

RIKSDAGENS SVAR 227/2002 rd

Regeringens proposition om fritt finansierade bostadsrättsbostäder och annat utvecklande av bostadsrättssystemet

Ärende

Regeringen har till riksdagen överlämnat sin proposition om fritt finansierade bostadsrättsbostäder och annat utvecklande av bostadsrättssystemet (RP 100/2002 rd).

Beredning i utskott

Miljöutskottet har i ärendet lämnat sitt betänkande (MiUB 20/2002 rd).

Beslut

Riksdagen har godkänt följande uttalanden:

1. Riksdagen förutsätter att regeringen med det snaraste bereder och till riksdagen överlämnar förslag om ändring av skattelagstiftningen så att en sådan fondöverföring till fonden för bostadsrättsinlösning, för vilken bruksvederlag har insamlats, definieras som ägarsamfundets kapitalplacering.
2. Riksdagen förutsätter att statsrådet ändrar lånevillkoren för arava- och räntestödslån så att de bättre motsvarar förändringarna på penningmarknaden.

Riksdagen har antagit följande lagar:

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., rubriken för 49 § samt 51, 58 och 59 §, av dessa 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 sistnämnda lag, ett nytt 3 mom., till lagen nya 3 a och 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 sistnämnda lag, 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 §

Bostadsrätt

Med *bostadsrätt* avses i denna lag till en enskild överlåtten rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaliteter i ett hus, för vars byggande beviljats sådant lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion (247/1966), för vilket lån har beviljats enligt 21 § aravalagen (1189/1993) eller 3 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) eller vars byggande, anskaffning eller ombyggnad har finansierats på något annat sätt och som ägs av ett sådant samfund som avses i 22 § eller 44 § 3 mom. aravalagen, 4 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 5 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller av något annat sådant samfund eller någon annan sådan stiftelse som avses i 1 a § (*bostadsrättshus*). Bostadsrätten grundas genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt (*bostadsrättsavtal*).

— — — — —

1 a §

Bostadsrättshusens ägare

Ägare till ett bostadsrättshus kan vara följande samfund eller stiftelser:

- 1) ägare enligt de lagar som nämns i 1 §,
- 2) sådana aktiebolag, stiftelser eller bostadsrättsföreningar vilkas syfte är att tillhandahålla bostadsrätter enligt denna lag i ett eller flera hus som de äger, om inte något annat följer av 2 mom.

Aktieägare i ett aktiebolag som avses i 1 mom. 2 punkten kan vara endast kommuner, samkommuner eller andra offentliga samfund eller sådana samfund eller stiftelser vilkas syfte är att vara delägare i ett ägarsamfund för att få till stånd sådan verksamhet som avses i denna lag.

Ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus kan även utöva verksamhet eller vara delägare eller medlem i ett annat samfund eller en annan stiftelse, vars syfte är att producera

ra tjänster i anslutning till sådan verksamhet som avses i denna lag.

Bestämmelser om skyldigheten för köpare vid exekutiva auktioner att uppfylla de förutsättningar som i denna lag ställs på ägare finns i 49 §.

1 b §

Aktiebolag som ägare till bostadsrättshus

Aktiekapitalet i ett aktiebolag som äger ett bostadsrättshus skall uppgå till minst 8 000 euro. Om bolaget inte äger andra bostadsrättshus än sådana som avses i 3 § 3 mom., skall aktiekapitalet uppgå till minst 80 000 euro.

Aktiebolag som äger bostadsrättshus är alltid privata aktiebolag.

1 c §

Namnskydd för bostadsrättshusägare och bostadsrättsavtal

I namnet på en husägare som sluter bostadsrättsavtal skall ingå ordet "bostadsrätt" eller "brbostäder". Ett annat samfund eller en annan person får inte i sitt namn eller sin verksamhet använda dessa ord och inte heller när samfundet eller personen på basis av ett avtal, en aktie eller en andel överlåter besittningen av en byggnad eller en del därav (*lägenhet*) till en annan användare namnet bostadsrättsavtal på avtalet eller benämningen bostadsrätt på besittningsrätten till byggnaden eller en del därav. I fråga om bostadsrättsföreningar gäller dessutom vad som bestäms särskilt om dem.

3 §

Bostadsrättsavgiftens belopp

De bostadsrättsavgifter som tas ut för byggnadskedet eller för annat anskaffningskede av bostadsrättshus får inte sammanlagt överstiga det belopp som behövs utöver eget kapital och ett aravalån eller lån som tas för finansiering av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för aravalånebeloppet eller det räntestöds-

lånebelopp som fastställs enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Om byggande eller anskaffning av ett bostadsrättshus finansieras på något annat sätt än enligt 1 mom., får de bostadsrättsavgifter som tas ut för bostadsrättshusets byggnads- eller anskaffningsskede inte tillsammans överstiga det belopp som utöver lån och eget kapital behövs för finansiering av det anskaffningsvärde på bostadsrättshuset som husägaren uppgett. I bostadsrättsavgifter kan då tas ut högst 30 procent av detta anskaffningsvärde.

