

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 16/2005 rd

Regeringens proposition om utveckling av bostadsrättssystemet

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 8 september 2005 en proposition om utveckling av bostadsrättssystemet (RP 98/2005 rd) till miljöutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- regeringsråd Seija Heiskanen-Frösen, miljöministeriet
- överinspektör Soile Toriseva, Statskontoret

- låneöverinspektör Erkki Asikainen, Statens bostadsfond
- styrelsens vice ordförande Ilja Koskinen, Helsingin asumisoikeus Oy
- verkställande direktör Marko Pyykkönen, Suomen asumisoikeus Oy
- verksamhetsledare Aija Tasa, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- ordförande Eric Hällström, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry
- kundchef Ritva Bergström, Asuntosäätiö.

Dessutom har Vuokralaisten Keskusliitto lämnat ett skriftligt utlåtande.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår ändring av lagen om bostadsrättsbostäder, aravalagen och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

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

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

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

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Med hänvisning till propositionen och övrig utredning finner utskottet propositionen motiverad och nödvändig. Utskottet tillstyrker lagförslagen med följande anmärkningar och ändringsförslag.

Systemet med bostadsrätter infördes genom lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), som trädde i kraft den 1 augusti 1990. Marknaden för hyresbostäder var då dåligt utvecklad och därför fanns det ett särskilt behov av bostäder till skäligt pris för ungdomar och barnfamiljer. Produktionen av bostadsrätter kom igång väl redan 1991. Räntorna på bostadslån låg då på ca 13 %, men kostnaderna för kapitalet i bostadsrättshusen bestämdes utifrån aravalånens dåvarande annuitet, som var 4,5 %. Med andra ord var skillnaden till marknadsräntan nästan nio procentenheter. Hittills har det byggts ca 31 000 bostadsrätter. Under de senaste åren har det byggts färre bostadsrätter, och orsakerna är desamma som i fråga om aravahyresbostäder. Räntorna är så pass låga att den genomsnittliga räntan på nya bostadslån är lägre än aravalånens annuitetsprocent. Dessutom är tomtpriserna nu höga.

Efterfrågan på bostadsrätter är ändå fortsatt hög, och systemet tillgodoser i princip fortfarande ett behov. Detta trots att situationen på bostadsmarknaden nu skiljer sig radikalt från situationen i början av 1990-talet. Bostadsrättssystemet fyller fortfarande en funktion som ett mellanting mellan hyres- och ägarboende. Det finns inga inkomstgränser för bostadsrätter och därför är boendestrukturen mångsidig och de boende representerar alla inkomst-, ålders- och yrkesgrupper. På detta sätt bidrar systemet till att förebygga social segregation, och dessutom främjar det arbetskraftens rörlighet eftersom den ger möjlighet till flexibla byten av bostadsrätter från en ort till en annan. Utskottet vill därför betona vikten av att systemet bevaras och utvecklas som en boendeform bland andra.

Utskottet stöder regeringens mål att göra systemet med bostadsrätter mer konkurrenskraftigt i förhållande till de andra boendeformerna. Re-

geringen försöker höja bostadsrätternas nyttjandegrad, förbättra lönsamheten och förebygga ekonomiska risker. Bostadsrättshusen och själva lägenheterna finansieras vanligen genom statliga lån och den bostadsrättsavgift (insats) som tas ut av den som innehar bostadsrätten. Avgiften får vara högst 15 procent av anskaffningsvärdet i objekt som får statligt lån och räntestöd. Bostadsrättshusen fungerar enligt självkostnadsprincipen och täcker i första hand sina utgifter med bruksvederlag eller hyra från de boende samt i fråga om husets anskaffningsinvesteringar med bostadsrättsavgifter. Eftersom det inte finns några andra finansieringskällor är det ytterst viktigt att se till att bostäderna inte står tomma. Tomma bostäder innebär högre bruksvederlag för de boende, och i värsta fall kan det uppkomma en ond cirkel där husets invånare byter till andra boendeformer på grund av högt vederlag, vilket ytterligare förvärrar situationen i huset. En sådan utveckling kan också försvåra låneåterbetalningen och inlösningsförmågan.

