

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 10/2010 rd

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

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 7 september 2010 en proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder (RP 120/2010 rd) till miljöutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- regeringssekreterare Heli Huuhka, miljöministeriet
- budgetråd Pekka Pelkonen, finansministeriet
- överdirektör Hannu Rossilahti, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet

- specialmedarbetare Eero Hiltunen, Finlands Kommunförbund
- styrelseledamot Virve Kuurne, Suomen Asumisoikeus Oy
- styrelseordförande Eric Hällström, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry
- verkställande direktör Marko Pyykkönen, Suomen asumisoikeusyhdistys ry
- chef för bostadsbranschen, direktör Aija Tassa, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår att lagen om bostadsrättsbostäder ändras så att utjämning av skötselvederlagen för enskilda hus förbjuds och så att bostadsrättshavarna får mer detaljerade uppgifter om hur bruksvederlaget, och framför allt kapitalvederlaget, bestäms. Till lagen fogas en bestämmelse om ägarens skyldighet att lämna uppgifter om de utgifter som täcks med bruksvederlaget för enskilda bostadsrättshus.

Vissa preciseringar i självkostnadsprincipen föreslås. I fortsättningen ska inte bara utomstående tjänster utan även tjänster som producerats inom koncernen och som används av bostads-

rättshusen konkurrensutsättas. Dessutom föreskrivs det att användning av lägenheterna i bostadsrättssyfte ska prioriteras framför uthyrning.

Det föreslås att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ges behörighet att övervaka bruksvederlagen i bostadsrättshus och de uppgifter som lämnas om dem. Med stöd av tillsynen ska centralen kunna göra en anmälan till regionförvaltningsverket för inledande av ett vitesförfarande.

Lagen avses träda i kraft vid ingången av 2011.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Med hänvisning till propositionen och övrig utredning anser utskottet att propositionen är behövlig och ändamålsenlig. Utskottet tillstyrker lagförslaget utan ändringar med följande anmärkningar.

Syftet med propositionen är att förbättra villkoren för dem som bor i bostadsrätt genom att förtydliga grunderna för hur bruksvederlaget bestäms, ge de boende bättre möjligheter att få information och förbättra tillsynen. De väsentliga ändringarna är följande.

Enligt 16 a § 8 punkten i lagförslaget blir det förbjudet att mellan bostadsrättshus som ägs av samma bolag utjämna sådana utgifter för skötseln som de boende själva kan påverka (förbud mot utjämning av skötselvederlag). Enligt den gällande lagen får bruksvederlaget, som delas in i skötselvederlag och kapitalvederlag, utjämnas inom bostadsrättssamfundet, dvs. användas för att täcka utgifter både för det bostadsrättshus där bostaden finns och andra bostadsrättshus som samma ägare äger. Utskottet välkomnar ändringsförslaget, för förbudet mot utjämning möjliggör för de boende att effektivare påverka sina boendekostnader t.ex. genom att effektivisera sin vattenförbrukning eller sänka temperaturen i lägenheten. Utan förbud drar de boende inte någon nytta av sådana åtgärder och blir alltså inte motiverade att spara energi. De flesta bostadsrättssamfund arbetar visserligen redan nu så att de inte utjämnar de kostnader som de boende själva kan påverka. I och med ändringen kommer den här praxisen att gälla i alla bostadsrättssamfund. I sikte på en förutsebar utveckling för reparationsarbeten och boendekostnader ska utjämningsförbudet inte gälla kostnader för reparationer i fastigheterna.

Lagförslagens 16 d § förbättrar bostadsrätts-havarnas rätt att få information om hur bruksvederlaget bestäms och om grunderna för utjämning av bruksvederlaget, om hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget och om användningen av de medel som insamlats genom bruksvederlag i enlighet med lagen om samförvaltning i hy-

reshus. Bostadsrättsbolaget ska på förhand göra en kalkyl över bestämningen av bruksvederlaget (beräkning) och i efterhand en efterkalkyl över bruksvederlaget (utfall) både per hus och för hela samfundet. Utskottet anser att den här ändringen är nödvändig för att de boende rent konkret ska få insyn i hur deras boendekostnader utformas. Skyldigheten att specificera vederlaget både på förhand och i efterhand möjliggör en effektivare uppföljning. Det är också viktigt att de boende i och med ändringen får bättre insyn i hur avsättningar för framtida reparationer samlas in och används för det avsedda ändamålet. När de boende förbereder sig för renoveringar och reparationer enligt en långsiktig plan garanteras ett långsiktigt fastighetsunderhåll, bevarat värde och jämn utveckling för boendekostnaderna.

Lagförslagens 16 c § om skyldighet att konkurransutsätta kräver anbudsförfarande oavsett leverantör om upphandlingens värde överskrider 30 000 euro, där gränsen går enligt lagen om offentlig upphandling. Utskottet anser att ändringen behövs, eftersom det hittills har varit oklart om det behövs anbudsförfarande för tjänster som producerats inom koncernen men utanför bostadsrättssamfundet. Ändringen sätter stopp för överprissättning och garanterar att tjänster kan köpas till konkurrenskraftigt pris också inom koncernen.