3 a §

Finansieringskonto för byggnadsskedet för ett bostadsrättshus

Ägaren till ett bostadsrättshus skall öppna ett särskilt konto, på vilket innan bostadsrättshuset blir färdigt skall inbetalas

1) lån som lyfts för byggande eller anskaffning av huset, samt

2) bostadsrättsavgifter som tagits ut för 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, om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

Om husägaren har tagit ut reserverings- eller andra utgifter hos dem som anmält sig som bostadsrättshavare innan bostadsrättsavtal ingåtts eller hos bostadsrättshavarna innan huset blivit färdigt, skall även dessa sättas in på ett särskilt konto. Kontot får inte användas till ändamål som är främmande med tanke på syftet med insamlingen av medel, om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

4 §

Bostadsrättshavarna

Utöver vad som bestäms i denna paragraf kan som bostadsrättshavare godkännas endast en så-

dan person eller sådana personer som uppfyller villkoren i 4 a och 4 b §.

4 a §

Val av och krav på bostadsrättshavare

Kommunen godkänner såsom bostadsrättshavare de sökande som uppfyller kraven i denna paragraf i den ordning som deras ordningsnummer anger, om inte något annat följer av 4 b §. En sökande vars ansökan motsvaras av den erbjudna bostadsrätten har rätt att godkännas som bostadsrättshavare före sökande med ett högre ordningsnummer. Kommunen skall innan den godkänner en sökande som bostadsrättshavare kontrollera att erbjudandet om bostadsrätt inte kränker sökandenas rätt att bli godkända i den ordning som deras ordningsnummer anger. Innan en sökande godkänns som bostadsrättshavare skall det även klarläggas att sökanden är villig att ta emot den bostadsrätt som erbjuds. Sökanden kan också godkännas på villkor att han eller hon inom utsatt tid, som inte får vara längre än sex månader, uppfyller de krav på bostadsrättshavare som framgår av denna paragraf. Bostadsrätten gäller en bestämd eller tillräckligt specificerad lägenhet i ett bostadsrättshus som är färdigt eller under planering eller som planeras och byggs senare.

Den som ansöker om bostadsrätt skall vid utgången av ansökningstiden eller, om ansökningar har kunnat lämnas in kontinuerligt, vid inlämnandet av ansökan ha fyllt 18 år eller vara äldre än detta, om de bostäder som delas ut i första hand är avsedda för personer i en viss ålder eller för en specialgrupp och kravet på lägsta ålder eller andra krav på behörigt sätt och offentligt uppgivits då bostadsrätterna förklarades lediga att sökas.

En förutsättning för att en sökande skall kunna godkännas som bostadsrättshavare är att han eller hon behöver en bostadsrättsbostad. Sökanden anses inte behöva en bostadsrättsbostad, om

1) han eller hon har en ägarbostad på den ort som ansökan gäller och denna uppfyller kraven på skälig boendenivå med beaktande av sökan-

dens och hans eller hennes hushålls storlek och åldersstruktur samt sökandens behov av självständigt boende, eller

2) sökanden har så stor förmögenhet att han eller hon förmår skaffa en bostad som motsvarar behovet eller grundligt reparera sin bostad utan statligt stöd.

Behovet av bostadsrätt bedöms vid den tidpunkt då vederbörande godkänns som bostadsrättshavare. Bedömningen får inte grunda sig på utredningar som är äldre än ett år. Som förmögenhet enligt 3 mom. 2 punkten beaktas sökandens förmögenhet, om dess värde inte är ringa eller om den inte är nödvändig för att sökanden skall kunna få skälig utkomst av att idka näring eller utöva yrke. Om det i förmögenheten har skett en betydande förändring sedan utredningen gjordes, skall förmögenheten beaktas sådan den är vid den tidpunkt då sökanden godkänns.

Om en bostadsrättsbostad eller bostadsrättsbostadsgrupp har byggts eller anskaffats för speciellt gruppboende, kan bostaden eller bostadsgruppen förklaras ledig att sökas av en grupp. När enskilda medlemmar i gruppen byts tillämpas inte bestämmelserna i 3—4 mom. i denna paragraf. Vad som bestäms i denna paragraf tillämpas inte heller när personer som har godkänts som bostadsrättshavare eller som i övrigt fått bostadsrätt enligt denna lag sinsemellan byter bostadsrätter.

4 b §

Företräde för en boende

Då ett hus ändras till bostadsrättshus kan en person som på grundval av hyresrätt besitter en lägenhet och som fyllt 18 år eller en familjemedlem som bor i lägenheten och härleder sin rätt från honom eller henne utan hinder av 4 a § godkännas som bostadsrättshavare, eller också fortsätta att besitta lägenheten som hyresgäst. En sådan person kan utan hinder av 4 a § också senare godkännas som bostadsrättshavare i fråga om en bostad som han eller hon eller familjen har be-

sittit redan innan huset ändrades till ett bostadsrättshus. Då en sådan bostad blir ledig, väljs bostadsrättshavaren så som 4 och 4 a § i denna lag föreskriver.

4 c §

Ansökningsförfarande

Den som ansöker om bostadsrätt skall anmäla sig hos den kommun inom vilken bostadsrätt söks. Flera kommuner kan även bilda ett gemensamt ansökningsområde. Kommunen ger den som ansöker om bostadsrätt ett ordningsnummer i enlighet med vad som bestäms i 2—4 mom. i denna paragraf. Sökanden skall även anmäla sig hos ägaren eller den kommande ägaren till det hus i vilket han eller hon vill få bostadsrätt. Vid ansökan om bostadsrätt meddelar den sökande sitt namn, sin adress och sin personbeteckning och lägger fram de utredningar som krävs för godkännande som bostadsrättshavare. Det ankommer på husägaren att bjuda ut bostadsrätter och ta emot svar på erbjudandena.