I regeringens proposition gäller 4 a § i lagförslag 1 valet av bostadsrättshavare och vilka villkor dessa skall uppfylla. Enligt den föreslagna paragrafen behöver sökande som fyllt 50 inte längre uppfylla det villkor enligt vilket den sökande skall vara i behov av en bostadsrätt. Regeringen motiverar inte denna åldersgräns på något sätt i sin proposition, men enligt uppgift har avsikten närmast varit att beakta den åldrande befolkningens bostadsbehov. Motiv som framförts är t.ex. att pensionärer ofta inte har råd med stora ombyggnadsprojekt i sina gamla lägenheter och att de därför kan behöva byta boendeform. Dessutom finns kanske en vilja att minska boendekostnaderna för att lösgöra kapital antingen för att ge arvingarna förskott på arv eller för eget bruk, exempelvis för ett bekvämare liv eller för att köpa vård- och omsorgstjänster. Dessutom finns det en allmän övilja mot att ta bostadslån i hög ålder. Utskottet förstår motiveringarna och kan instämma i dem, men anser samtidigt att den föreslagna åldersgränsen på 50 år inte motsvarar de presenterade motiven.

Eftersom man numera på många sätt försöker uppmuntra folk att jobba längre är fråga om pensionering inte aktuell för 50-åringar, och då kan man inte motivera åldersgränsen med hänvisning till pensionärernas inkomster. Tvärtom är det så att den del av befolkningen som är i medelåldern och befinner sig på topp yrkesmässigt också i ekonomiskt hänseende befinner sig i det mest stabila skedet av livet. Ingen har kunnat motivera varför just denna del av befolkningen bör stödas särskilt i bostadsrättslagstiftningen.

Med hänvisning till detta anser utskottet att åldersgränsen på 50 år är för låg, och det föreslår en höjning till 55 år. Eftersom det i regel råder stor efterfrågan på bostadsrätter finns det ingen orsak att lägga åldersgränsen omotiverat lågt, utan i stället bör man försöka rikta systemet till dem som är i störst behov av bostadsrätter. I annat fall är ingen åldersgräns nödvändigtvis motiverad. Samtidigt anser utskottet att det måste göras en uppföljning av ändringens effekter och att situationen därefter måste utvärderas.

Enligt 45 § i lagförslag 1 kan bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus användas både som bostadsrättshavarnas och som hyresgästers stadigvarande bostäder. Den gällande paragrafen medger användning av bostadsrätter som tillfälliga hyresbostäder. Regeringen föreslår i syfte att nå en hög nyttjandegrad av bostäderna att även stadigvarande hyresboende skall vara möjligt. En sådan förändring är positiv för hyresgästerna, eftersom ett långvarigt hyresboende — som ur hyresgästens synvinkel är stadigvarande — kan komma i åtnjutande av det skydd som stadigvarande boende har. I detta avseende stöder utskottet den föreslagna ändringen, men det framhåller samtidigt att målet är att förbättra bostadsrättshavarnas ställning och att förändringen inte får leda till att bostadsrättshuset blir hyreshus och att systemet så småningom vittrar sönder. Även denna utveckling måste följas.

Utskottet stöder också förslaget om befrielse från begränsningar som gäller bruksrätt och överlåtelse i enlighet med 50 b § i lagförslag 1. Ändringen är nödvändig även om nyttjandegraden allmänt taget är hög och efterfrågan på bo-

städer stor. I framtiden kan det nämligen bli nödvändigt särskilt för utflyttningsskommuner att överväga befrielser från begränsningar som gäller bruksrätt och överlåtelse när ett objekt har så många tomma bostäder att vederlaget för dem som bor kvar stiger kännbart. Utskottet betonar att ett villkor för befrielse enligt paragrafen är att bostäderna inte längre innehåses med stöd av bostadsrätt. Det räcker med att en bostadsrättshavare motsätter sig ändringen för att omöjliggöra den. Denna rätt att behålla en bostadsrätt är således obestridlig. Å andra sidan måste det också påpekas att avsikten med bestämmelsen är att underlätta situationen för dem som befinner sig i en ytterst prekär ekonomisk situation, dvs. inte att bestämmelsen skall tillämpas allmänt. Utskottet anser att det är ytterst viktigt att följa hur bestämmelsen tillämpas så att den möjlighet som erbjuds inte leder till spekulation.

