

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 20/2002 rd

Regeringens proposition om fritt finansierade bostadsrättsbostäder och annat utvecklande av bostadsrättssystemet

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 4 september 2002 en proposition om fritt finansierade bostadsrättsbostäder och annat utvecklande av bostadsrättssystemet (RP 100/2002 rd) till miljöutskottet för beredning.

Utlåtande

I enlighet med riksdagens beslut har grundlagsutskottet lämnat utlåtande (GrUU 45/2002 rd). Utlåtandet ingår som bilaga till betänkandet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- överdirektör Jouni J. Särkijärvi och regeringsråd Seija Heiskanen-Frösen, miljöministeriet
- konsultativ tjänsteman Pekka Pelkonen, finansministeriet
- lagstiftningsråd Manne Airaksinen, justitieministeriet
- konsultativ tjänsteman Markku Jänkälä, handels- och industriministeriet
- överinspektör Jaakko Ellisaari, social- och hälsovårdsministeriet

- förvaltningsdirektör Maija Rajakylä, Statens bostadsfond
- bostadsprogramchef Seppo Kallio, Esbo stad
- fastighetsutvecklingschef Harri Kauppinen, Helsingfors stad
- bostadsdirektör Risto Koivunoksa, Vanda stad
- sakkunnig Kirsi Mäkinen, Finlands Kommunförbund
- verkställande direktör Eero Saastamoinen, Asoasunnot Oy och Sato-Asumisoikeus Oy, också som representant för Sato-Yhtymä Oy och VVO-yhtymä Oy
- kreditchef Harri Hiltunen, Kuntarahoitus Oyj
- verkställande direktör Juha-Veikko Nikulainen, YH-Asumisoikeus Oy
- ombudsman Timo Heinonen, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- direktör Kaija Erjanti, Bankföreningen i Finland
- ordförande Eric Hällström, vice ordförande Seppo Alhonsuo och styrelseledamoten Petri Heinonen, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry.

Ett skriftligt utlåtande har dessutom lämnats av finansutskottets skattedelegation.

PROPOSITIONEN

Propositionen innehåller förslag till ändringar i lagen om bostadsrättsbostäder, lagen om bo-

stadsrättsföreningar, aravalagen samt lagen om räntestöd för hyresbostadslån.

Avsikten är att skapa förutsättningar för produktion av fritt finansierade bostadsrättsbostäder. Valet av boende skall vara oreglerat. I övrigt skall samma rättigheter och skyldigheter som beträffande lägenheter byggda med statsstöd gälla användningen av fritt finansierade lägenheter i fråga om husägarna och bostadsrätts-havarna. Också systemets varaktighet och boendetryggheten skall ordnas enligt samma principer som vid produktion med statsstöd. Bestämmelserna om allmännyttig bostadsproduktion ändras till att bara gälla produktion med statsstöd.

I bestämmelserna om valet av boende görs av grundlagen föranledda ändringar. Avsikten är också att förtydliga reglerna angående vilken typ av avgifter bruksvederlaget får tas ut för. Rätten för bostadsrättshavare att påverka husägarnas beslutsfattande förtydligas också. Minimnivån på rätten till inflytande bestäms enligt lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990).

Bestämmelserna om hur bostadsrättsavgifter skall tas upp i balansräkningen görs tydligare och enhetligare. Husägarna blir skyldiga att se

till att det finns disponibla medel för inlösning av bostadsrätter och att medlen kan användas för ändamålet utan att borgenärernas rättigheter kränks. Bostadsrättsavgifterna skall av alla ägarsamfund redovisas under eget kapital.

I detta sammanhang föreslås också en ändring av betalningsordningen för inlösning av bostadsrätter, då inlösning är påkallad vid husägens konkurs eller upplösning.

De medel som eventuellt samlas in för att husägaren skall kunna lösa in en bostadsrätt får fonderas till en bostadsrättsinlösningsfond. Också denna fond skall tas upp som en separat post under fritt eget kapital.

