

Regeringens proposition till Riksdagen om fritt finansierade bostadsrättsbostäder och annat utvecklande av bostadsrättssystemet

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Propositionen innehåller förslag till ändringar i lagen om bostadsrättsbostäder, lagen om bostadsrättsföreningar, aravalagen samt lagen om räntestöd för hyresbostadslån.

Avsikten är att skapa förutsättningar för produktion av fritt finansierade bostadsrättsbostäder. För närvarande kan bostadsrättsbostäder bara byggas med statligt stöd, med aravalån eller med räntestödslån. Fritt finansierade bostadsrättsbostäder skall kunna ägas dels av de samfund som enligt gällande lag har rätt att äga bostadsrättsbostäder finansierade med statsstöd, dels av andra samfund som föreskrivs närmare i lagen. Valet av boende skall vara oreglerat, vilket innebär att ägarna till husen får rätt att väja boende till de fritt finansierade bostäderna. Vid valet av boende kan dessutom samma kriterier och förfaranden tillämpas som i fråga om bostadsrättsbostäder med statsstöd. I övrigt skall samma rättigheter och skyldigheter som beträffande lägenheter byggda med statsstöd gälla användningen av fritt finansierade lägenheter i fråga om husägarna, bostadsrättshavarna och de som härleder sina rättigheter genom dem. 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.

Valet av boende förbättras genom att sökandena får rätt att få ett villkorligt beslut om sin behörighet att godtas som bostadsrättstagare. Husägarna åläggs skyldighet att ersätta skador som uppstår, om den som godtagits som bostadsrättstagare eller mottagare av överlåtelse inte får den sökta bostadsrätten på grund av ett felaktigt förfarande från husägarens sida eller av en representant för honom.

Avsikten är också att förtydliga reglerna angående vilken typ av avgifter bruksvederlaget får tas ut för. Enligt förslaget skall en kalkyl för de utgifter som täcks med bruksvederlag ingå i noterna till bokslutet. Rätten för bostadsrättshavare och för dem som härleder sina rättigheter genom dem att påverka husägarnas beslutsfattande förtydligas också. Miniminivån på rätten till inflytande bestäms enligt lagen om samförvaltning i hyreshus.

Bestämmelserna om hur bostadsrättsavgifter som ägarna tar ut under den tid som bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas 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. De bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som ett bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas skall av alla ägarsamfund redovisas under eget kapital. Posten betraktas som en placering. Den första bostadsrättshavaren investerar beloppet i husägarens verksamhet och i köpet av sin bostadsrättsbostad. Enligt posten fastställs även bostadsrättens maximipris vid överlåtelse eller inlösning. De bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som huset byggs eller på annat sätt förvärvas skall alltså redovisas som en särskild post under eget kapital i balansräkningen. Om ägaren är ett aktiebolag, tas bostadsrättsavgifterna upp som en särskild post under fritt eget kapital i balansräkningen. Husägarens skyldighet att lösa in en bostadsrätt i vissa fall är ett lagstadgat ansvar som hänför sig till bostadsrättsavtalen. När ansvaret förverkligas är husägaren berättigad att betala inlösningen

förutsatt att det finns eget kapital för inlösningsen eller, om ägaren är ett aktiebolag, att full täckning kvarstår på bundet eget kapital och icke utdelningsbara poster. Posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen får nedsättas för inlösningsen av en bostadsrätt endast om det inte finns annat eget kapital och, om ägaren är ett aktiebolag, annat fritt eget kapital disponibelt för inlösningsen av bostadsrätten. Till ovan nämnda förslag anknyter sig även ett förslag till ändring av betalningsordningen för inlösningsen av bostadsrätter, då inlösningsen är påkallad vid husägarens konkurs eller upplösning. Rätten för den som avstår från sin bostadsrätt att få betalningen från husägaren kommer först efter andra betalningar, i aktiebolag dock före aktieägarnas utdelning på basis av aktieinnehav. Om medlen fördelas i strid med bestämmelserna i lagen följer skadeståndsskyldighet och i vissa fall även ett straffrättsligt ansvar.