Slutligen pekar utskottet på behovet att vidareutveckla bostadsrättshavarnas möjligheter att påverka den beslutsprocess som gäller deras boende. För att reglera associationsformen bostadsrättsförening stiftades lagen om bostadsrättsföreningar 1072/1994, som trädde i kraft den 1 mars 1995. I dessa har bostadsrättshavarna beslutanderätt i alla frågor. Största delen av bostadsrätterna ägs dock av aktiebolag, stiftelser och kommuner. Då har bostadsrättshavaren rätt att delta i det beslutsfattande som gäller bostadsrättshuset. Enligt utredning till utskottet förekommer det emellertid stora skillnader mellan olika bostadsrättssammanslutningar när det gäller de boendes representation i förvaltningen. Utskottet anser det vara särskilt viktigt att utveckla de boendes möjligheter till inflytande eftersom ett allt äldre bostadsbestånd kräver mer reparationer och i framtiden också omfattande renoveringar, och man måste kunna förbereda sig på utgifterna så att boendekostnaderna hålls jämna. Också genom systemet för utjämning av det egentliga vederlaget främjas en jämn och förutsebar utveckling av boendekostnaderna. Om de boende har faktiska möjligheter att delta i förvaltningen av huset främjas lösningar som bidrar till att förvaltningskostnaderna hålls skäliga.

Med hänvisning till det ovan anförda anser utskottet att de ändringar som regeringen föreslår är positiva för utvecklingen av bostadsrättssystemet och förbättrar möjligheterna för bostadsrättsfastigheter att klara sig på den föränderliga bostadsmarknaden. Även i fortsättningen är det viktigt att bostadsrätterna kvarstår som ett realistiskt alternativ till ägar- och hyresboende. Man bör noga följa vilka effekter de ändringar som ingår i propositionen får i praktiken och systematiskt vidareutveckla systemet så att det kan fortsätta att fungera och de boende får bättre möjligheter att påverka.

Utskottet har dessutom gjort en teknisk ändring i 50 c § 1 mom. för att förtydliga att bemyn-

digande att utfärda förordnande framgår av en separat mening.

Förslag till beslut

Med stöd av det ovan anförda föreslår miljöutskottet

att lagförslagen godkänns i enlighet med propositionen, men 4 a och 50 c § i lagförslag 1 med ändringar (Utskottets ändringsförslag) och

att följande uttalande godkänns (Utskottets förslag till uttalande).

Utskottets ändringsförslag

4 a §

Val av och krav på bostadsrättshavare

(2 och 3 mom. som i RP)

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

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

2) på en sökande som fyllt 55 år.
— — — — —

50 c §

Skyldighet att informera om befrielse från begränsningar

För att de i 51 § avsedda anteckningarna om ett bostadsrättshus och om de aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i huset skall kunna utplånas (*utesl.*) skall Statens bostadsfond utan dröjsmål lämna ett meddelande om befrielsen eller, om beslutet om befrielse har

varit villkorligt, omedelbart efter det att fonden har konstaterat att villkoren uppfyllts. *Genom förordning kan föreskrivas närmare om förfarandet när ett sådant meddelande lämnas.* Statens bostadsfond skall också hålla uppgifterna om vilka hus och vilka aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i dessa hus som bostadsfonden har befriat från begränsningarna samt uppgifterna om huruvida befrielsen är villkorlig och inom vilken tidsfrist villkoren skall vara uppfyllda tillgängliga för allmänheten.

(2—4 mom. som i RP)
—————

Utskottets förslag till uttalande

Riksdagen förutsätter att regeringen följer vilka effekter lagändringen får i praktiken, att den utvecklar systemet med bostadsrätter i syfte att bevara det som ett realistiskt boendeanternativ och att den beaktar tryggheten av en enhetlig boendedemokrati.

Helsingfors den 29 november 2005

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst
vordf. Heidi Hautala /gröna
Susanna Haapoja /cent
Rakel Hiltunen /sd (delvis)
Tuomo Hänninen /cent
Antti Kaikkonen /cent
Inkeri Kerola /cent
Miapetra Kumpula-Natri /sd

Kari Kärkkäinen /kd
Jouko Laxell /saml
Heikki A. Ollila /saml
Eero Reijonen /cent
Satu Taiveaho /sd
Unto Valpas /vänst
Ahti Vielma /saml
ers. Oras Tynkkynen /gröna.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.