

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 7/2010 rd

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av 6 kap. 32 och 34 § i lagen om bostadsaktiebolag

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 6 april 2010 en proposition med förslag till lag om ändring av 6 kap. 32 och 34 § i lagen om bostadsaktiebolag (RP 23/2010 rd) till miljöutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Jyrki Jauhiainen, justitieministeriet
- chefsjurist Jaana-Maarit Huuhka, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- jurist Anna-Liisa Varala, Finlands Fastighetsförbund rf
- utvecklingschef Heikki Kauranen, Suomen Isännöintiliitto ry.

Dessutom har skriftliga utlåtanden lämnats av
— Finlands Fastighetsmäklareförbund
— Vuokralaisten Keskusliitto ry.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår att den nya lagen om bostadsaktiebolag ändras så att aktielägenheter som är avsedda för annat än boende och som inte har någon fördel av att hiss installeras i efterhand, inte ens i form av högre värde på aktierna, helt ska kunna befrias från kostnaderna för installationen. En sådan situation råder t.ex. i bolag där hiss installeras i ett flervåningshus där det finns affärslokaler och garage på gatuplanet och bostadslägenheter på de övre våningarna. Förslaget baserar sig på det syfte som framgår av den regeringsproposition och det betänkande av miljöutskottet som ledde till att lagen om bo-

stadsaktiebolag stiftades. Att det saknas en uttrycklig bestämmelse som gäller lägenheter med ett annat användningsändamål har i praktiken visat sig leda till oklarhet då det ska fattas beslut om installation av hiss i efterhand i ett bolag som har lägenheter som är reserverade för olika ändamål.

Dessutom föreslås en med den gällande lagen överensstämmande bestämmelse om att en ändring av bolagsordningen som baserar sig på ett domstolsbeslut ska iakttas så snart beslutet har vunnit laga kraft.

Lagen avses träda i kraft den 1 juli 2010.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Med hänvisning till propositionen och övrig utredning anser utskottet att propositionen behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslaget, men med följande anmärkningar och ändringsförslag.

Syftet med lagförslaget är att förtydliga 6 kap. 32 § 4 mom. i lagen om bostadsaktiebolag. Därför föreslår regeringen att ägare till lägenheter på huvudentréplanet med ett visst användningsändamål, exempelvis garage eller affärslokaler, helt ska kunna befrias från skyldigheten att betala vederlag för kostnaderna för installation av hiss i efterhand, om de inte har någon nytta av hissen ens i form av värdeökning på aktielägenheten. Ordalydelsen måste ändras, eftersom det i praktiken har visat sig att beslutsprocessen för installation av hiss i efterhand kan vara oklar när ett uttryckligt omnämnande av lägenheter med andra användningsändamål saknas. I fråga om motiveringen till paragrafen hänvisar utskottet till sitt betänkande MiUB 10/2009 rd om omarbetningen av lagen om bostadsaktiebolag och till detaljmotiveringen till proposition RP 24/2009 rd och påpekar att ändringen motsvarar vad som redan då eftersträvades och vad utskottet ansåg. Regeringens och utskottets motivering exempelvis i fråga om begreppet värdeökning ska alltså tillämpas på tolkningen av bestämmelsen.

I detta sammanhang föreslår utskottet ytterligare en ändring, nämligen i fråga om revision och verksamhetsgranskning i lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag. Ändringen behövs för att klargöra lagstiftarens avsikt. Utskottet föreslår att 11 § i lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag (1600/2009) ändras så att också ett större bostadsaktiebolag som måste välja en CGR- eller GRM-revisor enligt lagen om bostadsaktiebolag eller revisionslagen får välja en verksamhetsgranskare till andra re-

visor utan att bolagsordningen ändras. Den nuvarande 11 § i införandelagen är tillämplig på bolag som över huvud taget inte behöver välja CGR- eller GRM-revisor enligt lagen om bostadsaktiebolag eller revisionslagen. I praktiken är det vanligt att det i bolagsordningen för revisionspliktiga bolag (minst 30 lägenheter) finns en bestämmelse om två revisorer, som i allmänhet väljs så att den ena är CGR- eller GRM-revisor och den andra lekmannarevisor.

Den föreslagna ändringen föreslår behövs för att den praxis som konstaterats fungera väl ska fortsätta utan att bolagen orsakas onödiga utgifter för ändring av bolagsordningen. Det finns uppskattningsvis 10 000—15 000 sådana bostadsaktiebolag. Till sitt innehåll motsvarar ändringen syftet i regeringens proposition med förslag till ny lagstiftning om bostadsaktiebolag (RP 24/2009 rd) och tillhörande utskottsbetänkande. Men lagens ordalydelse behöver ändras för att förtydliga detta. Utskottet påpekar också att ordet "lag" i andra meningen i 11 § avser både den nya lagen om bostadsaktiebolag och revisionslagen.

Utskottet föreslår också att 3 § i införandelagen upphävs till följd av en ändring som utskottet i sitt ovan nämnda betänkande gjorde i propositionen. Paragrafen blev kvar i införandelagen av misstag och behövs därmed inte, eftersom det i motsats till vad regeringen föreslog fortsatt är husbolagen som har underhållsansvaret för kranar.

Utskottets förslag till beslut

Riksdagen

godkänner lagförslaget utan ändringar och

godkänner ett nytt lagförslag 2 (Utskottets nya lagförslag).

Utskottets nya lagförslag

2.

Lag

om ändring av lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag

*I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen av den 22 december 2009 om införande av lagen om bostadsaktiebolag
(1600/2009) 3 § och
ändras 11 § som följer:*

11 §

Revision och verksamhetsgranskning

Bestämmelserna om verksamhetsgranskning i den nya lagen tillämpas på granskningen av en räkenskapsperiod som inleds efter den nya lagens ikraftträdande. Om ett bostadsaktiebolag inte *enligt lag* är skyldigt att välja en revisor som avses i revisionslagen (459/2007), ska bolaget på basis av bestämmelser om revisorer och revision som införts i bolagsordningen före denna lags ikraftträdande välja en verksamhetsgranskare eller en sådan revisor som avses i revisionslagen. Bolagsordningens bestämmelser om revision anses då gälla revisionen eller verksamhetsgranskningen. *På motsvarande sätt får ett*

bolag som andra revisor välja en verksamhetsgranskare, om bolaget är skyldigt att välja revisor och om det i bolagets bolagsordning före denna lags ikraftträdande har införts en bestämmelse om flera revisorer. Om bolaget enligt en bestämmelse som tagits in i bolagsordningen före denna lags ikraftträdande inte är skyldigt att välja revisor, är bolaget inte heller skyldigt att välja verksamhetsgranskare. I stället för en sådan bestämmelse om när bokslutet ska upprättas som införts i bolagsordningen före denna lags ikraftträdande tillämpas bestämmelsen i 3 kap. 6 § i bokföringslagen (1336/1997) om tid för upprättande av bokslut.

Denna lag träder i kraft den 20 .

MiUB 7/2010 rd — RP 23/2010 rd

Helsingfors den 18 maj 2010

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Susanna Huovinen /sd
vordf. Pentti Tiusanen /vänst
medl. Timo Heinonen /saml
Timo Juurikkala /gröna
Antti Kaikkonen /cent
Timo Kaunisto /cent
Timo Korhonen /cent
Merja Kuusisto /sd

Markku Laukkanen /cent
Tapani Mäkinen /saml
Sanna Perkiö /saml
Janne Seurujärvi /cent
Tarja Tallqvist /kd
Pauliina Viitamies /sd
Anne-Mari Virolainen /saml.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.