De medel som samlas in i form av bruksavgifter, hyror eller andra tillgodohavanden eller avsätts av ägarsamfundet ur andra utdelningsbara medel för att husägaren skall kunna lösa in en bostadsrätt får fonderas till en bostadsrättsinlösningsfond. Också denna fond skall för aktiebolag tas upp som en separat post under fritt eget kapital och för andra ägare under eget kapital i balansräkningen. Fonden får i första hand nedsättas för fullgörande av husägarens inlösningskyldighet när en inlösningskyldighet har uppkommit. Fonden kan även användas till att täcka en förlust, om förlusten inte kan täckas med annat eget kapital, i fråga om aktiebolag med annat fritt kapital. Om medlen i inlösningsfonden främst består av bruksvederlag skall efter användningen av fonden ett belopp som

motsvarar de använda medlen så snart som möjligt föras över till fonden. Detta förutsätter att det finns utdelningsbara medel till ett belopp som är åtminstone lika stort som överföringen.

De föreslagna ändringarna inverkar inte till övriga delar på rätten för den som överlåter sin bostadsrätt att få ut maximalt inlösningspris av husägaren, när villkoren i lagen om bostadsrättsbostäder uppfylls, än att de föreslagna förutsättningarna för betalning av inlösningsen i varje enskilt fall bör uppfyllas för att inlösningsen skall ske. Om en inlösningsen som förfallit till betalning inte kan betalas, föreslås att dröjsmålsränta betalas på den. Vid bostadsbyten är husägaren fortfarande marknadsgarant och ger på vissa villkor garantier för överlåtelsepriset på bostadsrätten samt borgar för att mottagaren uppfyller lagens villkor. Dessa uppfyllda betalningsförpliktelser som inte förfallit till betalning skall uppges i noterna till bokslutet. Avsikten är överlag att samordna skyldigheterna för samfund och stiftelser som äger

bostadsrättshus att informera om sin verksamhet i form av noter till bokslutet.

Propositionen innehåller också ett förslag om bostadsrättsföreningars rätt att fusionera ett aktiebolag där föreningen äger hela aktiestocken.

Firmabestämmelserna för ägare av bostadsrättshus föreslås bli enhetliga. Det måste framgå av firmanamnet att samfundet tillhandahåller och upplåter bostadsrelaterade produkter i enlighet med bostadsrättslagstiftningen.

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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
ALLMÄN MOTIVERING	5
1. Inledning	5
1.1. Det allmännas roll för boendet.....	5
1.2. Allmänna mål	5
1.2.1. Bostadsrättsbostäder.....	5
1.2.2. Bokföring av bostadsrättsavgifter som tas ut under byggnadstiden	7
1.3. Föreslagna allmänna åtgärder	8
2. Nuläge och föreslagna ändringar	8
2.1. Bokföring av bostadsrättsavgifter och fonder för bostadsrättsavgifter i balansräkningen för olika ägarsamfund	8
2.1.1. Bokföringsnämndens beslut från 1997	8
2.1.2. Bokföringspraxis för bostadsrättsavgifter och bostadsrättsavgiftsfonder	9
2.1.3. Lagstiftningen om bokföringsprinciper	10
2.2. Bostadsrättssystemets särskilda karaktär	15
2.2.1. Bostadsrättshus och finansieringen av dem	16
2.2.2. Ägare till bostadsrättshus.....	16
2.2.3. Byte, fusion, ändring eller upplösning av ägarsamfundet för ett bostadsrättshus och konsekvenserna för husägarens skyldigheter enligt bostadsrättsavtalet	17
2.2.4. Bostadsrättsavtalet sett i husägarens perspektiv.....	17
2.2.5. Bostadsrättshusens ekonomi	18
2.2.6. Bostadsrättshavare och bostadsrättsavgifter samt husägarens roll vid överlåtelse av en bostadsrättsbostad.....	18
2.2.7. Vissa särskilda situationer och husägarens roll.....	20
2.3. Nuläge.....	23
2.3.1. Bostadsrättssystemet.....	23
2.3.2. Ägarsamfundens bokslut	25
2.4. De viktigaste förslagen	27
2.4.1. Allmänt.....	27
2.4.2. Förbättringar i bostadsrättssystemet	28
2.4.3. Ikraftträdande	34
3. Propositionens verkningar	34
3.1. Ekonomiska verkningar	34
3.1.1. Verkningar för den offentliga ekonomin	34
3.1.2. Verkningar för ägarsamfundens ekonomi	35
3.1.3. Verkningar på bruksvederlag för bostadsrättsbostäder	35
3.1.4. Verkningar för husägarens inlösningsskyldighet och bostadsrättshavarens rätt att få inlösning.....	39
3.1.5. Verkningar för borgenärernas ställning	40
3.2. Verkningar för ägarsamfundens firma	40