För identifiering av sökande till bostadsrätter som tas i bruk eller blir lediga inom ansökningsområdet skall kommunen förklara att de i 1 mom. avsedda ordningsnumren offentligt och allmänt kan sökas. Ordningsnumren skall förklaras lediga att sökas inom en angiven tid (*ansökningstid*). De ansökningar som kommit in inom ansökningstiden behandlas i enlighet med 3 mom. 1 punkten. Efter ansökningstidens utgång kan ansökan om ordningsnummer lämnas in kontinuerligt. Ansökningar som kommit in efter ansökningstidens utgång behandlas i enlighet med 3 mom. 2 punkten. Om ett tillräckligt antal ansökningar inte har kommit in, kan en ny ansökningstid utsättas, varvid de ansökningar som då kommer in behandlas i enlighet med 1 punkten. Att sökanden tidigare ansökt om eller erhållit ett ordningsnummer utgör inte något hinder för erhållande av ett nytt ordningsnummer antingen inom samma eller ett annat ansökningsområde.

De som ansöker om bostadsrätt får på basis av de i 2 mom. avsedda ansökningarna sitt ordningsnummer på följande sätt:

1) den inbördes ordningen mellan dem som har lämnat in sin ansökan inom utsatt tid avgörs genom lottningsdag,

2) efter dem som har lämnat in sin ansökan inom den utsatta tiden avgörs den inbördes ordningen mellan dem som har lämnat in sin ansökan under tiden för kontinuerliga ansökningar enligt inlämningsdagen så att lotten avgör den inbördes ordningen mellan dem som har lämnat in sin ansökan samma dag.

Om en sökande har erbjudits en bostad som motsvarar hans eller hennes anmälan och som skäligen motsvarar behovet av bostad, och om han eller hon tre gånger har vägrat ta emot en sådan bostad, skall kommunen ge honom eller henne ett ordningsnummer efter de andra sökandena. Som en vägran att ta emot en erbjuden bostadsrätt anses också att en sökande inom en av husets ägare utsatt skälig tid inte besvarar ett erbjudande som getts honom eller henne eller en uppmaning att precisera sin anmälan, eller inte lägger fram behövlig utredning om det som krävs för en bedömning av behovet av en bostadsrättsbostad. Tidsfristen får inte vara kortare än två veckor.

En sökande kan, utan att ordningsnumret ändras, ändra eller precisera sin anmälan till husets ägare om vilket slag av bostadsrättsbostad han eller hon önskar. Husägaren kan, innan erbjudandena ges, uppmana dem som ansökt om de bostadsrätter som då delas ut att precisera sina anmälningar. Uppmaningen att precisera en anmälning skall delges skriftligen de sökande som saken gäller under den adress de uppgivit.

4 d §

Anmälningar till husägare och erbjudande av bostadsrätter

En husägare är skyldig att allmänt och offentligt meddela när han är redo att ta emot anmälningar från personer som önskar bli bostadsrätts-

havare. Anmälningar kan tas emot under den uppgivna anmälningstiden eller kontinuerligt eller enbart för ett visst hus eller allmänt för sådana hus som ifrågavarande ägare äger eller kommer att äga. Husägaren kan vidare bestämma att anmälningarna är i kraft under en bestämd tid, som skall anges i det ovan nämnda meddelandet. Husägaren kan vidare fordra att anmälningarna för att vara i kraft skall förnyas inom en viss tid. Även denna förpliktelse skall omnämnas i meddelandet eller också, om de sökande åläggs denna skyldighet efter det att de anmält sig, skall ett allmänt och offentligt meddelande om saken utfärdas, och vidare skall var och en av dem som anmält sig få ett separat skriftligt meddelande under uppgiven adress.

Den som ansöker om bostadsrätt får anmäla sig till flera husägare samt informera husägaren om vilka andra husägare som han eller hon tidigare har anmält sig till och som han eller hon väntar sig att skall erbjuda bostadsrätt i sitt hus. Den som ansöker om bostadsrätt får även återta en anmälan som han eller hon har gjort till en husägare, om han eller hon inte längre är intresserad av att få bostadsrätt i ett hus som denne äger eller kommer att äga.

Husägaren skall informera den kommun inom vars område bostadsrätter i hans bostadsrättshus erbjuds om sitt meddelande om att han tar emot anmälningar av personer som önskar bli bostadsrättshavare. Kommunen skall se till att de som ansöker om bostadsrätt också av kommunen får uppgift om vilka husägare som tar emot anmälningar och när de gör det.

4 e §

Innehavare av fritt finansierad bostadsrätt

Vad som föreskrivs i 4, 4 a, 4 c och 4 d § tillämpas inte på bostadsrättshavare i ett sådant bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom., om inte husägaren bestämmer något annat. Vad som föreskrivs i 4 b § tillämpas bara till den del det är fråga om företräde för en boende då det gäller att godkännas som bostadsrättshavare.

4 f §

Deltagarrättigheter som grundar sig på bostadsrätt

En bostadsrättshavare och den som bor tillsammans med honom eller henne i bostadsrättsbostaden har rätt att delta i förvaltningen av och beslutsfattande som gäller bostadsrättshuset samt att för detta få uppgifter minst i den omfattning som föreskrivs i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990).