Det är också motiverat att 16 e § föreskriver att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska övervaka hur bruksvederlagen för bostadsrättslägenheter bestäms. Centralen får rätt att av bostadsrättshusens ägare få alla handlingar och upptagningar som den anser vara nödvändiga för tillsynen plus alla andra uppgifter och utredningar som behövs för tillsynen. Syftet med ändringen är att se till att bruksvederlaget är förenligt med självkostnadsprincipen, alltså att det statliga stödet för bostadsrättsboende verkligen går till de boende.

Ändringarna ovan är motiverade eftersom de leder till större boendedemokrati i bostadsrätts-systemet. Ett av de primära målen i systemet är att boendekostnaderna ska vara skäliga. Änd-

ringarna bidrar också till detta. Genom bättre insyn i systemet och möjligheter att följa upp kostnadsutvecklingen kombinerat med en effektivare tillsyn ska det garanteras att bruksvederlaget stämmer överens med självkostnadsprincipen.

Bostadsrättssystemet har funnits i 20 år och läget på bostadsmarknaden har förändrats betydligt under den tiden. Systemet har förbättrats, framför allt har de boende fått större möjligheter till medbestämmande. Det krävs ständig balansgång i ett sådant här speciellt system som ligger någonstans mellan ägarboende och hyresboende och främst är en form av hyresboende med permanent skydd. Därför är det också förstående att skillnaderna är stora i de boendes synpunkter på målen. Vederlagen för bostadsrättslägenheter ska t.ex. inte jämföras med aravahyror men inte heller med hyror för fritt finansierade bostäder. Bostadsrättshus får statligt stöd, men stödet för deras lån är mindre än för lån som tas för hyreshus. Nivån på jämförelsehyran bör alltså ligga mellan den fritt finansierade hyresnivån och aravahyresnivån, eftersom bostadsrättssystemet innehåller drag av båda systemen. Det går inte nödvändigtvis att ändra på de här principerna i någon väsentlig grad. Efterfrågan på bostadsrätter är å andra sidan fortfarande livlig och de boende är i regel nöjda med boendeformen. Intresset har ökat bland äldre också i och med att förmögenhetsgränsen för personer över 55 år har slopats. Det är viktigt att kommande bostadsrättsinnehavare får tillräckligt med information om egenskaperna hos boendeformen för att det inte ska uppstå ogrundade uppfattningar.

Det är angeläget att också den statligt stödda bostadsrättsmodellen förblir en alternativ boendeform, menar utskottet. Det finns stort behov av bostäder till skäligt pris och tillgång till flexibla boendeformer, inte minst i tillväxtcentra. Ändringarna enligt propositionen kommer att bi-

dra till ökad insyn i sammanslutningens verksamhet och fler möjligheter för de boende att bevaka grunderna för hur boendekostnaderna bestäms samtidigt som tillsynen kommer att bli effektivare så att misstankar om missbruk kan utredas. Utskottet kräver att konsekvenserna av ändringarna noga följs upp och att det utifrån uppföljningen kommer att gå att bedöma om ändringarna är adekvata i fråga om de generella behoven att förbättra boendedemokratin, med beaktande av bostadsrättssystemets särdrag som en modell som ligger någonstans mellan hyresboende och ägarboende. Utskottet pekar på behovet att tillförsäkra Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet tillräckligt med resurser för den lagfästa tillsynen.

De statsstödda bostadsrättsbostäderna ägs av kommuner, allmännyttiga samfund och bostadsrättsföreningar. Hus som är byggda med hjälp av annan finansiering kan också ägas av aktiebolag och fonder enligt de villkor som lagen ställer på ägare. Det är uppenbart att vissa aktörer har mycket större socialt ansvar än andra. Den senaste tiden har ägandeförhållandena väckt debatt och lett till ett behov att se till att lagstiftningen om bostadsrättssystemet på ett övergripande plan garanterar att det statliga stödet används i rätt syfte, konkurrensneutraliteten består och boendekostnaderna är skäliga bl.a. i och med självkostnadsprincipen. Utskottet noterar avslutningsvis att det separat kommer att reda ut om begränsningarna av överlåtelse och intäktsföring enligt bestämmelserna om allmännyttighet verkligen säkerställer att ägaren bara kan få en skälig avkastning på investerade medel.

Utskottets förslag till beslut

Riksdagen

godkänner lagförslaget utan ändringar.

MiUB 10/2010 rd — RP 120/2010 rd

Helsingfors den 19 november 2010

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Susanna Huovinen /sd
vordf. Pentti Tiusanen /vänst
medl. Christina Gestrin /sv
Timo Heinonen /saml
Rakel Hiltunen /sd
Timo Juurikkala /gröna
Tanja Karpela /cent
Antti Kaikkonen /cent
Timo Kaunisto /cent

Timo Korhonen /cent
Merja Kuusisto /sd
Tapani Mäkinen /saml
Sanna Perkiö /saml
Janne Seurujärvi /cent
Tarja Tallqvist /kd
Pauliina Viitamies /sd
Anne-Mari Virolainen /saml.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.