Propositionen innehåller också ett förslag om bostadsrättsföreningars rätt att fusionera ett aktiebolag där föreningen äger hela aktiestocken. Firmabestämmelserna för ägare av bostadsrätts-hus föreslås bli enhetliga.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt sedan de har antagits och blivit stadfästa. Avsikten är att fritt finansierade bostadsrättsbostäder skall tillhandahållas redan under 2002.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmän motivering

Tillstyrkande faktorer

Av de orsaker som framgår av propositionens motivering och med stöd av erhållen utredning tillstyrker utskottet att bostadsrättslagstiftningen utvecklas utifrån det framlagda förslagen.

Det finns för närvarande inga fritt finansierade bostadsrättsbostäder. Detta har lett till att både trovärdigheten hos systemet och antalet bostadsrättsbostäder har minskat. I tillväxtcentrumen behövs dock bostadsrättsbostäder bland annat för äldre människor. Den frihet att välja boende som fritt finansierade bostadsrättsbostäder innebär ger bättre möjligheter att uttryckligen reservera dessa bostäder för specialgrupper.

Utskottet föreslår vissa ändringar i det första lagförslaget. Ändringarna utgår dels från grundlagsutskottets utlåtande, dels från omständighe-

ter som kommit fram i samband med behandlingen i övrigt.

Grundlagsutskottets utlåtande

Grundlagsutskottet granskar i sitt utlåtande bostadsrättshavarens rätt att få tillbaka bostadsrättsavgiften genom inlösning från husägarens sida. De föreslagna ändringarna i bokföringen av bostadsrättsavgifter leder till att husägaren i motsats till vad som nu är fallet inte får uppfylla sin inlösningsplikt om det inte finns disponibla medel för inlösningen. Bostadsrättshavaren kan i sådana fall bli tvungen att vänta på inlösningen. Grundlagsutskottet anser att förutsättningen för att lagen skall kunna stiftas i vanlig lagstiftningsordning är att bostadsrättshavarens rätt att få betalningen inom rimlig tid garanteras på lagstiftningsväg.

Grundlagsutskottet tar vidare i sitt utlåtande upp betalningsordningen då ett samfund eller en stiftelse som äger en bostadsrätt upplöses (26 c §). Den föreslagna regleringen påverkar enligt grundlagsutskottet inte lagförslagets behandlingsordning. För klarhetens skull bör i ikraftträdelsebestämmelsen i det första lagförslaget anges att bestämmelserna i 26 c § inte tillämpas på upplösningar eller konkurser som har börjat innan lagen träder i kraft.

Med anledning av grundlagsutskottets utlåtande föreslår miljöutskottet att ikraftträdelsebestämmelsen i det första lagförslaget ändras och att förutsättningarna för att inlösningen av en bostadsrätt stärks.

Utskottet föreslår flera åtgärder för att säkra att inlösningen betalas. För det första föreslår utskottet att fonden för bostadsrättsinlösning i 51 e § i det första lagförslaget skall göras obligatorisk. För det andra föreslår utskottet att överföringen av medel som samlats in genom bruksvederlaget till fonden för bostadsrättsinlösning betraktas som en kapitalinvestering och inte beskattas som ägarsamfundets inkomster. Förslaget kräver att inkomstskattelagen (1535/1992) och lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (360/1968) ändras. Utskottet föreslår att riksdagen godkänner ett uttalande som förutsätter att regeringen med det snaraste bereder lagförslag om saken och lämnar dem till riksdagen. (*Utskottets förslag till uttalande 1*).

I sitt förslag till uttalande har utskottet beaktat att det råder delade meningar om skattefriheten för överföringar till fonder. Å ena sidan har utskottet fått höra att det inte finns grunder för skattefrihet, eftersom det inte är fråga om en sådan skattefri kapitalinvesteringar som avses i lagen om beskattning av inkomster av näringsverksamhet eller inkomstskattelagen och att då bestämma att posten är skattefri inkomst eller avdragsgill utgift strider mot skattesystemets grunder. Å andra sidan har det sagts utskottet att skattebehandlingen av poster som överförs till inlösningsfonden blir oklar utan särskilda bestämmelser. Detta framgår också av rättspraxis (t.ex. HFD 1984 II 523, HFD 1980 II 541, CSN 1981:510).

