från bostadsrätt som beror på ägaren.

Vidare föreslås att bostadsrättshavare som byter bostad sinsemellan ska ges företräde i valet av boende (2 mom. 2 punkten). Däremot ska bostadsrättshavare som byter från en bostadsrättsbostad till en annan inom samma ägarsammanslutning (andra bostadsbyten än inbördes byten) gå via kösystemet. De kan efter övergångsperioden inte längre reservera ett ordningsnummer för ett eventuellt byte i och med att ordningsnumren gäller endast en begränsad tid. Det är motiverat att en sökande utanför systemet som står i kö inte ska ges en annan ställning i företrädesordningen än en sökande som redan bor i en bostadsrättsbostad. Vid byte av bostadsrättsbostad ska emellertid ingen sådan kontroll av förmögenheten i enlighet med undantagsbestämmelsen i 14 § utföras som vid ansökan om bostadsrättsbostad.

Inbördes byten är möjliga också mellan olika bostadsrättsammanslutning. Förfarandet med inbördes byten är flexibelt och motiverat med tanke på både bostadsrättshavarna och ägarna, eftersom inbördes byten inte leder till tomma bostäder och dubbla boendekostnader.

Det föreslås att en boende i samma bostadsrättsobjekt ska ges företräde till en bostadsrättsbostad som blir ledig (2 mom. 3 punkten). Med samma bostadsrättsobjekt avses ett hus, eller några hus som i allmänhet ligger nära varandra, som lånefinansieras med samma arava- eller räntestödslån. Vid byten av bostadsrättsbostäder inom ett och samma bostadsrättsobjekt främjas permanent boende samtidigt som omsättningen minskar, de boende engageras i det egna husbolaget och möjligheten till ett flexibelt boende enligt livssituationen främjas.

Om det till en och samma lägenhet finns flera sökande som flyttar från ett hus som befrias från begränsningar eller inom samma husbolag ska den sökande vars bostadsrättsavtal är äldst väljas till bostadsrättshavare. Den avgörande faktorn i bedömningen anses vara datumet för undertecknande av det bostadsrättsavtal som gäller den bostad från vilken den boende planerar att flytta.

Enligt den föreslagna paragrafen kan närmare bestämmelser om valet av bostadsrättshavare på basis av ordningsnummer och företräde utfärdas genom förordning av statsrådet. Denna typ av regleringsbehov kan uppstå i och med att valet av bostadsrättshavare överförs från myndigheterna till privata aktörer. Genom förordning kan preciserande bestämmelser utfärdas om vilka förfaranden som ska tillämpas vid lagenligt val av boende för att förfarandena ska vara så enhetliga som möjligt.

18 §. Företräde för en boende. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 4 b § i gällande lag.

19 §. Bostadsrättssammanslutningens rätt att vägra ingå ett bostadsrättsavtal. Lagen föreslås innehålla en ny bestämmelse om att ägaren under en period på två år oberoende av bestämmelserna om val av boende kan vägra att ingå ett nytt avtal med en bostadsrättshavare vars bostadsrättsavtal har hävts med stöd av en hävningsgrund, t.ex. beteende som orsakar boendestörningar eller försummad betalning av bruksvederlag. Vidare förutsätts att det ska finnas grundad anledning att anta att hävningsgrunden kommer att fortsätta. Den föreslagna bestämmelsen ska vara ägarspecifik. Med andra ord kan den bostadsrättssammanslutning som har hävt den sökandes tidigare bostadsrättsavtal låta bli att på nytt välja sökanden i fråga.

AVDELNING II Bostadsrättshavarens och bostadsrättssammanslutningens rättigheter och skyldigheter

3 kap. Bostädernas användning, skick och underhåll samt överlåtelse av besittning

20–21 §. Bestämmelserna motsvarar till sitt innehåll 6 och 7 § samt 27 § 1 mom. i gällande lag.

22–23 §. Bestämmelserna motsvarar 8 och 9 § i gällande lag.

24 §. Reparations- och ändringsarbeten samt skötsel. Lagen föreslås innehålla en ny bestämmelse som motsvarar lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) beträffande ägarens skyldighet att i tid informera om en förestående, känd reovering. Vidare ska ägaren enligt den nya bestämmelsen minimera de störningar som reparations- eller ändringsarbeten orsakar den boende. Bestämmelsen innehåller en motsvarande omsorgsplikt för ägaren som den omsorgsplikt som nämns i lagen om hyra av bostadslägenhet. Enligt denna tillåts endast sådan olägenhet eller störning som är nödvändig för vidtagande av en reparations- eller vårdåtgärd (3 mom.).

På reparations- och ändringsarbete tillämpas motsvarande bestämmelser om sänkning av bruksvederlag, befrielse från betalning av bruksvederlag eller ersättning som i fråga om andra avtalsbrott som resulterar i att en överlåtelse av besittning fördröjs eller att lägenheten är i bristfälligt skick. Detta ska för tydlighetens skull anges i bestämmelsen. De bostadsrättsbostäder som byggdes under de första åren efter att systemet infördes på 1990-talet börjar närma sig åldern för en grundlig reovering, och det behövs bestämmelser om vilka förfaranden som ska iakttas i samband med reoveringarna. Det är motiverat att rättigheterna för boende i bostadsrättsbostäder motsvarar åtminstone hyresgästernas rättigheter i ett lokalhyresförhållande.

25–26 §. Bestämmelserna motsvarar till sitt innehåll 11–13 § i gällande lag. Till den föreslagna 26 § fogas en precisering enligt vilken besöket i lägenheten ska ske *inom skälig tid* vid en tidpunkt som är lämplig för bostadsrättshavaren.

27–29 §. Bestämmelserna motsvarar till sitt innehåll 10 och 14–15 § i gällande lag. I bestämmelsen om jämkning i 28 § införs som en ny jämkningsstyrande faktor parternas förmögenhetsförhållanden på motsvarande sätt som i bestämmelsen om jämkning i lagen om hyra av bostadslägenhet. Språkliga korrigeringar ska göras i paragraferna.

30 §. Överlåtelse av besittningen av en lägenhet. Paragrafen motsvarar i övrigt 27 och 28 § i gällande lag, bortsett från att den ska innehålla ett förtydligande förbud mot att yrkesmässigt överlåta en bostadsrättslägenhet eller en del av den för vidare uthyrning, inkvartering eller något annat bruk som avviker från stadigvarande boende. Bostadsrättsbostäder är avsedda för stadigvarande boende. Syftet med bestämmelsen är att hindra att bostadsrättsbostäder används för yrkesmässig inkvarteringsverksamhet eller överläts i annat förvärvssyfte. Syftet är dock inte att begränsa bostadsrättshavarens rätt att tillfälligt av en motiverad och i lag avsedd orsak hyra ut

bostaden så att lägenheten kvarstår i stadigvarande bostadsbruk och det inte är fråga om verksamhet som bedrivs i förvärvssyfte.

Förbudet mot att tillfälligt överlåta en bostadsrättsbostad för annat bruk än sådant hyresbruk som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet av en motiverad och i lag avsedd orsak är en ny bestämmelse, men den har även tidigare kunnat härledas från bestämmelserna i bostadsrättslagen. Enligt 45 § i den lag som upphävs ska bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus i första hand användas som bostadsrättshavarnas bostäder. I andra hand kan bostadslägenheterna användas som bostäder för hyresgäster. Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd till att en bostadslägenhet används för något annat ändamål än boende, om tillståndet gäller en obetydlig del av alla bostadslägenheter i huset. Enligt 27 § i den lag som upphävs ska bostadsrättshavaren använda lägenheten som stadigvarande bostad för sig eller för sig och sin familj. Bostadsrättshavaren får överlåta högst hälften av lägenheten i någon annans besittning. Bostadsrättshavaren får inte i övrigt överlåta lägenheten i någon annans besittning, om inte annat föranleds av 28 § (paragrafen om tillfällig överlåtelse). Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har rätt att häva bostadsrättsavtalet, om bostadsrättshavaren har överlåtit besittningen till lägenheten eller en del därav i strid med bostadsrättslagen eller om lägenheten används för något annat ändamål än vad som förutsätts i bostadsrättslagen och bostadsrättsavtalet. Inkvartering och över huvud taget situationer där en utomstående har bostaden i sin besittning i förtjänstsyfte strider klart mot bostadsrättssystemets syfte och bostadsrättsbostädernas användningsändamål. Kravet på stadigvarande bostadsbruk ingår i 20 § 2 mom. i den föreslagna lagen. Bestämmelser om användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus ingår i 74 § i lagen.

31 §. Bostadsrättshavarens och lägenhetsinnehavarens ansvar. Bestämmelsen motsvarar 29 § i gällande lag.

4 kap. Bruksvederlaget och dess betalning

32–34 §. De föreslagna bestämmelserna motsvarar 16 och 16 a § i gällande lag, men självkostnadsprincipen och de bestämmelser som främjar genomförandet av denna begränsas till att gälla enbart statligt stödda bostadsrättsbostäder. Även inom den fritt finansierade bostadsrättsproduktionen ska bruksvederlagen enligt 32 § vara skäliga.

Enligt det föreslagna 33 § 3 mom. ska bruksvederlaget vara mindre än den hyra som i allmänhet betalas för likvärdiga hyresbostäder, vars läge motsvarar lägenhetens läge. I denna bestämmelse definieras förutom den självkostnadsprincip som fastställs i 34 § och som tillämpas inom bostadsrättssystemet även bruksvederlagens nivå. Bestämmelsen har i den gällande lagen formulerats som en övre gräns, som bruksvederlagen inte får överstiga. Bruksvederlaget bestäms enligt 34 § utifrån självkostnadsprincipen, och bruksvederlag får inte inkludera andra utgifter än de som anges i paragrafen i fråga. Det är motiverat att precisera 33 § så att bruksvederlaget måste vara mindre än en jämförelsehyra. Syftet med statligt stödda bostadsrättsbostäder är att erbjuda boende till ett rimligt pris som är förmånligare än hyra enligt marknadsvillkor.

I den föreslagna paragrafen jämförs bruksvederlag med likvärdiga lägenheter *med motsvarande läge*. Enligt den gällande bestämmelsen får bruksvederlaget inte överstiga den hyra som i allmänhet betalas för en likvärdig lägenhet *på orten*. Den föreslagna termen *med motsvarande läge* framhäver lägets betydelse vid fastställandet av hyran. Hyresnivån och värdet kan variera i hög grad mellan olika områden på en och samma ort. Med motsvarande läge avses att samma allmänna hyresnivå gäller inom ett visst bostadsområde eller en viss zon. Till exempel i Helsingfors kan hyresnivån i olika områden skilja sig markant, och staden kan indelas i flera zoner med avseende på hyresnivån.

Med *likvärdiga lägenheter* avses lägenheter som till sina egenskaper och sitt mikroläge i byggnaden motsvarar en jämförbar bostadsrättsbostad. Även om bruksvederlagen bestäms enligt självkostnadsprincipen i bostadsrättssystemet ska grunderna för bestämmandet av bruksvederlaget enligt 33 § vara sådana att vederlagen fördelas på ett skäligt sätt mellan lägenheterna. När bruksvederlaget för en bostadsrättsbostad jämförs med den hyra som i allmänhet betalas, och när den övre gräns som bestäms i denna lag tillämpas på vederlag, leder en bestämning som bygger på bostadens bruksvärde till ett rättvist resultat, där förutom bostadens läge, lägenhetens yta och skick och antalet rum även till exempel en havsutsikt, en balkong eller lägenhetens tillgänglighet kan höja det maximala bruksvederlag som enligt lag kan tas ut för en enskild bostadsrättsbostad.

Den föreslagna 34 § innehåller en bestämmelse om beaktande av finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott som i den gällande lagen har funnits i samband med en bestämmelse om ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen, närmare bestämt 16 d §. Ägarens skyldighet att lämna uppgifter regleras i samband med bestämmelserna om boendeförvaltningen, och bestämmelser om utredning av bruksvederlagets rimlighet och riktighet finns i det sista kapitlet i den föreslagna lagen, där det föreskrivs om rättsskydd.

I 34 § 1 mom. 1 punkten avses byggnadskostnader för färdiga befintliga objekt, som kan inkluderas i bruksvederlagen. Bruksvederlagen får inte användas till att täcka anskaffningskostnaderna för objekt som ska byggas i framtiden. Det är möjligt att tillfälligt, t.ex. för köp av en tomt, låna medel ur de medel som samlats in för avsättning, men medlen ska återbördas så att de kan användas för sitt ursprungliga syfte omedelbart efter att lånet har lyfts.

Enligt den föreslagna 34 § 1 mom. 6 punkten får utgifterna för en ägare till ett statligt stött bostadsrättshus täckas med bruksvederlag endast om utgifterna orsakas av avsättningar för skyldigheter som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med lag. Med stöd av denna punkt kan ägaren således förbereda sig på kommande skyldigheter som är förenliga med lagen, exempelvis amorteringar på bulletlån, som förfaller senare, amorteringar på räntestödslån, som förfaller med flera års mellanrum (möjlighet att förbereda sig på amorteringar som förfaller inom loppet av fem år), gradvis stigande amorteringar på räntestödslån, samt inlösningar av bostadsrättsavgifter. Med avsättningar avses i denna punkt kommande skyldigheter som förfaller senare. Det är således inte möjligt att bokföra normala årliga låneamorteringar som avsättningar.

35 §. Utjämning av bruksvederlag och gradering av ytor i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder. I denna paragraf föreskrivs förutom om utjämning nu även om gradering. I fråga om bostadsrättsobjekt tillämpas lägenhetsspecifik bestämning av bruksvederlag, dvs. gradering. Eftersom bostadsrättsavtalen är varaktiga kan graderingen inte ändras, trots att efterfrågan på olika typer av lägenheter eller utsikten från en bostad kan ha förändrats avsevärt under decenniernas gång. Det kan till exempel hända att efterfrågan på stora bostäder har försvagats eller att en parkutsikt har försvunnit i och med en tillbyggnad. I fråga om ARA-hyresbostäder är det möjligt att ändra graderingen. Bakom en gradering ligger ofta ett behov av att förbättra åtgången på större bostadsrättsbostäder. När bruksvederlaget bestäms på basis av ytan blir nämligen bruksvederlaget för större bostäder högt, vilket leder till att efterfrågan i stället riktas in på mindre bostäder. Syftet med en gradering är att förbättra bostadsrättsbostädernas beläggingsgrad, vilket förbättrar inflödet av bruksvederlag. På så sätt kan man också hålla bruksvederlagen för små bostäder på en skäligare nivå. Ett annat mål med graderingen är att bruksvederlagen ska fördelas på ett rimligt och rättvist sätt mellan bostäderna. I graderingen ska det beaktas att samma bruksvederlag ska gälla för flera likadana bostäder. Ägaren kan således inte kräva att de boende inom ett och samma objekt ska betala olika bruksvederlag, om bostäderna

är likadana i fråga om storlek, utrustningsnivå, skick och läge. Graderingen gäller endast bruksvederlagen. Bostadsrättsavgifterna för ett objekt kan inte ändras genom gradering.

När graderingen ändras ska ändringen göras med beaktande av 32 och 33 § i lagen, där det bestäms att bruksvederlaget för varje lägenhet ska vara rimligt, att bruksvederlagen ska fördelas mellan lägenheterna på ett rimligt sätt och att bruksvederlaget inte får överstiga den hyra som i allmänhet betalas för likvärdiga lägenheter med motsvarande läge. Ändringen av graderingen ska behandlas inom boendeförvaltningen, och målet ska vara att i samarbete med de boende uppnå ett rättvist och skäligt resultat, dock så att boendeförvaltningen inte har rätt att med stöd av denna bestämmelse i lagen besluta om graderingen, utan det är ägaren som beslutar om och ansvarar för ändringar av graderingen och vad som kan betraktas som en rättvis och skälig gradering. Om ändringen av graderingen leder till höjningar av bruksvederlaget för en lägenhet ska höjningen fördelas på flera år så att orimliga höjningar av bruksvederlaget kan undvikas.

Det ska finnas en i lag angiven grund för ändringen av graderingen, och en ansökan om godkännande av ändringen ska lämnas in till ARA på förhand. ARA fattar beslut i ärendet.

Det bemyndigande att utfärda förordning om utjämning som finns i den föreslagna 35 § revideras så att det motsvarar motsvarande bestämmelse i räntestödslagen, och bemyndigandet att utfärda förordning ska utökas med ett bemyndigande att utfärda preciserande bestämmelser om ändring av graderingen.

36-40 §. De föreslagna bestämmelserna motsvarar 16 b–c, 17, 20 och 21 § i gällande lag. I den föreslagna 37 § hänvisas i stället för till lagen om offentlig upphandling (348/2007) till lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016), som trädde i kraft i början av 2017. Bestämmelsen om sättet för betalningen av bruksvederlaget, som ingår i 22 § i den gällande lagen, slopas eftersom den är onödig.

5 kap. Boendeförvaltningen i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder

41 §. Boendeförvaltningens tillämpning och syfte. Bestämmelser om boendeförvaltningen i bostadsrättshus finns för närvarande i lagen om samförvaltning, och dessutom innehåller lagen om bostadsrättsföreningar bestämmelser om boendeförvaltning när det gäller bostadsrättsföreningar. De bestämmelser som enligt förslaget ska tas in i bostadsrättslagen bygger på de nämnda bestämmelserna i lagen om samförvaltning. De föreslagna bestämmelserna om boendeförvaltningen ska således gälla andra sammanslutningar som äger bostadsrättshus än bostadsrättsföreningar.

Syftet med boendeförvaltningen är att ge bostadsrättshavarna beslutanderätt och möjlighet att påverka i frågor som gäller deras eget boende, öka boendetrivseln och informationsflödet mellan bostadsrättshavarna och den sammanslutning som äger bostadsrättshuset samt främja bostadsrättshusens underhåll och skötsel.

Syftet med de föreslagna bestämmelserna är att bevara flexibiliteten med beaktande av att sammanslutningarna varierar exempelvis med avseende på sin storlek och sina verksamhetssätt, och i olika bolag har olika boendeförvaltningsstrukturer och verksamhetssätt visat sig vara fungerande. Det är möjligt att bevara dessa fungerande strukturer, eftersom de boende enligt den föreslagna paragrafen kan bestämma vilken boendeförvaltningsmodell de vill ha inom lagens ramar. Sammanslutningen utvecklar modellen i samarbete med de boende. Samt sammanslutnings- och husnivå är obligatoriska: ordnande av boendestämman och samarbetsorganets möte och val av boenderepresentanter till styrelsen för sammanslutningen som äger bostadsrättshus bland de kandidater som boendestämmorna har utnämnt.

Syftet med den föreslagna lagen är att främja informationsflödet mellan de boende och ägaren och användningen av elektroniska förfaranden som tjänar de boendes rätt att få information exempelvis när det gäller att involvera de boende i planeringen av en konkurrensutsättning. Många av de uppgifter som i nuläget sköts av samförvaltningen är sådana uppgifter som kunde skötas enklare och smidigare på elektronisk väg. Ett elektroniskt förfarande kan förbättra de boendes påverkansmöjligheter, eftersom det till exempel då blir möjligt att reagera snabbt och i realtid. Det blir enklare för ägaren att behandla och beakta respons från boende, jämfört med exempelvis ett osmidigt och tidskrävande utlåtandeförfarande, som bygger på ett mötesbeslut. Elektroniska förfaranden gör det också möjligt att hålla möten på ett flexibelt sätt.

Boendeförvaltningen grundar sig på öppen informationsförmedling från ägaren samt ett gott samarbete och ömsesidigt förtroende mellan ägaren och bostadsrättshavarna. Det viktigaste inom boendeförvaltningen är att gemensamma frågor som intresserar bostadsrättshavarna presenteras på ett begripligt sätt och att det råder en öppen atmosfär och en konstruktiv dialog mellan bolagets ledning och bostadsrättshavarna. De boende är bäst insatta i husets angelägenheter. De ska därför på ett centralt sätt vara delaktiga i bolagets verksamhet. Parterna ska i samförstånd skapa sig en uppfattning om hela bolagets situation och intressen. Öppenhet kräver en transparent verksamhet: information om vad som är på gång och i vilket skede beslut ska fattas.

Bestämmelserna om boendeförvaltningen ska vara tillräckligt flexibla för att kunna tillämpas på boendeförvaltningen i bolag av olika typer och olika storlekar. Samtidigt ska bestämmelserna om boendeförvaltningen trygga bostadsrättshavarnas rättigheter och på motsvarande sätt definiera ägarsammanslutningarnas skyldigheter inom boendeförvaltningen. Bestämmelserna om boendeförvaltningen ska skapa en miniminivå för bolagets boendeförvaltning som åtminstone måste uppnås, men som kan utvecklas från den lagstadgade miniminivån i en riktning som ökar de boendes möjligheter att delta och påverka. Bestämmelserna om boendeförvaltningen gör det möjligt för de boende att vara delaktiga och få information. Deltagande i boendeförvaltningen är alltid en rättighet för den boende, inte en skyldighet.

42 §. Boendestämman och boendekommitté. Bestämmelsen motsvarar bestämmelserna om boendestämmans beslutanderätt och tillsättande av boendekommittén i 3 och 7 § i lagen om samförvaltning. Motsvarande bestämmelser ska gälla även en boendeförvaltning på sammanslutningsnivå enligt den föreslagna lagen.

Boendeförvaltningen ska bestå av två nivåer: en objektspecifik nivå för behandling av frågor som rör ett enskilt bostadsrättsobjekt och en sammanslutningsnivå för behandling av frågor som rör hela sammanslutningen som äger bostadsrättshus. På den objektspecifika nivån sammankallas boendestämman och på sammanslutningsnivå arbetar ett samarbetsorgan. De deltagande bostadsrättshavarna kan bestämma om boendeförvaltningsfrågor ska behandlas vid stämman eller om en boendekommitté ska utses för att behandla dessa frågor. Detsamma gäller samarbetsorganet i frågor som rör sammanslutningen.

Vid boendestämman kan bostadsrättshavarna besluta om ett för dem optimalt sätt att organisera objektets boendeförvaltning och i samarbetsorganet kan bostadsrättshavarna besluta om hur boendeförvaltningen ska ordnas på sammanslutningsnivå. Med bostadsrättsobjekt avses i denna lag ett för bygg- eller anskaffningslån godkänt objekt, som omfattar en eller några bostadsbyggnader. I stället för att tillsätta en boendekommitté kan boendestämman besluta om en alternativ verksamhetsform.

43 §. Boendekommitténs mandatperiod och sammansättning. Bestämmelsen motsvarar i övrigt bestämmelsen i 8 § i lagen om samförvaltning, men bestämmelsen om avsättande av

kommittén preciseras så att det krävs att minst hälften av alla röster vid stämman bifaller avsättandet. I husbolag som kan omfatta hundratals bostadsrättshavare är det med hänsyn till en fungerande boendeförvaltning och möjligheten till avsättande orealistiskt att kräva att kommittén kan avsättas endast genom ett beslut som understöds av minst hälften av samtliga röstberättigade, dvs. alla bostadsrättshavare i husbolaget.

44 §. Boendeförvaltningens rättigheter inom bostadsrättshuset. Det föreslås att paragrafen ska innehålla en motsvarande förteckning som den förteckning över boendekommitténs uppgifter som finns i 10 § i lagen om samförvaltning. Paragrafen föreskriver emellertid inte om uppgifter, utan om rättigheter. Tanken är att lagstiftningen ska skapa rättigheter att delta och få information samt möjligheter att påverka, medan boendeförvaltningen själv bestämmer i vilken verksamhet den vill delta inom ramen för lagen. Uppgiftsförteckningen har till vissa delar ansetts vara byråkratisk och minska graden av deltagande bland de boende. Vidare ersätts boendekommittén av boendeförvaltningen, så att man inom ett bostadsrättsobjekt friare kan bestämma hur man vill sköta boendeförvaltningen. Rättigheterna kan alltjämt tillgodoses av boendekommittén eller boendestämman. Alternativt kan boendeförvaltningen skötas på något annat sätt som bestäms av boendestämman.

Fältet för den objektspecifika boendeförvaltningens deltagande ändras så att befogenheten att ge utlåtanden stryks ur lagtexten. Inom boendeförvaltningen behandlas alltjämt de ärenden som nämns i förteckningen i den omfattning som boendeförvaltningen bestämmer, och om den objektspecifika boendeförvaltningen behöver uttala sig om dessa ska ärendena föras vidare till samarbetsorganet mellan den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och bostadsrättshavarna för behandling. Samarbetsorganet är således i fortsättningen ett organ som verkar vid sidan av ägaren och som samlar ihop viktiga frågor, respons och korrigeringsförslag från de boende och förmedlar dem vidare till ägaren. Det tidigare utlåtandeförfarandet har inte ansetts vara fungerande, eftersom man har upplevt att utlåtandena inte leder ända till åtgärder utan bara utgör onödig byråkrati. Det har varit svårt för ägarsammanslutningarna att behandla och reagera på utlåtandena, eftersom det i stora bolag kan komma in hundratals utlåtanden.

Det föreslås att den objektspecifika förteckningen också ändras så att frågor som det är naturligtast att man behandlar på sammanslutningsnivå överförs till samarbetsorganet. Exempel på dessa frågor är beslut om ordningsstadgarnas innehåll samt beslut om principerna för uthyrning och fördelning av gemensamma parkeringsplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen. Boendeförvaltningens uppgift att främja lösningen av tvister som gäller boendet och vid behov medla vid störningar ska enligt förslaget slopas, eftersom detta enligt samförvaltningsutredningen på grund av de svåra situationerna har upplevts vara en olämplig, rentav farlig, uppgift för boendeförvaltningen. I bolag som har en boenderådgivare ersätts detta uppgiftsfält av boenderådgivningen. I övrigt motsvarar boendestämmans rättigheter att delta de tidigare uppgifterna.

På husnivå behandlas objektspecifika frågor som påverkar bruksvederlagen och kostnaderna. Frågor på sammanslutningsnivå hör till samarbetsorganets befogenheter. Frågor som är viktiga för bostadsrättshavaren är förslag till bruksvederlag, en utjämnings effekt på bruksvederlagen och grunderna för utjämnings, kalkyler över ekonomiska uppgifter som krävs enligt lag, reparationsåtgärder som ska inkluderas i bruksvederlagen, reparations- och finansieringsplanen samt ordnandet av reparations-, underhålls- och serviceuppgifter. Den långsiktiga finansieringsplanen ska innehålla objektspecifika uppgifter om hur lånen amorteras och förfaller till betalning samt andra lånevillkor, trots att dessa ofta utgör kostnader som ska jämnas ut.

Uppföljningen av fastighetens skick och underhåll ska ske planmässigt i bostadsrättssammanslutningarna. Underhållsbehovet ska utredas för boendeförvaltningen enligt god sed för fastighetsskötsel. Reparationer ska basera sig på den långsiktiga reparationsplanen, som behandlas inom boendeförvaltningen.

Till boendeförvaltningens deltagningsrättigheter på objektnivå hör enligt 5 punkten att göra framställningar om innehållet i husets underhållsavtal, de arrangemang som gäller skötseln samt anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna. Därtill har boendeförvaltningen enligt 6 punkten rätt att för de boendes och de övriga lägenhetsinnehavarnas gemensamma räkning övervaka skötseln, underhållet och reparationerna i gemensamma lokaler. För tillgodoseendet av dessa rättigheter behöver bostadsrättshavarna få information om avtal som bolaget ingått och som rör rättigheterna, t.ex. underhålls-, energi-, avfalls- och vattenavtal. Om bostadsrättshavarnas rätt till information och husägarens informationsskyldighet föreskrivs i 50 §.

Det föreslås att 6 punkten kompletteras med en bestämmelse om att övervakning kan utföras endast i gemensamma lokaler. Övervakning som omfattar lokaler som de boende har i sin besittning kan alltså utföras med den boendes uttryckliga samtycke och i gott samförstånd, men det är nödvändigt att begränsa den allmänna övervakningsbefogenheten. I samförvaltningsutredningen poängterades att övervakningen inte kan omfatta lokaler som de boende har i sin besittning. Den övervakning som boendeförvaltningen utför ersätter inte husägarens övervakning, och husägarens övervakningsansvar kan inte överföras på boendeförvaltningen. Enligt 7 punkten har boendeförvaltningen rätt att besluta om användningen av gemensamma hobby- och klubbrum och motsvarande rum. Användningen ska vara förenlig med rummets avsedda användningsändamål så att alla boende har möjlighet att använda rummen på lika villkor. Verksamheten ska med andra ord vara sådan att den inte orsakar oskäligen skador eller slitage på rummen, och användaren bär ansvaret för användningen av rummen.

45 §. Samarbetsorgan mellan den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och bostadsrättshavarna. I samarbetsorganets arbete deltar representanter för både ägaren och bostadsrättshavarna. Enligt samförvaltningsutredningen har sådana arrangemang upplevts vara effektiva där samarbetsorganet på ett genuint sätt har fungerat som ett samarbetsverktyg mellan ägaren och de boende. Ägaren deltar i samarbetsorganets arbete, vilket innebär att alla aktörer som är relevanta för bolagets beslutsfattande finns representerade i samarbetsorganet. Rösträtten i samarbetsorganet utövas endast av bostadsrättshavare. I 16 och 17 § i lagen om samförvaltning föreskrivs om samarbetsorganet.

Bostadsrättshuset representeras i samarbetsorganet av ordföranden för boendekommittén på objektspecifikt nivå eller en förtroendevald som utsetts i stället för en kommitté. Representanterna i samarbetsorganet kan också utses genom val. Syftet är att bildandet av samarbetsorganet ska kunna anpassas enligt respektive sammanslutnings gällande och fungerande praxis och på ett sätt som lämpar sig för varje sammanslutning. De sammanslutningar som äger bostadsrättshus varierar i fråga om storlek, praxis och förvaltningsstruktur. Det är meningen att samarbetsorganets storlek, mötesfrekvensen och eventuella val av underkommittéer ska anpassas så att det lämpar sig för varje sammanslutning och för att säkerställa en fungerande och kostnadseffektiv boendeförvaltning. Med tanke på mötena är det också viktigt att samarbetsorganet inte är för stort. I stora sammanslutningar som äger bostadshus där det finns hundratals bostadsrättsobjekt ska medlemmarna i samarbetsorganet utses genom val.

För att boendeförvaltningen ska fungera måste sammanslutningens ledning stödja samarbetsorganet och samarbeta tätt med representanterna för bostadsrättshavarna. Det viktigaste är att det finns en vilja att utveckla bolagets angelägenheter tillsammans med de boende. Omsorgsfullt beredda förslag med åskådliga exempel är grunden för ett resultatrikt arbete.

Samarbetsorganet ska behandla ärenden på sammanslutningsnivå. Grundläggande principer för samarbetsorganets arbete är att alla bostadsrättsobjekt ska behandlas jämlikt och att objektens livscykelekonomi ska skötas långsiktigt. Arbetsfördelningen mellan den objektspecifika boendeförvaltningen och samarbetsorganet ska vara flexibel, vilket innebär att ärenden kan behandlas på den nivå som är ändamålsenligast, objektspecifika ärenden på husnivå och sammanslutningsärenden inom samarbetsorganet eller en av samarbetsorganet utsedd boendekommitté på sammanslutningsnivå, och att ärenden vid behov kan överföras till samarbetsorganet för behandling. Samarbetsorganet är bostadsrättshavarnas länk till bolagets beslutsfattande.

46 §. Boendeförvaltningens rättigheter inom den sammanslutning som äger bostadsrätts- huset. Samarbetsorganet ska sätta sig in i sammanslutningens verksamhet, diskutera med ledningen, bistå i beredningen av ärenden för styrelsen och informera de boende om grunderna för ärendena och beredningsprocesserna.

Till samarbetsorganet hör att behandla sammanslutningens bokslut, fastställandet av bruksvederlagen och hyrorna samt investeringar och större årliga reparationer. Samarbetsorganet ger ett utlåtande om principerna för fastställandet av bruksvederlagen och hyrorna, inklusive utjämning och utjämningsgrunderna. Samarbetsorganet ska behandla frågor som gäller sammanslutningen som helhet, diskutera strategiska riktlinjer och ge ett utlåtande om den färdiga strategin. Vidare ska samarbetsorganet behandla en sammanfattning av boendeverksamheten, fastighetens underhåll, reparationsåtgärder och andra aktuella frågor. Planeringen av boendedemokratins verksamhet ska höra till samarbetsorganets uppgifter i samarbete med sammanslutningens ledning.

Till de viktigaste frågorna ur bostadsrättshavarnas synvinkel hör underhållssystemen och reparationsplanerna, utjämnings- och graderingssystemen samt också finansieringsarrangemang som påverkar kapitalvederlaget. Samarbetsorganet ska ha rätt att behandla alla dessa sammanslutningsfrågor.

De uppgifter som överförs från boendekommittén enligt lagen om samförvaltning är av den typen att de naturligt hör till samarbetsorganets uppgiftsområde på sammanslutningsnivå. Samarbetsorganet ska också samordna den objektspecifika boendeförvaltningens verksamhet genom att samla ihop bostadsrättshavarnas förslag på husnivå och förmedla dem vidare till ägaren.

Den finansieringsplan om vilken det föreskrivs i *1 mom. 2 punkten* ska innehålla uppgifter om hur hela bolagets lån amorteras och förfaller till betalning samt andra lånevillkor.

Enligt *1 mom. 6 punkten* har boendeförvaltningen rätt att delta i beredningen av dels sådana avtal om underhåll och service som avses i 4 punkten, dels konkurrensutsättningar som gäller i 5 punkten avsedda ombyggnader och renoveringar samt principerna för konkurrensutsättning. Konkurrensutsättningen är i synnerhet vid sådana upphandlingsenheter som avses i upphandlingslagen en lagstadgad process, där ägarsammanslutningen ansvarar för att anbudsgivarna behandlas jämlikt och konkurrensutsättningsprocessen är lagenlig. Boendeförvaltningen kan delta i beredningen av konkurrensutsättningar, och boendeförvaltningen ska höras i beredningen av villkoren och förutsättningarna för konkurrensutsättningar.

Frågor som direkt hör till samarbetsorganets beslutanderätt är enligt *1 mom. 9 och 10 punkten* ordningsstadgarnas innehåll samt grunderna för fördelning och uthyrning av parkeringsplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande. Det är ändamålsenligt att besluten i dessa frågor fattas som en helhet och på samma enhetliga sätt i fråga om olika objekt. När grunderna för uthyrning bestäms är ett enhetligt förfarande viktigt inte bara för att de boende ska behandlas på lika grunder men också för att eventuella avgifter ska kunna tas ut på ett kostnadseffektivt sätt.

Samarbetsorganets uppgiftsförteckning är omfattande och innehåller många ärenden som ska beslutas inom sammanslutningen. Tanken bakom den långa uppgiftsförteckningen är inte att sammanställa en omöjlig arbetslista för samarbetsorganet, som verkar på frivillig basis, utan att tillgodose bostadsrättshavarnas rättigheter att känna till och på bred front diskutera ärenden som hör till sammanslutningens förvaltning. Samarbetsorganet ska ha en fritt formulerad roll och föra en genuin diskussion. Samarbetsorganet kan överföra ärenden till en av organet utsedd kommitté för behandling.

Samarbetsorganet ska ha rätt att göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden om andra ärenden på sammanslutningsnivå som anknyter till boendeförvaltningen och ärenden som läggs fram av boendekommittéerna. Samarbetsorganets förslag ska om samarbetsorganet så vill behandlas i enlighet med 45 § i sammanslutningens styrelse, och styrelsen ska fatta ett beslut om förslaget som delges samarbetsorganet för kännedom.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om ett nytt ärende som boendeförvaltningen får delta i. Samarbetsorganet ska för kännedom tillställas ett protokoll från bolagsstämman för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset eller motsvarande beslutsorgan. Deltagande i bolagsstämman hör till aktieägarens centrala rättigheter, och bostadsrättshavarna ska ha en rättighet av motsvarande typ med tanke på att de har betalat en bostadsrättsavgift, som ingår i det egna kapitalet för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset. Om denna rätt att delta anpassas till en sammanslutning som äger bostadsrättshus och bostadsrättshavarens ställning kan det anses att rätten tillgodoses genom att bostadsrättshavarna via protokollet från bolagsstämman får reda på vad som behandlats och beslutats vid bolagsstämman. Om aktieägarna är eniga i ärendet och ingen bolagsstämman därför hålls i enlighet med aktiebolagslagen ska samarbetsorganet tillställas ett protokoll över beslutsfattandet.