3.3.	Verkningar i fråga om organisation	40
3.4.	Miljökonsekvenser	40
3.5.	Övriga verkningar	40
4.	Beredningen av propositionen	41
4.1.	Regeringsprogrammet	41
4.2.	Uttalande av riksdagens ekonomiutskott	41
4.3.	Beredningen av propositionen och remissutlåtanden	41
4.3.1.	Utkastet i anslutning till den bostadspolitiska strategiutredningen och remissutlåtanden	41
4.3.2.	Fortsatt beredning och remissutlåtanden	45
DETALJMOTIVERING		47
1.	Lagförslag	47
1.1.	Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder	47
5 a kap.	Inlösning av bostadsrätter	58
11 a kap.	Bokslut och användning av husägarens medel	65
1.2.	Lag om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar	74
1.3.	Lag om ändring av 15 b § aravalagen	75
1.4.	Lag om ändring av 25 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån	75
2.	Närmare bestämmelser	75
3.	Ikraftträdande	75
4.	Lagstiftningsordning	76
LAGFÖRSLAGEN		81
om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder		81
om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar		95
om ändring av 15 b § aravalagen		96
om ändring av 25 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån		97
BILAGA		98
om ändring av förordningen om anteckning av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar för bostadsrättsbostäder		98
PARALLELLTEXTER		99
om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder		99
om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar		128
om ändring av 15 b § aravalagen		132
om ändring av 25 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån		133

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

1.1. Det allmännas roll för boendet

Finlands grundlag slår fast det allmännas roll när det gäller medborgarnas möjligheter att ordna sitt boende. Grundlagen föreskriver följande i 19 § 4 mom.:

”Det allmänna skall främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende.”

Bestämmelsen ger inte någon subjektiv rätt att kräva att en myndighet skall ordna bostad för honom eller henne. Däremot åläggs det allmänna en tydlig skyldighet att arbeta för att alla har möjlighet att få en bostad av rimlig standard, till ett skäligt pris och med rimliga brukskostnader. Bestämmelsen understryker således att en lämplig bostad är en nödvändig förutsättning för välfärden. De situationer när en medborgare har rätt att få sin bostad ordnad av myndigheterna finns inskrivna i lag. Bestämmelserna föreskriver vanligen också till vem det hör att ordna och finansiera den bostad som en person i detta fall enligt lag har en subjektiv rätt till.

Bestämmelsen i grundlagen har ansetts ålägga det allmänna ett primärt ansvar för de strukturer och rättsliga ordningar som vid respektive tidpunkt gäller för rätten att besitta och behålla en bostad.