Enligt miljöutskottets mening är det lämpligt att medel som influtit som bruksvederlag och överförs till fonden inte betraktas som skattepliktig inkomst för bostadsrättssamfundet. Härigenom kan samfundens möjligheter att utöka inlösningsfonden främjas och bostadsrätthavarens ställning i en inlösningsituation stärkas, vilket grundlagsutskottet förutsätter i sitt utlåtande.

I miljöutskottets övervägande ingår en ståndpunkt enligt vilken bland de poster som bostadsrättssamfundet mottagit från de boende skall bostadsrättsavgifterna och överföringarna till fonden för bostadsrättsinlösning till den del de samlats in genom bruksvederlag utgöra kapitalplaceringar. Hyror, övriga delar av bruksvederlaget, med vilka normala utgifter täcks, samt täckning från annan verksamhet (bl.a. bruksavgifterna) är bostadsrättssamfundets inkomster.

Ett tredje sätt att säkra att inlösningen av en bostadsrätt betalas är enligt utskottets uppfattning att ändra lånevillkoren för arava- och räntestödslån. För närvarande leder de ogynnsamma lånevillkoren för arava- och räntestödslån till att bruksvederlagen blir höga också i bostadsrättsbostäder. De höga bruksvederlagen försämrar möjligheterna att förkovra fonden för bostadsrättsinlösning. Utskottet föreslår att riksdagen godkänner ett uttalande som förutsätter att statsrådet ändrar villkoren för arava- och räntestödslån (*Utskottets förslag till uttalande 2*).

Utskottet understryker att det är medvetet om att regeringen i samband med de inkomstpolitiska förhandlingarna har kommit överens om att de högsta räntorna på aravalån skall sänkas genom att bestämma att maximiräntan på sådana lån är sex procent. Utskottet anser att det inte räcker att de högsta räntorna sänks.

För det fjärde konstaterar utskottet att riksdagen nyligen har antagit två lagar genom vilka situationen för bostadsrättssamfund som råkat i ekonomiskt trångmål kan förbättras. Lagarna gäller beviljande av saneringsbidrag och tillfällig ändring av lånevillkoren för aravalån. Dessa åtgärder kan användas inom den statsbelånade produktionen.

Detaljmotivering*Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder*

4 a §. Val av och krav på bostadsrättshavare. Utskottet föreslår en språklig ändring som inte påverkar den svenska texten.

4 c §. Ansökningsförfarande. Utskottet föreslår i 4 mom. en språklig ändring som inte påverkar den svenska texten.

4 d §. Anmälningar till husägare och erbjudande av bostadsrätter. Utskottet föreslår i 1 mom. en språklig ändring som inte påverkar den svenska texten.

51 e §. Fonden för bostadsrättsinlösning. Utskottet föreslår att 1 mom. ändras så att en fond för bostadsrättsinlösning måste inrättas. Förslaget utgår från grundlagsutskottets utlåtande som har relaterats närmare i den allmänna motiveringen till betänkandet.

Trots att det föreslagna inrättandet av en inlösningsfond enligt förslaget skall göras obligatoriskt, innebär detta inte någon lagstadgad skyldighet att överföra medel till fonden. Varje husamfund beslutar självständigt om utökande av fonden. Enligt förslaget skall det vara möjligt att utöka fonden när bokslutet visar att det finns förutsättningar för fondöverföring och inga andra oundvikliga utgifter som förfaller till betalning under följande räkenskapsperiod finns inom synhåll.

Såsom den allmänna motiveringen visade föreslår utskottet sådana åtgärder i samband med lagändringarna varigenom bostadsrättssamfundens ekonomi kan förbättras och förutsättningar för fondöverföring utökas.

59 §. Närmare bestämmelser. Utskottet föreslår att paragrafen om bemyndigande att utfärda förordning görs tydligare i förhållande till 16 § 4 mom., 51 och 58 §.