47 §. Boendeförvaltningens möten och sammankallande av dessa. Paragrafen motsvarar delvis 4 § i lagen om samförvaltning, men den närmare definitionen av hur kallelsen till möte ska delas ut, dvs. att kallelsen ska delas ut i pappersform till alla lägenheter, stryks i paragrafen. Enligt lagen om samförvaltning ska kallelsen till stämman delas ut till alla lägenheter och sättas upp på husets anslagstavlor. Det är ändamålsenligt att man i kommunikationen övergår mer till elektroniska kommunikationskanaler, och lagstiftningen får inte hindra detta. Vissa uppgifter av grundläggande karaktär måste förmedlas personligen, t.ex. ändringar av bruksvederlaget och grunderna för dessa. Däremot ska t.ex. en kallelse till boendestämman kunna skickas via elektroniska kommunikationskanaler, och den ska dessutom sättas upp på husets anslagstavla eller på en motsvarande plats som är mycket synlig och tillgänglig för alla, eftersom alla boende inte använder elektroniska kommunikationskanaler.

I 3 mom. föreskrivs om tidpunkten för utdelning av kallelsen till stämman. Kallelsen till boendestämman ska delas ut två veckor före stämman och kallelsen till samarbetsorganets möte ska delas ut minst en vecka före mötet. Kallelsen till boendestämman, som i allmänhet hålls en gång eller ett par gånger per år, ska delas ut tidigare, så att tidpunkten för stämman ska passa för så många som möjligt. Däremot sammanträder samarbetsorganet oftast flera gånger per år, varvid tidpunkterna för mötena bättre kan överenskommas på förhand och kallelsen till mötet kan delas ut mer flexibelt närmare mötet.

Stämman eller samarbetsorganet ska också utan dröjsmål sammankallas för behandling av ett ärende som hör till boendeförvaltningen, om minst en tiondedel av de röstberättigade kräver det för behandling av ett angivet ärende. Tiondedelen beräknas i fråga om boendestämmor utifrån bostadsrättshavarna inom objektet, och i fråga om samarbetsorgan utifrån bostadsrättshavarna inom den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

Vid boendestämman ska viktig husspecifik information om bestämningen av bruksvederlag delas ut. Informationen ska också vara lätt att tillgå på elektronisk väg t.ex. på webbplatsen för sammanslutningen som äger bostadsrättshuset eller bostadsrättsobjektet. Det är viktigt att bilagor som ska behandlas på stämman finns att läsa i god tid före stämman, och det är enkelt och kostnadseffektivt att distribuera dessa elektroniskt.

48 §. Rösträtt och valbarhet vid boendeförvaltningens möten. Röstberättigade och valbara är alla bostadsrättshavare. Bestämmelsen motsvarar i övrigt 5 § i lagen om samförvaltning, men i stället för att alla som stadigvarande bor i huset ska vara röstberättigade och valbara är det motiverat att endast bostadsrättshavarna ska ha dessa rättigheter. De har betalat en bostadsrättsavgift, och syftet med bostadsrättsystemet är att kunna erbjuda bostadsrättshavarna bostäder till ett rimligt pris. Hyresgäster har rätt att delta i möten och i boendeförvaltningen i övrigt.

49 §. Beslutsfattandet i boendeförvaltningens organ. Paragrafen motsvarar till sina huvuddrag 6 § i lagen om samförvaltning. Beslut kan också fattas om att val ska förrättas på ett annat sätt än på ett möte, till exempel elektroniskt, vid ett separat röstningstillfälle eller per post. Exempelvis i stora bolag är det lättare och mer kostnadseffektivt att förrätta val på elektronisk väg. I så fall ska det av jämlikhetsskäl vara möjligt att i andra hand också rösta på annat sätt, om någon röstberättigad inte har möjlighet att rösta elektroniskt.

50 §. Rätt till information och informationsskyldighet. Bestämmelsen motsvarar till sitt innehåll 11 § i lagen om samförvaltning. Det föreslagna samarbetsorganet läggs till de organ inom boendeförvaltningen som omfattas av skyldigheten att lämna uppgifter. De definitioner i lagen om samförvaltning som ursprungligen gällt hyreshus revideras så att de motsvarar definitionerna i bostadsrättslagen.

Rätten till information hör till grunderna för boendeförvaltningen och bostadsrättshavarnas rättigheter i anslutning till boendeförvaltningen. Rätten till information gäller således alla nivåer inom boendeförvaltningen i enlighet med de särdrag och rättigheter som är förknippade med de olika nivåerna och gör det därmed möjligt för bostadsrättshavarna att påverka och utöva sina rättigheter. Boendestämman och boendekommittén får information om det egna bostadsrättsobjektet. Samarbetsorganet får information om helhet som bostadsrättsammanslutningen formar.

Uppgifterna ska vara styrkta av en revisor, om samarbetsorganet kräver det. Den övervakare som utsetts av de boende eller revisorn har till uppgift att styrka allmänna principer och sammanslutningsspecifika kalkyler, inte varje enskild husspecifik kalkyl, eftersom detta skulle orsaka betydande kostnader.

51 §. Bostadsrättssammanslutningens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 16 d § i gällande lag. Av riskhanteeringsutredningen av bostadsrättsystemet och intervjuerna med boende framgår att tillgången till information är bristfällig. Ägarens informationsskyldigheter skärptes genom en lagreform som trädde i kraft 2011 (1256/2010) och i synnerhet genom de nya kalkylerna. Uppgifterna presenteras i kalkylform, eftersom de ska vara förbundna och härledda ur bokföringen för att deras riktighet ska kunna verifieras t.ex. av en övervakare. För att kalkylerna ska vara informativa också för den viktigaste slutanvändaren, dvs. den boende, ska deras väsentligaste innehåll och förändringar som skett i siffrorna i kalkylen utredas för de boende. Målet är att kalkylerna ska vara användbara, inte att ålägga ägaren nya skyldigheter. Bostadsrättshavarna ska exempelvis få tydlig information om på vilka grunder en utjämning görs och vad utjämningen leder till i fråga om respektive objekt.

Paragrafen föreslås innehålla en bestämmelse om att uppgifterna ska vara tillgängliga även elektroniskt inte bara för mötena men också för de boende. Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset inte har tillgång till ett webbaserat elektroniskt system för allmän distribution av uppgifter kan uppgifterna på begäran skickas till den boende per e-post.

52 §. Bostadsrättshavarnas representation i styrelsen eller motsvarande organ. Paragrafen motsvarar delvis 12 § i lagen om samförvaltning, men definitionerna i bestämmelsen justeras så att de motsvarar bostadsrättslagen. Paragrafen ändras i syfte att stärka bostadsrättshavarnas representation. Enligt den föreslagna paragrafen ska minst 40 procent, dvs. två femtedelar av ledamöterna i styrelsen för eller motsvarande organ i den sammanslutning som äger bostadsrättshuset väljas bland de personer som bostadsrättshavarna föreslagit. Minst två av styrelseledamöterna ska alltid vara boenderepresentanter. I styrelser på 2–5 personer ska det således alltid finnas två bostadsrättshavare, i styrelser på 6–7 personer tre bostadsrättshavare och så vidare. Det är motiverat att stärka bostadsrättshavarnas representation i styrelsen i syfte att förbättra bostadsrättshavarnas påverkansmöjligheter. Hittills har en eller två ledamöter i styrelserna representerat bostadsrättshavarna, beroende på styrelsens storlek. Styrelsemedlemskapet är en konkret, väsentlig och bindande möjlighet för bostadsrättshavarna att påverka i en sammanslutning som äger bostadsrättshus och som inte är en bostadsrättsförening. Besluten i en sammanslutning som äger ett bostadsrättshus och som har formen av ett aktiebolag fattas av styrelsen. Det är därför motiverat att stärka bostadsrättshavarnas påverkansmöjligheter uttryckligen genom att utöka antalet styrelseledamöter.

53 §. Övervakare som utnämns av boendeförvaltningen. Bestämmelsen motsvarar i regel 14 § i lagen om samförvaltning. Till bestämmelsen fogas en möjlighet att välja förutom en objektspecifik övervakare också en övervakare på sammanslutningsnivå. Övervakaren på sammanslutningsnivå väljs av samarbetsorganet. I sammanslutningar som äger bostadsrättshus finns det redan övervakare på sammanslutningsnivå, och det är viktigt eftersom största delen av de ekonomiska besluten fattas på sammanslutningsnivå. Möjligheten att välja en övervakare på sammanslutningsnivå har dock inte tidigare garanterats i lagstiftningen.

Övervakaren ska väljas till att granska ett ärende som väljarna anger, exempelvis ett ärende som gäller bestämning av bruksvederlaget. Därmed undviks överlappningar med den lagstadgade revisionen i den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och överlappande kostnader. Den övervakare som boendeförvaltningen utnämner kan koncentrera sig på att granska sådana ärenden i bolaget som ligger i de boendes intressen, såsom genomförandet av självkostnadsprincipen.

Övervakaren förutsätts ha den yrkeskompetens som uppgiften kräver. Kravet på yrkeskompetens framhävs för att övervakaren ska kunna genomföra sin uppgift. Övervakaren ska ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som med hänsyn till uppgiftens art och omfattning behövs för uppgiften. Utgångspunkten i förslaget är att övervakaren inte ska förutsättas ha motsvarande sakkunskap inom ekonomi, juridik, redovisning och revision som en GR- eller CGR-revisor som utför lagstadgad revision. Övervakaren kan dock förutsättas vara så insatt i sammanslutningens eller bostadsrättsobjekts grundläggande ekonomiska och juridiska frågor att övervakaren klarar av att på ett tillräckligt tillförlitligt sätt utföra de uppgifter som samarbetsorganet eller boendestämman ger honom eller henne. De sammanslutningar som äger bostadsrättshus är stora och bildar krävande ekonomiska helheter.

Övervakaren (eller revisorn) ska på sammanslutningsnivå göra en övergripande granskning av exempelvis principerna för bestämning av bruksvederlagen, men ska inte nödvändigtvis gå igenom alla enskilda objekt eller kalkyler. Boendeförvaltningen på husnivå kan lägga fram förslag för samarbetsorganet eller fästa samarbetsorganets uppmärksamhet vid en husspecifik fråga

som behöver granskas av övervakaren. Samarbetsorganet bestämmer om anlitaandet av övervakaren för sådana husspecifika frågor.

Övervakare som samarbetsorganet väljer har rättigheten till sammanslutningens information och information om enskilda objekt, när en objektspecifika övervakare har rättigheten till objektspecifika information enligt sitt uppdrag.

54 §. Riksomfattande delegation för bostadsrättsärenden. Bestämmelsen är ny. Enligt förslaget ska det tillsättas en riksomfattande delegation för behandling av bostadsrättsärenden, som verkar som ett förhandlings- och samarbetsorgan mellan bostadsrättshavarna, de sammanslutningar som bostadsrättshus och myndigheterna på riksomfattande nivå över sammanslutningsgränserna och som bistår ministeriet i utvecklingen av bostadsrättsärenden.

I bestämmelsen konstateras att de deltagande sammanslutningarna som äger bostadsrättshus ansvarar för kostnaderna. Myndighetsrepresentanterna ansvarar för sina egna kostnader. Eventuella inkomstbortfall ersätts inte. Det ska vara möjligt att delta i möten även via datanät, så att så många av medlemmarna som möjligt ska kunna delta flexibelt.

55 §. Bemyndigande att utfärda förordning. Det kan vara nödvändigt att genom förordning av statsrådet föreskriva närmare om innehållet i boendeförvaltningens rättigheter enligt 44 och 46 §, de sätt på vilka informationsskyldigheten enligt 50 § kan fullgöras och de sätt på vilka boendeförvaltningen kan ordnas, i synnerhet med tanke på att en del av de boendeförvaltningsstrukturer som föreslås är nya. De grundläggande bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättigheter framgår av lagen. Det kan emellertid vara nödvändigt att genom förordning av statsrådet utfärda preciserande bestämmelser för att realisera och konkretisera rättigheterna.

6 kap. Överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt

Det föreslås att 5 a och 8 kap. i den gällande lagen slås samman med slutet av kapitlet om överlåtelse av bostadsrätt i den föreslagna lagen, eftersom de innehållsmässigt passar bra in där.

56 §. Återbäring av bostadsrättsavgiften. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll i regel 24 § och 25 § 2 mom. i gällande lag. Inga ändringar föreslås i definitionen av maximipris enligt den gällande lagen. I den föreslagna lagen ersätts begreppet maximipris med begreppet återbäring av bostadsrättsavgiften. Strävan är att denna ändring ska förtydliga bestämmelserna om avstående från bostadsrätt. Enligt förslaget ska maximipriset inte längre fastställas av kommunen, utan det hör till husägarens uppgifter att bestämma återbäringen av bostadsrättsavgiften också när det gäller statligt stödda bostadsrättsbostäder.

Bostadsrättsavgiften justeras efter den första bostadsrättsavgiften med förändringen i index. Den föreslagna paragrafen preciseras så att den bostadsrättsavgift som betalats när bostadsrätten grundades avser den första bostadsrättsavgift som betalats för bostadsrätten och som alltså betalas av den bostadsrättshavare som först flyttar in i bostadsrättshuset. Denna första bostadsrättsavgift utgör utgångsläget, utifrån vilket förhöjningar enligt förändringen i index ska göras i enlighet med paragrafen. Bostadsrättsavgiften kan inte vara lägre än den första bostadsrättsavgiften. Däremot kan en bostadsrättsavgift som betalas tillbaka vara mindre än en bostadsrättsavgift som betalats senare i samband med inflyttning, om det efter detta har skett en negativ förändring i index. Preciseringsen av bestämmelsen medför inga innehållsmässiga ändringar i kalkyleringen av bostadsrättsavgiften och avgiftens belopp.

57 §. Avstående från bostadsrätt. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll till stor del 23 § och 25 § 1 mom. i gällande lag. Enligt förslaget ska ett boendetidskrav på två år införas i fråga om

överlåtelse av bostadsrätt till en familjemedlem eller en släkting i rätt upp- eller nedstigande led. Det har förekommit problem i fråga om denna typ av överlåtelser, eftersom bestämmelsen i vissa fall har tillämpats i ett försök att kringgå bestämmelserna om val av boende och förmögenhetsgränser. I den gällande lagen har det inte separerat förutsatts ens att den som godkänts som bostadsrättshavare över huvud taget flyttar in i bostaden innan den överläts vidare. För att bostadsrättsbostäderna ska gå till de personer man vill nå genom valet av boende och som behöver en bostad är det nödvändigt att begränsa vidareöverlåtelserna med hjälp av ett boendetidskrav. De begränsande bestämmelserna om överlåtelse och boendetid ska tillämpas på statligt stödda bostadsrättsbostäder.

Paragrafen innehåller också bestämmelser om avstående från bostadsrätt. Dessa motsvarar den gällande lagen. Endast små tekniska, förtydligande ändringar föreslås i 2 mom. I praktiken löser ägaren in bostadsrätten tre månader efter det att en anmälan om avstående från bostadsrätten har gjorts, och inlösningsen kan också ske snabbare än så genom ett avtal parterna emellan. Ordalydelsen i den gällande lagen härrör från antagandet att bostadsrätten i regel övergår från bostadsrättshavaren till följande bostadsrättshavare som väljs.

I 3 mom. föreskrivs i enlighet med de tidigare bestämmelserna att bostadsrättsavtalet i original ska företes vid överlåtelse av bostadsrätten. Till momentet fogas en bestämmelse om att en anteckning på motsvarande sätt kan göras i ett bostadsrättsavtal som upprättats i elektronisk form eller att en anteckning kan göras i ett separat dokument (elektroniskt eller annat dokument), om det är fråga om ett elektroniskt bostadsrättsavtal.

I bestämmelsen nämns att 39 § i äktenskapslagen (234/1929) föreskriver om makes samtycke och dess betydelse vid överlåtelse av bostadsrätt. Denna bestämmelse tas in som sista moment i paragrafen för att förtydliga att i situationer enligt äktenskapslagen ska de ogiltighetsbestämmelser som finns i 39 § i äktenskapslagen tillämpas i stället för de ogiltighetsbestämmelser som avses i denna paragraf.

58 §. Pantsättning av bostadsrätten. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll till stor del 26 § i gällande lag. Det föreslås att bestämmelsen beträffande förfaringssätten utvidgas med möjligheten att pantsätta elektroniska bostadsrättsavtal. Bostadsrättshavarna har för närvarande inte nödvändigtvis ett sådant bostadsrättsavtal i original som avses i lagen, utan bostadsrättsavtalet upprättas ofta i elektronisk form från första början.

59–62 §. Bestämmelserna motsvarar 26 a–c § i gällande lag. Hänvisningarna revideras så att de är förenliga med den föreslagna lagen.

63–64 §. Paragraferna motsvarar 34 och 35 § i gällande lag. I paragraferna intas en bestämmelse om att de begränsningar för överlåtelse som fastställs i 56 § 1 mom. inte ska tillämpas på överlåtelse av andel till en delägare (63 §) och upplösning av samäganderättsförhållande (64 §). I momentet i fråga ingår en begränsning av mottagarna och därtill förutsätts en boendetid på två år före överlåtelse. Denna avgränsning möjliggör överlåtelse i samband med skilsmässa och gör det också möjligt att i andra situationer avstå från en samägd andel utan att kravet på boendetid tillämpas då en delägare löser in andelen. En förutsättning är att mottagaren är en part i samäganderättsförhållandet. En bostadsrätt kan inte överlåtas till en utomstående mottagare med stöd av den föreslagna bestämmelsen, om inte de villkor som anges i 56 § 1 mom. uppfylls.

7–8 kap.

I kapitlens bestämmelser föreslås inga andra innehållsmässiga ändringar än att det i paragrafen om avvitring (65 § 5 mom.) ska intas en hänvisning enligt vilken en andel vid skilsmässa eller

upplösning av samboförhållande kan överlåtas från den ena maken till den andra utan något krav på boendetid. Det föreslagna 7 kap. motsvarar 7 kap. i gällande lag och det föreslagna 8 kap. motsvarar 9 kap. i gällande lag, till vilken bestämmelsen i 40 § 1 mom. i gällande lag överförs. Bestämmelserna motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen. Ordalydelsen ändras så att den överensstämmer med den föreslagna lagen. Hänvisningarna ändras till att gälla den föreslagna lagen.

III AVDELNINGEN Bostadsrättssammanslutningens verksamhet

9 kap. Byggnad och användning av bostadsrättshus

Bestämmelserna om användning och överlåtelse av bostadsrättshus finns i 11 kap. i gällande lag. I den föreslagna lagen delas dessa centrala frågor upp i två separata kapitel (9 och 10 kap.).

74 §. Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus. Bostadsrättsbostäderna är avsedda för bostadsrättsbruk, men i syfte att förhindra en hög vakansgrad kan de i andra hand användas som hyresbostäder. Bostäderna ska alltid i första hand bjudas ut som bostadsrättsbostäder före hyresanvändning. Enligt förslaget ska denna bestämmelse tas in i lagen för tydlighetens skull. Ägarsammanslutningen ska kunna bevisa att bostaden har erbjudits som bostadsrättsbostad innan den erbjuds för hyresbruk.

75 §. Ändring av användningsändamål i statligt stödda bostadsrättshus. Det föreslås att ändring av användningsändamålet för statligt stödda bostadsrättshus tas in i lagen som en separat, tydlig paragraf. Ändring av användningsändamål har enligt gällande lag beviljats av kommunen. Eftersom myndighetsuppgifterna i fråga om valet av boende enligt den föreslagna lagen ska skötas av ARA föreslås det att också ändringar av användningsändamål i fortsättningen ska beviljas av ARA. Det är inte ändamålsenligt att sprida uppgifterna på olika förvaltningsnivåer. ARA bestämmer i samband med en ändring av användningsändamål också om ett räntestödslån ska återkrävas med anledning av ändringen. Paragrafen innehåller också en sanktionsbestämmelse, i vilken inga andra ändringar föreslås än att sanktionen ska påföras av Statskontoret i stället för av kommunen på yrkande av ARA.

76–78 §. Bestämmelserna i slutet av kapitlet gäller byggandet av bostadsrättshus. Bestämmelserna motsvarar 58 a–c § i gällande lag.

Den föreslagna 78 § innehåller ett bemyndigande att utfärda förordning, som även finns i den gällande lagen. Genom förordning av statsrådet kan det föreskrivas att den säkerhet för byggnadsskedet och säkerhet för tiden efter byggnadsskedet som ingår i 78 § 2 mom. ska uppgå till en större minimiandel av entreprenadpriset än vad som fastställs i det nämnda momentet. Bemyndigandet att utfärda förordning är nödvändigt för att skapa mer spelrum med avseende på säkerhetens storlek, så att säkerheten kan vara tillräckligt täckande också i sådana situationer där de normalstora säkerheter som föreslås i paragrafen visar sig vara för låga. Säkerheterna är viktiga, eftersom de skyddar de bostadsrättsavgifter som redan betalats i byggnadsskedet.

10 kap. Överlåtelse av bostadsrättshus

Bestämmelserna i kapitlet motsvarar till sitt innehåll till stor del bestämmelserna i 11 kap. i gällande lag, men ordalydelsen i paragraferna ändras och frågorna grupperas delvis på ett annat sätt.

79 §. Fusion, delning, ändring och upplösande av sammanslutning. Tillämpningen av bestämmelsen endast på statligt stödda bostadsrättsbostäder förtydligas så att det motsvarar definitionen i den föreslagna lagen. I paragrafen inkluderas delning som en åtgärd som kräver tillstånd.

80 §. Överlåtelse av bostadsrättshus eller av aktier i bolag som äger husen. Bestämmelserna om statligt stödda och fritt finansierade bostadsrättsbostäder skiljs tydligt åt i paragrafen.

81–83 §. Bestämmelserna motsvarar gällande lag. Det föreslås att de bestämmelser om fastställande av befogenhet som ingått i den lag som upphävs ska flyttas till 84 §.

84 §. Fastställande av överlåtelsepriset för statligt stödda bostadsrättsbostäder. Bestämmelserna om fastställande av överlåtelsepris, som utförs av ARA, sammanställs till en separat, tydlig paragraf. I den gällande lagen har det funnits ett omnämnande av fastställande av överlåtelsepriset i varje separat paragraf i vilken överlåtelsepriset har behandlats. En bestämmelse om att ett pris som överstiger överlåtelsepriset är ogiltigt tas in i denna paragraf. Procedurbestämmelserna om fastställande av överlåtelsepriset, dvs. hörande av kommunen och anmälningsskyldigheten gentemot kommunen, slopas eftersom de är onödiga. ARA kan höra och informera kommunen i dessa situationer utan någon uttrycklig bestämmelse i enlighet med de allmänna förvaltningsrättsliga principerna.

85 §. Tillämpning av begränsningar i fråga om överlåtelse. En bestämmelse om tillämpning av överlåtelsebegränsningar, genom vilken bestämmelserna om överlåtelse och överlåtelsepris utvidgas till att gälla alla rättshandlingar vars syfte är att överlåta ett bostadsrättshus, ska tas in i denna paragraf. Bestämmelsen motsvarar den gällande lagen.

86 §. Försäljning vid tvångsverkställighet. Paragrafens rubrik och innehåll ändras så att de motsvarar gällande lagstiftning och praxis, eftersom det nuförtiden är möjligt att sälja egendom genom utsökning eller vid konkurs även på annat sätt än att ordna en exekutiv auktion. Hänvisningarna ändras så att de överensstämmer med den föreslagna lagen.

87 §. Skulder som inte ingår i överlåtelsepriset. Bestämmelsen motsvarar gällande lag.

88 §. Befrielse från begränsningar. Befrielse från begränsningar är möjligt på samma villkor som tidigare, med undantag av vad som anges i ett nytt 3 *mom*. Definitionen av fritt finansierade bostadsrättsbostäder ändras så att den motsvarar den föreslagna lagen.

Till paragrafen fogas ett 3 *mom.*, där det konstateras att om ett statligt stött ombyggnadslån har godkänts för bostadsrättshuset kan befrielse från begränsningar i regel inte beviljas förrän tio år har förlöpt från det att lånet godkändes. Om det i samband med godkännandet av ombyggnadslånet har bedömts att det finns ett behov av att använda bostäderna som bostadsrättsbostäder och att det lönar sig att med ett statligt stött lån bygga om bostäderna till bostadsrättsbostäder, ska det i princip inte finnas något behov av att befria huset från begränsningar och sluta använda det för bostadsrättsbruk. Om bostäderna däremot exempelvis säljs till bostadsrättshavare som redan bor i huset kan befrielse från begränsningar övervägas, varvid fördelarna med renoveringen kommer bostadsrättshavarna till godo.

89 §. Befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad. Bestämmelsen är ny. Syftet med paragrafen är att förbättra verksamhetsförutsättningarna för sammanslutningar som äger bostadsrättshus och minska förluster som orsakas av husen genom att göra det möjligt att lägga ned sådana bostadsrättshus där det inte längre finns någon efterfrågan på lägenheterna i form av

bostadsrättsbostäder. Om ägaren till ett hus där efterfrågan på bostadsrättsbostäder har försvagats avsevärt är tvungen att vänta tills alla bostadsrättshavare flyttar bort kan processen bli mycket lång och orsaka stora förluster för bolaget och kostnader som de övriga bostadsrättshavarna måste betala i form av bruksvederlag. Därför är det nödvändigt att göra det lättare att befria förlustbringande bostadsrättshus från begränsningar, dock så att bostadsrättshavarnas boendetrygghet bevaras genom villkor som ställs på befrielsen från begränsningar. Ingripande i bostadsrätten är en metod som utnyttjas i sista hand, och den kan endast utnyttjas om den faktiska ekonomiska situationen är sådan att den, om den fortsätter okontrollerat, äventyrar till exempel en eventuell inlösning av de bostadsrättsavgifter som hör till bostadsrätten.

Viktigast i förfarandet är att bostadsrättshavarens boendetrygghet bevaras trots att huset måste säljas eller omvandlas till ett hyreshus. Av denna orsak kan uppsägningsmöjligheten utnyttjas endast i noggrant avgränsade situationer enligt den föreslagna paragrafen, och den ska förenas med en möjlighet att lösa in bostaden, erbjudande av en bostadsrätts- eller hyresbostad och omvandling av bostadsrättsavtal till ett hyresavtal. Erbjudandet om bostad ska grunda sig på gängse marknadspris, som godkänts av ARA, eller på lägenhetens pris enligt dess ursprungliga anskaffningsvärde som fastställts av ARA, justerat enligt byggnadskostnadsindex. Av dessa priser ska det lägre väljas. Erbjudandet ska vara villkorligt på så sätt att köpet genomförs om ARA beviljar tillstånd till befrielse från begränsningar.

Enligt paragrafens 1 mom. 1 punkten till bostadsrättshavaren betalas återbäring av bostadsrättsavgiften enligt 56 § och ytterligare bostadsrättsammanslutningen ersätter skäliga flyttningkostnader, om bostadsrättshavaren flyttar till en annan bostad därför att huset befrias från begränsningar.

För att skydda boende som löser in sin bostadsrättsbostad föreskrivs i 2 mom. att inlösning endast genomförs i sådana situationer där majoriteten av bostadsaktiebolaget kommer att ägas av enskilda personer. Hus där bostadslägenheterna innehas i olika besittningsformer har upplevts vara besvärliga i Finland, och det är inte ändamålsenligt att genom lagstiftning främja ett förfarande där den som löser in bostadsaktier blir minoritetsdelägare i ett bostadsaktiebolag, vars majoritetsägare består av andra än enskilda personer som äger sin bostad.

Ägaren ska erbjuda en bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt en annan bostadsrätts- eller hyresbostad av samma eller närmast motsvarande storlek på orten. Bostaden behöver inte ägas av samma ägare, utan en lämplig bostad kan hittas också bland andra ägares utbud. En hyresbostad som hyrs ut på detta sätt kan finnas i samma hus där bostadsrättshavaren redan bor endast om man vet att bostaden kommer att fortsätta användas som hyresbostad och hyresavtalet kommer att fortsätta att gälla på längre sikt efter att huset befriats från bostadsrättsbegränsningar. Med ort avses i detta sammanhang i allmänhet samma kommun i vilken det hus som ska befrias från begränsningar ligger.

ARA ska för att säkerställa bostadsrättshavarnas intresse ha prövningsrätt i fråga om beviljande av tillstånd för befrielse från begränsningar och uppfyllandet av villkoren för beviljande. ARA ska bevilja tillstånd endast i sådana fall där villkoren uppfylls och det verkligen är till fördel för både den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och de bostadsrättshavare som bor i dess bostäder att bostadsrättshuset i fråga läggs ned. ARA kan vid behov ge sammanslutningen en förhandsbedömning av möjligheten till befrielse från begränsningar, men ARA kan inte ge ett rättsligt bindande avgörande förrän ansökan behandlas officiellt. Ett villkor för den officiella ansökan är att ärendet redan har behandlats i boendedemokratien.

Ett bostadsrättshus kan anses ha betydande ekonomiska svårigheter om det inte under de två senaste åren har kunnat täcka kapital- och skötselutgifterna med bruksvederlagen och hyrorna.

Ett allmänt villkor för befrielse från begränsningar är att den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har gjort allt inom ramen för sitt ekonomiska och övriga ansvar för att göra husets ekonomi sundare. Det bruksvederlag som tas ut och hyrorna ska alltså ligga på rätt nivå i förhållande till husets och bostädernas bruks- och marknadsvärde. Kostnaderna ska vara sådana kostnader som krävs för en god och omsorgsfull ekonomi. Befrielse från begränsningar kan inte beviljas i sådana fall där ägaren själv har bidragit till uppkomsten av ett underskott.

Ägaren ska för egen del vidta åtgärder inför en sådan befrielse från begränsningar som avses i paragrafen. Det gäller att bedöma vilken nivå bruksvederlaget och hyrorna ska ligga på, vidta eventuella justeringsåtgärder, minska kostnaderna och marknadsföra bostäderna i första hand för bostadsrättsbruk och i andra hand för hyresbruk. Syftet med åtgärderna är att göra den förlustbringande verksamheten ekonomiskt sundare. Andra åtgärder som ska bedömas är renoveringsbehov, livscykeleconomiska reparationer och reparationernas lönsamhet i förhållande till efterfrågan på bostadsrättsbostäder och nivån på bruksvederlaget på orten i fråga. Tillstånd till befrielse från begränsningar ska beviljas endast om den ekonomiska situationen inte kan förbättras genom ägarens åtgärder.

I samband med beviljandet av befrielse från begränsningar kontrollerar ARA att bostadsrätts-havarna har erbjudits en bostadsrätts- eller hyresbostad och inlösningsmöjlighet, om huset omvandlas till ett bostadsaktiebolag där majoriteten av aktierna ägs av enskilda personer.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan vid behov, innan den fattar ett sådant beslut som avses i paragrafen, höra den kommun där huset finns. Hörande av kommunen förutsätter att den varken direkt eller indirekt är part i ärendet.

Enligt 4 mom. får närmare bestämmelser om beviljande av befrielse från de begränsningar som avses i 1 mom. och som regleras i denna paragraf och om förutsättningarna för beviljande av befrielse utfärdas genom förordning av statsrådet. Det förfarande som gäller befrielse från begränsningar har ett direkt samband med bostadsrättshavarens grundläggande rättigheter: egendomsskyddet och det allmännas skyldighet att främja boende. I anslutning till förfarandet för beviljande kan det uppstå regleringsbehov, varvid exempelvis förpliktande bestämmelser, som preciserar de grundläggande bestämmelserna i lagen, om de utredningar som en sammanslutning som äger bostadsrättshus ska lämna till ARA för beviljande av tillstånd eller om ett förfarande som krävs av ägarsammanslutningar kan utfärdas genom förordning av statsrådet. Även de villkor för beviljande av tillstånd som anges i lagen kan behöva preciseras genom bestämmelser på förordningsnivå.

90 §. Förfarandet för befrielse av bostadsrättshus från begränsningar vid hög vakansgrad. Paragrafen innehåller procedurbestämmelser för det särskilda arrangemang, om vilket det föreskrivs i föregående paragraf. När ARA har beviljat det tillstånd som krävs kan de återstående bostadsrättsavtalen i huset ändras till hyresavtal och huset säljas i enlighet med bestämmelserna i denna paragraf.

I förfarandet ändras bostadsrättsavtalen alltid till hyresavtal, på vilka lagen om hyra av bostadslägenhet ska tillämpas. För att boendetryggheten ska bevaras ska bostadsrätts-havarna som alternativ till fortsatt boende genom besittning som bygger på ett hyresavtal alltid också erbjudas möjlighet att i enlighet med föregående paragraf lösa in bostaden eller ta emot en annan bostadsrätts- eller hyresbostad som ägaren erbjuder i enlighet med föregående paragraf. Ett objekt ska omvandlas till ett bostadsaktiebolag, om bostadsrätts-havarna vill lösa in sin bostad och objektet kan omvandlas till ett bostadsaktiebolag där majoriteten av aktierna ägs av enskilda personer.

I 3 *mom.* fastställs att en eventuell vinst ska kvarstå hos det överlåtande bostadsaktiebolaget och att vinsten ska beaktas vid fastställandet av bruksvederlagen för de följande åren. Genom denna bestämmelse säkerställs att en eventuell vinst används till förmån för bostadsrättshavarna i dessa särskilda situationer där det är möjligt att sälja ett bostadsrättshus med vinst. Detta följer i vilket fall som helst av bestämmelserna om allmännyttighet i 4 kap. i räntestödslagen, men det är nödvändigt att detta förklaras tydligt i samband med denna undantagsparagraf. Momentet gäller endast bostadsrättshus som finansierats med statligt stöd.

Enligt 4 *mom.* får genom förordning av statsrådet närmare bestämmelser utfärdas om förfarandena då bostadsrättsavtal omvandlas till hyresavtal enligt denna paragraf. Liksom det har angetts i samband med motiveringen till det föreslagna bemyndigande att utfärda förordning som gäller föregående paragraf har förfarandet samband med bostadsrättshavarens grundläggande rättigheter, och av den anledningen kan det vara nödvändigt att genom bestämmelser på lägre nivå noggrant föreskriva om det förfarande som ska iakttas, och om vilket grundläggande bestämmelser har föreskrivits i lag.

91–92 §. Bestämmelserna motsvarar gällande lag.

93 §. Upphörande av begränsningarna. Bestämmelser om upphörande av begränsningarna finns i samma kapitel som bestämmelserna om befrielse från begränsningar. I den gällande lagen finns dessa bestämmelser i 1 kap.

94 §. Affärslokaler och överlåtelse av dem. Hänvisningarna i bestämmelsen uppdateras så att de motsvarar bestämmelserna i den föreslagna lagen.

11 kap. Bokslut och användning av bostadsrättssammanslutningens medel

Bestämmelserna i kapitlet motsvarar till sitt innehåll i regel bestämmelserna i 11 a kap. i gällande lag.

95 §. Bostadsrättssammanslutningens bokföring och bokslut. Bestämmelsen motsvarar gällande lag.

96 §. Noter till bokslutet. Hänvisningarna i 4 och 5 *punkten* korrigeras så att de är förenliga med den föreslagna lagen.

Hänvisningen i 5 *punkten* begränsas till att gälla de sammanslutningsspecifika kalkyler som avses i 51 §. Endast sammanslutningsspecifika kalkyler ska fogas till bokslutet, däremot inte objektspecifika kalkyler. Bruksvederlags- och efterkalkylerna för varje objekt och utjämningsgrupp ska presenteras på boendestämman och vara tillgängliga för de boende i elektronisk form. Om det inte finns något elektroniskt system ska kalkylerna på begäran skickas till de boende per e-post. Samarbetsorganet har i enlighet med 53 § möjlighet att utse en övervakare som granskar kalkylerna noggrannare.