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas inte om huset ägs av en bostadsrättsförening. Bestämmelser om rättigheterna för bostadsrättshavaren och en person som härleder sin rätt från honom eller henne att delta i bostadsrättsföreningens beslutsfattande finns i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

9 a §

Försummelse av skyldighet som ålagts husägare

Om en husägare försummar en uppgift som enligt denna lag åligger honom eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan länsstyrelsen utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften skall utföras eller förfarandet korrigeras. Länsstyrelsen kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

Innan ett åläggande eller en föreskrift enligt 1 mom. ges skall husägaren beredas tillfälle att bli hörd. Beslut om föreläggande av vite skall delges så som bestäms i viteslagen (1113/1990).

En husägare är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om att bli bostadsrättshavare eller mottagare av en överlåtelse av bostadsrätt eller den som godkänts som bostadsrättshavare eller mottagare av en överlåtelse inte får den bostadsrätt han eller hon ansökt om på grund av husägarens eller dennes representants felaktiga förfarande.

13 §

Husägarens rätt att få tillträde till lägenheten

När en anmälan enligt 23 § 2 mom. gjorts till husägaren om avstående från bostadsrätt, har husägaren rätt att visa lägenheten vid en tidpunkt som är lämplig för husägaren och bostadsrättshavaren.

16 a §

Utgifter som täcks med bruksvederlag

Med bruksvederlag kan täckas samfundsutgifter som orsakas bland annat av

1) anskaffning eller byggande av en fastighet och bostäder,

2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,

3) ombyggnad, renovering, tillbyggnad och anskaffning av tillskottsområde, genom vilket fastigheten, byggnaden eller bostaden försätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,

4) skyldigheter som enligt lag hör till samfundet,

5) reservering för åtgärder enligt 2 och 3 punkten och för skyldigheter enligt 4 punkten,

6) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som skall beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,

7) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §.

Samfundet skall göra upp en kalkyl varav framgår vilka utgiftsposter som under räkenskapsperioden har täckts med bruksvederlag och för vilka utgiftsposter avsikten är att de skall tas ut under följande räkenskapsperiod.

Samfundet skall konkurrensutsätta centrala och de i fråga om kostnaderna mest betydande disponent-, service- och övriga fastighetsförvaltningstjänsterna samt underhållsarbetena för vars täckande bruksvederlag tas ut eller enligt

planerna skall tas ut. Om serviceavtalets värde utan mervärdesskatt överstiger 20 000 euro skall det konkurrensutsättas, om det inte finns något särskilt skäl till att avstå från att konkurrensutsetta det eller om inte något annat följer av någon annan lag.

16 b §

Betalning av dividend eller annan gottgörelse

Till en aktieägare eller någon annan som gjort en placering i eget kapital i det samfund som äger ett bostadsrättshus kan, om inte annat följer av någon annan lag, betalas dividend eller annan gottgörelse och för detta tas ut bruksvederlag, dock med beaktande av vad som i 16 § föreskrivs om hur bruksvederlaget bestäms och i 18 § om skäligen bruksvederlag.

18 §

Utredning om att bruksvederlaget är skäligt och riktigt

Bostadsrättshavaren kan låta frågan om huruvida bruksvederlaget för bostaden eller andra lokaliteter som han eller hon besitter med stöd av ett bostadsrättsavtal är skäligt och riktigt prövas av domstol. Domstolen får dock inte sänka bruksvederlaget, om det endast i ringa mån överstiger ett bruksvederlag som kan anses skäligt. Bruksvederlaget kan dock sänkas om det strider mot lag eller avtalet.

Ett yrkande som gäller prövning av om vederlaget är skäligt och riktigt kan inte väckas efter det besittningen av lägenheten med stöd av bostadsrättsavtalet har upphört.

23 §

Överlåtelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare kan till högst ett överlåtelsepris som fastställts enligt 24 § överlåta bostadsrätten till

1) en person som kommunen enligt denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser har godkänt som mottagare,

2) sin make, en släkting i rätt upp- eller nedstigande led eller en familjemedlem som vid tidpunkten för överlåtelsen stadigvarande bor i lägenheten, eller

3) någon annan än en person som avses i 1 eller 2 punkten, om det är fråga om en bostadsrätt enligt 3 § 3 mom. och om något annat inte följer av 4 b §.

Vill bostadsrättshavaren överlåta sin bostadsrätt till någon annan än en person som nämns i 1 mom. 2 punkten skall han eller hon meddela husägaren detta. Om inte husägaren inom tre månader från meddelandet har anvisat någon mottagare, är husägaren på bostadsrättshavarens yrkande skyldig att lösa in bostadsrätten till ett pris som avses i 24 §. Någon skyldighet att lösa in bostadsrätten föreligger dock inte förrän den faktiska besittningen av bostadsrättsbostaden har upphört. Hos den till vilken husägaren senare överlåter den inlösta bostadsrätten får husägaren ta ut högst det pris som nämns i 24 §.

5 a kap.

Inlösning av bostadsrätter

26 a §

Reserveringsskyldighet

Den som äger ett bostadsrättshus skall sörja för att det för inlösning av bostadsrätter, enligt vad som föreskrivs nedan, finns antingen fonderade medel eller andra medel, vilkas användning inte kränker borgenärernas rätt.

Bestämmelser om fonden för bostadsrättsinlösning finns i 51 e §.

Bestämmelser om bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond finns i 9 kap. lagen om bostadsrättsföreningar.

26 b §

Disponibla medel för inlösen och ansvar för felaktig inlösning

Följer inget annat av 2 mom. eller 26 c § får en husägare använda medel som avses i 51 e § eller annat eget kapital eller andra medel som enligt bokslutet influtit under den föregående eller tidigare räkenskapsperioder till att lösa in bostadsrätter. För inlösning av bostadsrätter skall 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 51 d §.