Ikraftträdelsebestämmelsen. I 2 mom. i ikraftträdelsebestämmelsen föreslås att statsrådets be-

slut om val av bostadsrättshavare (900/1990) skall upphävas. Därav följer att rätten att få en ny bostadsrätt med samma ordningsnummer faller bort. Enligt 6 och 7 mom. i ikraftträdelsebestämmelsen skall denna rätt dock fortsätta att gälla till slutet av det år då den nu aktuella lagen träder i kraft.

Utskottet anser att övergångsperioden för detta s.k. privilegierade byte är för kort. Utskottet föreslår därför att övergångsperioden skall gå ut först fem år efter att lagen träder i kraft. Utvecklingen på bostadsrättsmarknaden hinner då bedömas och behövliga ändringar göras i syfte att få tillstånd ett mera ägarstyrt val av boende.

För att utskottets ändringsförslag skall kunna genomföras måste 6 och 7 mom. i ikraftträdelsebestämmelsen strykas och 2 mom. kompletteras med en bestämmelse om en övergångsperiod på fem år.

Vidare föreslår utskottet ett nytt 6 mom. i ikraftträdelsebestämmelsen. I det skall grundlagsutskottets anmärkning om den tidsmässiga tillämpligheten av betalningsordningen beaktas.

Lagstiftningsordning

Grundlagsutskottet anser i sitt utlåtande att villkoret för att vanlig lagstiftningsordning skall kunna tillämpas är att bostadsrättshavaren får inlösen inom rimlig tid.

Miljöutskottet föreslår på grundval av grundlagsutskottets utlåtande att inrättandet av en fond för bostadsrättsinlösning görs obligatoriskt. Vidare föreslår utskottet att riksdagen skall godkänna två uttalanden. I det första förutsätts att regeringen med det snaraste bereder och lämnar till riksdagen förslag till sådana ändringar i skattelagstiftningen att medel som överförs till fonden för bostadsrättsinlösning inte betraktas som skattepliktig inkomst för ägarsamfundet utan som en kapitalplacering. I det andra uttalandet förutsätts ändringar i lånevillkoren för arava- och räntestödslån. Båda uttalandena stärker bostadsrättssamfundens ekonomi och därigenom bostadsrättshavarnas möjlighet att få tillbaka bostadsrättsavgiften genom inlösning.

Utskottet framhåller vidare att lagarna om sneringsbidrag och tillfällig ändring av lånevill-

koren för aravalån, som antagits av riksdagen, förbättrar läget för bostadsrättssamfund med ekonomiska svårigheter och följaktligen även deras möjligheter till inlösningar.

Miljöutskottet anser att de föreslagna åtgärderna gör mycket för att garantera bostadsrättssamfundens möjligheter att betala inlösning inom en rimlig tid i andra än konkurssituationer. Utskottet föreslår att lagförslagen godkänns i vanlig lagstiftningsordning.

Förslag till beslut

På grundval av det ovanstående föreslår miljöutskottet

att lagförslag 2—4 godkänns utan ändringar,

att det första lagförslaget godkänns med ändringar (Utskottets ändringsförslag) och

att två uttalanden godkänns (Utskottets förslag till uttalanden).

Utskottets ändringsförslag

1.

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/1990) 1 § 1 mom., 3 § 1 mom., 4 § 1 mom., rubriken för 18 §, 18 § 1 och 2 mom., 23 § 1 och 2 mom., 28 §, 31 § 3 mom., 39 §, 45 § 1 mom. och 51 § samt 58 och 59 §, av dessa lagrum 1 § 1 mom. och 3 § 1 mom. samt 45 § 1 mom. sådana de lyder i lag 1206/1993, samt

fogas till lagen nya 1 a—1 c §, till 3 §, sådan den lyder delvis ändrad i nämnda lag 1206/1993, ett nytt 3 mom., till lagen nya 3 a, 4 a—4 f §, till lagen en ny 9 a §, till 13 § ett nytt 2 mom., till lagen nya 16 a och 16 b § samt ett nytt 5 a kap., till 46 §, sådan den lyder i lag 1195/1993, ett nytt 2 mom., till 47 §, sådan den lyder delvis ändrad i nämnda lag 1206/1993, ett nytt 3 mom., till lagen nya 47 b § och 48 a—48 c §, till 49 §, sådan den lyder delvis ändrad i nämnda lag 1195/1993, nya 3 och 4 mom., till lagen en ny 50 a §, ett nytt 11 a kap. samt nya 58 a—58 c som följer:

1, 1 a—1 c, 3, 3 a och 4 §
(Som i RP)

4 a §
(Som i RP. Utskottets ändringsförslag gällande 5 mom. påverkar inte den svenska texten)

4 b §
(Som i RP)

4 c §
(Som i RP. Utskottets ändringsförslag gällande 4 mom. påverkar inte den svenska texten)

4 d §
(Som i RP. Utskottets ändringsförslag gällande 1 mom. påverkar inte den svenska texten)

4 e, 4 f, 9 a, 13, 16 a, 16 b, 18 och 23 §
(Som i RP)

5 a kap.

Inlösning av bostadsrätter

26 a—26 c, 28, 31, 39, 45, 46, 47, 47 b, 48 a—
48 c, 49, 50 a och 51 §
(Som i RP)

11 a kap.

Bokslut och användning av husägarens medel

51 a—51 d §
(Som i RP)

51 e §

Fonden för bostadsrättsinlösning

Ägare till bostadsrättshus *skall* för fullgörande av sin skyldighet att lösa in bostadsrätter inrätta en fond för bostadsrättsinlösning. Fonden avsätts med ett belopp som på basis av bolagsordningen, samfundets stadgar eller beslut av ett beslutfört organ enligt lagstiftningen om samfundet skall överföras till denna fond. Är ägaren ett aktiebolag, får fonden avsättas endast av sådana medel som enligt 12 kap. 2 § lagen om aktiebolag har kunnat användas till vinstutdelning.
(2—4 mom. som i RP)

51 f—51 h, 58 och 58 a—58 c §
(Som i RP)

59 §

Närmare bestämmelser

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

Ikraftträdelsebestämmelsen

(1 mom. som i RP)

Genom denna lag upphävs statsrådets beslut av den 27 september 1990 om val av bostadsrättshavare (900/1990) jämte ändringar. *Bestämmelserna* i 6 § 2 mom. och 8 § 2 mom. i beslutet *tillämpas dock till utgången av det femte kalenderåret efter denna lags ikraftträdande.*

(3—5 mom. som i RP)

(6 och 7 mom. *utesl.*)

Bestämmelserna i 26 c § *skall inte tillämpas i upplösnings- eller konkurssituationer som börjat innan denna lag träder i kraft. (Nytt)*

(7—11 mom. som 8—12 mom. i RP)

Utskottets förslag till uttalanden

1. Riksdagen förutsätter att regeringen med det snaraste bereder och lämnar till riksdagen förslag om ändring av skattelagstiftningen så att en sådan fondöverföring till fonden för bostadsrättsinlösning, för vilken bruksveder-

lag har influtit, definieras som ägar-samfundets kapitalplacering.

2. Riksdagen förutsätter att statsrådet ändrar lånevillkoren för arava- och räntestödslån så att de bättre motsvarar förändringarna på penningmarknaden.

Helsingfors den 5 december 2002

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst
medl. Mikko Elo /sd
Christina Gestrin /sv
Rakel Hiltunen /sd
Anne Holmlund /saml
Seppo Kanerva /saml
Tarja Kautto /sd
Riitta Korhonen /saml

Kari Kärkkäinen /kd
Rauha-Maria Mertjärvi /gröna (del-
vis)
Säde Tahvanainen /sd
Hannu Takkula /cent
Pia Viitanen /sd
Pekka Vilkuna /cent
ers. Antti Rantakangas /cent.

Sekreterare var

utskottsråd Salme Kandolin.

MiUB 20/2002 rd — RP 100/2002 rd