Sammanslutningarna ska utnyttja de anvisningar för efterkalkyler som utarbetats av ARA eller presentera motsvarande uppgifter. Av de sammanslutningsspecifika kalkylerna ska både bruksvederlags- och efterkalkylerna ingå i noterna till bokslutet.

97 §. Verksamhetsberättelse. Verksamhetsberättelsen för en sammanslutning som äger bostadsrättshus ska som ny information innehålla en redogörelse för på vilket sätt ägaren har främ-

jat sitt i lag föreskrivna allmännyttiga syfte. Ur bostadsrättshavarens synvinkel är specialbestämmelserna om sammanslutningar som äger bostadsrättshus centrala, och bostadsrättshavaren har inga andra sådana deltagnings- och tillsynsrättigheter som hör till aktieägare att tillgå.

Strävan är att de nya bestämmelserna om verksamhetens syfte ska säkerställa att sammanslutningarna bedriver en allmännyttig verksamhet, vilket har varit ett krav från första början i enlighet med räntestödslagen. För att bolagens verksamhet verkligen ska vara allmännyttig måste bolaget i sin verksamhet fästa vikt vid genomförandet av principerna om allmännyttiga ändamål och verksamhetsmodeller som möjliggör detta. Eftersom bolagen även hittills har varit skyldiga att följa principerna om allmännyttighet i sin verksamhet ska rapporteringen om dessa inte orsaka bolagen någon oskälig extra börda, utan det handlar om att dokumentera och offentliggöra befintliga verksamhetsmodeller. Ett allmännyttigt samfunds verksamhet ska offentligt sett vara tillförlitligt ur extern synvinkel.

Verksamhetsberättelsen ska redogöra för budgetens utfall och väsentliga ändringar som skett i budgeten. Dessutom ska sammanslutningen till väsentliga delar rapportera om utjämnings effekt och finansieringsöverskottets storlek på sammanslutningsnivå. Dessa uppgifter ska presenteras i ord i de kalkyler på sammanslutningsnivå som avses i 50 §. Uppgifterna förtydligar den sammanslutningsspecifika situationen för alla bostadsrättshavare. Däremot föreslås det att den nuvarande 1 punkten i paragrafen stryks, eftersom den motsvarar de kalkyler som redan ingår i 96 § 5 punkten.

98 §. Upptagande i balansräkningen av bostadsrättsavgifter som tagits ut för den tid husen byggts eller anskaffats. Bestämmelsen motsvarar gällande lag.

99–101 §. Bestämmelserna motsvarar gällande lag.

12 kap. Påföljder, rättsskydd och ikraftträdande

I detta kapitel samlas den gällande lagens bestämmelser om avtalsbrott och skadestånd samt övervakning och sökande av ändring. Kapitlet avslutas med en ikraftträdandebestämmelse.

Den gällande lagens 57 §, som gäller handräckning, upphävs eftersom den är onödig. Bestämmelser om handräckning finns i 9 kap. 1 § 2 mom. i polislagen (872/2011).

102 §. Ställande av säkerhet. Bestämmelsen motsvarar 42 § i gällande lag.

103 §. Utredning om att bruksvederlaget är skäligt och riktigt. Bestämmelsen motsvarar 18, 19 och 19 a § i gällande lag, men begränsar inte domstolens befogenhet så att den kan sänka bruksvederlaget endast i sådana fall där bruksvederlaget mer än i ringa mån överstiger ett bruksvederlag som kan anses skäligt. Domstolen ska bestämma i vilken mån bruksvederlaget ska sänkas, och tröskeln till rättegång är hög. Därför föreslås det att den begränsande bestämmelsen slopas.

104 §. Skadestånd för felaktigt förfarande. Bestämmelsen motsvarar 9 a § 3 mom. i gällande lag.

105 §. Tillsyn och granskningsrätt. I paragrafen föreskrivs om ARA:s och Statskontorets tillsynsbefogenheter, och paragrafen motsvarar till stor del 16 e § i gällande lag. Utöver ARA:s nuvarande tillsynsbefogenheter ska befogenheterna utvidgas till att motsvara de nya uppgifter i anslutning till valet av boende (2 kap.) och boendeförvaltningen (5 kap.) som föreslås för sammanslutningar som äger bostadsrättshus. Till tillsynen över valet av boende hör också tillsynen

över användningen och överlåtelsen av bostadsrättsbostäder, t.ex. den tillsyn som gäller fastställande av återbäringar av bostadsrättsavgiften och familjeintern överlåtelse som avviker från valet av boende. ARA ska utöver dessa föreslagna nya tillsynsbefogenheter också övervaka efterlevnaden av bestämmelserna om fastställande av bruksvederlag som bestäms enligt självkostnadsprincipen och därtill anknutna förfaringssätt (4 kap.). ARA kan också vid behov ge närmare anvisningar i dessa frågor. ARA:s tillsyn över konkurrensutsättningsskyldigheten ska dock inte omfatta kommunägda sammanslutningar som äger bostadsrättshus eller andra sådana aktörer som måste konkurrensutsetta sina upphandlingar enligt lagen om offentlig upphandling och koncession.

Bestämmelsen om ARA:s granskningsrätt har samma innehåll som i den lag som upphävs, men granskningsbefogenheterna ska gälla också de ärenden som omfattas av de nya tillsynsbefogenheterna. Granskningen begränsas till sådana uppgifter som är nödvändiga ur övervakningssynvinkel i enlighet med grundlagsutskottets praxis, eftersom det i lagberedningsskedet inte är möjligt att göra en uttömmande förteckning över alla uppgifter som är nödvändiga ur övervakningssynvinkel. Det föreslås att motsvarande granskningsrätt i paragrafen ska ges också Statskontoret, som ansvarar för skötseln av de statligt stödda lånen efter ARA:s beslut om godkännande. Vidare preciseras att granskningsrätten också kan gälla uppgifter som lånebeviljaren har i sin besittning.

I bestämmelserna om övervakningsbefogenheter ges Statskontoret nya befogenheter parallellt med ARA. Statskontorets ges möjligheter att övervaka användningen av bostadsrättsbeståndet eftersom det har hand om lånebeståndet och riskhanteringen i samarbete med ARA. Sakkunnetheten fördelas mellan två myndigheter, och för att säkerställa en effektiv övervakning föreslås det att övervakningsbefogenheten även ska omfatta Statskontoret. Bestämmelser om ARA:s uppgifter finns i 1 § 1 mom. 2 punkten i lagen om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, där det konstateras att ARA ska styra och övervaka användningen av det bostadsbestånd för vilket arava- och räntestödslån har beviljats och i samråd med Statskontoret ha hand om statens riskhantering i anslutning till bostads- och lånebeståndet.

106 §. Vitesförfarande. Den befogenhet att utfärda verkställighetsförordnande eller förbud och förena detta med vite som ingår i 9 a § i gällande lag och som i nuläget tillkommer regionförvaltningsverket bibehålls. I stället för regionförvaltningsverket kan ARA utfärda förordnandet och förena det med vite. Regionförvaltningsverket har inte haft andra uppgifter i anslutning till lagstiftningen om bostadsrätt, och sakkunskapen om och klagomålen i bostadsrättsärenden har till stor del koncentrerats till ARA. Det är nödvändigt att bestämmelsen och det påföljdsförfarande som avses i den bevaras som kompletterande förfarande, eftersom den föreslagna påföljdsavgiften som påförs av ARA kan användas mer begränsat än det gällande vitesförfarandet.

107 §. Påförande av påföljdsavgift. I paragrafen föreskrivs om en ny påföljd, nämligen påföljdsavgift. Förfarandet med påföljdsavgift ska tillämpas i andra hand i förhållande till vitesförfarandet enligt 106 §, och det kan tillämpas i sådana fall där vitesförfarande uppskattas inte att tillämpa. ARA och Statskontoret behöver en proportionerlig sanktionsmöjlighet som stöd till sin tillsynsbefogenhet. Sanktionerna enligt arava- och räntestödslagen, uppsägning av aravalånet, inställande av betalningen av räntestöd, återkallande av utseende till allmännyttigt samfund och återkrav av utbetalat stöd används också inom bostadsrättssystemet. Likaså gäller de i aravabegränsningslagen och räntestödslagen angivna förbuden mot att ta ut ränta som beräknas på ägarens självfinansieringsandel och mot att betala ägaren avkastning även bostadsrättsbostäder. Till stöd för dessa behöver olika sätt att ingripa tas fram särskilt för bostadsrättssystemet.

Enligt förslaget ska bostadsrättshusägarna få betydande befogenhet i valet av boende och en möjlighet att i undantagsfall, med myndighetstillstånd, ändra bostadsrättsavtal till hyresavtal.

Enligt förslaget ska lagen också innehålla bestämmelser om boendeförvaltning, och verkställandet av dessa förutsätter ett fungerande påföljdssystem. Denna påföljd effektiviserar genomförandet av självkostnadsprincipen för bruksvederlagen samt fullgörandet av skyldigheten att konkurransutsätta tjänster och skyldigheten att sammanställa efterkalkyler. För de boende har de uppgifter som enligt lag ska ges betydelse i och med att de säkerställer bostadsrättssystemets transparens, och boendeförvaltningen och boendesamarbetet är en av de metoder som kan användas för att trygga att bostadsrättshavare som betalat bostadsrättsavgiften har möjlighet att delta, att det statliga stödet riktas ändamålsenligt och att det statligt stödda boendet utgår från de boendes behov.

Alla ovannämnda förfaranden innefattar ett krav på relevans eller väsentlighet för att påföljdsavgift ska kunna påföras. Med väsentlighet avses ett återkommande eller fortgående lagstridigt förfarande som är av väsentlig betydelse med tanke på bostadsrättshavarnas rättsskydd eller skyldigheter. Ordalydelsen i bestämmelsen förutsätter inte uppsåt eller vållande, som kan vara svårt att bedöma och bevisa, men vid påförande av påföljdsavgift ska det klart och tydligt vara fråga om ett förfarande vars lagstridighet gärningsmannen är medveten om till exempel på basis av en uppmaning till rättelse som getts av en myndighet.

Statskontoret fattar beslutet om påföljdsavgift antingen på eget initiativ eller på ARA:s initiativ. ARA ansvarar för godkännandet av lån och beviljandet av stöd samt för tillsynen över stödmottagarna när det gäller fastställande av bruksvederlag, val av boende, boendeförvaltning och befrielse från begränsningar. Statskontoret ansvarar i sin tur för uppgifter i anslutning till låneskötseln efter att lånen godkänts. Det är motiverat att beslutet om påföljdsavgift fattas av Statskontoret. ARA ska göra en anmälan till Statskontoret om ARA i sin övervakningsverksamhet upptäcker missförhållanden på vilka vitesförfarandet enligt 106 § inte kan tillämpas och det är nödvändigt att överväga påförande av påföljdsavgift.

I 2 mom. föreskrivs att påföljdsavgiften uppgår till en procent av det ursprungligen beviljade räntestödslånets belopp justerat med byggnadskostnadsindex. Vid beräkningen av räntestödslånets storlek kan också den överlåtelsepriskoefficient som har fastställts av Statistikcentralen användas. Påförande av påföljdsavgift är möjligt när bolaget trots ARA:s eller Statskontorets uppmaningar inte rättar sitt felaktiga förfarande inom skälig tid. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken bolaget har handlat enligt 107 § 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter som det lämnat. Om bolaget exempelvis lämnar felaktiga uppgifter, kan påföljdsavgift påföras för varje månad fram till dess att bolaget lämnar korrekta uppgifter till ARA. Statskontoret kan sänka påföljdsavgiften om den annars skulle bli oskälig. Vid jämkning kan till exempel de orsaker som lett till det felaktiga förfarandet beaktas.

I 3 mom. föreskrivs för tydlighetens skull att en påföljdsavgift inte kan täckas med bruksvederlag eller med andra medel som har insamlats av de boende. Förpliktelser som följer av lagstridig verksamhet kan enligt 34 § inte tas in i bruksvederlagen. Ändring i Statskontorets beslut om påföljden kan sökas i enlighet med lagens 112 §. Det är inte möjligt att söka ändring i förvaltningsdomstolens beslut i ärendet hos högsta förvaltningsdomstolen utan besvärstillstånds förfarande. Denna princip motsvarar den allmänna principen om sökande av ändring, enligt vilken det är möjligt att förutsätta besvärstillstånd också i beslut om sanktioner.

108 §. Verkställande och delgivning av påföljdsavgift. Om verkställandet och delgivningen av påföljdsavgiften föreskrivs i en separat paragraf. Vad gäller delgivningen föreskrivs att beslutet om påföljdsavgiften ska delges boendeförvaltningen. I övrigt iakttas vid delgivning förvaltningslagen i normal ordning.

109 §. Preskription av påföljdsavgiften. Om preskription av påföljder föreskrivs enligt allmän praxis som etablerats inom andra branscher. Med tanke på kravet på proportionalitet i lagstiftningen rekommenderas det i allmänhet att preskriptionstiden begränsas så att den upphör senast fem år efter att en överträdelse eller försummelse har skett. En lång preskriptionstid kan övervägas främst i sådana situationer där påförandet av en sanktion på goda grunder kan antas vara förknippat med omständigheter som är svåra att utreda i myndighetsövervakningen. I paragrafen föreslås en preskriptionstid på fem år, eftersom det är fråga om statligt stödda bostadssammanslutningar och det är en arbetsdryg och tidskrävande process att utreda missförhållanden i verksamhet som bedrivs av stora koncernsammanslutningar.

110 §. Erhållande av uppgifter från andra myndigheter. Bestämmelsen är ny. Det är nödvändigt att införa bestämmelser om erhållande av uppgifter från myndigheter för att det ska vara klart att sådana uppgifter som är nödvändiga i tillsynssyfte smidigt kan överlåtas mellan myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag utan att den registrerades samtycke behöver begäras separat.

I begäran om uppgifter ska bostadsrättssammanslutningen eller den fysiska personen och det tillsynsuppdrag för vilket uppgifterna begärs specificeras. Vidare ska det exempelvis av en begäran om beskattningsuppgifter framgå vilken sammanslutning och vilken person begäran gäller samt vilka uppgifter som begärs, t.ex. deklarations- eller andra beskattningsuppgifter för ett visst beskattningsår. Den gällande lagen innehåller ingen motsvarande bestämmelse om erhållande av uppgifter från andra myndigheter. Ändringen föreslås för att praxisen ska förtydligas och tillsynen effektiviseras. En bestämmelse med motsvarande innehåll har också fogats till 39 § i räntestödslagen.

Utifrån den föreslagna bestämmelsen kan t.ex. Finansierings- och utvecklingscentralen för bostaden eller Statskontoret begära sådana uppgifter av Skatteförvaltningen som bostadsrättssammanslutningen eller den fysiska personen har lämnat till Skatteförvaltningen för beskattningen, om dessa uppgifter är nödvändiga för att ett bestämt tillsynsuppdrag som pågår vid ARA eller Statskontoret ska kunna utföras. ARA eller Statskontoret har dock inte rätt att med stöd av bestämmelsen generellt få alla uppgifter om en sammanslutning eller en person från en myndighet eller någon annan aktör som har samlat in uppgifter om ett samfund eller en person för ett bestämt syfte.

Enligt den föreslagna bestämmelsen kan uppgifterna hämtas genom en teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen sekretessen är avsedd att skydda. Bestämmelser om informationsöverföring mellan myndigheter via tekniska gränssnitt och öppnande av elektronisk förbindelse till en myndighet finns i 22 och 23 § i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen (906/2019).

111–112 §. Paragraferna motsvarar delvis 53 och 54 § i gällande lag, där det föreskrivs om begäran om omprövning och besvär. Bostadsrättslagens bestämmelser om sökande av ändring har från början av 2016 harmoniserats med de övriga lagarna som gäller förvaltningsärenden genom regeringens proposition med förslag till granskning av bestämmelserna om sökande av ändring i vissa förvaltningsärenden (RP 230/2014 rd) och uppdaterats så att de överensstämmer med den nya lagen om rättegång i förvaltningsärenden (RP 72/2019 rd).

I den föreslagna 111 § föreskrivs om begäran om omprövning och besvär. Enligt den föreslagna paragrafen kan omprövning av ARA:s och Statskontorets beslut begäras på det sätt som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003). Det föreslås att bestämmelsen ändras till passiv form för att den inte ska begränsa definitionen av part enligt förvaltningslagen eller förvaltningsprocesslagen eller någon annan som har rätt att söka ändring. I den gällande lagen används termen

”sökande” om den som begär omprövning. Enligt förslaget ska det inte längre föreskrivas om sökande av ändring i beslut som fattas av kommunen, eftersom kommunen inte har några uppgifter enligt den föreslagna bostadsrättslagen.

Ändring i ett beslut om begäran om omprövning kan sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Ändring i förvaltningsdomstolens beslut får sökas endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Överklagandet av beslut om val av boende i 54 § i gällande lag har begränsats. Ett beslut som gäller godkännande av en bostadsrättsbostäd eller av en mottagare vid en överlåtelse har fått överklagas endast i det fall att den ändringssökandes ansökan har avslagits på grund av att denne inte uppfyller förutsättningarna för bostadsrättsbostäd eller mottagare eller om felaktigt förfarande har åsamkat honom eller henne skada. Det har inte varit möjligt att överklaga förvaltningsdomstolsbeslut hos högsta förvaltningsdomstolen. Eftersom besluten om val av boende hädanefter inte ska fattas av myndigheten, dvs. kommunen, föreslås det att denna rätt till ändringssökande i begränsade ärenden som gäller begäran om omprövning och besvär ska slopas. Däremot föreslås det att klagomål över beslut i ärenden som omfattas av bestämmelserna om statligt stödda bostadsrättsbostäder, såsom val av boende, får anföras hos ARA. Möjligheten att anföras klagomål hos ARA ersätter förfarandet med begäran om omprövning, eftersom begäran om omprövning av beslut som fattats av kommunen hittills har utnyttjats endast i begränsad omfattning. När begäran om omprövning avgörs har beslutet om val av boende dessutom redan fattats, vilket innebär att begäran om omprövning av beslutet om val av boende inte har kunnat leda till att redan ingångna avtal om bostadsrätt hävs. Beslut om val av boende kan inte vänta tills tiden för ändringssökande löpt ut, utan besluten måste fattas omedelbart och i löpande ordning med tanke på både de boendes situationer och bostadsrättssammanslutningens ekonomi. Detsamma gäller valet av boende till hyresbostäder: begäran om omprövning av beslut som gäller val av boende kan lämnas endast i sådana fall där besluten om val av boende fattas av kommunen, och man kan inte vänta med valet av boende tills tiden för ändringssökande löpt ut. Av dessa orsaker lämpar sig klagomålsförfarandet bättre än begäran om omprövning och anförande av besvär när det gäller val av boende, eftersom dessa val i vilket fall som helst inte kan ändras i efterskott genom ändringssökande.

Sökande av ändring i beslut som gäller val av boende är i praktiken svårt att genomföra. Detta problem gäller både hyresbostäder och bostadsrättsbostäder som stöds av staten. Bortsett från vissa grupper med särskilda behov har ingen en subjektiv rätt att få en bostad. Processen för valet av boende kan inte avbrytas i väntan på ett avgörande om sökande av ändring, eftersom det är synnerligen viktigt för sammanslutningens ekonomi att bostädernas beläggningsgrad är så hög som möjligt och de kostnader som följer av att bostäder står tomma betalas av de boende. Om det i processen för sökande av ändring skulle konstateras att den sökande de facto har rätt att få den bostad han eller hon har ansökt om har bostaden i fråga sannolikt i det skedet redan tilldelats en annan sökande och kan därför inte längre ges till den ändringssökande. Av dessa orsaker lämpar sig beslut om val av boende mycket dåligt för domstolsprövning, och därför har ett besvärshöjningsbud i fråga om beslut som gäller val av boende fastställts som huvudregel i bestämmelserna om sökande av ändring när det gäller statligt stödda hyres- och bostadsrättsbostäder (t.ex. 41 § 2 mom. i räntestödslagen). Rättsskyddet ska således tillgodoses så att fel som begås av den som fattar beslut om val av boende åtgärdas genom styrning, tillsyn, ersättning och i sista hand sanktioner.

Trots de ovan beskrivna problemen har de bostadsrättssökande ett motiverat rättsskyddsbehov även i frågor som gäller val av boende. Av denna anledning har det i fråga om statligt stödda

hyres- och bostadsrättsbostäder gjorts möjligt att begära omprövning i enlighet med förvaltningslagen också i fråga om beslut om val av boende. Eftersom omprövning i regel endast kan begäras i fråga om myndighetsbeslut har möjligheten att begära omprövning av beslut om val av boende begränsats i räntestödslagen och den gällande bostadsrättslagen så att den endast gäller beslut som fattats av ARA, Statskontoret och kommunen. Förfarandet för begäran om omprövning är dock förknippat med samma ovan angivna problem som besvär förfarandet. I praktiken ska fel som begås av dem som fattar beslut om val av boende åtgärdas genom kommunernas och ARA:s styrning, tillsyn och i sista hand sanktioner. Även riksdagens biträdande justitieombudsman har tagit ställning till frågan i sitt beslut av den 27 juni 2017, dnr 2194/2/14.

Enligt den föreslagna lagen ska besluten om val av boende fattas av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset i stället för av kommunen. Det är därför motiverat att omprövning ska kunna begäras i fråga om ägarsammanslutningens beslut om val av boende på samma sätt som tidigare i fråga om kommunens beslut. Bostadsrättshusens ägare är emellertid inte myndigheter, och att ändra det förfarande för begäran om omprövning som avses i förvaltningslagen så att det omfattar även dem skulle vara problematiskt. Förfarandet för begäran om omprövning har inte utvidgats till att omfatta hyreshusägare i fråga om statligt stödda hyresbostäder. Den bakomliggande frågan är om beslutsfattandet i fråga om val av boende ska betraktas som ett offentligt förvaltningsuppdrag, och olika åsikter har framförts om detta. En sammanslutning som äger bostadsrättshus är egentligen inte en aktör som utför en offentlig förvaltningsuppgift, utan en aktör som mot ett statligt stöd uppfyller förpliktelsen till offentlig tjänst och som tillämpar den begränsande lagstiftning som finns om statligt stöd. Syftet med den begränsande lagstiftningen är att säkerställa att stödet riktas till boende som är i behov av stöd. Vidare har de bostadssökande, av ovan angivna orsaker, ingen nämnvärd nytta av att förfarandet för begäran om omprövning utvidgas till att omfatta bostadsrättshusens ägare. Part i ett förvaltningsärende är enligt 11 § i förvaltningslagen den vars rätt, fördel eller skyldighet ärendet gäller. En bostadsrättshavare torde i detta system inte stå i partsställning på det sätt som avses i förvaltningslagen.

Som rättsmedel föreslås en bestämmelse om rätt att hos ARA anföra klagomål (112 §) över försummelser eller fel när det gäller iakttagandet av bestämmelserna om statligt stödda bostadsrättsbostäder. ARA behandlar redan nu dessa klagomål, men inga bestämmelser har tidigare funnits om detta. Det är nödvändigt att föreskriva om klagorätten även med tanke på de nya föreslagna bestämmelserna. Eftersom det föreslås att valen av boende ska skötas av privata bostadsrättsammanslutningar är det naturliga rättsmedlet även i fråga om val av boende i fortsättningen klagomål. Klagomål kan anföras över fel och försummelser när det gäller iakttagandet av bestämmelserna om statligt stödda bostadsrättsbostäder. Bestämmelserna om statligt stödda bostadsrättsbostäder är begränsningar som tillämpas på statligt stöd. Begränsningarna gäller användningen av bostadsrättsbostäder som bostäder för bostadsrättshavare som valts i enlighet med grunderna för val av boende. Exempel på bestämmelser om statligt stödda bostadsrättsbostäder, som specificeras i den föreslagna lagen, är förutom bestämmelserna om val av boende även bestämmelserna om sådana mottagare av överlåtelse som avses i bostadsrättslagen, bestämmandet av bruksvederlag och boendeförvaltningen. Även myndighetsförfarandet i anslutning till befrielse från begränsningar är vid sidan av användningen av bostadsrättsbostäder en begränsning som gäller fördelningen av statligt stöd. Privaträttsliga ärenden som gäller bostadsrättsavtal och relaterade förpliktelser behandlas däremot av konsumenttvistenämnden och de allmänna domstolarna, och det är möjligt att få konsumentrådgivning i dessa ärenden. På klagomålsförfarandet kan tillämpas de bestämmelser i förvaltningslagen (434/2003) som gäller förvaltningsklagan, även om klagomålet till den myndighet som övervakar verksamheten gäller en privat aktör och inte en myndighet.

Bestämmelserna om ändringssökande i ärenden som gäller val av boende till statligt stödda hyresbostäder ska i ett senare skede revideras som helhet i samband med ett separat lagstiftningsprojekt, varvid det också blir möjligt att bedöma hur fungerande de motsvarande bestämmelserna om bostadsrättsbostäder är som helhet och hur väl de överensstämmer med bestämmelserna om hyresbostäder. Inom ramen för projektet utvecklas bestämmelserna om sökande av ändring i beslut om val av boende till bostäder som byggts med statligt stöd så att ändringssökandet genomförs ändamålsenligt och effektivt med beaktande av bostadssökandenas rättskydd och likvärdighet. Det ska t.ex. övervägas om det är motiverat att helt övergå till ett förfarande av klagomålstyp när det gäller sökande av ändring i ärenden som gäller val av boende till hyresbostäder. Ett faktum som talar för denna lösning är att beslutsfattandet i fråga om val av boende i praktiken på många sätt kan jämföras med faktisk förvaltningsverksamhet, där det effektivaste rättsmedlet är klagomål som riktas till tillsynsmyndigheten.

Till den föreslagna 112 § fogas förutom en bestämmelse om klagorätt även en förtydligande bestämmelse enligt vilken förfaranden som vidtas av sammanslutningar som äger bostadsrätts-hus inte får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen

113 §. Fullgörande av delgivningsskyldigheten. Bestämmelsen motsvarar 44 § i gällande lag, men bestämmelsen har moderniserats så att den motsvarar nuvarande praxis och gör det möjligt att uppfylla delgivningsskyldigheten på elektronisk väg. De anmälningar som avses i detta lagrum kan lämnas per post eller elektroniskt, om mottagaren har godkänt ett elektroniskt leveranssätt. Inga sådana bestämmelser som motsvarar delgivningsbestämmelserna i 55 § i den gällande lagen föreslås, eftersom kommunen inte längre fattar beslut om godkännande av val av boende och förvaltningslagen tillämpas som allmän lag på andra myndighetsbeslut även utan hänvisning.

114 §. Ikraftträdande. Genom den föreslagna lagen upphävs den gällande lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990).

Ordningsnummer som delats ut innan den föreslagna lagen trätt i kraft gäller till den 31 augusti 2023, dvs. två och ett halvt år efter det att lagen trätt i kraft. Under åren 2021 och 2022 tillämpas på valet av boende och fastställande av maximipriset bestämmelserna i den lag som ska upphävas. Den här betyder valet av boende som kommunen godkänner och fastställande av maximipriset, och bostadsrättsammanslutningens valet av boende samt ARA:s övervakande av valet av boende och återbäring av bostadsrättsavgift börjar 1.1.2023. Sökanden har möjlighet att ansöka om ett nytt tidsbundet ordningsnummer från och med den 1 januari 2023. De gamla ordningsnumren gäller i ytterligare ett drygt halvt år efter detta. Kommunen ska offentligt meddela om att ordningsnummer som delats ut innan denna lag börjat tillämpas kommer att förfalla, för att de sökande ska få reda på att ansökningssystemet ändras.

Anmälningar som lämnats till husägarna innan den föreslagna lagen trätt i kraft gäller under den tid som husägaren fastställt i enlighet med lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), dock högst till den 31 december 2022. Bestämmelserna om anmälningar som ska göras till husägare ändras inte, men det blir möjligt för ägarna att göra sig av med förfallna bostadsansökningar.

Bestämmelserna om valet av boende i denna lag tillämpas från och med den 1 januari 2023. Fram till det datum då den nya lagen ska börja tillämpas har ARA hunnit införa det föreslagna riksomfattande ordningsnummersystemet för utdelningen av nya ordningsnummer. Från och med detta datum fortsätter kommunerna att fram till årets slut ge de bostadsrättsökande och samfunden uppgifter om de gamla ordningsnumren, eftersom de gamla ordningsnumren fortsätter att gälla fram till den 31 augusti 2023. De som har ett gammalt ordningsnummer kan från och med den 1 januari 2023, då de nya ordningsnumren börjar delas ut, ansöka om ett tidsbundet

ordningsnummer enligt den föreslagna lagen, på samma sätt som nya bostadsrättssökande. De gamla ordningsnumren förfaller efter övergångsperioden den 31 augusti 2023.

I enlighet med de allmänna rättsprinciperna kan påföljdsavgift inte påföras för en åtgärd eller försummelse som har begåtts innan denna lag trätt i kraft.

1.2 Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

20 §. Räntestöd för bostadsrättshuslån. Till paragrafen fogas ett nytt 3 mom. där det föreskrivs om ett sådant tidsmässigt krav på godkännandet av ombyggnadslån med räntestöd för bostadsrättshus som tidigare fastställts genom statsrådets förordning. Enligt bestämmelsen i fråga kan ett ombyggnadslån godkännas som ett räntestödslån under förutsättning att minst 20 år har förlöpt från det att byggnaden färdigställdes eller från en omfattande ombyggnad. Om en reparation är nödvändig för att undanröja men för hälsan eller oumbärlig för att förhindra att skador utvidgas, eller om någon annan särskild orsak föreligger, kan ett ombyggnadslån med räntestöd godkännas även i fråga om ett objekt som färdigställt eller genomgått en omfattande ombyggnad för minst 15 år sedan.

Bestämmelser om detta, med avseende på både hyresbostäder och bostadsrättshus, finns i statsrådets förordning om räntestöd för hyreshuslån och bostadsrättshuslån. I reformen av räntestödslagen flyttades bestämmelsen i förordningen till räntestödslagens 9 §, som gäller hyresbostadslån och som inte gäller lån som beviljas för bostadsrättshus. Villkoret har på grund av ARA:s prövning när det gäller godkännande av lån tillämpats oavbrutet även på bostadsrättshuslån, trots att någon uttrycklig bestämmelse om bostadsrättshuslån inte har tagits in i lagen separat efter att bestämmelsen i förordningen hävdes.

23 a §. Ändring av räntestödslån för bostadsrättshus till räntestödslån för hyresbostäder. Till lagen fogas en ny 23 a §, som gäller ändring av ett räntestödslån som godkänts för byggande, anskaffning eller ombyggnad av ett bostadsrättshus till ett räntestödslån för hyresbostäder. Enligt denna paragraf kan ARA på låntagarens ansökan ändra ett räntestödslån för bostadsrättshus till ett räntestödslån för hyresbostäder, om detta förebygger en hög vakansgrad och ekonomiska förluster som detta leder till. En förutsättning är dessutom att objektet befrias från de begränsningar som gäller bostadsrättsbostäder på det sätt som föreskrivs i bostadsrättslagen. Till den del ett räntestödslån för ett bostadsrättshus ändras till ett räntestödslån för hyresbostäder ändras dess låne- och stöd villkor så att de är förenliga med ett räntestödslån för hyresbostäder, och i fråga om användningen och överlåtelsen av bostäderna ska alla bestämmelser i 2 kap. i räntestödslagen iakttas t.ex. när det gäller användning av bostäder för hyresbruk, val av boende och bestämmande av hyran. Ett undantag utgör bostadsrättshavare som redan bor i huset och kan bo kvar i sin bostadsrättsbostad, vilken omvandlas till en hyresbostad. Även de som bor på hyra kan bo kvar i sin bostad.

39 §. Tillsyn. Till 39 § i räntestödslagen, som innehåller bestämmelser om allmän tillsyn, fogas samma preciseringar som finns i och fogas till 105 och 110 § i bostadsrättslagen, där det föreskrivs om tillsyn och gransknings- och delgivningsrätt. Därtill föreslås det att ARA och Statskontoret kan utfärda föreskrifter om uppgifter som ska lämnas och det sätt på vilket sätt uppgifterna ska lämnas. I den praktiska tillsynen har man observerat att exakta tillsynsbestämmelser är nödvändiga, och de är motiverade även inom referensramen för de gällande bestämmelserna om dataskydd och grundläggande rättigheter. För att tillsynen ska vara effektiv är det viktigt att de uppgifter som lämnas är nödvändiga med tanke på tillsynen och att de lämnas i maskinläsbart format.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

I och med denna regeringsproposition föreslås inga nya bestämmelser på lägre nivå än lag, men den föreslagna lagen innehåller flera bemyndiganden att utfärda förordningar. Genom statsrådets förordning kan det föreskrivas närmare om bedömning av förmögenhet som ska beaktas i valet av bostadsrättshavare (13 §), förfarandet för erbjudande och ansökan om bostadsrätt (16 §), val av bostadsrättshavare på basis av ordningsnummer och företräde (17 §), allmänna principer som ska iakttas vid bestämmandet av bruksvederlag och principer om vad som ska betraktas som skälig avsättning (34 §), begränsning av utjämningen av bruksvederlag, andra förfaringssätt som ska följas vid utjämning av bruksvederlag och ändring av graderingen (35 §), innehållet i boendeförvaltningens rättigheter enligt 44 och 46 §, metoderna för fullgörandet av delgivningsskyldigheten enligt 50 §, fullgörandet av informationsskyldigheten och de sätt på vilka boendeförvaltningen kan ordnas (55 §), minimiandel i fråga om säkerhet (78 §) och beviljande av befrielse från begränsningar och förutsättningarna för detta (89 §), förfarandena då bostadsrättsavtal omvandlas till hyresavtal i de undantagsfall som anges i lagen (90 §), anteckningar om begränsningar (91 §) och skyldighet att informera om befrielse från begränsningar (92 §). Inom dessa områden kan det uppstå regleringsbehov som kan uppfyllas på förordningsnivå, eftersom det finns nödvändiga grundbestämmelser om dem i lag.

Av de tidigare bestämmelser på förordningsnivå som utfärdats med stöd av bostadsrättslagen, som ska upphävas, hålls statsrådets förordning om anteckning och slopande av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar för bostadsrättsbostäder samt avförande av anteckningar (78/2006) i kraft. Miljöministeriets förordning om formuläret för ansökan om bostadsrätt (793/2003) och miljöministeriets förordning om formuläret för bostadsrättsavtal (794/2003), eftersom dessa är onödiga och föråldrade.

9 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2021. Inom boendeförvaltningen övergår man till att iakttä de nya bestämmelserna den 1 januari 2022.

I och med de ändringar som föreslås i bestämmelserna om val av boende överförs valet av boende från de kommun- och regionspecifika köer som bildas av de bestående ordningsnumren till ett riksomfattande ordningsnummerregister som förs av ARA och som består av tidsbundna ordningsnummer. För ändringen ska reserveras förutom medel och personalresurser även en tillräckligt lång övergångsperiod för byggande av ett informationssystem och utarbetandet av de anvisningar som förutsätts för att de nya bestämmelserna ska kunna tillämpas. Av denna anledning föreslås det att de föreslagna bestämmelserna om val av boende ska börja tillämpas först den 1 januari 2023. Kommunerna fortsätter under åren 2021 och 2022 att dela ut gamla ordningsnummer och godkänna val av boende och maximipriser i enlighet med den gamla lagstiftningen.

ARA börjar dela ut nya tidsbundna ordningsnummer från och med den 1 januari 2023, då bestämmelserna om val av boende börjar tillämpas. Från denna tidpunkt ska valen av boende för rättas i enlighet med de nya bestämmelserna om val av boende. Bolagen ska fatta beslut om valet av boende och ordningsnumret ska kontrolleras hos ARA. ARA övervakar valen av boende och maximipriserna.

Bestående ordningsnummer som getts före lagarnas ikraftträdande gäller i drygt två och ett halvt år efter att lagen trätt i kraft. Från den 1 januari 2023 tillämpas den nya lagen även på val av boende som görs på basis av gamla ordningsnummer. Under 2023 kontrolleras de gamla ordningsnumren hos kommunerna. Kommunerna för sina register över gamla ordningsnummer

fram till den 31 augusti 2023. De ordningsnummer som delats ut av kommunerna gäller inte längre från och med den 1 september 2023.