Är ägaren ett aktiebolag, får inlösningspriset för bostadsrätten betalas om full täckning kvarstår för det bundna egna kapitalet och andra icke utdelningsbara poster enligt bolagets, och om bolaget är ett moderbolag, koncernens balansräkning för den senast avslutade räkenskapsperioden.

Ägaren eller ett samfund som hör till samma koncern som ägaren 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.

Har sådana medel använts för inlösning av bostadsrätter som enligt denna lag inte får användas, är ägarsamfundets styrelse och, om utdelningen av medel grundar sig på en oriktig balansräkning, den revisor som deltagit i fastställandet eller granskningen av balansräkningen

skyldig att enligt 44 § revisionslagen (936/1994) ersätta ägarsamfundet för skada som uppkommit på detta sätt. Är ägaren ett aktiebolag tillämpas dessutom vad som bestäms i 12 kap. 5 § 2 mom. lagen om aktiebolag (734/1978). Bestämmelser om straff för aktiebolagsbrott finns i 16 kap. 8 § 5 punkten lagen om aktiebolag samt om straff för bostadsaktiebolagsbrott och bostadsaktiebolagsförseelse i 88 och 89 § lagen om bostadsaktiebolag (809/1991). Är ägaren en bostadsrättsförening tillämpas dessutom vad som bestäms i 76 § lagen om bostadsrättsföreningar. Bestämmelser om straff för bostadsrättsföreningsförseelse finns i 83 § lagen om bostadsrättsföreningar. Är ägaren en stiftelse tillämpas dessutom vad som bestäms i 12 a § lagen om stiftelser (109/1930).

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 husägaren och de som har rätt till inlösning kommer överens om något annat. Till den del husägaren enligt vad som bestäms i denna paragraf inte får betala en bostadsrättsinlösning som förfallit till betalning, är husägaren skyldig att betala dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/1982) på det obetalda beloppet. Vad som bestäms i 1—4 mom. gäller även sådan försenad betalning jämte dröjsmålsränta som avses i detta moment.

26 c §

Betalningsordning

Då ett samfund eller en stiftelse som äger en bostadsrätt upplöses eller försätts i konkurs skall först skulderna betalas, dock inte kapitallån, och därefter de bostadsrättsinlösningar som grundar sig på 23 § till dem som avstår från sin bostadsrätt. Är ägaren ett aktiebolag skall bostadsrättsinlösningarna betalas innan medel kan delas ut till kapitallånets borgenärer eller aktieägarna på basis av deras aktieinnehav.

28 §

Tillfällig överlåtelse av besittningen

Bostadsrättshavaren får tillfälligt överlåta lägenheten till någon annan, om han eller hon på grund av sitt arbete, sina studier eller av någon annan motsvarande orsak tillfälligt vistas på en annan ort eller om något annat särskilt skäl för överlåtelsen föreligger. Lägenheten får dock överlåtas för en oavbruten tid av högst två år. Lägenheten får överlåtas för längre tid om ovan avsett skäl föreligger och husägaren inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Innan besittningen överläts skall bostadsrättshavaren skriftligen underrätta husägaren därom. Samtidigt skall den överenskomna eller sannolika tiden för överlåtelsen av besittningen uppges.

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

31 §

Bostadsrättshavarens död

Övergår bostadsrätten genom arv eller testamente till någon som enligt denna lag eller med stöd av den utfärdade bestämmelser inte kan ta emot en bostadsrätt och inlöses inte bostadsrätten på det sätt som anges i 2 mom. eller överläts den inte inom en av husägaren utsatt skälig tid till någon som avses i 2 mom. eller 23 § 1 mom. 1 eller 3 punkten, har husägaren rätt att lösa in bostadsrätten till det pris som avses i 24 §.

39 §

Flyttningsdag sedan ett avtal hävts

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

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus skall användas som bostadsrättshavarnas stadigvarande bostäder eller tillfälligt som hyresbostäder.

46 §

Fusion, ändring och upplösande av samfundet

Med avvikelse från 1 mom. behövs statskontorets tillstånd inte, om samfundet inte äger andra bostadsrättshus än sådana som avses i 3 § 3 mom.

47 §

Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Bestämmelser om överlåtelse av ett bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom. eller aktier i det bolag som äger ett sådant bostadsrättshus finns i 47 b §. Om samma ägare har både sådana bostäder som avses i denna paragraf och sådana bostäder som avses i 47 b § och aktier i bolaget över-

låts, tillämpas vad som föreskrivs i denna paragraf.

47 b §

*Överlåtelse av ett fritt finansierat bostadsrätts-
hus eller aktier i det bolag som äger huset*

Ett i 3 § 3 mom. avsett bostadsrätts- eller aktier i det bolag som äger ett sådant bostadsrätts- eller aktierhus får utan kommunens godkännande överlåtas inte bara till en sådan mottagare som avses i 47 § utan även till ett annat samfund som avses i 1 a §. Annan överlåtelse är ogiltig.

Om bostadsrätts- eller aktierhuset byter ägare, binder de bostadsrätts- eller aktieravtal som gäller lägenheterna i huset den nya ägaren.

48 a §

*Överlåtelsepris i vissa fall för aktier i ett bolag
som äger ett bostadsrätts- eller aktierhus*

Aktier i ett bolag som äger ett bostadsrätts- eller aktierhus vilka överlåtarens har fått i sin ägo genom att förvärva hela eller en del av aktiestocken i bolaget, får överlåtas till högst det överlåtelsepris som fastställs enligt 2 mom.