1.2. Allmänna mål

I Finland är ägarbostäder, hyresbostäder och bostadsrättsbostäder de huvudsakliga besittningsformerna för bostäder. Dessutom finns det en del mellanformer, till exempel hyresbostäder som kan lösas in och partiellt ägande i ägarbostäder. Bostäder kan också upplåtas i form av en tjänsteförmån eller rätten till bostad kan vara kopplad till ett vård- eller underhållsförhållande. Dessutom finns det en del andra besittningsformer.

Alla dessa typer av besittningsrätt förekommer beträffande höghus, radhus och egna hemshus. För de huvudsakliga upplåtelse- eller

besittningsformerna är statliga lån eller räntestöd tillgängliga. Numera skrivs det in i statsbudgeten vilka former av statsstöd som är tillgängliga vid respektive tidpunkt.

Alla andra primära besittningsformer kan också vara fritt finansierade utom bostadsrättsbostäder. Av denna anledning kan bostadsrätterna lätt uppfattas som en form av statligt stöd till boende, och inte som en självständig form av ägande eller besittning.

1.2.1. Bostadsrättsbostäder

1.2.1.1. Allmänt.

Bostadsrätter infördes i Finland när lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) och vissa andra anknytande lagar trädde i kraft den 1 augusti 1990. Systemet bygger på bostadsrättsavtal. Genom avtalet överlåter ägaren till bostadsrättshuset rätten att använda byggnaden eller en del av den, vanligen en lägenhet, på bostadsrättshavaren. Bostadsrätten ger alltså innehavaren rätt att använda bostaden. När en bostadsrätt inrättas betalar bostadsrättshavaren en bostadsrättsavgift. Under den tid innehavaren innehar besittningsrätten eller besittningen de facto fortgår efter denna tid skall han som regel betala ett månatligt bruksvederlag. Lagen om bostadsrättsbostäder reglerar rätten att använda en lägenhet som innehavaren fått i sin besittning genom bostadsrättsavtalet och de rättigheter och skyldighet som hör till husägaren, bostadsrättshavaren och de som härleder sina rättigheter genom dem. Dessutom har lagen bestämmelser om bl.a. finansieringen av husen, systemets varaktighet och myndigheternas åtaganden. Bostadsrättsbostäderna är avsedda att vara fasta bostäder för innehavarna. De kan också upplåtas som hyresbostäder om inget intresse för bostadsrätt finns. Husägarens utgifter för att förvalta och tillhandahålla bostadsrättsservice täcks med bruksavgifter eller andra eventuella inkomster, till exempel hyror.

Det har inte införts några nya samfundsformer för bostadsrättsboende än bostadsrättsföreningar. Lagen om bostadsrättsföreningar

(1072/1995) trädde i kraft den 1 mars 1995. Det har inte funnits något behov av särskilda samfundsformer eftersom det krävts statliga lån eller statligt räntestöd för alla bostadsrättsbostäder som byggts. Lagarna om dessa stödformer föreskriver vilka ägare som har rätt att få statsstöd. Det finns också bestämmelser om vissa skyldigheter som följer av stöden. För närvarande kan bostadsrättsbostäder bara byggas med statliga lån eller räntestödslån, och bostadsproduktionen inriktas på de grupper som är i behov av bostäder. Bostadsrättssystemet är en mellanform som har drag av både traditionellt aktieinnehav i bostadsaktiebolag och boende med stöd av hyresavtal.

Redan från början blev bostadsrättsbostäderna mycket efterfrågade och en populär boendeform. De som valt att bo i bostadsrättsbostad byter bostad mer sällan än andra. Belägningsgraden är nästan hundra procent och inga bostadsrättsbostäder med undantag för vissa lägenhetstyper står permanent tomma i Finland. Det finns drygt 26 000 bostadsrättsbostäder i hela landet, till övervägande del i huvudstadsregionen, tillväxtcentra och de största städerna. Flera tusen människor står i kö för att få bostadsrättsbostad. Tack vare bostadsrättsbostäderna har utbudet på billigare bostäder ökat samtidigt som bostadsmarknaden blivit stabilare.