10 Verkställighet och uppföljning

ARA ansvarar för tillsynsuppgifterna enligt den förslagna nya bostadsrättslagen, och information om verkställighetens framskridande och konsekvenser samlas således in via tillsynsverksamheten. Den riksomfattande delegation för bostadsrättsärenden som enligt förslaget ska inrättas följer hur verkställandet av lagstiftningen påverkar den praktiska verksamheten och tar ställning till hur systemet bör utvecklas senare. Miljöministeriet följer hur syftet med lagen uppfylls och via ARA:s styrning även verkställigheten.

11 Förhållande till andra propositioner

11.1 Samband med andra propositioner

I regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av energieffektivitetslagen och vissa andra lagar (RP 104/2020) föreslås att bostadsrättslagens 16 och 16 a §, som gäller bestämmandet och utjämningen av bruksvederlag, ändras. Propositionerna ska samordnas så att de nya bestämmelser om konsumtionsbaserad fakturering som föreslås i den nämnda propositionen även tas in i den nya föreslagna bostadsrättslagen.

11.2 Förhållande till budgetpropositionen

Propositionen anknyter till budgetpropositionen för 2021, och avsikten är att den ska behandlas i samband med budgetpropositionen. I budgetpropositionen föreslås att ARA tilldelas ett belopp på 400 000 euro för utvecklingen och beredningen av datasystemet för valet av boende.

12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Bostadsrättslagen fullgör det allmännas uppgift enligt 19 § 4 mom. i grundlagen att främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende, och innehållsmässiga ändringar i lagen ska därför bedömas i ljuset av lagrummet i fråga i grundlagen. En andra central koppling till de grundläggande rättigheterna är egendomsskyddet enligt 15 § i grundlagen, som också skyddar avtalsförhållandenas bestående karaktär. Överföringen av valet av boende är förknippad med frågan huruvida valet av boende till statligt stödda bostadsrättsbostäder är en sådan offentlig förvaltningsuppgift som avses i 124 § i grundlagen och huruvida uppgiften i fråga kan överföras från en myndighet till en privat aktör.

12.1 Möjlighet att göra sig av med förlustbringande hus

Syftet med propositionen är att i enlighet med 19 § i grundlagen främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Ett bostadsrättsavtal kan inte sägas upp och de gällande bostadsrättsavtalen har slutits utifrån detta utgångsläge. Genom propositionen ingriper man i den bestående boendetrygghet som bostadsrättsavtalet erbjuder. Propositionen har också beröringspunkter med bostadsrätthavarens egendomsskydd enligt 15 § i grundlagen (GrUU 45/2002 rd). Enligt 15 § 1 mom. i grundlagen är vars och ens egendom skyddad. Bostadsrätten har i grundlagsutskottets ovannämnda utlåtande ansetts vara en rättighet med förmögensvärde som kan jämföras med ägande.

Det egendomsskydd som avses i 15 § i grundlagen inkluderar bland annat de enskildas rätt att själva bestämma över sin egendom. Till egendomsskyddet hör också att inskränkningar i rätten

att använda egendom inte anses vara så betydelsefulla att de till sina faktiska verkningar jämföres med expropriation (t.ex. GrUU 38/1998 rd).

Enligt grundlagsutskottets tolkningspraxis tryggar egendomsskyddet även avtalsförhållandenas bestående karaktär, om än förbudet mot att retroaktivt ingripa i avtalsförhållanden inte har tolkats som en absolut regel i grundlagsutskottets praxis (GrUU 24/2002 rd, s. 2/II, GrUU 5/2002 rd). Bakom skyddet av förmögenhetsrättsliga rättshandlingars bestående karaktär ligger tanken om att skydda rättssubjektens berättigade förväntningar i ekonomiska frågor (GrUU 48/1998 rd, s. 2/II, GrUU 33/2002 rd, s. 3/I). Utskottet anser att skyddet av berättigade förväntningar är förknippat med en rätt att lita på den bestående karaktären hos den lagstiftning som gäller sådana rättigheter och skyldigheter som är väsentliga med tanke på avtalsförhållandet, så att avtalsparternas juridiska ställning inte kan försvagas orimligt mycket genom reglering i form av en vanlig lag. Betydelsen av berättigade förväntningar och skyddet av förtroende betonas när det är fråga om ett sådant specialarrangemang som bostadsrätt, som ursprungligen skapats genom en lag.

Förslaget att möjliggöra befrielse från begränsningar har också samband med det allmännas uppgift enligt 19 § 4 mom. i grundlagen att främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Den eviga bostadsrätten och omöjligheten att säga upp ett bostadsrättsavtal, dvs. den boendes boendetrygghet, är en grundprincip i bostadsrättssystemet som skiljer en bostadsrättsbostad från en hyresbostad. Därför kan möjlighet att säga upp bostadsrättsavtal föreslås endast i mycket begränsade situationer, och rätten ska kompenseras med att bostadsrättshavarens ställning i övrigt förbättras. Målet med förslaget om att göra det lättare att befria ett bostadsrättshus från begränsningar är att snabba upp processen med att ta förlustbringande hus ur bostadsrättsbruk för att de kostnader som huset ger upphov till inte ska belasta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och dess bostadsrättshavare. Bostadsrättsavtal kan ändras till hyresavtal i undantagsfall, om det är nödvändigt för bolaget att göra sig av med ett förlustbringande bostadsrättshus, en tredjedel eller mindre än en tredjedel av lägenheterna innehas av bostadsrättsboende och huset är förlustbringande. Bostadsrättshavaren ska ha möjlighet att lösa in bostaden, om huset omvandlas till ett vanligt bostadsaktiebolag, och bostadsrättshavaren ska erbjudas en annan bostadsrättsbostad eller en hyresbostad. Ett beslut om befrielse från begränsningar ska alltid förutsätta myndighetsprövning.

Syftet med de föreslagna bestämmelserna är att det ska bli möjligt att göra sig av med ett hus som står tomt och slippa de extra kostnader som huset orsakar medan det ännu är möjligt. I nuläget kvarstår huset som en del av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset så länge ett enda bostadsrättsavtal är i kraft. Detta föranleder kostnader som måste täckas med de vederlag som betalas av de övriga bostadsrättsboende. Bostadsrättsavgiften ska i de föreslagna undantagsfallen återbäras i enlighet med normal praxis och flyttningkostnader ersätts till bostadsrättshavaren, och syftet med de villkor som ingår i propositionen är dessutom att trygga boendetryggheten, vilket har samband med den rätt till bostad och främjandet av denna rätt som anges i grundlagen.

Bakom bestämmelsen som gör det möjligt att göra sig av med ett bostadsrättshus ligger målet att de sammanslutningar som äger bostadsrättshus ska kunna bibehålla sin ekonomiska livskraft, så att de kan erbjuda boende till ett skäligt pris och trygga bostadsrätten för de återstående boende. Utebliven inlösning av bostadsrättsavgiften kan i ett enskilt fall leda till att en enskild persons förmögenhetsställning försvagas i oskälig mån. Om en sådan situation konkretiseras blir det problematiskt med tanke på den enskilda bostadsrättshavarens berättigade förväntningar och skyddet av förtroende, och dessutom skulle situationen vara främmande med tanke på hela bostadsrättssystemet i sig som byggts upp på lagstiftning. Ingripande i bostadsrättsavtal är en metod som ska utnyttjas i sista hand för att slutligen trygga en lagenlig inlösning av bostadsrättsavgiften och trygga rätten till bostad.

De inskränkningar i bostadsrätten som har samband med 15 § 1 mom. i grundlagen är nödvändiga för att ett godtagbart mål ska uppnås. De föreslagna bestämmelserna som ingriper i egendomsskyddet ska tillämpas i sista hand för att trygga tillgodoseendet av samma rätt. Tillgodoseendet av denna rätt har också en större samhällelig betydelse och är förknippat med ett vägande samhälleligt behov, eftersom risken för att bostadsrättsavgifter ska gå förlorade på grund av förlustbringande hus ökar i takt med att husen blir äldre. Denna typ av förluster påverkar bostadsrättssystemet som helhet och medför även förluster för staten, eftersom husen beviljats statsgaranti.

Grundlagens 19 § 4 mom. kan ha betydelse i tolkningen av andra bestämmelser i grundlagen och i bedömningen av huruvida inskränkningar av grundläggande rättigheter kan tillåtas. Detta gäller i synnerhet grundlagens 15 §, där det föreskrivs om egendomsskydd. Om syftet med inskränkningen är att främja tillgodoseendet av en rättighet enligt 19 § 4 mom. kan inskränkningen anses bygga på en godtagbar grund. (GrUU 17/1997 rf)

Ingripandet i boendetryggheten, dvs. möjligheten att ändra ett bostadsrättsavtal till ett hyresavtal genom att ändra lagstiftningen, har i denna proposition begränsats till undantagsfall. Det kommer således inte att påverka samtliga avtal, och det är förknippat med strikta villkor, såsom myndighetstillstånd. Villkoren för befrielse från begränsningar och förfarandet i anslutning till befrielsen regleras noggrant i de föreslagna 89 och 90 §. I villkoren beaktas att boendetryggheten måste bevaras. Därför krävs det att en annan hyresbostad eller bostadsrättsbostad ska erbjudas, och dessutom föreskrivs det om ett inlösningsförfarande. Bestämmelserna om befrielse från begränsningar omfattar inte egendomsskyddets kärnområde, eftersom en förutsättning för befrielse från begränsningar är att bostadsrättsavgiften återbärs inklusive indexförhöjningar och ersättningar som ska betalas för renoveringar. Den försvagade boendetryggheten kompenseras genom att den boende erbjuds en annan bostadsrätts- eller hyresbostad och flyttningskostnader ersätts.

Försvagningen av boendetryggheten lindras genom att bostadsrättshavaren ges rätt att i dessa specialfall lösa in sin bostad. Inlösningen sker till bostadens gängse pris eller till det ursprungliga byggnadskostnadspriset justerat med byggnadskostnadsindex, om det är förmånligare för inlösaren. Bostaden kan lösas in endast i sådana fall där husets ägandeform ändras till bostadsaktiebolag och majoriteten av bostadsaktiebolaget kommer att ägas av enskilda personer. Bostadsrättsavtalet omvandlas till ett hyresavtal, varvid bostadsrättshavaren kan bo kvar i bostaden som hyresgäst. Bostadsrättshavaren ska också ges företräde i valet av boende till ägarens övriga bostadsrättsbostäder, och den som blir tvungen att avstå från sin bostadsrättsbostad ska erbjudas en annan bostadsrättsbostad eller hyresbostad.

Ingripande i bostadsrättsavtalen är en metod som utnyttjas i sista hand, och den kan endast utnyttjas om den faktiska ekonomiska situationen är sådan att den, om den fortsätter okontrollerat, äventyrar även inlösningen av bostadsrättsavgiften, som hör till bostadsrätten och egendomsskyddet enligt grundlagen och som bostadsrättssammanslutningarna enligt lag är skyldiga att verkställa. Syftet med propositionen är således i sista hand att trygga rätten till bostad enligt grundlagen och bostadsrättshavarens ställning genom att möjliggöra ekonomiska lösningar med hjälp av vilka bostadsrättssammanslutningarna kan bibehålla sin ekonomiska verksamhetskapacitet och erbjuda bostadsrättsboende till ett rimligt pris med tryggad återbäring av bostadsrättsavgiften.

12.2 Ändring av graderingen

Förslaget om ändring av graderingen innebär en möjlighet att retroaktivt ingripa i ingångna bostadsrättsavtal. För vissa bostadsrättshavare leder ändringen till en fördel i form av ett lägre

bruksvederlag, medan bruksvederlaget däremot stiger för en del bostadsrättshavare. Strävan är ändå att ändringen av graderingen ska resultera i att de kostnader som ligger till grund för bruksvederlagen ska fördelas jämlikt mellan bostadsrättshavarna. Den ändrade graderingen leder till att bruksvederlagen bättre motsvarar bostadens nuvarande bruksvärde och fördelar sig mer rättvist mellan bostadsrättshavarna. Grunden till ändringen av graderingen ska i enlighet med 35 § i bostadsrättslagen vara att detta krävs för att bruksvederlagen ska kunna fördelas rättvist i bostadsrättsobjektet eller för att en rimlig och rättvis bruksvederlagsnivå ska kunna uppnås för alla bostäder i bostadsrättsobjektet.

12.3 Överföring av uppgifterna i samband med valet av boende till bostadsrättssammanslutningarna

12.3.1 Bedömningar med tanke offentlig förvaltningsuppgift som begrepp

Överföringen av valet av boende från kommunerna till de sammanslutningar som äger bostadsrättshus kan bedömas utifrån de krav som i 124 § i grundlagen ställs på överföring av förvaltningsuppgifter på andra än myndigheter, även om det har framförts olika synpunkter på huruvida valet av boende ska betraktas som en egentlig offentlig förvaltningsuppgift. När det gäller statligt stödda hyresbostäder sköts valet av boende redan av en sammanslutning. Stödnivån är högre vid lånefinansiering av statligt stödda hyresbostäder, och kriterierna för val av boende är noggrannare och innehåller större prövningsrätt.

Förslaget om att överföra valet av boende har också samband med 17 § i grundlagen, som skyddar rätten till eget språk och egen kultur. I 25 § 1 mom. i språklagen konstateras att när en offentlig förvaltningsuppgift genom lag eller med stöd av lag hör till en enskild, gäller för denne i uppdraget det som i språklagen sägs om myndigheter. Om valet av boende tolkas som en offentlig förvaltningsuppgift ska språklagen iaktas i valet av boende.

På motsvarande sätt har propositionen förutom de ovannämnda bestämmelserna i grundlagen även samband med bestämmelsen om medborgarnas jämlikhet i 6 § i grundlagen. I valet av boende till statligt stödda bostäder ska alla sökande behandlas på ett jämlikt sätt, och om systemet ändras gäller det att säkerställa att sökandena behandlas jämlikt även i den förändrade situationen. Syftet med det föreslagna registret över ordningsnummer är att vid sidan av myndighetskontrollen bevara jämlikheten i valet av boende även i den föreslagna förändringssituationen, där valet av boende överförs från kommunernas ansvar till de sammanslutningar som äger bostadsrättsbostäderna. Tryggandet av en jämlik behandling av de sökande förutsätter också anvisningar av den myndighet som övervakar verksamheten och utbildning. Riksdagens justitieombudsman har i sitt avgörande dnr 1930/2/13 konstaterat att kommunägda hyreshusbolag och samfund som har utsetts till allmännyttiga åtminstone indirekt uppfyller det allmännas skyldighet enligt grundlagen att främja vars och ens rätt till bostad, i och med att de i gengäld mot att de får statligt stöd förbinder sig att iaktta de villkor som anges i arava- och räntestödslagstiftningen, meddelar offentligt att bostäderna kan sökas och väljer de boende till dessa. Erbjudandet av statligt stödda hyresbostäder kan enligt justitieombudsmannen betraktas som en form av offentlig service, som i praktiken genomförs genom val av boende. Justitieombudsmannen anser utifrån den lagstiftning som finns på området och justitieombudsmannens praxis för laglighetsstillsyn att hyreshussammanslutningarna utför en sådan offentlig förvaltningsuppgift som avses i 124 § i grundlagen när de erbjuder statligt stödda hyresbostäder så att de kan sökas allmänt och väljer boende till dessa.

I den nuvarande processen för val av boende till bostadsrättsbostäder har kommunen fastställt valet av boende utifrån ägarens förslag. Syftet med förfarandet har varit att säkerställa att såväl förmögenhetsgränsen för valet av boende som ordningsnummerprincipen iaktas. Samtidigt har

man genom det kommunspezifika förfarandet inte kunnat säkerställa att kriterierna för valet av boende tillämpas på ett enhetligt sätt i hela landet eller att förfarandet genomförs utan dröjsmål i samtliga fall. Valet av boende ska som en väsentlig del av verksamheten för de sammanslutningar som äger bostadsrättshus ske snabbt och förfarandena för valet av boende ska ställas i proportion till det statliga stödet, som är mindre än i fråga om hyresbostäder, och den prövning som detta förutsätter. Det finns ingen orsak att bevara det förfarande för fastställande som orsakar administrativt arbete i valet av boende, vilket inte heller krävs i fråga om statligt stödda hyresbostäder, där den sociala behovsprövningen framhävs och stödnivån är högre än i fråga om bostadsrättsbostäder. Överföringen av valet av boende bidrar till en effektivare förvaltning och möter dessutom de enskilda personernas (sökandenas) och sammanslutningarnas behov genom att de boende väljs på ett snabbare och enklare sätt.

Med beaktande av dessa omständigheter kan valet av boende inte betraktas som en sådan i grundlagen avsedd betydande utövning av offentlig makt som inte kan överföras på en privat aktör. Uppgifterna har snarare drag av faktisk förvaltningsverksamhet än en egentlig offentlig förvaltningsuppgift. Överföringen av befogenheten till andra än myndigheter är nödvändig för att uppgiften ska kunna skötas på ett ändamålsenligt sätt, och överföringen äventyrar inte de grundläggande rättigheterna, rättsskyddet eller andra krav på god förvaltning. Kommunens godkännande har utgjort ett extra skede i valet av boende som fördröjt hela processen, och det är motiverat att man även i fråga om bostadsrättsbostäder övergår till ett enklare förfarande som redan används i fråga om statligt stödda hyresbostäder. Den styrning och tillsyn som utförs av ARA och rätten att anföra klagomål hos ARA utgör tillräckliga myndighetsåtgärder för att de bostadsökandes rättsskydd och ett enhetligt val av boende ska kunna säkerställas, med tanke på att det inte är möjligt att retroaktivt ingripa i beslut om val av boende även om det enligt lag är möjligt att överklaga besluten.

Den tillämpning av förvaltningslagar och det tjänsteansvar som är förknippade med offentliga förvaltningsuppgifter är för stora förfaranden för val av boende, som måste ske utan fördröjning. Boendeformen ska vara konkurrenskraftig med andra förvaltningsformer, såsom fritt finansierade hyresbostäder, och de sökande ska till exempel kunna ta emot en arbetsplats och måste därför snabbt få visshet om att de får en bostad. Ett system där bostäder kan erbjudas utan fördröjning främjar en rörlig arbetskraft. En operativ verksamhet lämpar sig dåligt för den tillämpning av allmän förvaltningslagstiftning som en offentlig förvaltningsuppgift medför. Den statligt stödda bostadsproduktionen ska vara konkurrenskraftig i förhållande till andra besittningsformer, framför allt med avseende på boendekostnaderna, och den ska klara av att erbjuda bostäder till ett skäligt pris till den målgrupp som fastställs genom bestämmelserna om val av boende. Extra förvaltningsarbete orsakar kostnader, som direkt påverkar boendekostnaderna. Dessa extra kostnader ska begränsas till de allra nödvändigaste, dvs. till tillämpningen av speciallagstiftning och de begränsningar som den innehåller.

Varken lagstiftningen om bostäder som finansierats med statligt stöd eller förarbetena till denna innehåller något omnämnande av att denna bostadsproduktion eller uppgifter i anslutning till den ska betraktas som en sådan offentlig förvaltningsuppgift som avses i 124 § i grundlagen. Riksdagens justitieombudsman och biträdande justitieombudsman har dock i flera avgöranden (18.11.2014 dnr 4002/2/13, 3.12.2015 dnr 4373/2015, 29.4.2016 dnr 1930/2/13 och 17.12.2018 EOAK/296/2017) ansett att erbjudandet av statligt stödda bostäder till allmänheten, valet av boende och bestämningen av hyran bör betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift.

Förarbetena till grundlagen och grundlagsutskottets utlåtandepraxis innehåller inga tydliga allmänna kriterier för huruvida statligt stödd hyres- och bostadsrättsverksamhet ska betraktas som en sådan offentlig förvaltningsuppgift som avses i 124 § i grundlagen eller för vilken typ av

uppgifter som överlag faller utanför bestämmelsens tillämpningsområde (professor Juha Lavapuros sakkunnigutlåtande 24.11.2018 till kommunikationsministeriet gällande utkastet till regeringens proposition med förslag till lag om ombildning av Trafikverkets trafikstyrnings- och trafikledningstjänster till aktiebolag och till vissa lagar som har samband med den, s. 5). Grundlagsutskottets utlåtanden har varit ställningstaganden till enskilda lagstiftningsprojekt. Tolknings- och relaterad verksamhet ska betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift eller inte förutsätter således en bedömning från fall till fall.

I förarbetena till grundlagen konstateras att man med formuleringen av 124 § har velat betona att skötseln av offentliga förvaltningsuppgifter huvudsakligen ska höra till myndigheterna och att denna typ av uppgifter kan överföras på andra än myndigheter endast i begränsade fall (RP 1/1998 rd, s. 179). Till denna del kan det konstateras att byggandet och underhållet av bostäder som finansierats med statligt stöd aldrig har betraktats som statens egen uppgift. Däremot har staten främjat denna typ av verksamhet som är ändamålsenlig ur samhällets synvinkel genom att bevilja finansiering ur statens medel för den. Staten har understött allmännyttig byggnadsverksamhet alltsedan Finland blev självständigt (Socialministeriets och socialstyrelsens meddelande om stöd av allmännyttig byggnadsverksamhet 12/1921), och de första aravalånen som föregick vårt nuvarande stödsystem beviljades i slutet av 1940-talet. Aravalånen och de räntestödslån som senare ersatt dem har beviljats kommuner och olika privata aktörer, företag och aktörer inom den tredje sektorn som har ansvarat för byggandet och underhållet av bostäder som i första hand är avsedda för mindre bemedlade.

Det har i allmänhet ansetts att en offentlig förvaltningsuppgift ska kunna återföras till statens eller något annat offentligt samfunds lagstadgade verksamhetsskyldighet eller ens till det allmännas ansvar att ordna en viss verksamhet. Till denna del står det klart att produktion eller erbjudande av sociala bostäder till ett skäligt pris inte är en lagstadgad uppgift som hör till staten, och staten har inte ens något relaterat organiseringsansvar, endast en främjande uppgift som grundar sig på 19 § i grundlagen. Detsamma gäller kommunerna. I lagen om utvecklande av bostadsförhållandena (919/1985) har det nog föreskrivits om att kommunerna i sina områden ska skapa allmänna förutsättningar för att utveckla bostadsförhållandena och att dessa åtgärder ska riktas särskilt till att förbättra bostadsförhållandena för de bostadslösa. Förpliktelsen i fråga gäller dock enbart utvecklingen av bostadsförhållandena, ingen konkret produktion av bostäder till skäligt pris. Vidare påminner den nämnda lagen i sin helhet främst om en deklaration, och den har inte upplevts vara förpliktande (rapport om statsmaktens roll inom bostadsmarknaden på 2010-talet, miljöministeriets rapporter 8/2011, s. 57). Kommunerna har av tradition varit den största aktören i produktionen av statligt stödda bostäder men under de senaste decennierna har de antingen överlåtit denna uppgift till olika bolag som de äger eller helt upphört med produktionen. Även staten har strävat efter att locka andra aktörer än kommunerna till att producera bostäder. Detta har till exempel varit ett av målen med det stödsystem som gäller kortfristiga räntestödslån och som infördes år 2016. Bland bostadsrättsaktörerna finns det fler allmännyttiga sammanslutningar än kommunala aktörer.

Av förarbetena till grundlagen framgår dessutom att begreppet offentliga förvaltningsuppgifter enligt 124 § i grundlagen ”används i en relativt vidsträckt bemärkelse, så att det omfattar uppgifter som hänför sig till t.ex. verkställigheten av lagar samt beslutsfattande om enskilda personers och sammanslutningars rättigheter, skyldigheter och förmåner” (RP 1/1998 rd, s. 179). De uppgifter som anknyter till produktionen av bostäder som finansierats med statligt stöd och som erbjuds stödtagarna direkt med anledning av stödlagstiftningen är emellertid relativt obetydliga: främst handlar det om att offentligt meddela att bostäderna kan sökas, välja boende utifrån behovsprövning samt bestämma hyran eller bruksvederlaget enligt självkostnadsprincipen. Dessa uppgifter anknyter till de boendes ställning, men det kan ifrågasättas huruvida det är fråga om

sådana rättigheter eller förmåner som avses i grundlagen. I lagstiftningen har ingen getts subjektiv rätt till en bostad bland det statligt stödda bostadsbeståndet (t.ex. i lagstiftningen om social- och hälsovård har det bestämts att vissa grupper har en subjektiv rätt att få boendetjänster, men denna skyldighet innebär inte heller att dessa personer har rätt att få uttryckligen en sådan bostad som ingår i det statligt stödda bostadsbeståndet). Det statligt stödda bostadsbeståndet är endast en metod genom vilken det allmänna stöder människornas boende: ur de boendes synvinkel har det oftast ingen större praktisk betydelse om de får en bostad som finansierats med statligt stöd eller en fritt finansierad bostad där staten stöder boendet direkt genom ett bostadsbidrag som betalas till den boende, så länge bostaden erbjuds till ett skäligt pris (lagen om allmänt bostadsbidrag, 938/2014, och lagen om bostadsbidrag för pensionstagare, 571/2007). Således kan man anse att när det gäller val av boende till bostäder som finansierats med statligt stöd och bestämning av hyra och bruksvederlag ska bestämmelserna om detta tillämpas, men varken i valet av boende eller i bestämningen av hyran eller bruksvederlaget fattas några som helst förvaltningsbeslut om lagstadgade rättigheter, och ingen offentlig makt som kan jämföras med detta utövas heller.

Vidare har det i stödlagstiftningen om bostadsproduktionen fastställts flera begränsningar av stödtagarnas verksamhet, även den verksamhet som bedrivs av sammanslutningar som äger bostadsrättshus. Dessa så kallade allmännyttighetsbestämmelser gäller främst stödtagarsammanslutningarnas bransch, risktagnings- och utlåningsmöjligheter samt vinstutdelning till ägarna (24 § i räntestödslagen, 15 a § i aravalagen och 5 och 14 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016)). Dessa uppgifter förordnas dock inte sammanslutningarna, utan syftet är endast att genom uppgifterna säkerställa att det statliga stödet används till det ändamål för vilket det har beviljats, dvs. till att erbjuda förmånliga bostäder till de boende.

Enligt Olli Mäenpää (Hallintolaki ja hyvän hallinnon takeet, 2008, s. 49) utgör utövningen av offentlig makt kärnområdet för offentliga förvaltningsuppgifter. Med utövning av offentlig makt avses enligt Mäenpää beslutfattande om en annans förmån, rättighet eller skyldighet, utfärdande av en förpliktande föreskrift eller faktiskt ingripande i en annans förmån eller rättighet, då detta görs med stöd av lag. Med stöd av vad som konstaterats ovan torde det stå klart att det i produktionen av bostäder som finansierats med statligt stöd inte är fråga om utövning av offentlig makt. Det handlar främst om faktisk förvaltningsverksamhet eller verksamhet av operativ och teknisk karaktär, varför den högst kan anses höra till randområdet av offentliga förvaltningsuppgifter.

Enligt Juha Lavapuro kan man med stöd av grundlagsutskottets tolkningspraxis betrakta som offentliga förvaltningsuppgifter åtminstone beslutfattande som gäller en individs rättigheter och skyldigheter, tillstånds- och registerförvaltning, övervakning och inspektioner, administrativ regleringsmakt, verkställande av den offentliga sektorns finanser, uppgifter av skyddskaraktär, säkerhetsfrämjande uppgifter och uppgifter som gäller offentlig service (sakkunnigutlåtande 24.11.2018, s. 6). Av dessa kan produktion av bostäder som finansierats med statligt stöd främst betraktas endast som en uppgift som gäller offentlig service. Även Olli Mäenpää har ansett (Hallintolaki ja hyvän hallinnon takeet, s. 49) att tillhandahållande av offentlig service kan betraktas som en sådan offentlig förvaltningsuppgift som avses i 124 § i grundlagen. Om det handlar om lagstadgad offentlig service är det fråga om en offentlig förvaltningsuppgift oberoende av om servicen tillhandahålls av en offentlig aktör, såsom en kommun, eller av en privat aktör. Alla uppgifter som gäller offentlig service faller dock inte inom området offentliga förvaltningsuppgifter. Även Marietta Keravuori-Rusanen konstaterar i sin doktorsavhandling (Yksityinen julkisen vallan käyttäjänä, 2008, s. 231 och 176 ss.) att uppgifter som gäller offentlig service kan utgöra offentliga förvaltningsuppgifter. Som typiska drag för offentlig service har man betraktat bland annat servicens allmänna och kollektiva karaktär, det samhälleliga behovet av ser-

vicen och det att servicen inte slits till följd av att den används en enskild gång. I förvaltningsuppgifter av servicekaraktär som ska presteras är det enligt Keravuori-Rusanen fråga om en situation där individerna eller sammanslutningarna de facto är beroende av serviceproducenten och den som använder servicen sällan har möjlighet att påverka servicens innehåll. I bedömningen av den offentliga servicens karaktär kan man fästa vikt särskilt vid huruvida servicens konstitutionella grund bygger på bestämmelserna om grundläggande fri- och rättigheter (se även justitieombudsmannens avgörande om säkerhetskontrollerna vid flygstationerna 30.4.2012, dnr 1634/2/12).

I bedömningen av huruvida produktionen och underhållet av bostäder som finansierats med statligt stöd ska betraktas som sådant tillhandahållande av offentlig service som kan anses som en offentlig förvaltningsuppgift kan man för det första konstatera att det åtminstone inte kan tolkas som lagstadgad offentlig service. Även om beviljandet av stöd för produktionen och underhållet av bostäderna regleras i lag, har varken kommunerna eller de privata aktörerna i någon författning ålagts skyldighet att anordna bostadsproduktion som finansierats med statligt stöd. Ingen grupp av personer har heller rätt enligt lagstiftningen att få en bostad ur det bostadsbestånd som finansierats med statligt stöd. I princip kan vem som helst ansöka om en sådan bostad, men bostaden kan endast beviljas en sökande som uppfyller de kriterier för val av boende som anges i lag. Man kan således ifrågasätta om erbjudandet av dessa bostäder ska betraktas som allmän och kollektiv service. Bostäderna slits givetvis också till följd av boende. Individerna är i praktiken inte beroende av de bostäder som finansierats med statligt stöd eller de ägarsammanslutningar som står bakom dem, eftersom de också kan ansöka om en fritt finansierad bostad och staten i så fall stöder boendet i form av bostadsbidrag. Bestämmelser om boendedemokratin i bostäder som finansieras med statligt stöd finns i lagen om samförvaltning. De personer som bor i bostäder som finansierats med statligt stöd har alltså direkt med stöd av lag möjligheter att delta och påverka innehållet i den boendeservice som de får. Det att staten stöder social bostadsproduktion till skäligt pris grundar sig i sista hand på 19 § 4 mom. i grundlagen. Bestämmelsen i fråga förpliktar dock inte det allmänna till att ordna en bostad, utan det allmänna ska endast främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Formuleringen av bestämmelsen kan anses tala för tolkningen att staten endast stöder den fritt finansierade bostadsmarknadens verksamhet och att bostadsbeståndet innehåller lämpliga bostadslösningar för alla med avseende på deras inkomst- och förmögenhetsnivå. Man kan alltså anse att så gott som inga av de drag som i rättslitteraturen förknippas med offentliga förvaltningsuppgifter eller tillhandahållandet av offentlig service uppfylls när det gäller produktionen av bostäder som finansierats med statligt stöd. Vidare kan man anse att om erbjudandet av bostäder som finansierats med statligt stöd betraktades som en offentlig förvaltningsuppgift endast av den anledningen att staten stöder denna typ av verksamhet och vissa villkor har ställts på verksamheten i lagstiftningen, skulle denna tolkning innebära att också en mycket omfattande skala av andra typer av statligt finansierad verksamhet som bedrivs av privata aktörer och som det ställs krav på i någon lag också måste betraktas som offentliga förvaltningsuppgifter.

Kravet på att fysiska personer som sköter en offentlig förvaltningsuppgift ska agera med tjänsteansvar i sin uppgift skulle utvidga tjänsteansvaret till sannolikt hundratals anställda som arbetar i privata företag, föreningar och organisationer som äger statligt stödda bostäder. Även detta kan betraktas som ett orimligt krav ur stödtagarsammanslutningens synvinkel.

Grundlagsutskottet har dock i vissa särskilda regleringssammanhang ansett det vara möjligt att de allmänna förvaltningslagarna inte ska tillämpas på privata aktörer när de sköter offentliga förvaltningsuppgifter. Då har det till exempel varit fråga om sådan verksamhet som har reglerats i detalj med hjälp av lagstiftning eller verksamhet som har varit inriktad på professionella juridiska personer som verkar inom en avgränsad specialbransch (GrUU 26/2017, s. 49–50). I

ARA-produktionen och iakttagandet av begränsningarna inom denna är det fråga om detaljerat reglerad verksamhet.

Om bostadsproduktion som finansierats med statligt stöd betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift kan detta bli ett problem även med tanke på det egendomsskydd som tryggas genom 15 § i grundlagen och det förbud mot lagstiftning med retroaktiv verkan som anknyter till detta. Produktionen av bostäder som finansierats med statligt stöd har hittills inte betraktats som en offentlig förvaltningsuppgift, och de företag och andra sammanslutningar som äger dessa bostäder har således inte ansett sig sköta en offentlig förvaltningsuppgift. De nya krav som följer av utförandet av en offentlig förvaltningsuppgift, såsom skyldigheten att iaktta språklagen och förvaltningslagen, blir således nya skyldigheter för stödtagarna, och de medför på det sätt som beskrivs ovan avsevärt mycket extra arbete och kostnader för stödtagarna. Grundlagsutskottet har tidigare i sin utlåtandepraxis ansett att de krav på allmännyttighet som ställts på de sammanslutningar som äger bostäder som finansierats med statligt stöd samt de fortsatta begränsningarna på 10 år som gäller användningen av bostäderna inte har stridit mot 15 § i grundlagen (GrUU 48/1998 rd och GrUU 17/1997 rd). I den förstnämnda lagändringen handlade det om att de krav på stödtagarnas allmännyttiga verksamhet som tidigare endast grundat sig på förvaltningspraxis och ”gentlemannaavtal” nu togs in i lagen, och den senare lagändringen gick ut på att begränsningarna av användningen av bostäderna förlängdes med 10 år från vad de hade varit i de ursprungliga bestämmelserna. Utskottet motiverade sin ståndpunkt bland annat med att kraven på allmännyttighet och de fortsatta begränsningarna låg i linje med de krav som ursprungligen ställts på statens bostadspolitiska stöd, varför de inte kunde betraktas som nya eller oväntade begränsningar för stödtagarna. Vidare beaktade utskottet i sina avgöranden att stödtagarna när det gällde kraven på allmännyttighet kunde låta bli att omfattas av stödet om de så ville, och under vissa förutsättningar var det möjligt att bli befriad från de fortsatta begränsningarna redan innan de löpte ut.

Man kan ifrågasätta till vilka delar dessa argument kan anses stöda tolkningen att bostadsproduktion som finansierats med statligt stöd kan betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift. Den ändring som tolkningen innebär skulle sannolikt komma som en total överraskning för stödtagarna, men den kan ändå motiveras genom en allmän definition av begreppet offentlig förvaltningsuppgift och uppfyllandet av denna. Svårare är det att motivera hur de nya krav som följer av utförandet av en offentlig förvaltningsuppgift och som medför mycket extra arbete för stödtagarna kan komma att tillämpas på stödtagarnas verksamhet även inom ramen för deras befintliga bostadsbestånd. De nya kraven kan inte omfatta enbart bostadsobjekt som byggs efter ändringen, eftersom de boende i de gamla och de nya bostäderna då blir behandlade på olika sätt endast beroende på vilket år byggnaden har färdigställts. Detta orsakar problem med tanke på den jämlika behandlingen av de boende.