Till överlåtelsepriset räknas följande poster:

1) anskaffningspriset för de aktier som överlåtarens 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 aktierna eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt och för vilka överlåtarens fortfarande ansvarar,

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

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 överlåtarens äger hela aktiestocken.

En kommunal myndighet fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

48 b §

Överlåtelsepris för bostadsrätts- eller aktier i vissa fall

Överlåts ett bostadsrätts- eller aktierhus som överlåtarens fått i sin ägo genom fusion med det bolag som ägt huset, får bostadsrätts- eller aktierhuset överlåtas till högst det överlåtelsepris som fastställs enligt 2 mom.

Till överlåtelsepriset räknas 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 eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt och för vilka överlåtarens fortfarande ansvarar,

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

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

Vad som föreskrivs i 1—3 mom. tillämpas även på sådana överlåtelser där det hus som överlåts har förvärvats på något annat sätt än vid fusion, men överlåtarens 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.

En kommunal myndighet fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

48 c §

Överlåtelsepriset för fritt finansierade bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Ovan i 3 § 3 mom. avsedda bostadsrättshus eller en aktie i det bolag som äger ett sådant bostadsrättshus får överlåtas utan att kommunen fastställer överlåtelsepriset, men högst till det pris som avses i 48, 48 a eller 48 b §.

49 §

Exekutiv auktion

Vid byte av ägaren till ett bostadsrättshus eller en aktie på det sätt som avses i 1 mom. skall köparen utan dröjsmål se till att han uppfyller de förutsättningar som enligt 1 a—1 c § i denna lag ställs på ägare.

Om statskontoret i syfte att trygga statens fordringar ropar in sådan egendom som avses i denna lag, skall statskontoret utan dröjsmål och senast inom fem år, om det inte finns grundad anledning att hålla egendomen längre tid i statskontorets ägo, vidta åtgärder för att överlåta egendomen till ett sådant samfund eller en sådan stiftelse som enligt denna lag kan vara ägare.

50 a §

Skulder som inte ingår i överlåtelsepriset

Till det överlåtelsepris som avses i 48, 48 a, 48 b, 49 eller 50 § 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 den del av sådana lån som mottagaren tar på sig ansvaret för.

51 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

I anteckningsregistret skall göras anteckning om de begränsningar som nämns i 45 § 1 mom., 47 och 47 b §, 48 § 1 mom. samt 48 b och 48 c §.

I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett hus skall finnas ett omnämnande av de begränsningar som avses i 46, 47 och 47 b §, 48 § 2—4 mom. och 48 a §. I aktiebrevens skall dessutom nämnas sådana begränsningar som avses i 47, 47 b, 48 och 48 a—48 c § samt 49 § 4 mom.

11 a kap.

Bokslut och användning av husägarens medel

51 a §

Skuldighet att upprätta bokslut

Bokslut skall upprättas enligt bestämmelserna i bokföringslagen (1336/1997) och i den speciallag som gäller husägarsamfundet eller husägarstiftelsen samt i detta kapitel. Bokföringsnämnden kan enligt vad som anges i bokföringslagen ge anvisningar och utlåtanden om upprättandet av ett bokslut enligt denna lag för ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus.

51 b §

Noter till bokslutet

Utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen skall följande uppgifter ges som noter till bokslutet:

1) de lägenheter i husägarsamfundets eller husägarstiftelsens besittning beträffande vilka bostadsrätten har lösts in,

2) vilka ständiga servitut samt inteckningar som belastar husägarsamfundets eller husägarstiftelsens egendom och uppgifter om var intecknade skuldebrev finns,

3) de aktier och andelar som husägarsamfundet eller husägarstiftelsen äger i andra samfund,

4) husägarsamfundets eller husägarstiftelsens inlösningsansvar enligt 23 § beträffande bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt, antecknat till ett värde enligt 24 § 1 mom. 1 och 2 punkten vid räkenskapsperiodens utgång samt inlösning av en bostadsrätt som förfallit till betalning och som inte har kunnat beta-

las, antecknat till ett värde enligt 26 b § 5 mom. vid räkenskapsperiodens utgång,

5) de kalkyler som avses i 16 a § 2 mom.

51 c §

Verksamhetsberättelse

Utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen skall verksamhetsberättelsen innehålla uppgifter om

- 1) hur bruksvederlaget använts, om vederlag kan tas ut enligt olika grunder för olika ändamål,
- 2) hur budgeten har följts.

Styrelsen skall i verksamhetsberättelsen framlägga förslag till åtgärder som gäller husägarsamfundets eller husägarstiftelsens vinst eller förlust.

51 d §

Upptagande i balansräkningen av bostadsrättsavgifter som tagits ut för den tid husen byggts eller anskaffats

För täckande av den anskaffningsvärdesandel som avses i 3 § skall bostadsrättsavgifter som betalats till husägarsamfundet eller husägarstiftelsen tas upp som en särskild post under eget kapital i balansräkningen, om kapitalet är indelat i eget och främmande kapital i husägarens balansräkning. Är ägaren ett aktiebolag, tas bostadsrättsavgifterna upp som en särskild post under fritt eget kapital.

Posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen skall nedsättas till den del annat eget kapital eller, om ägaren är ett aktiebolag, annat fritt eget kapital enligt balansräkningen för senast avslutade räkenskapsperiod inte har kunnat användas för bostadsrättsinlösning. Om posten bostadsrättsavgifter måste nedsättas på grund av bostadsrättsinlösning, skall en överföring till motsvarande belopp tillbaka till posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen göras efter att husägaren på nytt har överlåtit bostadsrätten.