Bostadsrättsbostäderna erbjuder de boende en säker bostad med egenskaper som de själva får välja. Anskaffningspriset och de månatliga bruksavgifterna är inte orimligt höga. Anskaffningspriset, bostadsrättsavgiften, uppgår till 10–15 % av det totala priset på bostaden. Bruksvederlaget som innehavaren betalar för kapital- och underhållskostnader motsvarar högst aravahyra, men är vanligen något lägre och betydligt lägre än hyran i fritt finansierade hyresbostäder med samma standard. I förekommande fall kan de boende få bostadsbidrag för bruksavgiften enligt samma principer som de skulle få bostadsbidrag för hyran i hyreshus. Bostadsrättshavarna kan i alla lägen avstå från sin bostadsrätt. I sådana fall är priset reglerat. I vissa fall är husägaren skyldig att lösa in en bostadsrätt. En bostadsrätt kan arvas, testamenteras och dess kapitalvärde kan pantsättas. En bostadsrättsbostad kan alltså köpas med lån mot bostads-

rätten som säkerhet. Det betyder samtidigt att många är mer benägna att satsa på bostadsköp. Denna boendeform lämpar sig mycket väl för nyutexaminerade, unga familjer, svårt skuldsatta, personer med svårigheter att betala ägarbostad och som sista bostad för äldre. Familjen och nära anhöriga som bor i bostaden har i alla lägen sin besittningsrätt tryggad. Beroende på formen för ägandet har de boende rätt till inflytande när husägaren beslutar om frågor som har bostäderna att göra. Rätten grundar sig antingen på avtal eller lag. När huset byter ägare inverkar det inte på bostadsrättsavtalets längd eller det fortsatta boendet. Varje husägare är skyldig att uppfylla villkoren i bostadsrättsavtalen och sina lagfästa förpliktelser.

1.2.1.2. Fritt finansierade bostadsrättsbostäder

Bristen på bostäder till ett rimligt pris i huvudstadsregionen och tillväxtcentra inverkar negativt på möjligheterna att inrätta nya arbetstillfällen och att locka kvalificerad arbetskraft. En del av efterfrågan kan tillgodoses med hjälp av fler aravahyresbostäder och hyresbostäder byggda med räntestödslån. Men alla bostadsbehövande kan inte få denna typ av bostad på grund av sina inkomster och sin egendom. För dessa grupper behövs det bostadsrättsbostäder, både bostäder med statsstöd och fritt finansierade bostäder.

I punkt 4.1. redogörs närmare för programmet för regeringen Lipponen II. Enligt programmet har regeringen för avsikt att föreslå en lag om fritt finansierade bostadsrätter.

1.2.1.3. Andra insatser för att utveckla bostadsrättssystemet

Det är befogat att förbättra och samordna bokslutsinformationen om de samfund som tillhandahåller bostadsrättsbostäder. Detta gäller särskilt bestämmelserna och procedurerna för bokföring av bostadsrättsavgifterna. Dessa frågor behandlas närmare under 1.2.2. Valet av boende kan förbättras genom att ett villkorligt godkännande införs. Tack vare detta får de sökande bättre möjligheter att ordna med bostadsbyte och sanera sin ekonomi, om det behövs. Rätten till inflytande

på husägarens beslutsfattande och formerna för större inflytande bör skrivas in i lag på åtminstone samma nivå som den rätt som enligt lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990) gäller för aravahyreshus.

1.2.1.4. Den åldrande befolkningen och anknytande särlosningar för boende, seniorbostäder, servicehus och kombinationer av dessa

Genom förbättringar i bostadsrättssystemet i kombination med ett fritt finansierat system vid sidan av den statligt subventionerade bostadsproduktionen kan det också tas fram nya lämpliga former för boende för den åldrande befolkningen. I och med att bostadsrättsboende alltid är ett fördelaktigt alternativ erbjuder systemet goda möjligheter till satsningar i denna riktning. När en ägarbostad byts ut mot en bostadsrättsbostad kan innehavaren i stället använda de medel som investerats i ägarbostaden på bl.a. hälsovårdsservice och andra tjänster.