Vidare orsakar ändringen svåra gränsdragningar inom den bostadsproduktion som finansierats med statligt stöd. Om erbjudandet av sådana hyres- och bostadsrättsbostäder som avses i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ska betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift, borde enligt samma logik också till exempel erbjudandet av sådana bostäder som avses i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus och lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008) betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift. De begränsningar av stödtagarnas verksamhet och bostädernas användning som är förknippade med de två sistnämnda stödformerna är dock betydligt lindrigare jämfört med de begränsningar som gäller bostadsproduktion enligt den förstnämnda lagen. Därför är det motiverat att de inte ska omfattas av de nya kraven. Det är dock även i de två fallen i princip fråga om ett likadant erbjudande av bostäder som finansierats med statligt stöd som i den förstnämnda lagen, varför det är ologiskt att inte betrakta även dem som offentliga förvaltningsuppgifter. Dessutom är de nya krav som ställs på stödtagarna i och med utförandet av en offentlig förvaltningsuppgift

mycket mer omfattande än det statliga stöd som beviljats för dessa stödformer att användningen av dessa stödformer i praktiken antagligen upphör helt om stödtagarna förutsätts uppfylla de nya kraven.

Frågan ska också bedömas ur perspektivet för de bostadsrättsboende och hyresgäster som bor i bostäder som finansierats med statligt stöd. De nya krav som följer av utförandet av en offentlig förvaltningsuppgift orsakar stödtagarna extra kostnader som enligt självkostnadsprincipen överförs på de boende i form av högre bruksvederlag och hyror. Företag och andra sammanslutningar som verkar enligt principerna om allmännyttighet har inga sådana andra inkomster som kunde täcka dessa tilläggskostnader. Att höja de hyror som tas ut av de boende strider helt klart mot de mål som satts upp för den statligt stödda bostadsproduktionen, såsom att erbjuda låginkomsttagare och medelinkomsttagare bostäder till ett skäligt pris. Dessutom leder högre bruksvederlag och hyror sannolikt till större bostadsbidragsutgifter för staten, eftersom en stor del av de hushåll som bor i statligt stödda bostäder får bostadsbidrag för sina bostadsutgifter.

Enligt 124 § i grundlagen får en offentlig förvaltningsuppgift överföras till andra än myndigheter endast om överföringen inte äventyrar de grundläggande rättigheterna, rättsskyddet eller andra krav på god förvaltning. Enligt förarbetena till grundlagen ska man i beslutsfattandet om en offentlig förvaltningsuppgift fästa vikt vid bland annat jämlikheten, individens språkliga rättigheter och rätt att bli hörd, kravet på att motivera besluten och rätten att ansöka om ändring (RP 1/1998 rd, s. 179). I praktiken förutsätter detta att man i behandlingen av ett ärende ska iaktta de allmänna förvaltningslagarna och att de som behandlar ärenden ska agera med tjänsteansvar (GrUU 26/2017, s. 49). Med allmänna förvaltningslagar avses förvaltningslagen, språklagen, samiska språklagen, lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet, lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet samt EU:s dataskyddsförordning och den nationella dataskyddslagen (Lainkirjoittajan opas, avsnitt 12.3.1)

Erhållande av statligt stöd är dock i sig inte tillräckligt för att privata sammanslutningar ska kunna betraktas som utförare av en offentlig förvaltningsuppgift. En myndighet kan fastställa olika skyldigheter som villkor för ett stöd som den beviljat utan att stödtagarens verksamhet för den skull omvandlas till en offentlig förvaltningsuppgift. Byggande och uthyrning av bostäder är en mycket vanlig verksamhet som bedrivs på marknadsvillkor, och den är inte förknippad med något sådant ”offentligt intresse” som leder till att den måste betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift. Samtidigt ska verksamheten bedrivas med beaktande av vissa bestämmelser om statligt stöd som garanterar att stödet fördelas ändamålsenligt. Att erbjuda stödda bostäder hör emellertid inte till statens eller kommunens lagstadgade uppgifter, utan stöd beviljas både privata och kommunala aktörer (kommunägda bolag) i syfte att fullgöra skyldigheten att främja rätten till bostad. Det finns ingen lagstadgad subjektiv rätt till en statligt stödd bostad och aktörerna är inte skyldiga att ordna en bostad till en person som behöver en bostad, utan de ska erbjuda bostäder till skäligt pris i enlighet med villkoren för statligt stöd.

Justitieombudsmannens och biträdande justitieombudsmannens synpunkter kan beaktas genom vissa mindre preciseringar och tillägg till skyldigheterna för de sammanslutningar som äger bostäder som finansierats med statligt stöd. Bland dessa kan nämnas exempelvis sammanslutningarnas skyldighet att publicera bostadsannonser även på svenska i tvåspråkiga kommuner.

Om erbjudandet av ARA-bostäder betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift innebär det att sammanslutningarna i sina val av boende ska iaktta till exempel förvaltningslagen och språklagen. Detta leder till en stor administrativ börda för sammanslutningarna och riskerar att försvaga den statligt stödda bostadsproduktionens attraktionskraft ytterligare, samtidigt som valet av boende blir en långsammare process och boendepreiserna stiger. En trög beslutsprocess vid valet

av boende är orimlig med tanke på såväl dem som ska väljas till boende som bostädernas beläggingsgrad och sammanslutningens ekonomi. Vid självkostnadshyra är det de boende som betalar alla dessa kostnader. Det allmänna är endast skyldiga att främja rätten till bostad, vilket det statliga stödet grundar sig på. Den statligt stödda bostadsproduktionen kompletterar endast marknadens verksamhet. Den ska utgöra ett konkurrenskraftigt alternativ bland andra boendeformer och erbjuda boende till ett skäligt pris. Beslutens karaktär vid valet av boende förutsätter en snabb process, inte minst med tanke på att målgruppen består av de personer som har det största behovet av en bostad.

Oavsett om det är fråga om en offentlig förvaltningsuppgift eller inte ska de sökandes rättsskydd säkerställas på ett tillräckligt sätt i det föreslagna nya systemet som fungerar mer på de privata aktörernas ansvar. I denna proposition föreslås att de sökandes rättsskydd ska säkerställas genom ett nytt register över ordningsnummer, ARA:s övervakning och styrning samt möjligheten att anföra klagomål hos ARA. Den som ansöker om bostadsrätt har också rätt att yrka på ersättning med stöd av lagens 104 § med anledning av en skada som orsakats av ett felaktigt förfarande. Rätt att begära omprövning eller anföra besvär kan inte föreskrivas i fråga om val av boende, eftersom valen inte kan ändras i efterskott.

12.3.2 Dataskyddet i genomförandet av det nya registret över ordningsnummer

I 10 § i grundlagen konstateras att närmare bestämmelser om skydd för personuppgifter utfärdas genom lag. Utskottet har i sin tidigare praxis ansett att de regleringsobjekt som är viktiga med tanke på skyddet av personuppgifter är åtminstone registreringens syfte, vilka personuppgifter som ska införas i registret, deras tillåtna användningsändamål, inklusive möjligheten att lämna ut uppgifter, samt uppgifternas förvaringstid i personregistret och den registrerades rättsskydd. Enligt tidigare utskottspraxis ska regleringen av dessa objekt på lagnivå dessutom vara täckande och detaljerad (se GrUU 14/1998 rd, s. 2 och t.ex. GrUU 1/2018 rd, s. 2).

Grundlagsutskottet har emellertid också fäst vikt vid att Europeiska unionen i sin allmänna dataskyddsförordning fastställer regler för behandlingen av fysiska personers personuppgifter och regler som gäller fri rörlighet för personuppgifter (se GrUU 2/2018 rd, s. 4—8, GrUU 31/2017 rd, s. 3 och GrUU 42/2016 rd, s. 7—8). Dataskyddsförordningen är en EU-rättsakt som är förpliktande till alla delar och som tillämpas som sådan i alla medlemsstater. Enligt Europeiska unionens domstols vedertagna rättspraxis ska unionens lagstiftning tillämpas primärt i förhållande till nationella bestämmelser i enlighet med de villkor som fastställts i rättspraxisen (se också t.ex. GrUU 51/2014 rd, s. 2/II).

Grundlagsutskottet har i sin nyare praxis ansett att det inte föreligger något hinder för att de krav på skydd av personuppgifter med avseende på lagstiftningens omfattning, exakthet och noggrann avgränsning till vissa delar också kan uppfyllas genom en allmän EU-förordning eller en allmän lag som ingår i den nationella lagstiftningen (se även GrUU 2/2018 rd, s. 4—8, GrUU 31/2017 rd, s. 3—4, GrUU 5/2017 rd, s. 9 och GrUU 38/2016 rd, s. 4).

Grundlagsutskottet har fäst vikt vid att lagstiftningen om behandling av personuppgifter är tung och komplicerad (se t.ex. GrUU 2/2018 rd, s. 4—8, 11, GrUU 49/2017 rd, s. 3, GrUU 31/2017 rd, s. 4 och GrUU 71/2014 rd, s. 3). Utskottet har ansett att genomförandet av skyddet av personuppgifter i fortsättningen inte kan bygga på en liknande regleringsmodell som den som tillämpas i nuläget. Skyddet av personuppgifter ska i fortsättningen enligt utskottet i praktiken garanteras i första hand med stöd av den allmänna dataskyddsförordningen och en nationell allmän lag. I detta sammanhang ska man undvika att stifta nationella speciallagar. En speciallag

ska stiftas endast i sådana situationer där det å ena sidan är tillåtet med tanke på dataskyddsförordningen och å andra sidan är nödvändigt för att skyddet av personuppgifter ska kunna genomföras (GrUU 2/2018 rd, s. 5).

Grundlagsutskottet anser att det med tanke på att dataskyddsförordningen har börjat tillämpas är motiverat att ändra utskottets tidigare ståndpunkt om vilka regleringsobjekt som är viktiga med tanke på skyddet av personuppgifter. Enligt utskottet utgör de detaljerade bestämmelserna i dataskyddsförordningen, som tolkas och tillämpas i enlighet med de rättigheter som tryggas i Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna, i allmänhet en tillräcklig lagstiftningsgrund även med tanke på det skydd för privatliv och personuppgifter som garanteras i 10 § i grundlagen. Enligt utskottets uppfattning motsvarar bestämmelserna i dataskyddsförordningen, då de tolkas och tillämpas ändamålsenligt, även den skydds nivå för personuppgifter som definieras enligt den europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna. Således är det av konstitutionella skäl inte längre nödvändigt att i speciallagstiftningen inom dataskyddsförordningens tillämpningsområde ta in täckande och detaljerade bestämmelser om behandlingen av personuppgifter.

Bestämmelserna om det nya registret över ordningsnummer, som ingår i den föreslagna 15 § i bostadsrättslagen, har sammanställts med hjälp av det spelrum som artikel 6.3 i dataskyddsförordningen medger, och de föreslagna bestämmelserna om den personuppgiftsansvarige och om informationsutbytet mellan ARA och den sammanslutning som äger bostadsrättshuset kan anses vara nödvändiga för att skyddet av personuppgifter ska realiseras. Den föreslagna rättsliga grunden är proportionerlig i förhållande till det mål som eftersträvas. I övrigt iaktas den primära dataskyddsförordningen och personuppgiftslagen. I specialmotiveringen beskrivs vilka uppgifter som ska införas i registret.

I registret över ordningsnummer ska inte införas sådana uppgifter som hör till särskilda kategorier av personuppgifter. ARA ska på grund av rimliga anpassningar utifrån personens ansökan och på basis av sin lagstadgade uppgift behandla uppgifter som hör till särskilda kategorier av personuppgifter. Förvaringstiden för dessa uppgifter regleras i lagen, och som behandlingsgrund för dessa uppgifter identifieras i motiveringen den personuppgiftsansvariges lagstadgade uppgift i enlighet med 9 § 1 mom. 2 punkten i dataskyddslagen.

12.4 Ordningsnummer

Införandet av tidsbundna ordningsnummer minskar rättigheterna för en sökande i bostadsrättsskön som har fått ett ordningsnummer. Bostadsrättssystemet är, som det konstaterats, ett statsstödsbaserat system som skapats för ett alldeles särskilt ändamål och som kan ändras genom lagstiftning. Det är motiverat att slopa de eviga ordningsnumren ur perspektivet för den grundläggande fri- och rättigheten gällande boende, eftersom de gynnar en bostadsbehovsbaserad bostadssökning på bekostnad av ett kösystem som bygger enbart på väntetid. De tidigare sökandenas intressen har tryggats genom en tillräckligt lång övergångsperiod (två år). Allmänt taget finns det ett bra utbud på bostadsrättsbostäder. De gamla ordningsnumren behövs i valet av boende till nya bostäder och populära bostadsområden. Under den två år långa övergångsperioden är det rimligtvis möjligt att hitta en bostad som möter den sökandes behov. I bedömningen av övergångsperioden betonas vikten av å ena sidan förtroendeskyddet för den som ansökt om ett bestående ordningsnummer och å andra sidan alla sökandes jämlika möjligheter att få en bostad. I det statligt stödda systemet finns det ingen orsak att ge en viss kategori av sökande företräde framför andra sökande, att garantera tillgången till en viss attraktiv bostad eller att utan grund gynna någon åldersgrupp. Det är viktigt att i samband med reformen i bred utsträckning informera om att de gamla ordningsnumren preskriberas, så att de som står i kö får reda på och kan utnyttja övergångsperioden.

Övergången till tidsbundna ordningsnummer kan försvåra situationen för vissa grupper av sökande, som ställer särskilda krav på bostaden. På grund av de tidsbundna ordningsnumrens ovillkorliga karaktär föreslås det i propositionen att det ska vara möjligt att göra undantag från preskriberingen av ordningsnummer i sådana situationer där en person med funktionsnedsättning behöver få tillgång till en bostad som motsvarar hans eller hennes särskilda behov. I sådana fall som avses i 15 § i diskrimineringslagen (1325/2014) kan ARA förnya ordningsnumret för en person med funktionsnedsättning, om detta krävs för att personen ska få en bostad som motsvarar hans eller hennes behov. Genom dessa bestämmelser främjas jämlikheten i enlighet med 6 § i grundlagen, och dessutom fullgörs det allmännas skyldighet att, enligt 22 § i grundlagen, se till att de grundläggande fri- och rättigheterna och de mänskliga rättigheterna tillgodoses, och att, enligt 19 § 4 mom. i grundlagen, främja vars och ens rätt till bostad. Bestämmelserna behövs för att personer med funktionsnedsättning ska ha samma möjlighet som andra grupper av sökande att få en bostad som motsvarar deras behov, eftersom de på grund av sina särskilda behov inte nödvändigtvis kan hitta en sådan bostad inom tidsfristen på två år.

12.5 Boendeförvaltningen

Utvecklingen av boendeförvaltningen medför nya lagstadgade skyldigheter för bostadsrättshusägarna. För detta finns det i sista hand godtagbara orsaker som bygger på grundlagen; rätten till bostad (19 §) samt rätten att ta del i och påverka samhällets och livsmiljöns utveckling (2 §). De föreslagna nya påverkansmöjligheterna kränker inte ägarens rätt att använda sin egendom på ett normalt, skäligt och smart sätt med beaktande av att husen är finansierade med statligt stöd och redan från grunden omfattas av bostadsrättsystemets eviga begränsningar och att bestämmelserna i lagen om samförvaltning har tillämpats på dessa.

I grundlagsutskottets praxis har det ansetts att då i lag föreskrivna skyldigheter gäller börsbolag eller andra med tanke på sin förmögenhetsmassa betydande juridiska personer har lagstiftaren i regel mer spelrum med avseende på egendomsskyddet än i sådana fall då regleringen mycket direkt påverkar ställningen för de fysiska personer som finns bakom en juridisk person. Utskottet har också ansett att ju längre distans det är mellan den juridiska personen och individerna och ju mer obetydliga och indirekta de föreslagna åtgärdernas effekter på individernas konkreta ekonomiska intressen är, desto mer osannolikt är det att de åtgärder som vidtas gentemot den juridiska personen kan stå i konflikt med det egendomsskydd som tryggas i grundlagen. Bostadsrättshusens förmögenhetsvärde i omsättningen är också litet i praktiken, eftersom de eviga överlåtelsebegränsningar som är förknippade med dem begränsar överlåtelsepriset till återbetalningen av det egna kapital som ägaren investerat. Ägarna investerar inget eget kapital i byggnadsprojekten, varför ägarnas investerade kapital begränsar sig till aktiekapitalet.

Syftet med begränsningarna i anslutning till stödsystemet är att säkerställa att statens stöd kanaliseras till de boendes fördel i form av förmånligare bostadsrättsavgifter och bruksvederlag. Systemet och dess begränsningar ska fungera i enlighet med kraven i EU-rättsreglerna om statligt stöd och fullgöra det allmännas uppgift enligt 19 § 4 mom. i grundlagen att främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Detta förutsätter att systemet är transparent och att bostadsrättshavarna får delta i beslutsfattandet om husen.

Grundlagsutskottet har i sin tolkningspraxis i regel förhållit sig negativt till ett retroaktivt ingripande i förmögenhetsrättsliga rättshandlingar och innehållet i deras villkor (skyddet för berättigade förväntningar). När det gäller bestämmelserna om statligt stödd bostadsproduktion har det emellertid ansetts handla om ett system som genom statsfinansiering och statsstöd skapats i lagstiftningen för ett alldeles särskilt ändamål och som karakteriseras av att regleringens inne-

RP 189/2020 rd

håll i princip kan ändras genom lag utan att den på det grundlagsfästa egendomsskyddet återgående tolkningspraxisen visavi exempelvis förmögenhetsrättsliga rättshandlingars och rätts-handlingsvillkors giltighet utgör något hinder (GrUU 17/1997 rd och 48/1998 rd).

Eftersom bestämmelserna om samförvaltning redan har gällt bostadsrättsbostäder är de föreslagna bestämmelserna inte nya, utan de kompletterar befintlig reglering. Genom ändringarna tryggas bostadsrättshavarnas rätt att övervaka bolagets ekonomi, eftersom de har betalat bostadsrättsavgiften i bolaget, och dessutom tryggas att de bruksvederlag som tas ut av bostadsrättshavarna används för sådan skäligen fastighetshållning som självkostnadsprincipen förutsätter i enlighet med stödsystemets syfte.

Strävan är att genom propositionen öka människornas delaktighet och påverkansmöjligheter i deras boende, vilket är motiverat i det statligt stödda systemet. Bolagens transparens realiserar inte om inte de boende kan påverka de beslut som fattas i bolaget. För begränsning som åläggs ägaren föreligger en sådan godtagbar orsak som krävs vid begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna med beaktande av bostadsrättshavarens egen insats och de eviga begränsningar som redan nu gäller för husen och som begränsar överlåtelsen av husen och egendomens värde varaktigt. Propositionen är som helhet i balans, och genom den förbättras i rimlig grad rättsskyddet och egendomsskyddet både för de sammanslutningar som äger bostadsrättshusen och för bostadsrättshavaren.

12.6 Tillsyn och påföljder

ARA:s och Statskontorets ges bättre befogenheter att övervaka den verksamhet som bedrivs av sammanslutningar som äger bostadsrättshus och påföra påföljder på grund av förfaranden som strider mot lag. Det föreslås att en ny påföljdsavgift för förfaranden som strider mot bostadsrättslagen ska införas när det gäller specifika åtgärder och försummelser i anslutning till valet av boende, bestämningen av bruksvederlag och konkurrensutsättningen av upphandlingar, informationsskyldigheten samt iakttagandet av villkoren om befrielse från begränsningar.

Sanktionsmöjligheterna enligt den gällande bostadsrättslagen grundar sig på vitesförfarande. Det föreslås att vitesförfarandet bevaras, men att befogenheten att påföra en tidsfrist för betalning och slutligen vite ska överföras från regionförvaltningsverket till ARA. ARA och Statskontoret är i egenskap av myndigheter som administrerar ARA-stöd och lån bäst förtrodda med bostadsrättssystemet och den verksamhet som bedrivs av sammanslutningar som äger bostadsrättshus. En arbetsgrupp som behandlat utvecklingen av lagstiftningen om administrativa påföljder av straffkaraktär har i sitt betänkande (justitieministeriet, betänkanden och utlåtanden 52/2018) konstaterat att det i allmänhet är motiverat att befogenheten att påföra administrativa sanktioner tilldelas en sådan myndighet som övervakar iakttagandet av lagstiftningen och som har de bästa förutsättningarna och sakkunskap att bedöma de omständigheter som ligger till grund för påförandet.

Påföljderna i anslutning till ARA:s tillsyn är en fråga som har diskuterats länge när det gäller bostadsrättssystemet. ARA och Statskontoret ska ha tillräckliga sanktionsmöjligheter i sin tillsynsverksamhet. Detta är av central betydelse med tanke på hela bostadsrättssystemets trovärdighet och tillförlitlighet. Påföljderna behövs för det första för att förebygga eventuella missbruk och för det andra för att ingripa i dessa.

Grundlagsutskottet har i sak jämställt administrativa påföljder av straffkaraktär med straffrättsliga påföljder (GrUU 61/2014 rd, GrUU 28/2014 rd, GrUU 14/2013 rd, GrUU 32/2005 rd). Med beaktande av 2 § 3 mom. i grundlagen ska det regleras tillräckligt exakt om påförande av en administrativ sanktion, om grunderna för dess belopp samt om rättssäkerheten för den som

blir föremål för påföljden. Enligt grundlagsutskottets etablerade praxis ska det av en lag uttryckligen framgå vilka gärningar i strid med lagstiftningen eller vilka försummelser av lagstiftningen som kan leda till en sanktion som påföljd. Gärningar och försummelser för vilka det kan utfärdas sanktioner ska dessutom beskrivas i lag för att kunna slås fast (GrUU 60/2010 rd, GrUU 57/2010 rd, GrUU 11/2009 rd, GrUU 12/2006 rd). Dessutom måste påföljdssystemet genomgående uppfylla proportionalitetskraven (GrUU 56/2014 rd, GrUU 16/2013 rd och GrUU 23/1997 rd). När bestämmelser om sanktioner införs ska det fästas särskild vikt vid avgränsningen av bestämmelserna samt rättsskyddet för dem som sanktionerna gäller (GrUU 49/2017 rd).

De allmänna grunderna för en administrativ påföljd ska regleras genom lag på det sätt som förutsätts i 2 § 3 mom. i grundlagen, eftersom påförandet av en sådan påföljd inbegriper utövning av offentlig makt. Utskottet har också ansett att det är fråga om betydande utövning av offentlig makt. Lagen ska innehålla exakta och tydliga bestämmelser om grunderna för betalningsskyldigheten, betalningens storlek och den betalningsskyldigas rättsskydd samt om grunderna för lagens verkställighet. Även om kravet på exakthet i anslutning till den straffrättsliga legalitetsprincipen enligt 8 § i grundlagen som sådant inte gäller regleringen av administrativa påföljder kan det allmänna kravet på exakthet ändå inte lämnas utan beaktande i samband med denna typ av reglering. Dessutom ska bestämmelserna uppfylla kraven på sanktionernas proportionalitet. (GrUU 2/2017).

Enligt grundlagsutskottets vedertagna praxis ska administrativa påföljder av sanktionskaraktär även uppfylla proportionalitetskraven i fråga om påföljder (t.ex. GrUU 39/2017 rd, s. 3, GrUU 2/2017 rd, s. 5, GrUU 15/2016 rd, s. 5 och GrUU 28/2014 rd, s. 2/II). De bestämmelser som är relevanta för proportionaliteten gäller sanktionernas storlek men också de omständigheter som ska beaktas vid fastställandet av påföljdens storlek och avstående från påföljdsavgift (107 §). Utskottet anser att det också med tanke på proportionaliteten är motiverat att det i bestämmelserna om påföljdsavgifter uttryckligen framgår att påförandet av påföljdsavgifter är beroende av prövning. (GrUU 12/2019)

I sin praxis har grundlagsutskottet ansett att påföljdsavgifter är administrativa påföljder av sanktionskaraktär för lagstridiga gärningar eller försummelser. I sak jämställer utskottet en ekonomisk påföljd av straffkaraktär med en straffrättslig påföljd (se t.ex. GrUU 9/2018 rd, s. 2). I sin praxis har grundlagsutskottet ansett att även om kraven på exakthet enligt den straffrättsliga legalitetsprincipen i grundlagens 8 § inte direkt gäller administrativa påföljder kan det allmänna kravet på exakthet inte åsidosättas i ett sådant sammanhang (t.ex. GrUU 9/2018 rd, s. 3, GrUU 39/2017 rd, s. 3, GrUU 2/2017 rd, s. 5, GrUU 15/2016 rd s. 5, GrUU 10/2016 rd, s. 7, och GrUU 57/2010 rd, s. 2/II). (GrUU 12/2019)

De administrativa sanktionerna får inte strida mot oskuldspresumtionen i grundlagens 21 § vad gäller förfarandet, och de får inte heller grunda sig enbart på omvänd bevisbörda eller ett strikt objektivt ansvar, har utskottet brukat anse (GrUU 9/2018 rd, s. 3, GrUU 39/2017 rd, s. 3, GrUU 2/2017 rd, s. 5, GrUU 15/2016 rd, s. 5, GrUU 57/2010 rd, s. 3—4 och GrUU 4/2004 rd, s. 7/II).

Grunderna för en administrativ påföljd ska regleras genom lag på det sätt som förutsätts i 2 § 3 mom. i grundlagen, eftersom påförandet av en sådan påföljd inbegriper utövning av offentlig makt. Utskottet har också ansett att det är fråga om betydande utövning av offentlig makt. Det ska lagstiftas exakt och tydligt om grunderna för betalningsskyldigheten och avgiftens storlek, lika väl som om den betalningsskyldiges rättsskydd och grunderna för att verkställa lagen (t.ex. GrUU 9/2018 rd, s. 2, GrUU 39/2017 rd, s. 3, GrUU 2/2017 rd, s. 5, GrUU 15/2016 rd, s. 4, GrUU 10/2016 rd, s. 7, och GrUU 28/2014 rd, s. 2/II).

De föreslagna påföljderna är proportionerliga i förhållande till det rättsobjekt som ska skyddas, dvs. bostadsrättssystemets funktion och ställning när det gäller att erbjuda bostäder till ett skäligt pris och skydda bostadsrättshavarnas rättigheter, och de är tillräckligt exakt avgränsade. För att övervakningen av bostadsrättssystemet ska vara effektiv måste påföljderna vara proportionerliga. I sista hand tryggar man genom påföljderna den skyldighet att främja rätten till bostad som det allmänna har enligt 19 § 4 mom. i grundlagen samt de begränsningar som på ett väsentligt sätt hänför sig till det statliga stöd som beviljas bostadsrättshus och till riktandet av detta till den boende. Påföljderna är nödvändiga i tillsynen över bostadsrättsverksamheten och de har samband med de lagstadgade begränsningar som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har förbundit sig till i samband med ansökan om statligt stöd. Påföljdsavgift tillämpas i fråga om statligt stödda hyresbostäder t.ex. i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) och lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008).

För att säkerställa tillgången till uppgifter som är nödvändiga för övervakningen föreslås det att bestämmelser om myndigheters rätt till information fogas till 105 och 110 §. I de föreslagna paragraferna har uppgifterna i enlighet med grundlagsutskottets praxis begränsats till uppgifter som är nödvändiga för övervakningen.

I 10 § 1 mom. i grundlagen konstateras att närmare bestämmelser om skydd för personuppgifter utfärdas genom lag. Enligt grundlagsutskottets etablerade praxis begränsas lagstiftarens spelrum förutom av denna bestämmelse även av att skyddet för personuppgifter delvis ingår i skyddet för privatliv, som tryggas i samma moment. I det stora hela handlar det om att lagstiftaren måste tillgodose denna rätt på ett sätt som är godtagbart med avseende på de grundläggande fri- och rättigheterna överlag (bl.a. GrUU 14/2018 rd, s. 2 och de utlåtanden som nämns där).

Grundlagsutskottet har flera gånger bedömt bestämmelserna om myndigheternas rätt att få och skyldighet att lämna ut uppgifter trots sekretess med tanke på skyddet för privatliv och skyddet för personuppgifter, som regleras i 10 § 1 mom. i grundlagen, och då noterat bland annat vad och vem rätten att få uppgifter gäller och hur rätten är kopplad till nödvändighetskriteriet. Myndigheternas rätt att få och möjlighet att lämna ut uppgifter kan enligt utskottet gälla "behövliga uppgifter" för ett visst syfte, om lagen ger en uttömmande förteckning över innehållet i uppgifterna. Om innehållet däremot inte anges i form av en förteckning, ska det i lagstiftningen ingå ett krav på att "uppgifterna är nödvändiga" för ett visst syfte (se t.ex. GrUU 17/2016 rd och de utlåtanden som nämns där). Samtidigt har utskottet inte ansett att mycket vaga och ospecificerade rättigheter att få uppgifter är möjliga ur grundlagssynvinkel ens i sådana fall där de är knutna till nödvändighetskriteriet (se t.ex. GrUU 59/2010 rd).

Grundlagsutskottet har också ansett att det i sådana situationer där rätten att få information väger tyngre än sekretessbestämmelserna i sista hand är fråga om att den myndighet som är berättigad till informationen i och med sina egna behov åsidosätter de grunder och intressen som är skyddade med hjälp av den sekretess som gäller myndigheten som innehar informationen. Ju mer generella bestämmelserna om rätt till information är, desto större är risken att sådana intressen kan åsidosättas per automatik. Ju fullständigare bestämmelserna kopplar rätten till information till villkor i sak, desto mer sannolikt är det att begäran om information måste motiveras. Då kan också den som lämnar ut informationen bedöma begäran med avseende på de lagliga villkoren för utlämnandet. Genom att de facto vägra att lämna ut informationen kan den som innehar den göra att det uppstår ett läge där en utomstående myndighet måste undersöka skyldigheten att lämna ut information, det vill säga tolka bestämmelserna. Denna möjlighet är viktig då det gäller att anpassa tillgången till information och sekretessintressena till varandra (se t.ex. GrUU 62/2018 rd och de utlåtanden som nämns där).

I den föreslagna paragrafen gäller skyldigheten att lämna ut uppgifter den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och den som beviljat lånet, dvs. i allmänhet privata aktörer. Grundlagsutskottet har dock ansett att de här utgångspunkterna också kan tillämpas på rätten att få uppgifter av en privat aktör trots banksekretessen (GrUU 12/2019 rd). Lagstiftningen ska innehålla ett krav på att uppgifterna är nödvändiga med tanke på övervakningen (se GrUU 17/2016 rd).

12.7 Bemyndiganden att utfärda förordning

Propositionen innehåller många bemyndiganden att utfärda förordning. Strävan har varit att formulera dessa bemyndiganden exakt och noggrant avgränsat på det sätt som avses i grundlagen. Nödvändiga grundbestämmelser som påverkar individens rättigheter och skyldigheter tas in på lagnivå, medan förordningarna endast innehåller preciseringar av lagbestämmelserna och bestämmelser om förfaranden.

Den föreslagna regleringen kan som helhet anses vara skäligen för både bostadsrättshavaren och ägarbolaget. Kravet på att regleringen ska vara exakt, noggrant avgränsad och proportionell med avseende på begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna uppfylls.

På de grunder som anges ovan kan lagförslagen behandlas i vanlig lagstiftningsordning. Regeringen anser det dock önskvärt att grundlagsutskottet ger ett utlåtande i frågan, på grund av den möjlighet till befrielse från begränsningar som föreslås, vilket ingriper i bostadsrättsavtalen samt för att bedöma om valet av boende är offentlig förvaltningsuppgift eller inte.

Kläm

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

1.

Lag

om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

AVDELNING I

Allmänna bestämmelser

1 kap.

Lagens tillämpningsområde och centrala principer för bostadsrättsverksamheten

1 §

Bostadsrätt

Bostadsrätt är en till en fysisk person mot en bostadsrättsavgift överlåtten rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaler i ett bostadsrättshus. Bostadsrätten grundas genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt (*bostadsrättsavtal*).

2 §

Statligt stödda och fritt finansierade bostadsrättsbostäder

Med *statligt stödda bostadsrättsbostäder* avses i denna lag bostadsrättsbostäder vilka byggts, anskaffats eller renoverats med hjälp av lån som beviljats enligt lagen om bostadsproduktion (247/1966) eller aravalagen (1189/1993) eller i fråga om vilka ett lån som tagits för detta ändamål har godkänts som ett sådant räntestödslån som avses i lagen om räntestöd för bostadsrätts-huslån (1205/1993) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001).

Med *fritt finansierade bostadsrättsbostäder* avses bostadsrättsbostäder som har finansierats på något annat sätt än vad som avses i 1 mom.

Vad som i denna lag föreskrivs om statligt stödda bostadsrättsbostäder gäller också efter det att det lån som tagits för byggandet, anskaffningen eller renoveringen av bostäderna har betalats tillbaka.

3 §

Bestämmelsernas tvingande natur

I bostadsrättsavtalet får det inte göras avvikelser från denna lag till nackdel för bostadsrätts-havaren eller den vars rätt härleder sig från bostadsrättshavarens.

Ett villkor genom vilket bostadsrättshavaren påförs någon annan betalningsskyldighet än en som nämns i denna lag som en förutsättning för eller på basis av bostadsrätten är utan verkan.

4 §

Bostadsrättshusens ägare

Ägaren till ett bostadsrättshus är en sådan sammanslutning vars syfte är att erbjuda i denna lag avsedda bostadsrätter i ett eller flera hus som sammanslutningen äger. Ägare till en sammanslutning som äger bostadshus kan endast vara en sammanslutning som är delägare i den sammanslutning som äger bostadshuset i syfte att kunna åstadkomma sådan verksamhet som avses i denna lag. En sammanslutning som äger ett bostadsrättshus kan själv tillhandahålla tjänster i anslutning till den verksamhet som avses i denna lag eller vara delägare eller medlem i en annan sammanslutning som tillhandahåller denna typ av tjänster.

Ägare till ett statligt stött bostadsrättshus kan vara en sådan sammanslutning som äger ett bostadsrättshus vars syfte är att låta bygga och skaffa bostadsrättsbostäder och tillhandahålla dem för användning med stöd av bostadsrätt på det sätt som föreskrivs i denna lag med målet att de boende ska ha goda och trygga boendeförhållanden till skäliga kostnader. Sammanslutningens ledning ska omsorgsfullt främja bostadsrättsammanslutningens intressen.

Bestämmelser om kraven på ägare till ett statligt stött bostadsrättshus finns dessutom i de lagar som nämns i 2 § 1 mom. Bestämmelser om bostadsrättsföreningar finns förutom i denna lag även i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

Vad som i denna lag föreskrivs om sammanslutningar som äger bostadsrättshus tillämpas även på stiftelser som äger bostadsrättshus.

5 §

Aktiebolag som sammanslutning som äger bostadsrättshus

Om den sammanslutning som äger ett bostadsrättshus är ett aktiebolag, ska dess aktiekapital uppgå till minst 8 000 euro. Om bolaget inte äger andra bostadsrättsbostäder än fritt finansierade bostadsrättsbostäder ska aktiekapitalet dock uppgå till minst 80 000 euro.

Aktiebolag som äger bostadsrättshus ska vara privata aktiebolag.

6 §

Namnskydd för sammanslutningar som äger bostadsrättshus och bostadsrättsavtal

Namnet på en sammanslutning som äger bostadsrättshus ska innehålla ordet "bostadsrätt" eller "brbostäder". Andra sammanslutningar eller fysiska personer får inte i sitt namn eller sin verksamhet använda dessa ord. Inte heller när sammanslutningen eller personen på basis av ett avtal, en aktie eller en andel överlåter besittningen av en byggnad eller en del därav till någon annan får de använda namnet bostadsrättsavtal på avtalet eller benämningen bostadsrätt på besittningsrätten till byggnaden eller en del av den.

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars namn finns dessutom i 4 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

7 §

Bostadsrättsavtal

Bostadsrättsavtalet ska ingås och ändras skriftligen. Ett muntligt avtal och ett muntligt avtalsvillkor binder inte bostadsrättshavaren. Av bostadsrättsavtalet ska åtminstone framgå:

1) avtalsparterna,

RP 189/2020 rd

- 2) vilken bostadslägenhet samt eventuella andra delar av en byggnad eller fastighet som bostadsrätten gäller (*lägenheten*),
- 3) bostadsrättsavgiftens belopp och grunder,
- 4) bruksvederlagets belopp när besittningsförhållandet inleds samt bruksvederlagets grunder.