Medel som avses i 1 mom. får inte medan verksamhet enligt denna lag pågår delas ut till aktieägare, motsvarande ägare av en andel i det

samfund som äger ett bostadsrätthus eller till en medlem i samfundet eller till någon som gjort en placering i eget kapital i samfundet, 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 endast under samma förutsättningar och endast om det i den speciallag som gäller ägarsamfundet ges rätt att dela ut aktiekapital eller andra bodelagsmedel till samfundets ägare eller den som gjort en placering i eget kapital i samfundet.

51 e §

Fond för bostadsrättsinlösning

Ägare till bostadsrätthus skall för fullgörandet av sin skyldighet att lösa in bostadsrätter inrätta en fond för bostadsrättsinlösning. Till fonden skall inbetalas ett belopp som på basis av bodelagsordningen, samfundets stadgar eller beslut av ett beslutsfört organ enligt lagstiftningen om samfundet skall avsättas till denna fond. Är ägaren ett aktiebolag, får till fonden göras inbetalningar endast av sådana medel som enligt 12 kap. 2 § lagen om aktiebolag hade kunnat användas för vinstutdelning.

Fonden för bostadsrättsinlösning får användas endast för att lösa in bostadsrätter som avses i 23 § eller för att täcka en förlust enligt balansräkningen för den senast avslutade räkenskapsperioden, om förlusten inte kan täckas med annat eget kapital eller, om ägaren är ett aktiebolag, med annat fritt kapital.

Till den del de medel som avsatts till inlösningsfonden har tagits ut i bruksvederlag, skall efter användningen av inlösningsfonden ett belopp som motsvarar inlösningsfonden eller annan användning, med beaktande av den speciallag som gäller samfundet, så snart som möjligt återföras till inlösningsfonden.

Fonden för bostadsrättsinlösning skall i balansräkningen tas upp som en särskild post under eget kapital, om kapitalet är indelat i eget och främmande kapital i husägarens balansräkning. Är ägaren ett aktiebolag, tas fonden upp som en särskild post under fritt eget kapital.

51 f §

Förbud att bevilja lån och ställa säkerhet

En husägare får inte ge penninglån till en delägare eller en medlem i ägarsamfundet eller ägarstiftelsen eller en medlem i styrelsen, direktionen eller ett motsvarande beslutfört organ i samfundet eller stiftelsen eller en medlem i bostadskommittén eller motsvarande, disponent, revisor eller övervakare eller till någon som till någon av dessa står i ett sådant förhållande som avses i 24 § 1 mom. 3 punkten revisionslagen. Detsamma gäller ställande av säkerhet för skuld.

Husägaren 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 husägaren.

På en ägare som avses i 15 a § aravalagen tillämpas dessutom vad som i aravalagen bestäms om att bevilja lån eller ställa säkerhet för någon annans skuld.

På en ägare som avses i 24 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån tillämpas dessutom vad som i nämnda lag bestäms om att bevilja lån eller ställa säkerhet för någon annans skuld.

Är ägaren ett aktiebolag, skall utöver 1—3 mom. iakttas vad som bestäms i 12 kap. 7 och 8 § lagen om aktiebolag.

51 g §

Koncernbokslut

Vid upprättande av koncernbokslut skall, utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen och i någon annan lag, i tillämpliga delar iakttas bestämmelserna i 51 b—51 e §.

I modersamfundets verksamhetsberättelse skall sådana utredningar som avses i 51 c § ges om koncernen. I verksamhetsberättelsen för ett dotterföretag skall anges moderföretagets namn.

I noterna till ett koncernbokslut skall alltid nämnas vilken egendom som är underställd de begränsningar för användning och överlåtelse som avses i denna lag samt vilket samfund eller vilken stiftelse inom koncernen som äger egendomen och på vilket sätt samfundet eller stiftelsen äger den.

51 h §

Bokslut för aktieägare i ett bolag som äger ett bostadsrättshus

Noterna till bokslutet för ett samfund eller en stiftelse som äger aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus skall innehålla ett omnämnande av vilka aktier som är underställda begränsningar för användning och överlåtelse enligt denna lag.

58 §

Blankettformulär

Miljöministeriet får fastställa blankettformulär för ansökande om bostadsrätt och för bostadsrättsavtal samt för behövliga meddelanden mellan husägaren och bostadsrättshavaren samt för andra handlingar.

58 a §

Förbud att begränsa valfrihet

Rätten för ägaren till ett bostadsrättshus att välja byggherre eller leverantör av nyttigheter som ägaren 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 eller 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.

58 b §

Rätt att återopa avtal om byggande, anskaffning eller reparation

En bostadsrättshusägare har rätt att återopa ett avtal som gäller byggande av bostadsrättshus och fastigheter som byggs eller anskaffats för ägaren eller underhåll eller service eller ombyggnad eller annan renovering av hus och fastigheter som denna ägare äger, även om husägaren inte är part i avtalet.

58 c §

Ställande och frigörande av säkerhet för byggande

En byggherre är skyldig att se till att en säkerhet för byggnadsskedet och för tiden efter byggnadsskedet ställs till förmån för bostadsrättshusets ägare för fullgörande av ett byggnadsavtal, så som anges i denna paragraf. Säkerheten skall vara en bankdeposition, bankgaranti eller en för ändamålet lämplig annan säkerhet.