I punkt 4.1. redogörs närmare för programmet för regeringen Lipponen II. Enligt programmet skall särskilt avseende fästas vid bl.a. den åldrande befolkningen och grupper med särskilda behov, när service ordnas.

1.2.2. *Bokföring av bostadsrättsavgifter som tas ut under byggnadstiden*

1.2.2.1. Bristfälliga bokföringsregler

Bokföringsnämnden påpekar i sitt beslut nr 1459 av den 24 mars 1997 att bokförings- och bokslutsbestämmelserna om bostadsrättsavgifter som tas ut under byggnadstiden är så bristfälliga att frågan måste förtydligas genom lag. Beslutet gäller redovisning i ägarsamfundets bokslut av bostadsrättsavgifter som tagits ut under byggnadstiden. Enligt beslutet får bostadsrättsavgifter som en bostadsrättsförening har fonderat i en bostadsfond bokföras under eget kapital, men för andra ägarsamfund har avgifterna tolkats som skuld hos bostadsrättshavaren och anvisats att bokföras under det egna kapitalet till ett värde motsvarande indexgottgörelse. Beslutet har kritiserats bl.a. för att bokförings-

principen varierar beroende på om bostadsrättshuset ägs av en bostadsrättsförening eller av någon annan, till exempel ett aktiebolag, trots att bostadsrättshavarens betalning och husägarens därav följande skyldigheter är desamma i båda fallen.

Lagen om bostadsrättsföreningar föreskriver om fondering av bostadsrättsavgifter. Bokföringslagen är subsidiär i förhållande till andra lagar. Lagen om bostadsrättsbostäder tar inte upp frågan över huvud taget. Lagen om aktiebolag har mycket ingående bestämmelser om uppbyggnaden av eget kapital, de fonder som skall bokföras under eget kapital och om skydd för borgenärerna som garanterar bestående eget kapital. Lagen om aktiebolag talar om kapitallån som på vissa villkor kan bokföras under eget kapital. Definitionen på eget kapital och bestämmelserna om skydd för borgenärerna i lagen om aktiebolag har uppenbarligen ansetts förhindra att fonderade eller andra bostadsrättsavgifter som tas ut under byggnadstiden antecknas under eget kapital, när ett aktiebolag är ägare. Dessutom har de uppfattas som en typ av skuld när betalningsmottagaren varit någon annan än en bostadsrättsförening. Å andra sidan är lån i form av eget kapital en skuld som enligt lagen om aktiebolag får bokföras under aktiebolagets eget kapital.

1.2.2.2. Konsekvenserna av beslutet om bokföring av bostadsrättsavgifter för den offentliga ekonomin och statens förvärv av medel till bostadsfinansiering genom värdepapperisering

Beslutet av bokföringsnämnden har betydande konsekvenser för framför allt de ägare till bostadsrättshus som är aktiebolag och överlag för de framtida satsningarna på bostadsrättsbostäder. Ägarna till bostadsrättshus som är aktiebolag brukar bokföra de fonderade bostadsrättsavgifter som tas ut under byggnadstiden under eget kapital antingen under fritt eget kapital eller som en särskild post mellan fritt och främmande kapital. Det finns inga uppgifter om att någon har bokfört avgifterna under främmande kapital.