8 §

Makars gemensamma ansvar

Om makar använder en lägenhet som sitt gemensamma hem, svarar de solidariskt för de skyldigheter som följer av bostadsrättsavtalet. Om den ena maken flyttar bort från lägenheten och den andra maken som inte är part i bostadsrättsavtalet bor kvar där, svarar den andra maken så länge han eller hon bor kvar i lägenheten för att de skyldigheter som följer av bostadsrättsavtalet fullgörs.

I ett ärende som gäller en i 1 mom. avsedd lägenhet ska vardera maken ges tillfälle att bli hörd, om skäl till detta prövas föreligga.

Med make jämställs den som lever i samboförhållande med bostadsrättshavaren.

9 §

Bostadsrättsavgiftens belopp

Bostadsrättsavgifter får tas ut till ett belopp som i fråga om statligt stödda bostadsrättshus motsvarar högst 15 procent av de byggnads- eller anskaffningskostnader som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (*anskaffningsvärde*).

I fråga om fritt finansierade bostadsrättshus får bostadsrättsavgifter tas ut till ett belopp som motsvarar högst 30 procent av det anskaffningsvärde som ägaren uppgett.

De bostadsrättsavgifter som tas ut medan byggandet eller anskaffningen av ett bostadsrättshus pågår får inte sammanlagt överstiga det belopp som utöver byggnads- eller anskaffningslån och eget kapital behövs för finansiering av anskaffningsvärdet.

10 §

Finansieringskonto för ett bostadsrättshus under byggnad

Den sammanslutning som äger ett bostadsrättshus ska öppna ett särskilt konto, på vilket det innan bostadsrättshuset blir färdigt ska betalas in

- 1) lån som lyfts för byggande eller anskaffning av huset,
- 2) bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid bostadsrättshuset byggts eller på annat sätt anskaffats.

Medlen på kontot får inte användas till ändamål som är främmande med beaktande av byggandet eller annan anskaffning av det aktuella bostadsrättshuset eller insamlingen av medel, om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har tagit ut reserveringsavgifter eller andra avgifter hos dem som anmält sig som bostadsrättshavare innan bostadsrättsavtal ingåtts eller hos bostadsrättshavarna innan huset blivit färdigt, ska även dessa sättas in på ett sådant konto som avses i 1 mom.

2 kap.

Val av boende i statligt stödda bostadsrättsbostäder

11 §

Allmänna principer för val av boende

Vid val av boende till statligt stödda bostadsrättsbostäder ska detta kapitel iakttas. Den sammanslutning som äger bostadsrättsbostadsrättshuset väljer bostadsrättsbostadshavarna bland sökande som behöver en bostad i den ordning som deras i 15 § avsedda ordningsnummer utvisar.

12 §

Krav som gäller bostadsrättsbostadshavare

Till bostadsrättsbostadshavare kan väljas en finsk medborgare och hans eller hennes hushåll. Med finsk medborgare jämställs i denna lag

1) den vars uppehållsrätt har registrerats enligt 10 kap. i utlänningslagen (301/2004) eller den som beviljats ett uppehållskort,

2) den som beviljats ett i utlänningslagen avsett uppehållstillstånd som berättigar till minst ett års vistelse,

3) den som beviljats uppehållstillstånd på basis av studier.

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

Den som ansöker om bostadsrätt ska vid ansökan om bostad och ordningsnummer vara minst 18 år. En bostadsrättsbostad eller bostadsgrupp kan riktas till personer som hör till en särskilt angiven åldersgrupp eller någon annan specialgrupp, om detta har meddelats på behörigt sätt och offentligt då bostadsrätterna förklarades lediga att sökas.

13 §

Behov av bostadsrättsbostad

En förutsättning för att en sökande ska kunna väljas till bostadsrättsbostadshavare är att den sökande och sökandens familj behöver en bostadsrättsbostad. En sökande anses inte behöva en bostadsrättsbostad om sökanden eller en myndig familjemedlem till denne

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

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

Behovet av bostadsrätt bedöms vid den tidpunkt då den sökande godkänns som bostadsrättsbostadshavare. Bedömningen får inte grunda sig på utredningar som är äldre än ett år. I bedömningen beaktas inte förmögenhet som har ringa värde eller som är nödvändig för att sökanden eller en familjemedlem till denna ska kunna få skälig utkomst av att idka näring eller utöva yrke. Om det i förmögenheten har skett en betydande förändring sedan utredningen gjordes, ska förmögenheten beaktas sådan den är vid den tidpunkt då sökanden godkänns.

Sökanden kan godkännas också på det villkor att han eller hon inom den fastställda tidsfristen på högst sex månader uppfyller det behovskrav som avses i 1 mom. 1 punkten. Villkoret ska antecknas i bostadsrättsavtalet.

Närmare bestämmelser om bedömningen av i denna paragraf avsedd förmögenhet som ska beaktas vid valet av bostadsrättsbostadshavare får utfärdas genom förordning av statsrådet.

14 §

Undantag från kravet på behov av bostadsrättsbostad

En sökande kan väljas till bostadsrättshavare utan att ha ett sådant behov av bostadsrättsbostad som avses i 13 §, om

- 1) sökanden byter från en bostadsrättsbostad till en annan,
- 2) sökanden har fyllt 55 år,
- 3) den bostadsrättsbostad som söks är avsedd för personer som hör till en viss grupp i enlighet med 12 § 3 mom. och en enskild medlem i gruppen byts ut, eller
- 4) det inte finns sökande som behöver en bostadsrättsbostad under den rimliga ansökningstid som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset fastställt.

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

15 §

Ordningsnummer och register över ordningsnummer

Den som ansöker om bostadsrätt ska ansöka om ett ordningsnummer hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, som är personuppgiftsansvarig för registret över ordningsnummer. Vid ansökan om ordningsnummer uppger sökanden eller sökandena sitt namn och sin personbeteckning så att ordningsnumret kan specificeras. Ordningsnumret gäller i två år från att det beviljades, dock inte längre efter det att den sökande ingått ett bostadsrättsavtal på grund av det. Ordningsnumret ska vara giltigt när den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ger erbjudandet om bostaden. Om en tidsfrist har fastställts för ansökan om bostad ska ordningsnumret vara giltigt när ansökan görs. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska kontrollera riktigheten hos det ordningsnummer som den sökande har uppgett i det register som förs av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och anteckna att ordningsnumret har använts efter att den sökande har tagit emot den bostadsrätt som ordningsnumret i fråga berättigar till.

En bostadsrättssökande kan bara få ett ordningsnummer åt gången. Om flera personer ansöker om bostadsrätt tillsammans får de ett gemensamt ordningsnummer. Ordningsnumret får inte överlåtas vidare.

Efter att ordningsnumrets giltighetstid har löpt ut får den sökande beviljas ett nytt nummer. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan dock i sådana fall som avses i 15 § i diskrimineringslagen (1325/2014) förnya ordningsnumret för en person med funktionsnedsättning, om det är nödvändigt för att personen ska få en bostad som motsvarar personens behov. Uppgifter som anknyter till en ansökan och som gäller särskilda kategorier av personuppgifter får förvaras i högst två år.

I registret över ordningsnummer införs namn och personbeteckning för den person eller det hushåll som ansöker om ett ordningsnummer, de tilläggsuppgifter som de som ansöker om ett ordningsnummer har uppgett om hushållet och bostaden i fråga samt de uppgifter som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har uppgett om ett hushåll som fått en bostad och om bostaden i fråga. Uppgifter som samlats in i samband med val av boende kan överlåtas i anonymiserad form till kommunen för bostadspolitiska informationsbehov och planering av markanvändning.

Närmare bestämmelser om ansökan om och granskning av ordningsnummer får utfärdas genom förordning av statsrådet.

16 §

Erbjudande av och ansökan om bostadsrätt

RP 189/2020 rd

Lägenheterna i ett bostadsrättshus ska erbjudas till användning som bostadsrättsbostäder. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska utlysa bostadsrätterna offentligt och allmänt för ansökan.

Sökanden ska anmäla sig hos den sammanslutning som äger eller kommer att äga det hus i vilket han eller hon vill få bostadsrätt. Vid ansökan om bostadsrätt ska den sökande meddela den sammanslutning som äger bostadsrättshuset sitt namn, sin adress och sin personbeteckning och lägga fram den utredning som krävs för godkännande som bostadsrättshavare senast innan bostadsrättsavtalet ingås.

En sammanslutning som äger bostadsrättshus är skyldig att allmänt och offentligt meddela när den är redo att ta emot ansökningar från personer som önskar bli bostadsrättshavare. Ansökningar kan tas emot under den angivna anmälningstiden eller kontinuerligt eller enbart för ett visst hus eller allmänt för sådana hus som sammanslutningen i fråga äger eller kommer att äga. En sammanslutning som äger bostadsrättshus kan vidare bestämma att bostadsrättshavarnas ansökningar är i kraft under en bestämd tid, som ska anges i det ovannämnda meddelandet. Sammanslutningen kan också fordra att ansökningarna för att vara i kraft ska förnyas inom en viss tid. Även denna skyldighet ska omnämnas i det ovan avsedda meddelandet eller också, om de sökande åläggs denna skyldighet efter det att de lämnat in ansökan, ska ett allmänt och offentligt meddelande om saken utfärdas.

En sammanslutning som äger bostadsrättshus ska informera Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet om att sammanslutningen meddelat att den tar emot anmälningar från personer som vill bli bostadsrättshavare.

Närmare bestämmelser om erbjudandet av bostadsrätt och förfarandet för ansökan får utfärdas genom förordning av statsrådet.

17 §

Val av bostadsrättshavare

En sammanslutning som äger bostadsrättshus väljer bland de sökande som uppfyller förutsättningarna enligt 12–14 § den bostadsrättshavare som har det lägsta ordningsnumret som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet gett.

Avvikande från ordningsnummerföljden och behovsprövningen ges följande sökande företräde i valet av boende i denna ordning:

1) en bostadsrättshavare som frivilligt avstår från sin bostadsrätt eller vars bostadsrättsavtal omvandlas till ett hyresavtal i samband med sådan befrielse från begränsningar som anges i 88 och 89 §,

2) bostadsrättshavare som byter bostadsrättsbostad sinsemellan,

3) bostadsrättshavare som bor i samma bostadsrättsobjekt där den bostadsrättsbostad som är föremål för ansökan finns.

Sådana sökande med företrädesrätt som avses i 2 mom. behöver inget ordningsnummer, och på valet av dem tillämpas inte det krav på behov av bostadsrättsbostad som föreskrivs i 13 §. Om fler än en sökande ur samma företrädesgrupp som består av i 1 eller 3 punkten avsedda sökande ansöker om samma bostad väljs den sökande vars bostadsrättsavtal är äldst. Om avtalen har undertecknats på samma dag är det ordningsnumret i bostadsrättsavtal som avgör företrädesordningen.

Närmare bestämmelser om val av bostadsrättshavare på basis av ordningsnummer och om företrädesordningen enligt denna paragraf kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

18 §

Företräde för en boende

Om ett hus som är i annat bruk än bostadsrättsbruk ändras till bostadsrättshus kan en person som på grundval av aktieinnehav eller hyresavtal besitter en lägenhet och som fyllt 18 år, eller en familjemedlem som bor i lägenheten och härleder sin rätt från personen i fråga, oberoende av 12–17 § godkännas som bostadsrättshavare. Personen i fråga kan också fortsätta att besitta lägenheten som hyresgäst eller som ägare eller delägare till de aktier som medför rätt till besittning av lägenheten. Då kan personen oberoende av 12–17 § också senare godkännas som bostadsrättshavare till en bostad som personens själv eller familjen har besuttit redan innan huset ändrades till ett bostadsrättshus. Om en sådan bostad blir ledig efter den person som besuttit den då huset ändrades till bostadsrättshus eller efter någon vars rätt kan härledas till den personen, väljs bostadsrättshavaren på det sätt som anges i 12–17 §.

19 §

Bostadsrättssammanslutningens rätt att vägra ingå ett bostadsrättsavtal

Om en sammanslutning som äger bostadsrättshus har hävt en bostadsrättshavares bostadsrättsavtal enligt vad som föreskrivs i 8 kap. och om det finns grundad anledning att anta att försummelsen av skyldigheter eller någon annan grund att häva avtalet fortsätter, är sammanslutningen i fråga inte skyldig att ingå ett nytt bostadsrättsavtal med den sökande förrän två år har förflutit från det att det hävda avtalet har löpt ut.

AVDELNING II

Bostadsrättshavarens och bostadsrättssammanslutningens rättigheter och skyldigheter

3 kap.

Bostädernas användning, skick och underhåll samt överlåtelse av besittning

20 §

Besittning av lägenheten och överlåtelse av lägenheten i bostadsrättshavarens besittning

Bostadsrättshavaren ska använda lägenheten som stadigvarande bostad för sig eller för sig och sin familj.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska hålla lägenheten tillgänglig för bostadsrättshavaren från den dag då denne enligt bostadsrättsavtalet har rätt att få lägenheten i sin besittning.

21 §

Lägenhetens skick och underhåll

Då bostadsrättshavaren får lägenheten i sin besittning ska den vara i ett sådant skick som bostadsrättshavaren skäligen kan förutsätta med hänsyn till avtalets innehåll, lägenhetens ålder, de lokala boendeförhållandena och andra omständigheter.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska hålla lägenheten i ett sådant skick som avses i 1 mom. under den tid bostadsrättshavaren har lägenheten i sin besittning.

22 §

Nedsättning av bruksvederlaget på grund av avtalsbrott från bostadsrättssammanslutningens sida

Bostadsrättshavaren har rätt att få befrielse från betalningen av bruksvederlag eller skälig nedsättning av bruksvederlaget för den tid under vilken lägenheten inte har kunnat användas på grund av dröjsmål med överlåtelsen av besittningen eller på grund av dess bristfälliga skick eller under den tid lägenheten annars varit i bristfälligt skick. Bostadsrättshavaren har dock inte denna rätt, om dröjsmålet med överlåtelsen av besittningen av lägenheten eller lägenhetens bristfälliga skick berott på en omständighet som bostadsrättshavaren är ansvarig för. Om det är fråga om en brist i lägenhetens skick som uppkommit under den tid lägenheten har varit i bostadsrättshavarens besittning, har denne inte heller ovan avsedda rätt från en tidigare tidpunkt än den då den sammanslutning som äger bostadsrättshuset fick vetskap om bristen.

23 §

Skadestånd på grund av avtalsbrott från bostadsrättssammanslutningens sida

Bostadsrättshavaren har rätt till ersättning för en skada som denne orsakas på grund av ett i 22 § nämnt avtalsbrott från bostadsrättssammanslutningens sida. Rätt till ersättning uppstår dock inte om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset visar att avtalsbrottet och skadan inte beror på försummelse eller annan vårdslöshet från dennes sida.

24 §

Reparations- och ändringsarbeten samt skötsel

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset vill utföra ett reparations- eller ändringsarbete i lägenheten ska sammanslutningen underrätta bostadsrättshavaren om detta minst sex månader innan arbetet inleds. Om bostadsrättshavaren byts efter det att meddelandet lämnades ska också den nya bostadsrättssökanden underrättas om reparations- eller ändringsarbetet. Bytet av bostadsrättshavare påverkar dock inte den tidsfrist som avses i detta moment.

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 1 mom. har den sammanslutning som äger bostadsrättshuset rätt att omedelbart vidta åtgärder för skötsel av lägenheten eller utföra ett reparations- eller ändringsarbete som inte kan skjutas upp utan att skada vållas. Också skötsel eller ett reparations- eller ändringsarbete som inte medför väsentlig olägenhet eller störning för utövningen av bostadsrätten får utföras förutsatt att den sammanslutning som äger bostadsrättshuset underrättar bostadsrättshavaren om det minst 14 dagar innan arbetet inleds.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska se till att de åtgärder för skötsel eller reparations- eller ändringsarbeten som sammanslutningen vidtar inte orsakar större olägenheter eller störningar för bostadsrättshavaren än vad som är nödvändigt för att en åtgärd ska kunna vidtas. Bostadsrättshavaren har rätt till befrielse från betalning av bruksvederlag eller skälig nedsättning av bruksvederlaget för den tid under vilken lägenheten inte har kunnat användas eller lägenheten inte har varit i sådant skick som krävs eller avtalats samt ersättning för olägenheter eller skador som orsakas av en åtgärd. Bostadsrättshavaren har dock inte denna rätt, om lägenhetens bristfälliga skick beror på en omständighet som bostadsrättshavaren är ansvarig för. Rätt till ersättning uppstår inte heller om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset visar att olägenheten eller skadan inte beror på försummelse eller annan vårdslöshet från dennes sida.

25 §

Bostadsrättshavarens rätt att utföra underhålls- och ändringsarbeten och att få ersättning för dessa

Bostadsrättshavaren får utföra underhålls- och ändringsarbeten i lägenheten. Bostadsrättshavaren ska på förhand underrätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset om väsentliga underhålls- och ändringsarbeten. Sammanslutningen har rätt att övervaka att underhålls- och ändringsarbetena utförs utan att byggnaden skadas och i enlighet med god byggnadssed.

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset påbörja ett underhålls- eller ändringsarbete i lägenheten som kan

- 1) skada byggnaden,
- 2) orsaka den sammanslutning som äger bostadsrättshuset eller innehavaren av en annan lägenhet eller fastighet skada, eller
- 3) inverka på husets bärande konstruktioner, husets isolering, eller i huset installerade vatten-, el-, gas- eller andra motsvarande ledningar eller husets luftkonditioneringssystem.

Bostadsrättshavaren har rätt att få skälig ersättning av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset för ett behövligt underhålls- eller ändringsarbete som han eller hon utfört i lägenheten. Ersättning förutsätter att sammanslutningen har gett tillstånd till underhålls- eller ändringsarbetet.

26 §

Rätt för en representant för bostadsrättssammanslutningen att få tillträde till lägenheten

En representant för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har rätt att få tillträde till lägenheten då det är behövligt med tanke på lägenhetens skötsel, skick eller övervakning av underhålls- eller ändringsarbeten eller för att utföra reparationer. Besöket i lägenheten ska ske inom skälig tid vid en tidpunkt som är lämplig för bostadsrättshavaren, om inte arbetet är brådskande eller annars av en sådan art att detta inte är möjligt.

När en anmälan om avstående från bostadsrätt enligt 57 § 2 mom. gjorts till den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har en representant för sammanslutningen rätt att visa lägenheten vid en tidpunkt som är lämplig för bostadsrättshavaren.

27 §

Bostadsrättshavarens ansvar för skador på lägenheten

Bostadsrättshavaren är skyldig att ersätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset för skador som bostadsrättshavaren uppsåtligen eller av försummelse eller annan vårdslöshet förorsakar på lägenheten. Bostadsrättshavaren är dock inte ansvarig för sedvanligt slitage som orsakas av att lägenheten används för det ändamål som avses i bostadsrättsavtalet.

Bostadsrättshavaren ska även ersätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset för skador som någon som med bostadsrättshavarens tillstånd vistas i lägenheten uppsåtligen eller genom försummelse eller annan vårdslöshet orsakat på lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för skador som orsakats av den som utför arbete på uppdrag av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset eller för dennes räkning.

Vad som föreskrivs i 1 och 2 mom. gäller även ansvaret för skador på gemensamma utrymmen och anordningar för fastigheten eller byggnaden som bostadsrättshavaren på basis av bostadsrättsavtalet får använda.

Det skadestånd som bostadsrättshavaren ska betala kan jämkas, om skadeståndet är oskäligt med beaktande av orsakerna till skadan, bostadsrättshavarens möjligheter att förutse och förhindra skadans uppkomst, försäkringarna och försäkringsmöjligheterna, parternas förmögenhetsförhållanden samt andra omständigheter.

28 §

Bostadsrättshavarens anmälningskyldighet

Bostadsrättshavaren ska utan dröjsmål underrätta den sammanslutning som äger bostadsrätts-
huset om skador och brister på lägenheten. Detta ska ske utan dröjsmål, om reparationer måste
utföras omedelbart för att förhindra att skadan blir större.

Om lägenheten inte används på en lång tid ska bostadsrättshavaren anmäla detta till den sam-
manslutning som äger bostadsrättshuset samt bereda denne möjlighet att komma in i lägenheten.

En bostadsrättshavare som underlåter att göra en i 1 och 2 mom. avsedd anmälan eller bereda
en representant för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset tillträde till lägenheten sva-
rar för de skador som försummelsen orsakar.

29 §

Förstörelse av lägenheten eller förbud att använda den

Om lägenheten blir förstörd eller myndigheterna förbjuder att den används som bostad, upp-
hör bostadsrättsavtalet att gälla.

Om förstörelsen av lägenheten beror på försummelse eller annan vårdslöshet som begåtts av
den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, har bostadsrättshavaren rätt till ersättning för
den skada som denne har orsakats.

Om bostadsrättsavtalet upphör att gälla med stöd av 1 mom. innan bostadsrättshavaren har
haft rätt att ta lägenheten i sin besittning och om den sammanslutning som äger bostadsrätts-
huset inte utan dröjsmål sedan denne fått vetskap om grunden för avtalets upphörande underrättar
bostadsrättshavaren om saken, har bostadsrättshavaren rätt till ersättning för den skada som be-
ror på försummelse från sammanslutningens sida.

30 §

Överlåtelse av besittningen av en lägenhet

Bostadsrättshavaren får överlåta högst hälften av lägenheten i någon annans besittning. Bo-
stadsrättshavaren får emellertid överlåta lägenheten till någon annan för en oavbruten tid av
högst två år, om han eller hon på grund av sitt arbete, sina studier eller av någon annan motsva-
rande orsak tillfälligt vistas på en annan ort eller om något annat särskilt skäl för överlåtelsen
föreligger. Lägenheten får överlåtas för längre tid eller omedelbart efter föregående överlåtelse
för en tid av högst två år om särskilt skäl föreligger och den sammanslutning som äger bostads-
rättshuset inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Lägenheten eller en del av
den får inte användas för inkvartering, överlåtas för annat bruk som avviker från stadigvarande
boende eller överlåtas till en yrkesmässig aktör för vidare uthyrning eller inkvarteringsverksam-
het eller för annat bruk som avviker från stadigvarande boende. Bostadsrättshavaren ska före
överlåtelsen av besittningen skriftligen underrätta den sammanslutning som äger bostadsrätts-
huset om saken och meddela för hur länge det har avtalats eller antas att lägenheten kommer att
vara i annans besittning.

Om besittningen överlåts för en tid av mer än två år ska bostadsrättshavaren senast en månad
innan det förflutit två år från överlåtelsen skriftligen underrätta den sammanslutning som äger
bostadsrättshuset om saken. Om sammanslutningen inte godkänner överlåtelsen ska denne inom
14 dagar efter att ha mottagit meddelandet föra grunden för sin vägran till domstol för prövning.
Om domstolen godkänner grunden för vägran ska den förbjuda överlåtelsen. Om domstolen
förkastar talan kan lägenheten tillfälligt överlåtas till någon annan trots att den sammanslutning
som äger bostadsrättshuset söker ändring.

31 §

Bostadsrättshavarens och lägenhetsinnehavarens ansvar

Den till vilken bostadsrättshavaren har överlåtit besittningen av lägenheten eller en del av den ansvarar för skador som han vore skyldig att ersätta om han var bostadsrättshavare. Om inte något annat har avtalats med den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, svarar bostadsrättshavaren alljämt för de skyldigheter som han har enligt bostadsrättsavtalet, samt för sådan skada som den som besitter lägenheten är skyldig att ersätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

4 kap.

Bruksvederlaget och dess betalning

32 §

Bruksvederlag

Bostadsrättshavaren ska betala ett skäligt bruksvederlag till den sammanslutning som äger bostadsrättshuset. I övrigt bestäms bruksvederlaget enligt vad som avtalats om det.

33 §

Bruksvederlag i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder

Utöver vad som föreskrivs i 32 § får bruksvederlaget i statligt stödda bostadsrättsbostäder fastställas till högst ett belopp som täcker de utgifter som vid en god ekonomiförvaltning uppkommer av finansieringen och underhållet av till sammanslutningen hörande bostadsrättsbostäder och utrymmen i samband med dem.

Grunderna för bestämmandet av bruksvederlaget ska dessutom vara sådana att vederlaget fördelas på ett skäligt sätt mellan lägenheterna. Vederlaget kan bestämmas så att olika utgiftsposter har olika betalningsgrunder, såsom lägenhetens areal eller den faktiska förbrukningen eller användningen av vatten, el eller någon annan nyttighet.

Bruksvederlaget i statligt stödda bostadsrättsbostäder ska vara mindre än den hyra som i allmänhet betalas för likvärdiga hyresbostäder, vars läge motsvarar lägenhetens läge.

34 §

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

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

- 1) byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten, om lånet har godkänts som ett räntestödslån den 30 juni 2018 eller tidigare,
- 4) förvaltning av bostadsrättshus,
- 5) skyldigheter som bostadsrättshusets ägare har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med lag,
- 6) avsättningar för skyldigheter enligt 5 punkten,
- 7) räntan på sådant eget kapital som avses i 81 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte med mer än fem

procentenheter överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar, om inte annat följer av någon annan lag,

8) dividend eller gottgörelse enligt 36 §,

9) andra godtagbara omständigheter som motsvarar de omständigheter som avses i punkterna 1–8.

Det finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott som ackumuleras genom bruksvederlagen ska med avdrag för de medel som samlats in för i 1 mom. 3 och 6 punkten avsedd avsättning beaktas när bruksvederlagen för de följande åren bestäms.

Närmare bestämmelser om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämning av bruksvederlag och vad som ska anses vara en skäligen avsättning enligt 1 mom. 3 punkten får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en sammanslutning som äger bostadsrättshus tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av förordning av statsrådet föreskrivs för en avsättning.

35 §

Utjämning av bruksvederlag och gradering av ytor i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder

Det bruksvederlag som tas ut för en statligt stödd bostadsrättsbostad får användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden finns och för samma ägares andra bostadsrättshus (*utjämning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan fritt finansierade och statligt stödda bostadsrättshus.

I syfte att uppnå skäliga bruksvederlag får de ytor som används som grund för bruksvederlagen för lägenheterna i ett bostadsrättshus bestämmas per lägenhet i bostadsrättsavtalen (*gradering*). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan av en sammanslutning som äger bostadsrättshus utifrån de villkor som centralen fastställt godkänna att bruksvederlagets belopp i de gällande bostadsrättsavtalen ändras på den grund att graderingen i de gällande bostadsrättsavtalen i bostadsrättshuset ändras, om detta förutsätts för att bruksvederlagen ska kunna fördelas rättvist i bostadsrättshuset eller för att en rimlig och rättvis bruksvederlagsnivå ska kunna uppnås för alla bostäder i bostadsrättshuset. Ändringen av graderingen ska behandlas inom boendeförvaltningen.

Närmare bestämmelser om begränsning av utjämningen av bruksvederlag, andra förfaringsätt som ska följas vid utjämning av bruksvederlag och gradering samt ändring av gradering får utfärdas genom förordning av statsrådet.

36 §

Betalning av dividend eller annan gottgörelse i sammanslutningar som äger bostadsrättshus med statligt stödda bostadsrättsbostäder

Till en aktieägare i en sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus och till någon annan som gjort en placering i eget kapital i en sådan sammanslutning får, om inte annat följer av någon annan lag, betalas dividend eller annan gottgörelse och för detta tas det ut bruksvederlag, dock med beaktande av vad som i 32–34 § föreskrivs om hur bruksvederlaget bestäms och om skäliga bruksvederlag.

37 §

Konkurrensutsättning av upphandlingar som gäller statligt stödda bostadsrättsbostäder

Den sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus ska konkurrensutsätta de till värdet mest betydande disponent-, förvaltnings- och servicetjänster och övriga fastighetsförvaltningstjänster som upphandlats samt underhållsarbetena, om kostnaderna för dessa ska täckas med det bruksvederlag som tas eller enligt plan ska tas ut. Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärdet som föreskrivs i 25 § 1 mom. 1 punkten i lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016) ska upphandlingen konkurrensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådskande skäl eller av någon annan lag. Upphandlingen får inte delas upp eller beräknas med exceptionella metoder i syfte att undgå tillämpning av detta moment.

För sådana sammanslutningar som äger ett statligt stött bostadsrättshus och som är i lagen om offentlig upphandling och koncession avsedda upphandlingsenheter gäller vad som i den lagen föreskrivs om skyldigheten att konkurrensutsätta upphandlingar.

Bostadsrättshavarna i statligt stödda bostadsrättshus har rätt att lägga fram förslag till konkurrensutsättning av upphandlingar och delta i konkurrensutsättningen.

38 §

Höjning av bruksvederlaget

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska skriftligen meddela bostadsrättshavaren om höjningar av bruksvederlaget. Samtidigt ska sammanslutningen meddela grunden för höjningen och det nya bruksvederlaget. Höjningen träder i kraft tidigast vid ingången av den betalningsperiod som följer närmast när det gått två månader från det att meddelandet lämnades.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset behöver dock inte särskilt meddela sådan förhöjning av ersättning för värme, vatten eller annan till lägenheten hörande nytthet som grundar sig på ökad förbrukning eller ett ökat antal boende i lägenheten, om det har avtalats om att särskild ersättning ska utges för nyttheten enligt förbrukning eller antalet boende i lägenheten. Om ersättningen grundar sig på förbrukning ska bostadsrättshavaren få besked om förbrukningen för varje betalningsperiod.

39 §

Den tid för vilken bruksvederlag ska betalas

Bostadsrättshavaren är skyldig att betala bruksvederlag för den tid rätten att besitta lägenheten består samt därefter, om han fortfarande besitter lägenheten.

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset överlåter lägenheten till en ny bostadsrättshavare eller en ny innehavare av någon annan rättighet under den tid för vilken den som avstår från sin bostadsrätt ska betala bruksvederlag enligt 1 mom., upphör betalningsskyldigheten för den som avstår från sin bostadsrätt, om inte annat avtalats mellan den som avstår från sin bostadsrätt och den nya boende.

40 §

Betalningsperioden och tidpunkten för betalning

Bruksvederlaget ska betalas senast den andra dagen efter betalningsperiodens början, om inte något annat har överenskommits om betalningstidpunkt. Betalningsperioden är en månad eller någon annan tidsrymd för vilken vederlaget enligt avtalet ska betalas.

Ett förbehåll enligt vilket bostadsrätthavaren ska betala förskott på vederlaget är ogiltigt.

5 kap.

Boendeförvaltningen i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder

41 §

Boendeförvaltningens tillämpning och syfte

I detta kapitel föreskrivs om boendeförvaltningen i statligt stödda bostadsrättsbostäder. Bostadsrätthavarna beslutar på boendestämman om ordnande av boendeförvaltningen inom bostadsrättshuset och på samarbetsorganets möte om ordnande av boendeförvaltningen inom den sammanslutning som äger bostadsrättshuset samt utser på boendestämman sina kandidater till styrelsen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

Bestämmelserna om boendeförvaltning i detta kapitel tillämpas dock inte om huset ägs av en bostadsrättsförening. Bestämmelser om rättigheterna för bostadsrätthavaren att delta i bostadsrättsföreningens beslutsfattande finns i lagen om bostadsrättsföreningar.

42 §

Boendestämman och boendekommitté

Inom varje bostadsrättshus hålls boendestämmor, på vilka bostadsrätthavarna i huset kan använda sin beslutanderätt enligt detta kapitel.

Boendestämman har rätt att utse en boendekommitté eller flera boendekommittéer för att verkställa de beslut som fattas på boendestämman. Om stämman utser flera boendekommittéer ska den besluta om de frågor som ska behandlas av dessa.

Boendestämman kan besluta att någon boendekommitté inte ska tillsättas tills vidare eller för följande mandatperiod, utan att dess uppgifter helt eller delvis ska skötas av boendestämman, en förtroendevald som utses i stället för boendekommittén eller den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

43 §

Boendekommitténs mandatperiod och sammansättning

Boendekommittén utses för högst två år åt gången beroende på vad som bestäms om mandatperiodens längd på boendestämman. Boendestämman beslutar också om antalet medlemmar i kommittén och hur de ska väljas.

Boendekommittén eller en kommittémedlem kan avsättas under en pågående mandatperiod med stöd av ett beslut som fattats på boendestämman, om beslutet har understötts av minst hälften av de röstberättigade som varit närvarande eller representerade på stämman.

44 §

Boendeförvaltningens rättigheter inom bostadsrättshuset

När det gäller ett enskilt bostadsrättshus har boendeförvaltningen rätt att

RP 189/2020 rd

- 1) delta i beredningen av budgetförslaget och förslaget till bestämning av bruksvederlagen,
- 2) göra framställningar om de reparationer i huset som varje år ska täckas med bruksvederlagen och hyrorna,
- 3) delta i beredningen av husets reparationsplan på lång sikt,
- 4) delta i beredningen av husets finansieringsplan på lång sikt,
- 5) göra framställningar om innehållet i husets underhållsavtal, de arrangemang som gäller skötseln samt anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna,
- 6) för de boendes och de övriga lägenhetsinnehavarnas gemensamma räkning övervaka skötseln, underhållet och reparationerna i gemensamma utrymmen,
- 7) besluta om användningen av gemensamma hobby- och klubbrum och motsvarande rum samt om anordnande av s.k. talkarbete och andra motsvarande gemensamma tillställningar,
- 8) besluta om ärenden som har underställts boendekommittén samt utföra uppdrag som har anförtrots den under förutsättning att boendekommittén är beredd att åta sig uppdraget,
- 9) behandla andra ärenden som gäller huset,
- 10) för det samarbetsorgan mellan den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och bostadsrättshavarna som avses i 45 § göra framställningar om ärenden som framkommer i boendeförvaltningen i det enskilda bostadsrättshuset och andra ärenden som ska behandlas.

45 §

Samarbetsorgan mellan den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och bostadsrättshavarna

För behandlingen av frågor som anknyter till boendeförvaltningen och som gäller bostadsrättssammanslutningens hela bestånd av bostadsrättshus ska det finnas ett samarbetsorgan mellan den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och bostadsrättshavarna. Samarbetsorganet kan också ge rekommendationer i sådana till boendeförvaltningen hörande frågor i vilka det inte har beslutanderätt. Samarbetsorganet har rätt att föra ett ärende som det behandlar till styrelsen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset eller ett motsvarande organ för behandling.

Bostadsrättshuset representeras i samarbetsorganet av ordföranden för husets boendekommitté eller en förtroendevald som utsetts i stället för en boendekommitté. Representanterna till samarbetsorganet kan också utses genom val, och de utses genom val om samarbetsorganet annars består av fler än 50 personer. Rösträtten i samarbetsorganet utövas av de bostadsrättshavare som valts till samarbetsorganet.