Säkerheten för byggnadsskedet skall, när bostadsrätter börjar bjudas ut, uppgå till minst tio procent eller en genom förordning av statsrådet fastställd större minimiandel av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten skall gälla till dess husägaren frigör den. Säkerheten skall dock gälla minst tre månader efter att byggnaden har godkänts för användning.

När säkerheten för byggnadsskedet upphör att gälla skall den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsskedet som skall uppgå till minst två procent eller en genom förordning av statsrådet fastställd större minimiandel av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten skall gälla till dess husägaren frigör den. Säkerheten skall dock gälla minst ett år efter att säkerheten för byggnadsskedet har upphört att gälla.

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

59 §

Närmare bestämmelser

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

Denna lag träder i kraft den 200 .

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.

Vad som föreskrivs i 1 a—1 c § gäller även aktiebolag som registrerats före lagens ikraftträdande och som erbjuder bostadsrätter endast i sådan produktion som avses i 3 § 3 mom.

Utöver vad som föreskrivs i 1 b § gäller i fråga om att uppge aktiekapitalets och aktiernas nominella värde i finska mark eller euro eller omvandling till euro vad som föreskrivs i lagen om ändring av lagen om aktiebolag (824/1998) och i lagen om ändring av vissa övergångsbestämmelser i lagen om ändring av lagen om aktiebolag (825/1998).

Lagens 4 a—4 e § tillämpas också på ansökningar som lämnats in före lagens ikraftträdande, om bostadsrätt erbjuds sökande efter det att lagen trätt i kraft.

Bestämmelserna i 26 c § tillämpas inte i upplösnings- eller konkurssituationer som börjat innan denna lag träder i kraft.

Lagens 51 d § tillämpas även på bostadsrättsavgifter som innan denna lag trätt i kraft har tagits ut för den tid husen byggts eller på annat sätt anskaffats.

Om ett bokslut som upprättats och godkänts innan denna lag träder i kraft måste korrigeras på grund av de överföringar eller avsättningar som avses i 51 d eller 51 e § eller en skyldighet enligt denna lag att ge upplysningar om bostadsrätt, skall korrigeringsarna göras utan dröjsmål och senast i samband med det bokslut som upprättas för den räkenskapsperiod under vilken denna lag

träder i kraft. Om korrigeringen av bokslutet gäller en räkenskapsperiod för vilken beskattningen redan har verkställts eller skattedeklaration redan lämnats in, skall en ny skattedeklaration utan dröjsmål ges för korrigerings av beskattningen. Bokslutet registreras och offentliggörs enligt vad som bestäms särskilt.

Vad som föreskrivs i 58 a—58 c § tillämpas inte på medlemskap, delägarskap eller avtal som var i kraft när denna lag träder i kraft, utom när

det är fråga om ett ärende enligt 81 eller 82 § lagen om bostadsrättsföreningar.

Ett aktiebolag, ett andelslag eller något annat samfund eller någon annan stiftelse i vars namn ordet "bostadsrätt" eller "brbostäder" ingår och som var registrerat när lagen träder i kraft får utan hinder av 1 c § behålla sitt namn oförändrat.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen den 28 november 1994 om bostadsrättsföreningar (1072/1994) 58, 59, 61 och 82 §, av dessa lagrum 58 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 297/1998, samt
ändras 57 §, 73 § 2 mom. samt 81 §, av dessa lagrum 57 § sådan den lyder delvis ändrad i sistnämnda lag, som följer:

57 §

Hänvisning till tillämpning av lagen om bostadsrättsbostäder

Utöver vad som föreskrivs i detta kapitel tillämpas på bostadsrättsföreningars bokslut vad som bestäms i 11 a kap. lagen om bostadsrättsbostäder.

73 §

Likvidation

När en förening upplöses skall skulderna först betalas och därefter skall inlösningarna av bostadsrätter enligt 23 § lagen om bostadsrättsbo-

städer betalas till dem som avstår från sin bostadsrätt. De tillgångar som blir kvar i föreningen sedan skulderna har betalats och inlösningarna betalats till dem som avstår från sin bostadsrätt övergår till den i 62 § avsedda inlösningssgarantifonden.

81 §

Dottersammanslutningsfusion

En bostadsrättsförening kan med sig fusionera ett sådant aktiebolag i vilket föreningen äger samtliga aktier och vilket har ett syfte enligt 1 § 2 mom. eller vilket äger ett hus i bostadsbruk.

I fråga om fusion gäller i tillämpliga delar vad som i 14 kap. lagen om aktiebolag (734/1978)

bestäms om dotterbolagsfusion. I den övertagande bostadsrättsföreningen fattas dock beslutet om fusion av föreningens möte.

Denna lag träder i kraft den 200 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Lag

om ändring av 15 b § aravalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) 15 b § 4 punkten, sådan den lyder i lag 571/1999, som följer:

15 b §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 15 a § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 15 § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

ten lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i denna lag, 3 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder.

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda bostäder för vilka lån beviljats enligt 6 § 1 mom. 8 punk-

Denna lag träder i kraft den 200 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Lag

om ändring av 25 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 25 § 4 punkten som följer:

25 §

Allmännyttighet i en koncern

Då de i 24 § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 5 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten la-

gen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § aravalagen, 3 § lagen om räntestöd för bostadsrätts-huslån (1205/1993) eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, samt

Denna lag träder i kraft den 200 .

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 16 december 2002