Samarbetsorganet analyserar frågor med tanke på bostadsrättssammanslutningens övergripande intresse. En representant för bostadsrättshavarna representerar inte sitt eget bostadsrättshus i arbetet inom samarbetsorganet utan behandlar frågor som rör en sammanslutning som äger bostadsrättshus ur ett helhetsperspektiv. Syftet med samarbetsorganet är att genomföra och övervaka en jämlik behandling av alla bostadsrättshus och en livscykelekonomisk förvaltning av dessa i den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

Samarbetsorganet kan överföra sina befogenheter på en kommitté som väljs bland dess medlemmar. Samarbetsorganet kan besluta att någon boendekommitté inte ska tillsättas för följande mandatperiod, utan att dess uppgifter helt eller delvis ska skötas av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

46 §

Boendeförvaltningens rättigheter inom den sammanslutning som äger bostadsrättshuset

Boendeförvaltningen har i ärenden som gäller hela den sammanslutning som äger bostadsrättshuset rätt att

RP 189/2020 rd

- 1) delta i beredningen av sammanslutningens budgetförslag, förslaget till bestämning av bruksvederlagen, utjämnings- och graderingsgrunderna och reparationsåtgärder, samt förhandla och ge utlåtande om dessa,
 - 2) delta i beredningen av reparations- och finansieringsplanerna på lång sikt samt förhandla och ge utlåtande om dessa,
 - 3) göra framställningar och förhandla om de arrangemang som gäller skötseln samt anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna,
 - 4) delta i beredningen av avtal som ska ingås om underhållet och skötseln av bostadsrättshusen, fastigheterna och övriga byggnader,
 - 5) delta i beredningen av sådana ombyggnader och renoveringar genom vilka fastigheterna och byggnaderna sätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,
 - 6) delta i sammanställandet av konkurrensutsättningsprinciper och beredningen av konkurrensutsättningar med avseende på de avtal och åtgärder som avses i punkterna 4 och 5 samt att övervaka konkurrensutsättningarna,
 - 7) följa planeringen och genomförandet av nybyggen,
 - 8) delta i beredningen av ärenden som gäller överlåtelse eller avveckling av bostadsrättshus eller befrielse av bostadsrättshus från begränsningar och förhandla om dessa,
 - 9) besluta om innehållet i ordningsstadgarna,
 - 10) besluta om principerna för uthyrning och fördelning av gemensamma parkeringsplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande utrymmen,
 - 11) göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden om andra ärenden som anknyter till boendeförvaltningen för hela sammanslutningen och ärenden som läggs fram av boendekommittéerna,
 - 12) överföra ett ärende som hör till samarbetsorganet till boendeförvaltningen för det enskilda bostadsrättshuset för behandling.
- Protokollet från husägarens bolagsstämma eller motsvarande beslutsorgan, eller ett protokoll över beslutsfattandet, om beslut som hör till bolagsstämman har fattats utan bolagsstämma, ska tillställas samarbetsorganet för kännedom.

47 §

Boendeförvaltningens möten och sammankallande av dessa

Boendestämman och samarbetsorganet ska sammankallas minst en gång per kalenderår för att behandla ärenden som hör till boendeförvaltningen.

Boendestämman sammankallas av boendekommittén eller, om en sådan inte finns, av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset. Samarbetsorganet sammankallas av ordföranden eller, om denne är förhindrad, av vice ordföranden eller, om dessa inte har valts, av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset. Boendestämman eller samarbetsorganet ska också utan dröjsmål sammankallas för behandling av ett ärende som hör till boendeförvaltningen, om minst en tiondedel av de röstberättigade kräver det för behandling av ett angivet ärende.

Kallelsen till boendestämman ska sändas minst två veckor före stämman och kallelsen till samarbetsorganets möte ska sändas minst en vecka före mötet. I kallelsen ska nämnas vilka ärenden som ska behandlas samt när och var mötet hålls, om det ordnas som ett fysiskt möte, samt möjligheten att delta i mötet på elektronisk väg. Den skriftliga kallelsen ska sändas till bostadsrättsbostadens postadress eller per e-post, om bostadsrättshavaren har meddelat sin e-postadress.

Om sammankallandet av ett möte eller en stämma enligt denna lag försummats kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet berättiga någon av de boende att sammankalla mötet eller stämman för att behandla ett ärende som avses i denna lag.

48 §

Rösträtt och valbarhet vid boendeförvaltningens möten

Röstberättigade och valbara vid boendeförvaltningens möte är bostadsrättshavare som har fyllt 18 år. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset är inte röstberättigad eller valbar, även om sammanslutningen direkt innehar en lägenhet i huset. Hyresgäster har rätt att delta i boendeförvaltningen, men de är varken röstberättigade eller valbara.

Till ett och samma organ får inte väljas fler än en person från varje lägenhet.

49 §

Beslutsfattandet i boendeförvaltningens organ

Som boendeförvaltningsmötets beslut gäller den mening som vid mötet har fått över hälften av rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och andra frågor enligt den mening som ordföranden har omfattat. Boendeförvaltningsmötet kan dock bestämma att beslutet i fråga om något visst ärende ska fattas enhälligt, med kvalificerad majoritet eller med understöd av samtliga röstberättigade. Val kan också förrättas på ett annat sätt.

50 §

Rätt till information och informationsskyldighet

Boendestämman, samarbetsorganet och boendekommittén har rätt att av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset eller dennes representant få de uppgifter om bostadsrättshuset eller sammanslutningen som de behöver för att kunna utöva sina rättigheter. Uppgifterna ska vara styrkta av en revisor, om samarbetsorganet kräver det. Om det har krävts att uppgifterna ska vara styrkta av en revisor och uppgifternas riktighet inte kan styrkas, ska revisorn konstatera detta.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska informera bostadsrättshavarna och samarbetsorganet om sådana ärenden som gäller bostadsrättshuset eller sammanslutningen och som vid utövande av rättigheterna enligt denna lag kan vara av betydelse för dem eller för boendeförvaltningsorganen.

51 §

Bostadsrättssammanslutningens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen

Den sammanslutning som äger ett bostadsrättshus ska ge bostadsrättshavarna uppgifter om grunderna för hur bruksvederlaget bestäms, utjämnas och graderas, om hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget samt om användningen av de medel som insamlats genom bruksvederlag. Uppgifterna ska ges vid boendestämman och till samarbetsorganet. De boende ska också ha tillgång till uppgifterna på elektronisk väg.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska i kalkylen över bestämmandet av bruksvederlaget separat för varje sammanslutning, utjämningsgrupp och hus ange

- 1) för vilka utgiftsposter bruksvederlag tas ut,
- 2) hur mycket man har för avsikt att sammanlagt använda av de belopp som samlats in i form av bruksvederlag till utjämnning mellan olika bostadsrättshus, och hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget för ett enskilt bostadsrättshus,
- 3) hur mycket medel enligt 34 § 1 mom. 3 punkten som ska samlas in och till vad medlen ska användas,

RP 189/2020 rd

4) hur mycket medel enligt 34 § 1 mom. 6 punkten som ska samlas in och till vad medlen ska användas.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska utifrån sin bokföring från respektive räkenskapsperiod i samband med upprättelse av bokslutet göra upp en efterkalkyl som gäller hela sammanslutningen, utjämningsgruppen och bostadsrättshuset och av vilken det framgår

- 1) summan av bruksvederlag som tagits ut,
- 2) vilka utgiftsposter som har täckts med bruksvederlag,
- 3) finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för räkenskapsperioden,
- 4) det kumulativa finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet separat för varje sammanslutning, utjämningsgrupp och hus,
- 5) hur mycket medel enligt 34 § 1 mom. 3 punkten som ingår i det kumulativa överskottet,
- 6) hur mycket medel enligt 34 § 1 mom. 6 punkten som ingår i det kumulativa överskottet.

52 §

Bostadsrättshavarnas representation i styrelsen eller motsvarande organ

Boendestämmorna har rätt att utse kandidater

1) till styrelsen för ett bostadsaktiebolag eller ett sådant fastighetsaktiebolag vars syfte är att äga och förvalta ett eller flera bostadsrättshus,

2) till styrelsen eller ett motsvarande organ för någon annan sammanslutning som äger bostadshus än en sådan som anges i 1 punkten, vars syfte är att äga och förvalta ett eller flera i denna lag nämnda hus, eller, om de ärenden som gäller skötsel och underhåll av bostadsrättshuset eller beredning och iakttagande av budgeten för huset huvudsakligen ska skötas av något annat organ inom sammanslutningen, till detta organ,

3) till det organ i en sammanslutning som äger ett bostadsrättshus som, i det fall att sammanslutningens huvudsakliga syfte är något annat än att äga och förvalta ett eller flera bostadsrättshus, har i uppgift att särskilt sköta ärenden som gäller skötsel och underhåll av bostadsrättshuset eller beredning och iakttagande av budgeten för husen.

Bland de kandidater som avses i 1 mom. ska till den styrelse eller motsvarande organ eller något annat organ som avses i 1 mom. utses minst 40 procent av medlemmarna och alltid minst två personer. Finns det inte något organ som avses i 1 mom. 3 punkten, ska den person till vars uppgifter hör ärenden som gäller skötsel och underhåll av ett i denna lag avsett bostadsrättshus eller beredning och iakttagande av budgeten för huset, sköta dessa ärenden i samråd med de boendeförvaltningsorgan som avses i denna lag.

53 §

Övervakare som utnämnts av boendeförvaltningen

Samarbetsorganet har rätt att utse en övervakare som följer och granskar hur den sammanslutning som äger bostadsrättshuset sköter sin ekonomi och förvaltning. Boendestämman har rätt att utse en övervakare som följer och granskar hur bostadsrättshusets ekonomi och förvaltning sköts. Övervakaren ska ha den yrkeskompetens som uppgiften förutsätter. Övervakarens mandatperiod är densamma som mandatperioden för bostadsrättssammanslutningens revisor. Övervakaren ska avge en berättelse över sitt uppdrag till den som utsett övervakaren. Berättelsen ska också delges den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

Vad som föreskrivs om rätten för revisorn för en sammanslutning som äger ett bostadsrättshus att få uppgifter om bostadsrättshusets eller sammanslutningens ekonomi och förvaltning gäller också övervakaren. På övervakarens tystnadsplikt och skadeståndsansvar tillämpas vad som föreskrivs om tystnadsplikt och skadeståndsansvar för revisorer för sammanslutningar som äger bostadsrättshus.

Om boendeförvaltningens möte eller boendekommittén har valt en revisor för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset eller om revisorn har valts bland personer som boendeförvaltningens möte eller boendekommittén har föreslagit, sköter denna revisor även de övervakaruppgifter som avses i 1 mom., om inte också en övervakare har tillsatts separat.

54 §

Riksomfattande delegation för bostadsrättsärenden

För utvecklingen av bostadsrättsärenden finns en riksomfattande delegation för bostadsrättsärenden, som tillsätts av miljöministeriet. Delegationens uppgift är att följa upp bostadsrättssystemets funktion, lägga fram initiativ och ge utlåtanden samt på annat sätt utveckla delområden som rör bostadsrättsboende. Medlemmarna väljs för två år i sänder. En personlig ersättare ska väljas för varje medlem.

Medlemmarna i delegationen ska bestå av högst en representant för bostadsrättshavarna och en representant för varje sammanslutning som äger bostadsrättshus. Samarbetsorganet väljer en representant för bostadsrättshavarna från varje sammanslutning. Representanten för en bostadsrättsförening väljs av föreningsstämman. Representanter för miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret har möjlighet att delta i delegationen.

Delegationen väljer inom sig en ordförande och en vice ordförande. För kostnaderna för delegationens möten svarar de sammanslutningar som äger bostadsrättshus vars representanter har utsetts till delegationen.

55 §

Bemyndigande att utfärda förordning

Närmare bestämmelser om innehållet i boendeförvaltningens rättigheter enligt 44 och 46 §, de sätt på vilka informationsskyldigheten enligt 50 § kan fullgöras och de sätt på vilka boendeförvaltningen kan ordnas får utfärdas genom förordning av statsrådet.

6 kap.

Överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt

56 §

Återbäring av bostadsrättsavgiften

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

- 1) den första bostadsrättsavgift som betalats för lägenheten när bostadsrätten bildades,
- 2) sådan indexjustering av bostadsrättsavgiften som motsvarar den förändring av byggnadskostnadsindex som skett efter det att den första avgiften betalades,
- 3) värdet vid överlåtelsestiden av de skäligena förbättringar som överlåtaren eller en bostadsrättshavare före honom har gjort i lägenheten eller finansierat under besittningstiden med beaktande av kostnaderna för förbättringsarbetena, den tidpunkt då de utfördes, den återstående nyttan av arbetena samt andra omständigheter.

Om en sådan indexjustering som avses i 1 mom. 2 punkten leder till att den bostadsrättsavgift som ska återbäras är mindre än den första bostadsrättsavgiften, återbärs bostadsrättsavgiften till ett belopp som motsvarar den första bostadsrättsavgiften.

RP 189/2020 rd

Om förvärvaren av bostadsrätten har förbundit sig att betala ett pris som överstiger den återbäring av bostadsrättsavgift som avses i 1 mom., är förbindelsen ogiltig till den del priset överstiger den ovan avsedda återbäringen.

57 §

Avstående från bostadsrätt

I ett statligt stött bostadsrättshus får en bostadsrättshavare som besitter en lägenhet överlåta bostadsrätten till sin make, till en familjemedlem som vid tidpunkten för överlåtelsen stadigvarande bor i lägenheten eller till en släkting i rätt upp- eller nedstigande led. En förutsättning för överlåtelse är att bostadsrättshavaren har bott i lägenheten i minst två år. Priset på överlåtelsen får vara högst en summa som motsvarar den återbäring av bostadsrättsavgift som anges i 56 §.

Om en bostadsrättshavare vill avstå från sin bostadsrätt ska han eller hon meddela den sammanslutning som äger bostadsrättshuset detta. Sammanslutningen är skyldig att lösa in bostadsrätten och återbära bostadsrättsavgiften på det sätt som avses i 56 § inom tre månader från meddelandet. Någon skyldighet att lösa in bostadsrätten föreligger dock inte förrän den faktiska besittningen av bostadsrättsbostaden har upphört. Hos den till vilken den sammanslutning som äger bostadsrättshuset överlåter den inlösta bostadsrätten får sammanslutningen ta ut högst ett belopp som motsvarar den återbäring av bostadsrättsavgift som sammanslutningen betalat.

Den som överlåter en bostadsrätt ska i samband med överlåtelsen eller inlösningsen visa upp bostadsrättsavtalet i original för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, som ska göra en anteckning därpå om överlåtelsen och om priset och dess betalning samt om att överlåtarens bostadsrätt har upphört. Den som överlåter sin bostadsrätt blir inte fri från sina skyldigheter som bostadsrättshavare förrän anteckning gjorts om att bostadsrätten har upphört att gälla. Om bostadsrättsavtalet har upprättats i elektronisk form kan anteckningen göras i dokumentet i fråga eller ett separat elektroniskt eller annat dokument upprättas över anteckningen.

Vad som i denna lag föreskrivs om överlåtelse av bostadsrätt tillämpas även på överlåtelse av bostadsrätt genom tvångsverkställighet.

Annan överlåtelse av bostadsrätt än sådan som avses i denna paragraf är ogiltig.

I 39 § i äktenskapslagen (234/1929) föreskrivs om makes samtycke och dess betydelse vid överlåtelse av bostadsrätt.

58 §

Pantsättning av bostadsrätten

Om kapitalvärdet av en bostadsrätt pantsätts ska bostadsrättshavaren eller panthavaren underrätta den sammanslutning som äger bostadsrättshuset om pantsättningen. Om sammanslutningen inte underrättas om pantsättningen är den inte bindande gentemot bostadsrättshavarens borgenärer. Bostadsrättshavaren ska överlämna sitt bostadsrättsavtal i original till panthavaren. Om bostadsrättsavtalet har upprättats i elektronisk form ska rätten till pantsättning kontrolleras med den sammanslutning som äger bostadsrättshuset på annat sätt.

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

En bostadsrättssammanslutning som har underrättats om pantsättningen är skyldig att övervaka att panthavarens rätt inte kränks i samband med överlåtelse eller inlösen av bostadsrätten och att ersätta skada som panthavaren har orsakats av försummelse av denna skyldighet. Om bostadsrätten överläts eller löses in enligt 57 §, gäller panträdden inte förvärvarens eller dennes

efterträdares bostadsrätt, om bostadsrättshavaren när bostadsrättsavtalet ingicks inte visste och inte heller kunde förutsättas veta att bostadsrättens kapitalvärde var pantsatt.

När 10 kap. 2 § i handelsbalken tillämpas på panthavarens rätt att driva in sin fordran jämställs bostadsrättens kapitalvärde med den aktie som avses i 3 mom. i den paragrafen. På överlåtelse av bostadsrätten för panthavarens räkning tillämpas vad som föreskrivs i 56 och 57 §.

59 §

Skyldighet att förbereda sig på inlösning av bostadsrätter

En sammanslutning som äger ett bostadsrättshus ska sörja för att det för inlösning av bostadsrätter finns medel, vilkas användning inte kränker borgenärernas rätt.

Vid bedömningen av huruvida den skyldighet som avses i 1 mom. har fullgjorts i tillräcklig omfattning kan rådande efterfrågan på och utbud av bostäder beaktas. Reserveringen är tillräcklig, om den täcker den betalningsskyldighet som orsakas av de kända och sannolika inlösningarna under innevarande och därpå följande räkenskapsperiod och något annat inte följer av särskilda skäl.

Bostadsrättsavgifterna ska i balansräkningen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset tas upp som en särskild post under eget kapital. Om sammanslutningen är ett aktiebolag, tas bostadsrättsavgifterna upp som en särskild post under fritt eget kapital.

Bestämmelser om fonden för bostadsrättsinlösning finns i 9 kap. i lagen om bostadsrättsföreningar.

60 §

Disponibla medel för inlösen

En sammanslutning som äger bostadsrättshus får använda medel som avses i 59 § eller annat eget kapital eller andra medel som enligt bokslutet influiter under den föregående räkenskapsperioden eller tidigare räkenskapsperioder till att lösa in bostadsrätter. För betalning av den indexförhöjning och den finansieringsandel för ombyggnad av en lägenhet som avses i 56 § 1 mom. 2 och 3 punkten och som ingår i återbäringen av bostadsrättsavgiften ska dock i första hand användas andra medel eller annat eget kapital än posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen. Bestämmelser om nedsättning av posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen till följd av inlösning av en bostadsrätt och om en ökning av posten sedan bostadsrätten på nytt har överlåtits finns i 98 §.

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset är ett aktiebolag, får inlösningspriset för bostadsrätten med avvikelse från 1 mom. betalas om full täckning kvarstår för det bundna egna kapitalet och andra icke utdelningsbara poster enligt bolagets, eller om bolaget är ett moderbolag, koncernens balansräkning för den senast avslutade räkenskapsperioden.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och en sammanslutning som hör till samma koncern som denna får inte ställa säkerhet för betalning av inlösningspriset för en bostadsrätt eller av poster som ingår i priset. Bestämmelser om ägarens rätt att höra till bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond finns i lagen om bostadsrättsföreningar. Poster som ingår i inlösningspriset minskar det belopp som för den senast avslutade räkenskapsperioden får användas för vinstutdelning.

Inlösningarna av bostadsrätter betalas i den ordning som de har förfallit till betalning. Om flera inlösningar förfaller till betalning samma dag betalas de så länge det är möjligt enligt denna paragraf, om inte den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och de som har rätt till inlösning kommer överens om något annat. Till den del den sammanslutning som äger bostadsrättshuset med anledning av denna paragraf inte kan betala en bostadsrättsinlösning som förfallit till

RP 189/2020 rd

betalning, ska sammanslutningen betala dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/1982) på det obetalda beloppet. Vad som bestäms i 1–3 mom. gäller även sådan försenad betalning jämte dröjsmålsränta som avses i detta moment.

61 §

Ansvar för felaktig inlösning och hänvisningar till straffbestämmelser

Om sådana medel har använts för inlösning av bostadsrätter som enligt denna lag inte hade fått användas för detta, är styrelsen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och, om utdelningen av medel grundar sig på en oriktig balansräkning, den revisor som deltagit i fastställandet eller granskningen av balansräkningen skyldiga att enligt 10 kap. 9 § i revisionslagen (1141/2015) ersätta sammanslutningen för skada som uppkommit på detta sätt.

Om ägaren är en bostadsrättsförening finns det dessutom bestämmelser om skadestånd i 76 § i lagen om bostadsrättsföreningar. Om ägaren är en stiftelse finns det dessutom bestämmelser om skadestånd i 8 kap. 1 och 3 § i stiftelselagen (487/2015) och i 9 § i lagen om införande av stiftelselagen (488/2015).

Bestämmelser om straff för aktiebolagsbrott finns i 25 kap. 1 § i aktiebolagslagen samt om straff för bostadsaktiebolagsbrott och bostadsaktiebolagsförseelse i 27 kap. 1 och 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009). Bestämmelser om straff för bostadsrättsföreningsförseelse finns i 83 § i lagen om bostadsrättsföreningar.

62 §

Betalningsordning

Då en sammanslutning som äger bostadsrättshus upplöses eller försätts i konkurs ska först skulderna betalas, dock inte kapitallån, och därefter de bostadsrättsinlösningar som grundar sig på 57 § till dem som avstår från sin bostadsrätt. Om ägaren är ett aktiebolag ska bostadsrättsinlösningarna betalas innan medel kan delas ut till kapitallånets borgenärer eller aktieägarna på basis av deras aktieinnehav.

63 §

Överlåtelse av andel

Om två eller flera personer innehar en bostadsrätt tillsammans, kan en andel av den överlåtas endast till en annan delägare eller med de andra delägarnas samtycke. Vid överlåtelse av bostadsrätt till en annan delägare tillämpas inte det krav på boendetid som anges i 57 § 1 mom. Annan överlåtelse är ogiltig.

Priset får i en sådan situation som avses i 1 mom. uppgå till högst ett belopp som motsvarar andelen av den återbäring av bostadsrättsavgift som bestäms enligt 56 §. En prisförbindelse är ogiltig till den del priset överstiger återbäringen av bostadsrättsavgiften.

Vad som föreskrivs i 57 § 3 och 4 mom. gäller även överlåtelse av andel i en bostadsrätt.

64 §

Upplösning av samäganderättsförhållande

Om två eller flera personer innehar en bostadsrätt tillsammans och någon av dem önskar upplösa samäganderättsförhållandet, får domstolen, om delägarna inte kan komma överens om överlåtelse enligt 63 § 1 mom., på ansökan av en delägare bestämma att hela bostadsrätten ska

överlåtas enligt 57 §. Till förvärvare kan då utses en delägare eller, om två eller flera av dem vill bli förvärvare, dessa tillsammans. Delägare har rätt att bli förvärvare framför andra.

Vid upplösning av samäganderättsförhållande tillämpas inte det krav på boendetid som anges i 57 § 1 mom.

7 kap.

Bostadsrättshavarens äktenskapsskillnad, död eller konkurs

65 §

Bostadsrätten vid avvitrning

En make som med stöd av giftorätt har rätt att vid avvitrning erhålla den andra makens egendom (*utjämning*), får såsom utjämning göra anspråk på en bostadsrätt som tillhör den andra maken eller makarna tillsammans, om den lägenhet som makarna haft i sin besittning med stöd av en bostadsrätt var deras gemensamma hem. Om avvitrning förrättas mellan makar som lever, ska den make som kräver utjämning dessutom vara i större behov av bostad än den make, av vilken utjämning krävs.

Om det enligt 56 § fastställda kapitalvärdet av bostadsrätten överstiger den utjämning som tillkommer maken eller om maken inte har rätt till utjämning, har maken under de förutsättningar som anges i 1 mom. rätt att i samband med avvitrningen lösa in den andra makens bostadsrätt eller en bostadsrätt som tillhör makarna tillsammans genom att i pengar betala den andra maken skillnaden mellan bostadsrättens värde och den utjämning som han eller hon eventuellt har rätt till. Vad som föreskrivs i detta moment och 1 mom. tillämpas också vid avskiljning av makars egendom.

Om bostadsrätten har pantsatts till säkerhet för skuld som den make som innehar bostadsrätten har gjort i syfte att anskaffa bostadsrätten, är det en förutsättning för att bostadsrätten ska kunna överföras så som avses i 1 och 2 mom. att den make som får bostadsrätten betalar skulden eller övertar ansvaret för den. Skuldens belopp ska då dras av från bostadsrättens värde när utjämning utges och den mellanskillnad som avses i 2 mom. beräknas. Borgenären kan inte utan vägande skäl vägra godta ovan nämnda betalning av skulden eller överflyttande av ansvaret för skulden.

En make har likväl inte den rätt som anges i 1 och 2 mom., om överföringen av bostadsrätten till honom eller henne med beaktande av äktenskapets längd och andra omständigheter skulle vara oskälig för bostadsrättshavaren.

Vid avvitrning och avskiljande av egendom tillämpas inte det krav på boendetid som anges i 57 § 1 mom.

66 §

Bostadsrättshavarens död

Efter bostadsrättshavarens död hör bostadsrätten till dödsboet.

Om bostadsrätten övergår genom arv eller universaltestamente till någon som vid arvlåtarens död inte bodde i lägenheten, har en familjemedlem till bostadsrättshavaren som vid arvlåtarens död stadigvarande bodde i lägenheten rätt att lösa in bostadsrätten inom tre månader från det han fick vetskap om fånget. Om det finns flera som vill utnyttja sin inlösningsrätt, har de denna rätt gemensamt.

Om bostadsrätten i ett statligt stött bostadsrättsbostadshus övergår genom arv eller testamente till någon annan person än en familjemedlem som stadigvarande bor i lägenheten eller en släkting

RP 189/2020 rd

i rätt upp- eller nedstigande led och denna person inte löser in bostadsrätten inom en av bostadsrättssammanslutningen utsatt skälig tid, har sammanslutningen rätt att lösa in bostadsrätten genom att betala en återbäring av bostadsrättsavgiften i enlighet med 56 §.

Vad som föreskrivs i 3 mom. ska inte tillämpas så länge lägenheten med stöd av ärvdabalken (40/1965) är i den efterlevande makens besittning.

67 §

Överföring av bostadsrätt med stöd av avvittring, arv eller inlösen

Om en bostadsrätt överlåts som utjämning eller inlöses med stöd av 65 eller 66 §, ska 57 § 3 mom. iaktas. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska ingå ett nytt bostadsrättsavtal med den som fått bostadsrätten genom arv eller testamente.

68 §

Bostadsrättshavarens konkurs

Om bostadsrättshavarens egendom har upplåtits till konkurs och om konkursboet inte inom en av bostadsrättssammanslutningen utsatt tid om minst 14 dagar har meddelat att det övertar ansvaret för de skyldigheter som följer av bostadsrättsavtalet, eller om bostadsrättshavaren inte inom samma tid ställt säkerhet för fullgörande av sina skyldigheter, har den sammanslutning som äger bostadsrättshuset rätt att häva bostadsrättsavtalet. I ett sådant fall tillämpas 71 §.

Om bostadsrättshavaren ställer säkerhet efter utgången av den i 1 mom. nämnda tiden, har husägaren dock inte rätt att häva avtalet om säkerheten har ställts innan bostadsrättshavaren fått del av hävningsmeddelandet.

8 kap.

Hävning av bostadsrättsavtal

69 §

Husägarens hävningsgrunder

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har rätt att häva bostadsrättsavtalet, om

1) bostadsrättshavaren underlåter att betala den överenskomna bostadsrättsavgiften eller bruksvederlaget inom föreskriven eller avtalad tid,

2) bostadsrättshavaren överlåter besittningen till lägenheten eller en del därav i strid med denna lag,

3) lägenheten används för något annat ändamål än det som föreskrivs denna lag och som förutsätts i bostadsrättsavtalet,

4) bostadsrättshavaren för eller tillåter ett störande liv i lägenheten,

5) bostadsrättshavaren försummar sin skyldighet att sköta om lägenheten, eller

6) bostadsrättshavaren i lägenheten bryter mot vad som föreskrivs eller bestäms för bevarande av hälsa och ordning.

Om ett förfarande som nämns i 1 mom. är av liten betydelse, föreligger dock inte rätt att häva bostadsrättsavtalet. Vad som föreskrivs i 1 mom. 2–6 punkten gäller även sådana gemensamma utrymmen och anordningar på fastigheten eller byggnaden som bostadsrättshavaren på basis av bostadsrättsavtalet får använda.

RP 189/2020 rd

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska åberopa hävningsgrunden inom en skälig tid efter att den kommit till dennas kännedom. Sammanslutningen förlorar likväl inte sin rätt att häva avtalet så länge den situation som avses i 1 mom. fortgår.

Bestämmelser om rätten för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset att häva avtalet finns dessutom i 68 § och 102 §.

70 §

Varning om utövande av hävningsrätten

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset får inte häva bostadsrättsavtalet på någon av de grunder som anges i 69 § 1 mom. 3–6 punkten, om sammanslutningen inte gett bostadsrätts-havaren en skriftlig varning. Varningen ska delges på det sätt som föreskrivs för delgivning av stämning eller annars bevisligen.

Om bostadsrättshavaren fullgör sina skyldigheter utan dröjsmål efter varningen eller det annars sker rättelse, har den sammanslutning som äger bostadsrättshuset inte rätt att häva bostadsrättsavtalet.

Varning krävs dock inte om bostadsrättshavarens i 69 § 1 mom. 3–6 punkten nämnda förfarande har upprepats och bostadsrättshavaren redan tidigare getts en varning med anledning av förfarandet, eller om bostadsrättshavaren i de fall som nämns i 69 § 1 mom. 4 eller 6 punkten har handlat på ett synnerligen klandervärt sätt.

71 §

Meddelande om hävning

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska innan bostadsrättsavtalet hävs ge bostadsrättshavaren ett skriftligt meddelande om hävningen. I meddelandet ska grunden för hävningen av avtalet och den tidpunkt då avtalet upphör att gälla anges, om avsikten är att avtalet ska upphöra senare och inte omedelbart då meddelandet om hävning delges.

Meddelande om hävning ska delges på det sätt som föreskrivs för delgivning av stämning eller annars bevisligen.

Om bostadsrättshavaren stäms med hot om vräkning, krävs inget separat meddelande om hävning.

72 §

Flyttningsdag sedan ett avtal hävts

Flyttningsdag då ett bostadsrättsavtal upphör att gälla på grund av hävning är dagen efter den dag då bostadsrättsavtalet upphör. Bostadsrättshavaren ska på flyttningsdagen ställa hälften av lägenheten till husägarens förfogande samt följande dag överlåta hela lägenheten i husägarens besittning. Om flyttningsdagen eller dagen efter flyttningsdagen är en helgfri lördag, helgdag, självständighetsdagen, första maj eller jul- eller midsommaraftonen, ska lägenheten på ovan avsett sätt stå till husägarens förfogande första vardagen därefter.

73 §

Återbäring av bostadsrättsavgiften i vissa situationer

Om bostadsrättsavtalet upphör till följd av att den sammanslutning som äger bostadsrättshuset hävt avtalet eller avtalet upphört med stöd av 29 §, ska sammanslutningen inom tre månader betala bostadsrättshavaren en återbäring av bostadsrättsavgiften enligt 56 §.

III AVDELNINGEN

Bostadsrättssammanslutningens verksamhet

9 kap.

Byggnad och användning av bostadsrättshus

74 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus ska i första hand användas som bostadsrättshavarnas bostäder. Bostadslägenheterna får i andra hand användas som hyresbostäder, om inga bostadsrättshavare finns att få. En bostadslägenhet i ett bostadsrättshus ska alltid bjudas ut som bostadsrättsbostad innan den bjuds ut som hyresbostad.

75 §

Ändring av användningsändamål i statligt stödda bostadsrättshus

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan av särskilda skäl bevilja tillstånd till att en bostadslägenhet i ett statligt stött bostadsrättshus används för något annat ändamål än boende. Tillståndet får gälla endast en liten del av samtliga bostadslägenheter i huset. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den lägenhet som avses i tillståndet ska återbetalas eller bestämma att staten befrias från den statsborgen för lägenheten om vilken föreskrivs i lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008), lagen om räntestöd för bostadsrätts-huslån eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrätts-huslån. Det får dock inte bestämmas att lånet ska återbetalas eller att staten ska befrias från borgensansvaret, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

För den tid som en bostad används i strid med 74 § eller 1 mom. i denna paragraf är den sammanslutning som äger bostadsrättshuset skyldig att betala staten en halv procent per kalendermånad av den del av anskaffningsvärdet för huset eller husgruppen som hänför sig till bostaden, uträknat enligt lägenhetsytan. Om betalningen av det ovan avsedda beloppet inte sker frivilligt, fattar Statskontoret beslut i saken på yrkande av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Statskontoret kan sänka det belopp som ska betalas om det annars skulle bli oskäligt.

76 §

Förbud att begränsa valfrihet

Rätten för en sammanslutning som äger ett bostadsrättshus att välja byggherre eller leverantör av nyttigheter som sammanslutningen behöver får inte begränsas genom arrangemang som grundar sig på medlemskap eller delägarskap i en annan sammanslutning eller på avtal eller

någon annan förbindelse. Bestämmelser, villkor och förbindelser som står i strid med förbudet är ogiltiga.

Om huset ägs av en bostadsrättsförening tillämpas utöver vad som föreskrivs i 1 mom. vad som föreskrivs i lagen om bostadsrättsföreningar.

77 §

Rätt att åberopa avtal om byggande, anskaffning eller reparation

En sammanslutning som äger bostadsrättshus har rätt att åberopa ett avtal som gäller byggande av bostadsrättshus och fastigheter som byggs eller anskaffats för sammanslutningen eller underhåll eller skötsel eller ombyggnad eller annan renovering av hus och fastigheter som denna sammanslutning äger, även om husägaren inte är part i avtalet.

78 §

Ställande och frigörande av säkerhet för byggande

En byggherre är skyldig att se till att det för fullgörande av avtal om byggande av ett bostadsrättshus ställs en säkerhet för byggnadsskedet och för tiden efter byggnadsskedet till förmån för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset. Säkerheterna ska vara bankdepositioner, bankgarantier eller för ändamålet lämpliga andra säkerheter.

Säkerheten för byggnadsskedet ska, när bostadsrätter börjar bjudas ut, uppgå till minst tio procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten ska gälla till dess den frigörs av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, dock i minst tre månader efter det att byggnaden har godkänts för användning. När säkerheten upphör att gälla ska den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsskedet som ska uppgå till minst två procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten ska gälla till dess den frigörs av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, dock i minst ett år efter det att säkerheten för byggnadsskedet har upphört att gälla.

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset utan skäl har vägrat att frigöra säkerheten eller om det inte är möjligt att erhålla sammanslutningens samtycke utan väsentlig olägenhet eller väsentligt dröjsmål, kan domstol på ansökan ge tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis.

Genom förordning av statsrådet kan det föreskrivas att den säkerhet som avses i 2 mom. ska uppgå till en större minimiandel av entreprenadpriset än vad som fastställs i det nämnda momentet.

10 kap.

Överlåtelse av bostadsrättshus

79 §

Fusion, delning, ändring och upplösande av sammanslutning

En sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus får inte fusioneras med andra sammanslutningar eller delas, och formen av sammanslutning får inte ändras utan Statskontorets tillstånd. Sammanslutningen får inte heller upplösas utan Statskontorets tillstånd, om inte upplösandet följer av domstolens beslut eller av en i lag föreskriven skyldighet.

80 §

Överlåtelse av bostadsrättshus eller av aktier i bolag som äger husen

Statligt stödda bostadsrättshus och aktier i bolag som äger sådana hus får endast överlåtas till kommunen eller till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd förvärvare, som kan beviljas sådant räntestödslån för bostadsrättshus som avses i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Aktier får dessutom överlåtas till någon annan av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänd förvärvare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier.

Fritt finansierade bostadsrättshus och aktier i bolag som äger husen får överlåtas till förvärvare som avses i 4 §. Om en och samma ägare har både statligt stödda och fritt finansierade bostadsrättsbostäder tillämpas 1 mom. vid överlåtelse av aktier i bolaget.

Annan överlåtelse än sådan som avses i 1 och 2 mom. är ogiltig.

Om ett bostadsrättshus får en ny ägare är bostadsrättsavtalen för lägenheterna i huset bindande för den nya ägaren.

81 §

Priset på bostadsrättshus och aktier i bolag som äger husen

Priset på ett bostadsrättshus får uppgå till högst det belopp som överlåtaren har betalat för finansieringen av anskaffningsvärdet justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex. Dessutom är överlåtaren berättigad att få den del av byggnads- eller anskaffningslånen som överlåtaren fortfarande ansvarar för eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt. Vid beräkning av priset beaktas även den del av nödvändiga förbättringslån och andra lån för täckande av husets godtagbara utgifter och som överlåtaren fortfarande ansvarar för samt för i motsvarande syfte betald ökning av det egna kapitalet.

En aktie i ett bolag som äger ett bostadsrättshus får överlåtas till högst priset för teckning av aktien justerat med förändringar i byggnadskostnadsindex.

Andar poster av eget kapital som betalats i samband med aktieteckning för finansieringen av bostadsrättshusets anskaffningsvärde behandlas vid överlåtelsen på samma sätt som teckningspriset. Vid beräkning av aktiens pris beaktas dessutom av ägaren betald ökning av det egna kapitalet för täckande av bostadsrättshusets godtagbara utgifter.

Om bolaget har beviljats något annat lån med stöd av aravalagen än ett lån som avses i 21 § i nämnda lag, ska vid fastställande av aktiens pris utöver de poster som avses i 2 och 3 mom. beaktas det överlåtelsepris som bestäms enligt 9 § i aravabegränsningslagen (1190/1993).

82 §

Överlåtelsepris i vissa fall för aktier i bolag som äger bostadsrätthus

Om överlåtaren av aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus har fått aktierna i sin ägo genom att förvärva hela eller en del av aktiestocken i bolaget, får aktierna överlåtas till högst ett pris som inkluderar följande poster:

1) anskaffningspriset för de aktier som överlåtits justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex till den del det inte är fråga om lån som tagits för förvärv av aktierna eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,

2) den del av lån som tagits för förvärv av aktierna eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt och för vilka överlåtaren fortfarande ansvarar,

3) den del av nödvändiga förbättringslån eller andra lån för täckande av husets godtagbara utgifter och som överlåtaren fortfarande ansvarar för samt för i motsvarande syfte betald ökning av det egna kapitalet.

RP 189/2020 rd

Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i bolaget beräknas av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i proportion till aktiernas antal, om den aktie som överlåts inte har ett eget anskaffningspris och överlåtaren äger hela aktiestocken.

83 §

Överlåtelsepris för bostadsrättshus i vissa fall

Om överlåtaren av ett bostadsrättshus har fått huset i sin ägo genom att fusioneras med det bolag som ägt huset, får huset överlåtas till högst ett pris som inkluderar följande poster:

1) anskaffningspriset för aktierna i det bolag som ägt huset justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex till den del det inte är fråga om bostadslån som tagits för förvärv av aktierna eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,

2) den del av bostadslån som tagits för förvärv av de aktier som avses i 1 punkten och som överlåtaren fortfarande ansvarar för eller i bostadslånens ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,

3) den del av nödvändiga förbättringslån eller andra lån för täckande av husets godtagbara utgifter och som överlåtaren fortfarande ansvarar för samt för i motsvarande syfte betald ökning av det egna kapitalet.

Om det fusionerade bolaget ägde även andra hus vid tidpunkten för fusionen, utgör anskaffningsvärdet för det hus som överlåts den andel av köpesumman för aktierna i bolaget som förhållandet mellan husens bokföringsvärden anger.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. tillämpas även på sådana överlåtelser där det hus som överlåts har förvärvats på något annat sätt än vid fusion, men där överlåtaren även har förvärvat aktierna i det bolag som ägt huset och fortfarande äger dem eller redan har överlåtit dem vidare eller upplöst bolaget varvid aktierna inte längre finns.

84 §

Fastställande av överlåtelsepriset för statligt stödda bostadsrättsbostäder

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fastställer det överlåtelsepris som avses i 81–83 § vid överlåtelse av ett statligt stött bostadsrättshus eller aktier i ett bolag som äger ett sådant hus. Om en överlåtelse skett till ett högre pris än vad som föreskrivs, är det avtalsvillkor som gäller priset ogiltigt till den del det avtalade priset överstiger det tillåtna överlåtelsepriset.

85 §

Tillämpning av begränsningar i fråga om överlåtelse

Vad som föreskrivs ovan om överlåtelse av och överlåtelsepris på statligt stödda bostadsrättshus eller aktier i bolag som äger sådana hus gäller samtliga rättshandlingar vilkas faktiska syfte är överlåtelse av ett bostadsrättshus, om förvärvaren av överlåtelsen känner till eller borde känna till rättshandlingens faktiska syfte.

86 §

Försäljning vid tvångsverkställighet

Trots bestämmelserna i denna lag får bostadsrättshus och aktier i bolag som äger sådana hus säljas med iakttagande av vad som föreskrivs i konkurslagen (120/2004) eller utsökningsbalken

RP 189/2020 rd

(705/2007) eller, om det är fråga om pantsatta aktier, på det sätt som anges i pantsättningsavtalet. Den för vars räkning en försäljning förrättas är dock berättigad till högst ett pris som bestäms enligt detta kapitel.

Skillnaden mellan försäljningspriset och det pris som avses i detta kapitel ska betalas till statens bostadsfond.

När ägaren till ett bostadsrättshus eller en aktie byts på det sätt som avses i 1 mom. ska köparen utan dröjsmål se till att denne uppfyller de förutsättningar som enligt 4–6 § ställs på ägare.

Om Statskontoret i syfte att trygga statens fordringar i samband med tvångsverkställighet köper egendom som avses i denna lag, ska Statskontoret utan dröjsmål och senast när fem år har förlöpt efter köpet, om det inte finns grundad anledning att hålla egendomen längre tid i Statskontorets ägo, vidta åtgärder för att överlåta egendomen till en sådan sammanslutning som enligt denna lag kan vara en sammanslutning som äger bostadsrättshus.

87 §

Skulder som inte ingår i överlåtelsepriset

Till det överlåtelsepris som avses i 81–83 och 86 § räknas inte lån som tagits för förvärv av en fastighet eller aktier i det bolag som äger fastigheten eller andra lån som överlåtarens ansvarar för eller delar av dessa som förvärvaren åtar sig ansvaret för.

88 §

Befrielse från begränsningar

Ägaren till ett fritt finansierat bostadsrättshus behöver inte iaktta begränsningarna enligt denna lag i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, om bostadslägenheterna i huset enligt avtalen om besittning av lägenheterna redan används för annat än bostadsrättsändamål eller senare kommer att användas för sådana ändamål.

Om det är fråga om ett statligt stött bostadsrättshus kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på villkor som centralen fastställer bevilja huset befrielse från begränsningarna helt eller delvis, om förutsättningarna enligt 1 mom. uppfylls. För befrielse från begränsningarna förutsätts dessutom att åtgärden främjar en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygger att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd av det, och att

1) det statliga bostadslånet eller aravalånet eller den andel av ett sådant lån som avser det hus som befrielsen gäller återbetalas helt och hållet, dock inte om lånefordran inte har kunnat säkerställas vid indrivning i exekutiv väg,

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

3) ett lån som godkänts som borgenslån enligt lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån eller den andel av ett sådant lån som avser det hus som befrielsen gäller återbetalas helt och hållet inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader eller att den lånegivare som beviljat borgenslånet befriar staten från borgensansvaret i fråga om det hus som befrielsen avses gälla.

Om ett statligt stött ombyggnadslån har godkänts eller beviljats för bostadsrättshuset kan huset i regel inte befrias från begränsningar förrän tio år har förlöpt från det att lånet godkändes eller beviljades.

89 §

Befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan också befria ett hus från bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar enligt denna lag, om en tredjedel eller mindre än en tredjedel av lägenheterna i huset innehas av bostadsrättshavare och detta beror på att det inte finns någon efterfrågan på lägenheterna som bostadsrättsbostäder. För befrielse från begränsningar förutsätts då utöver vad som anges i 88 § att

1) bostadsrättsavgifterna inklusive justeringar betalas tillbaka i enlighet med 56 § till de återstående bostadsrättshavarna och om bostadsrättshavaren flyttar till en annan bostad på grund av befrielse från begränsningar, bostadsrättsammanslutningen ersätter skäliga flyttningskostnader,

2) ansökan om befrielse från begränsningar och vilka konsekvenser den får för bostadsrättshavarna har behandlats genom boendeförvaltningsförfarande i det enskilda huset och i samarbetsorganet, och den övervakare som utsetts av de boende har gett ett yttrande i frågan,

3) den sammanslutning som äger bostadsrättshuset erbjuder bostadsrättshavaren en bostadsrätts- eller hyresbostad på orten,

4) de godtagbara årliga kapital- och skötselutgifterna för huset inte har kunnat täckas med de bruksvederlag eller hyror som uppbärs för lägenheterna i huset under de två föregående åren,

5) situationen inte beror på uppsåtligt eller vårdslöst förfarande eller försummelse som begåtts av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, och

6) den sammanslutning som äger bostadsrättshuset innan huset befrias från begränsningar har vidtagit åtgärder som främjar en sundare ekonomi i huset.

Om husets ägandeform ändras till bostadsaktiebolag och majoriteten av aktierna i bostadsaktiebolaget kommer att ägas av enskilda personer, ska bostadsrättshavaren erbjudas möjlighet att lösa in de aktier som berättigar till besittning av den lägenhet som han eller hon har i sin besittning till det gängse pris som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller ett pris enligt lägenhetens ursprungliga anskaffningsvärde som fastställts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet justerat med byggnadskostnadsindex, beroende på vilketdera priset som är mindre. Från inlösningspriset avdras en eventuell skuldandel för lägenheten, om den utgör en belastning på aktierna. Bostadsaktiebolag får inte av en delägare som löst in aktierna ta ut bolagsvederlag till kostnaderna för och amorteringarna av ett lån som eventuellt kvarstår på bolagets ansvar och som beviljats med annat än statligt stöd för uppförande och ombyggnad av huset, om inte inlösaren har åtagit sig att ansvara för låneandelen som en del av köpesumman. Om bostadsrättshavaren löser in de aktier som berättigar till besittning av bostaden ska återbäringen av bostadsrättsavgiften enligt 56 § inklusive förhöjningar avdras från inlösningspriset och kvitteras som betald som en del av inlösningspriset för bostadsrättsbostaden. Köpeavtalet ska innehålla ett villkor av vilket kvitteringen framgår.

Närmare bestämmelser om förfarandet för sådant beviljande av befrielse från begränsningar och förutsättningarna för detta som avses i denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

90 §

Förfarandet för befrielse av bostadsrättshus från begränsningar vid hög vakansgrad

Om ett bostadsrättshus befrias från begränsningar vid hög vakansgrad i enlighet med 89 § kan de återstående bostadsrättsavtalen omvandlas till hyresavtal i enlighet med det förfarande som föreskrivs i denna paragraf.

Bostadsrättsavgiften inklusive justeringar återbärs i enlighet med 56 § till bostadsrättshavaren när besittningsrätten med stöd av hans eller hennes bostadsrättsavtal upphör. Bostadsrättsavtalet

omvandlas till ett hyresavtal sex månader efter den sista dagen i den kalendermånad under vilken bostadsrättshavaren har underrättats om att bostadsrättsavtalet upphör, om inte ägaren och bostadsrättshavaren kommer överens om en längre tid. Vid fastställandet av uppsägningstiden för hyresavtalet räknas också bostadsrättsavtalets löptid in i hyresförhållandets löptid.

Bostadsrättshavaren ska ges ett skriftligt meddelande om att bostadsrättsavtalet upphör, och till meddelandet ska fogas Finansierings- och utvecklingscentralen för boendets beslut om befrielse från begränsningar. I meddelandet ska nämnas när bostadsrättsavtalet upphör och att avtalet ändras till ett hyresavtal. Meddelandet ska delges på det sätt som föreskrivs för delgivning av stämning eller annars bevisligen.

Om huset eller bostäderna säljs och det är fråga om ett bostadsrättshus som staten ursprungligen stött ska försäljningen ske till gängse pris. Den vinst som eventuellt fås genom försäljningen ska kvarstå hos den sammanslutning som säljer huset, och den ska beaktas i den sammanslutning som äger bostadsrättshuset vid fastställandet av bruksvederlagen för de följande åren. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet godkänner köpesummorna för huset eller bostäderna och kontrollerar att bostadsrättshavarnas rätt att lösa in lägenheten på ovan avsett sätt inte har kränkts och att bostadsrättshavarna har erbjudits en annan bostad i enlighet med 89 § 1 mom. 3 punkten.

Närmare bestämmelser om förfarandena då bostadsrättsavtal omvandlas till hyresavtal enligt denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

91 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

I inteckningsregistret ska göras anteckning om de begränsningar som nämns i 74 och 80 §, 81 § 1 mom. och 83 §.

I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett hus ska finnas ett omnämnande av de begränsningar som avses i 79 och 80 §, 81 § 2–4 mom. och 82 §. I aktiebrevens ska dessutom nämnas sådana begränsningar som avses i 80–84 § samt 86 § 4 mom.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset är ansvarig för att de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. har gjorts innan sammanslutningen erbjuder bostadsrättsavtal för bostäder i ett hus som han äger eller kommer att få i sin ägo. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet är efter att ha beviljat ett statligt stött lån eller godkänt ett lån som räntestödslån skyldig att utan dröjsmål vidta åtgärder i syfte att åstadkomma de anteckningar som avses i 1 och 2 mom.

Närmare bestämmelser om de anteckningar som avses i denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

92 §

Skyldighet att informera om befrielse från begränsningar

För att de i 91 § avsedda anteckningarna om ett bostadsrättshus och om de aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i huset ska kunna utplånas ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utan dröjsmål lämna ett meddelande om befrielsen eller, om befrielsen från begränsningar har varit villkorlig, omedelbart efter det att centralen har konstaterat att villkoren uppfyllts. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska också för allmänheten hålla tillgängliga uppgifterna om vilka hus och vilka aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i dessa hus som bostadsfonden har befriat från begränsningar samt uppgifterna om huruvida befrielsen är villkorlig och inom vilken tidsfrist villkoren ska vara uppfyllda.

Med anledning av ett beslut om befrielse från begränsningar ska den sammanslutning som äger bostadsrättshuset utan dröjsmål vidta åtgärder för utplånande av de anteckningar som avses i 91 §. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska för allmänheten hålla tillgängliga uppgifterna om vilka av ägarens hus och vilka aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet som har befriats eller kommer att befrias från bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar enligt denna lag, och när anteckningarna om det hus som befriats eller kommer att befrias från begränsningar och om de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset kommer att strykas i bolagsordningen och aktierna.

Om den sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus har försummat den skyldighet som avses i denna paragraf, eller om anteckningen om att huset befriats från begränsningar är felaktig, ska anteckningen korrigeras på anmälan av Statskontoret.

Närmare bestämmelser om den anmälningsskyldighet som avses i denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

93 §

Upphörande av begränsningarna

Då ett statligt stött bostadsrättshus eller de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset har befriats från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt denna lag i enlighet med 88 § och de anteckningar som avses i 91 § har utplånats på behörigt sätt, upphör även tillämpningen av denna lag och bestämmelser som utfärdats med stöd av den på bostadsrättshuset och på de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset.

Om ägaren till ett fritt finansierat hus inte längre äger sådana hus som omfattas av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningarna enligt denna lag, upphör tillämpningen av lagen på ägaren i fråga, på aktierna i huset och på aktieägarna, dock med beaktande av vad som föreskrivs i 6 §.

Om det i ett hus som redan har befriats från begränsningar erbjuds en lägenhet på nytt för besittning med stöd av boenderätt, ska bestämmelserna i denna lag igen tillämpas på huset och husägaren.

94 §

Affärslokaler och överlåtelse av dem

Om det i ett bostadsrättshus finns andra lägenheter än bostadslägenheter och en aktie i det bolag som äger bostadsrättshuset medför rätt att besitta en sådan lägenhet, ska 80–92 § inte tillämpas på denna aktie.

11 kap.

Bokslut och användning av bostadsrättssammanslutningens medel

95 §

Bostadsrättssammanslutningens bokföring och bokslut

Bestämmelser om upprättande av bokslut för sammanslutningar som äger bostadsrättshus finns i bokföringslagen (1336/1997), i den speciallag som gäller sammanslutningar som äger bostadsrättshus och i detta kapitel. Bokföringslagen innehåller också bestämmelser om bokföringsnämndens rätt att ge anvisningar och utlåtanden om upprättandet av ett bokslut enligt denna lag för husägarsamfund som äger ett bostadsrättshus.

RP 189/2020 rd

Om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset vid sidan av verksamhet enligt denna lag utövar även annan verksamhet, ska sammanslutningens bokföring ordnas så att riktiga och tillräckliga uppgifter om verksamheten enligt denna lag kan anges separat i ägarens bokslut. Till en sådan ägares bokslut ska fogas en separat resultaträkning för verksamheten enligt denna lag och i form av noter anges övriga uppgifter om verksamheten enligt denna lag i enlighet med vad som bestäms i denna lag och i bokföringslagen.

96 §

Noter till bokslutet

Utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen ska följande uppgifter ges som noter till bokslutet:

- 1) de lägenheter i bostadsrättssammanslutningens besittning där bostadsrätten har lösts in,
- 2) vilka ständiga servitut samt inteckningar som belastar bostadsrättssammanslutningens egendom och uppgifter om var intecknade skuldebrev finns,
- 3) de aktier och andelar som bostadsrättssammanslutningen äger i andra sammanslutningar,
- 4) det i 57 § avsedda inlösningsansvar som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har när det gäller bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt, antecknat till ett värde enligt 56 § 1 mom. 1 och 2 punkten vid räkenskapsperiodens utgång samt inlösningsansvar av en bostadsrätt som förfallit till betalning och som inte har kunnat betalas, antecknat till ett värde enligt 60 § 3 mom. vid räkenskapsperiodens utgång,
- 5) den sammanslutningsspecifika bruksvederlags- och efterkalkyl som avses i 51 §.

97 §

Verksamhetsberättelse

Utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen ska verksamhetsberättelsen innehålla uppgifter om

- 1) budgetens utfall, väsentliga ändringar som skett i budgeten, utjämnings effekt och finansieringsöverskottets storlek,
- 2) hur verksamhetens syfte enligt 4 § 2 mom. har uppfyllts.

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

98 §

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

Om kapitalet är indelat i eget och främmande kapital i balansräkningen för den sammanslutning som äger bostadsrättshuset för täckande av den anskaffningsvärdesandel som avses i 8 § ska bostadsrättsavgifter som betalats till sammanslutningen tas upp som en särskild post under fritt eget kapital. Om ägaren är ett aktiebolag, tas bostadsrättsavgifterna upp som en särskild post under fritt eget kapital.

Posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen ska nedsättas till den del annat eget kapital eller, om ägaren är ett aktiebolag, annat fritt eget kapital enligt balansräkningen för den senaste avslutade räkenskapsperioden inte har använts för bostadsrättsinlösnings. Om posten bostadsrättsavgifter har minskats på grund av bostadsrättsinlösnings, ska ett tillägg till motsvarande belopp göras till posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen när den sammanslutning som äger bostadsrättshuset på nytt har överlåtit bostadsrätten.

RP 189/2020 rd

Medel som avses i 1 mom. får inte medan verksamhet enligt denna lag pågår delas ut till aktieägare, motsvarande ägare av en andel i den sammanslutning som äger ett bostadsrätthus eller till en medlem i sammanslutningen eller till någon som gjort en placering i eget kapital i sammanslutningen, om det inte är fråga om en situation som avses i 2 mom. Sedan verksamhet i enlighet med denna lag har upphört får medel delas ut till ovan avsedda aktörer endast under samma förutsättningar och endast om det i någon annan lag som gäller sammanslutningar som äger bostadsrätthus ges rätt att dela ut aktiekapital eller andra bolagsmedel till sammanslutningens ägare, medlemmar eller den som gjort en placering i eget kapital i sammanslutningen.

99 §

Förbud att bevilja lån och ställa säkerhet

En sammanslutning som äger bostadsrätthus får inte ge penninglån till en delägare eller en medlem i ägarsammanslutningen eller en medlem i styrelsen, direktionen eller ett motsvarande beslutfört organ i sammanslutningen eller en medlem i boendekommittén eller motsvarande, disponent, revisor eller övervakare eller till någon som till någon av dessa står i ett sådant förhållande som avses i 4 kap. 7 § 1 mom. 6 punkten i revisionslagen. Detsamma gäller ställande av säkerhet för skuld.

Den sammanslutning som äger bostadsrätthuset får bevilja andra än dem som nämns i 1 mom. penninglån eller ställa säkerhet för deras skuld endast om penninglånet eller ställandet av säkerheten behövs för underhållet eller användningen av en fastighet, byggnad eller bostadsrättsbostad som tillhör sammanslutningen.

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

100 §

Koncernbokslut

Vid upprättande av koncernbokslut ska, utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen och i någon annan lag, bestämmelserna i 96–99 § iakttagas.

I modersamfundets verksamhetsberättelse ska sådana utredningar som avses i 97 § ges om koncernen. I verksamhetsberättelsen för ett dotterföretag ska moderföretagets namn anges.

I noterna till ett koncernbokslut ska det alltid nämnas vilken egendom som är underställd de bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar som avses i denna lag samt vilken sammanslutning inom koncernen som äger egendomen och på vilket sätt sammanslutningen äger den.

101 §

Bokslut för aktieägare i ett bolag som äger ett bostadsrätthus

Noterna till bokslutet för en sammanslutning som äger aktier i ett bolag som äger ett bostadsrätthus ska innehålla ett omnämnande av vilka aktier som är underställda bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningarna enligt denna lag.

12 kap.

Påföljder, rättsskydd och ikraftträdande

102 §

Ställande av säkerhet

Då ett bostadsrättsavtal ingås eller avtalsvillkoren ändras, då bostadsrättshavaren byts ut eller i därmed jämförliga situationer kan överenskommelse ingås om att bostadsrättshavaren ska ställa en skälig säkerhet för den skada som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset kan åsamkas av att bostadsrättshavaren försummar sina skyldigheter som bostadsrättshavare.

Om en i 1 mom. avsedd säkerhet inte ställs inom överenskommen tid, har den sammanslutning som äger bostadsrättshuset rätt att häva avtalet. Sådan rätt föreligger likväl inte om säkerhet har ställts före delfäende av hävningsmeddelandet.

103 §

Utredning om att bruksvederlaget är skäligt och riktigt

Bostadsrättshavaren kan låta frågan om huruvida bruksvederlaget för bostaden eller andra utrymmen som denne besitter med stöd av ett bostadsrättsavtal är skäligt och riktigt prövas av domstol. Ett yrkande får inte väckas efter det besittningen av lägenheten med stöd av bostadsrättsavtalet har upphört.

Om domstolen bestämmer att bruksvederlaget ska sänkas, ska den med beaktande av sänkningens belopp, grunderna för sänkningen och andra i ärendet framkomna omständigheter samtidigt bestämma om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset helt eller delvis ska återbära överbetalt bruksvederlag. Återbäringen får inte bestämmas från en tidigare tidpunkt än två år före delgivningen av sänkningensyrkandet.

Domstolen ska i sitt utslag om sänkning av bruksvederlaget bestämma när sänkningen träder i kraft. Om ändring söks i tingsrättens beslut, ska bruksvederlaget dock betalas till tidigare belopp till dess fullföljdsdomstolen har avgjort frågan, om inte något annat avtalas.

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas inte om husägaren är en bostadsrättsförening. Bestämmelser om ändring av bruksvederlaget i sådana fall finns i lagen om bostadsrättsföreningar.

104 §

Skadestånd för felaktigt förfarande

En sammanslutning som äger bostadsrättshus är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om att bli bostadsrättshavare eller förvärvare av en överlåtelse av bostadsrätt eller den som godkänts som bostadsrättshavare eller förvärvare av en överlåtelse inte får den bostadsrätt han eller hon ansökt om på grund av sammanslutningens eller dennes representants felaktiga förfarande.

105 §

Tillsyn och granskningsrätt

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret övervakar

- 1) efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den när det gäller endast statligt stödda bostadsrättsbostäder,
- 2) efterlevnaden av bostadsrättsavgiftens återbäring enligt 56 § i statligt stödda bostadsrättsbostäder,
- 3) efterlevnaden av befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad enligt 89 och 90 §.

RP 189/2020 rd

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret har trots sekretessbestämmelserna rätt att av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och lånebeviljaren för granskning och användning få alla handlingar och upptagningar som anses nödvändiga för tillsynen samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och lånebeviljaren ska dessutom utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar vilka begärts av den som är behörig att utföra granskningen och vilka är nödvändiga för tillsynen.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret kan befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra i 1 mom. avsedda granskningar. En utomstående sakkunnig kan på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

106 §

Vitesförfarande

Om en sammanslutning som äger ett bostadsrättshus försummar en uppgift som enligt denna lag åligger sammanslutningen eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990).

107 §

Påförande av påföljdsavgift

Om det vitesförfarande som avses i 106 § inte uppskattas att tillämpa på försummelse och förfaranden som strider mot bestämmelserna, kan Statskontoret utifrån Finansierings- och utvecklingscentralen för boendets anmälan eller på eget initiativ påföra en sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus en påföljdsavgift, om sammanslutningen

1) ger Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter för sådan tillsyn som avses i 105 § eller vägrar att ge de uppgifter som begärs, eller

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

3) inkluderar andra kostnader i bruksvederlagen än vad som i 34 § föreskrivs om kostnader som omfattas av självkostnadsprincipen eller underlåter att konkurrensutsätta upphandlingar i enlighet med 37 §,

4) underlåter i väsentlig grad att anteckna sådana uppgifter för boendeförvaltningen som avses i 50 §,

5) underlåter att iaktta de i 89 § eller 90 § angivna villkoren för befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad eller tillståndsvillkoren i ett tillstånd som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet utfärdat i ärendet.

Påföljdsavgiften får uppgå till högst en procent av summan av det återstående räntestödslån som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har justerat enligt byggnadskostnadsindex. Vid bedömningen av påföljdsavgiftens storlek ska hänsyn tas till förfarandets art, omfattning och varaktighet samt sammanslutningens ekonomiska ställning. Dessutom ska det vid bedömningen beaktas vilken behållning som fåtts och vilken skada som orsakats genom förfarandet,

RP 189/2020 rd

om detta kan definieras, sammanslutningens samarbete med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet i utredningen av ärendet och vilka åtgärder som vidtagits för att förhindra att förseelsen upprepas samt tidigare förseelser och försummelser av bestämmelserna om statligt stödd bostadsproduktion. Påföljdsavgift tas ut för varje kalendermånad under vilken sammanslutningen har handlat på det sätt som avses i 1 mom. eller inte har rättat felaktiga eller vilseledande uppgifter i enlighet med 1 mom. 1 punkten.

Påföljdsavgift påförs inte om i lag föreskrivna skyldigheter har överträtts endast i obetydlig grad och förfarandets skadlighet också utifrån en helhetsbedömning måste betraktas som obetydlig.

Påföljdsavgiften kan inte täckas med bruksvederlag eller med andra medel som samlas in av bostadsrättshavarna eller andra boende.

108 §

Verkställande och delgivning av påföljdsavgift

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

Påföljdsavgiften inklusive räntor är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). En påföljdsavgift får dock verkställas endast om påförandet eller betalningen av avgiften har vunnit laga kraft.

Påföljdsavgiften ska delges boendeförvaltningen.

109 §

Preskription av påföljdsavgiften

Påföljdsavgift får inte påföras om fem år har förlöpt från den dag då förseelsen eller försummelsen inträffade. Om det är fråga om fortsatt försummelse eller förseelse får påföljdsavgift inte påföras om fem år har förlöpt från den dag då förseelsen eller försummelsen upphörde.

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

110 §

Erhållande av uppgifter från andra myndigheter

Trots bestämmelserna om sekretess och andra begränsningar när det gäller att få information har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att, för den tillsyn som regleras i 105 §, av myndigheter och andra aktörer som sköter ett offentligt uppdrag på begäran få nödvändiga uppgifter om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och om andra aktörer som kan påföras ovan avsedda påföljdsavgift eller vite. Uppgifterna kan hämtas genom en teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen sekretessen är avsedd att skydda.

111 §

Begäran om omprövning och besvär

I beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret får omprövning begäras. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen

RP 189/2020 rd

(434/2003). Om anförande av besvär hos förvaltningsdomstol föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

112 §

Klagomål

Klagomål över fel och försummelser när det gäller iakttagandet av bestämmelserna om valet av boende, boendeförvaltning, bestämning av bruksvederlaget och användning och avståelse i statligt stödda bostadsrättsbostäder och om sådan befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad som avses i 89 och 90 § får anföras hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Förfaranden som vidtas av sammanslutningar som äger bostadsrättshus får inte överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen.

113 §

Fullgörande av delgivningsskyldigheten

Med undantag för hävningsmeddelande och ett i 90 § avsett meddelande om att bostadsrättsavtalet upphör får de meddelanden som avses i denna lag sändas per post under mottagarens vanliga adress eller på elektronisk väg, om mottagaren har godkänt elektronisk delgivning. Om meddelandet har sänts på behörigt sätt, får avsändaren åberopa det även om det försenas eller inte kommer fram till mottagaren.

Stämning som avses i denna lag får delges någondera maken, om makarna använder den i bostadsrättsavtalet nämnda lägenheten som sin gemensamma bostad.

114 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .

Genom denna lag upphävs lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), nedan *den upphävda lagen*. På val av boende och fastställande av maximipriset tillämpas bestämmelserna i den upphävda lagen fram till den 31 december 2022. På boendeförvaltningen tillämpas lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990) fram till den 31 december 2021.

De ordningsnummer som kommunerna delat ut med stöd av den upphävda lagen gäller fram till den 31 augusti 2023. Kommunen ska offentligt meddela om att ordningsnummer som getts innan denna lag trätt i kraft förfaller. Anmälningar som lämnats till husägarna innan denna lag trätt i kraft gäller under den tid som husägaren fastställt i enlighet med den upphävda lagen, dock högst till den 31 december 2022.

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

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

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

2.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 20 och 39 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), av dem 39 § sådan den lyder i lag 470/2018 samt fogas till lagen en ny 23 a § som följer:

3 kap.

Räntestöd för bostadsrättshuslån.

20 §

Räntestöd för bostadsrättshuslån

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för bostadsrättshus som avses i 1 § lagen om bostadsrättsbostäder, om lånet beviljas för

- 1) nybyggnad av ett bostadsrättshus (räntestödslån för byggande av bostadsrättshus),
- 2) anskaffning av ett bostadsrättshus (räntestödslån för anskaffning av bostadsrättshus), eller
- 3) ombyggnad av ett bostadsrättshus (räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus).

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus är att det har gått minst 15 år sedan huset blev uppfört eller undergick omfattande ombyggnad. Om det har gått mindre än 20 år sedan huset blev färdigt eller undergick omfattande ombyggnad, kan ombyggnadslånet dock godkännas som räntestödslån för ombyggnad endast om

- 1) ombyggnaden behövs för att avhjälpa en sanitär olägenhet,
- 2) ombyggnaden är nödvändig för att förhindra att skadorna blir mer omfattande, eller
- 3) det finns något annat särskilt skäl att godkänna lånet.

23 a §

Ändring av räntestödslån för bostadsrättshus till räntestödslån för hyresbostäder

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan ändra ett räntestödslån för bostadsrättshus till ett räntestödslån för hyresbostäder, om omvandlingen av bostadsrättshuset till hyresbostäder förebygger en hög vakansgrad och ekonomiska förluster som detta leder till. En förutsättning är dessutom att objektet befrias från de begränsningar som gäller bostadsrättsbostäder enligt vad som föreskrivs i lagen om bostadsrättsbostäder. Om ett bostadsrättshus befrias från begränsningar i enlighet med lagen om bostadsrättsbostäder och bostadsrättshavare alljämt bor i objektet har bostadsrättshavarna rätt att med stöd av ett hyresavtal bo kvar i den bostad som de besitter och som omvandlas till en hyresbostad.

6 kap.

Särskilda bestämmelser

39 §

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att övervaka efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret har trots sekretessbestämmelserna rätt att av låntagaren och lånebeviljaren för granskning och användning få alla handlingar och upptagningar som anses behövliga för tillsynen samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Låntagaren och lånebeviljaren ska dessutom utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar vilka begärts av den som är behörig att utföra granskningen och vilka behövs för tillsynen. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret kan utfärda föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som behövs för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas.

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om låntagaren och om andra i 25 eller 27 a § avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra i 1 mom. avsedda granskningar. En utomstående sakkunnig kan på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

Helsingfors den 22 oktober 2020

Statsminister

Sanna Marin

Miljö- och klimatminister Krista Mikkonen

2.

Lag

om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 20 och 39 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), av dem 39 § sådan den lyder i lag 470/2018 samt fogas till lagen en ny 23 a § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

20 §

20 §

Räntestöd för bostadsrättshuslån

Räntestöd för bostadsrättshuslån

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för bostadsrättshus som avses i 1 § lagen om bostadsrättsbostäder, om lånet beviljas för

- 1) nybyggnad av ett bostadsrättshus (räntestödslån för byggande av bostadsrättshus),
- 2) anskaffning av ett bostadsrättshus (räntestödslån för anskaffning av bostadsrättshus), eller
- 3) ombyggnad av ett bostadsrättshus (räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus).

Ett lån kan godkännas som räntestödslån för bostadsrättshus som avses i 1 § lagen om bostadsrättsbostäder, om lånet beviljas för

- 1) nybyggnad av ett bostadsrättshus (räntestödslån för byggande av bostadsrättshus),
- 2) anskaffning av ett bostadsrättshus (räntestödslån för anskaffning av bostadsrättshus), eller
- 3) ombyggnad av ett bostadsrättshus (räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus).

En förutsättning för godkännande av räntestödslån för ombyggnad av bostadsrättshus är att det har gått minst 15 år sedan huset blev uppfört eller undergick omfattande ombyggnad. Om det har gått mindre än 20 år sedan huset blev färdigt eller undergick omfattande ombyggnad, kan ombyggnadslånet dock godkännas som räntestödslån för ombyggnad endast om

- 1) ombyggnaden behövs för att avhjälpa en sanitär olägenhet,
- 2) ombyggnaden är nödvändig för att förhindra att skadorna blir mer omfattande, eller
- 3) det finns något annat särskilt skäl att godkänna lånet.

(ny)

23 a §

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

**Ändring av räntestödslån för bostadsrätts-
hus till räntestödslån för hyresbostäder**

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på ansökan ändra ett räntestödslån för bostadsrättshus till ett räntestödslån för hyresbostäder, om omvandlingen av bostadsrättshuset till hyresbostäder förebygger en hög vakansgrad och ekonomiska förluster som detta leder till. En förutsättning är dessutom att objektet befrias från de begränsningar som gäller bostadsrättsbostäder enligt vad som föreskrivs i lagen om bostadsrättsbostäder. Om ett bostadsrättshus befrias från begränsningar i enlighet med lagen om bostadsrättsbostäder och bostadsrättsbostäderna har bostadsrättsbostäderna rätt att med stöd av ett hyresavtal bo kvar i den bostad som de besitter och som omvandlas till en hyresbostad.

39 §

39 §

Tillsyn

Tillsyn

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att *styra och* övervaka efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Myndigheterna har rätt att trots sekretessbestämmelserna få tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Låntagaren är skyldig att på anmodan lämna handlingarna till inspektören för inspektion.

Miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, Statskontoret och kommunen har rätt att övervaka efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. *Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret har trots sekretessbestämmelserna rätt att av låntagaren och lånebeviljaren för granskning och användning få alla handlingar och upptagningar som anses behövliga för tillsynen samt rätt att ta sådana kopior av dem som behövs för tillsynen. Låntagaren och lånebeviljaren ska dessutom utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar vilka begärts av den som är behörig att utföra granskningen och vilka behövs för tillsynen. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret kan utfärda föreskrifter om de uppgifter om tillsynsobjektets ekonomiska ställning som behövs för tillsynen och det sätt på vilket uppgifterna ska lämnas.*

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har

Trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar av rätten att få upplysningar har

Gällande lydelse

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om låntagaren och om andra i 25 eller 27 a § avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

Föreslagen lydelse

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet och Statskontoret rätt att för tillsyn enligt denna paragraf på begäran få nödvändiga uppgifter om låntagaren och om andra i 25 eller 27 a § avsedda samfund från myndigheter och andra aktörer som sköter offentliga uppdrag. Uppgifter får inhämtas med hjälp av teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen skyddas genom sekretessen.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret kan genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra i 1 mom. avsedda granskningar. En utomstående sakkunnig kan på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

Lånebeviljaren ska övervaka att användningen av lånemedlen och räntestödet överensstämmer med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

Denna lag träder i kraft den 20 .