För ägare som bildat aktiebolag innebär en bokföringspraxis enligt bokföringsnämndens beslut att bolagen i sin balansräkning har en

ständigt växande skuld som inte kan amorteras. Detta i sin tur leder till att bruksavgifterna måste höjas utan att de boende får någon täckning för de höjda avgifterna i form av fastighetsunderhåll eller boendeservice. Enligt lagen om aktiebolag skall ett bolag träda i likvidation om det egna kapitlet utgör mindre än hälften av aktiekapitalet. Risken för likvidation ökar således med tiden. Om bolagen träder i likvidation äventyras återbetalningen av lånen samtidigt som borgensförbindelserna förfaller. Med stöd av lagen är räntestödslån statens underborgen. Lånen och räntestöden kommer från statens bostadsfond. Denna konsekvens kan således vara ett faktum bara för att det inte funnits bokföringsbestämmelser om bostadsrättsavgifter som i tillräcklig omfattning tar hänsyn till bostadsrättssystemets särskilda karaktär. Indirekt kan beslutet av bokföringsnämnden också ha betydande konsekvenser för den offentliga ekonomin. Enligt uppgifter från Statskontoret uppgick bostadsrättshusens aravalån i maj 2002 till ungefär 1,8 miljarder euro och räntestödslånen till ungefär 0,3 miljarder euro. Det är klart att staten kan skaffa medel till sin finansiering av bostadsbyggnad genom värdepapperisering av bostadsrättshuslån först när det finns tydliga och enhetliga bestämmelser om hur bostadsrättsavgifterna skall bokföras.

1.3. Föreslagna allmänna åtgärder

Propositionen behandlar i väsentliga delar de ändringar i lagstiftningen som krävs för att målen och problemen i kapitel 1.1. och 1.2. skall kunna lösas. Propositionen innehåller bl.a. ett förslag till ett system med fritt finansierade bostadsrättsbostäder och ett förslag till hur olika ägarsamfund skall bokföra bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid husen byggs eller på annat sätt förvärfvas i balansräkningen. De sistnämnda bestämmelserna föreslås bli förtydligade så att alla ägarsamfund, i den mån det är möjligt enligt den lag som gäller respektive samfund, skall behandla bostadsrättsavgifterna på samma sätt i sin bokföring och att de kan tas in i balansräkningen som en särskild post under eget kapital med hänsyn till att ägarsamfundet skall ha bestående eget kapital och bor-

genärerna skyddas.

Bokföringsproblemet och bokslutsbestämmelserna i fråga om bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid husen byggs eller på annat sätt förvärfvas berör både statsstödd och fritt finansierad bostadsproduktion. Merparten av ägarna till statligt subventionerade bostadshus är numera aktiebolag. Läget kommer att vara detsamma när fritt finansierad produktion införs. Därför måste problemet med bokföringen av bostadsrättsavgifter lösas innan fritt finansierad bostadsproduktion kan komma i gång. Nedan redogörs därför först för bokföringsnämndens beslut om bokföring av bostadsrättsavgifter och fonder, gällande lagstiftning och nuvarande praxis i kapitel 2. Nuläge och föreslagna ändringar. Därefter redogörs för det gällande bostadsrättssystemet och dess särskilda karaktär som har samband med bokföringsproblemet, fritt finansierad bostadsproduktion eller andra insatser för att förbättra systemet.

Dessutom innehåller propositionen förslag till andra förbättringar av bostadsrättssystemet.

2. Nuläge och föreslagna ändringar

2.1. Bokföring av bostadsrättsavgifter och fonder för bostadsrättsavgifter i balansräkningen för olika ägarsamfund

2.1.1. Bokföringsnämndens beslut från 1997

Vid utlåningsverksamhet måste förutom låneobjektet också husägarens solvens och förmåga att fullgöra sina förpliktelser som ägare till ett bostadsrättshus bedömas. På grund av varierande praxis i bokföringen anhöll statens bostadsfond i oktober 1996 om ett utlåtande av bokföringsnämnden om hur bostadsrättsfonden skall bokföras i balansräkningen för det samfund som är byggherre för och äger bostadsrättsbostäder och om ett bostadsrättsbolag skall betraktas som intressebolag eller dotterbolag i bokslutet för det bolag som innehar aktiemajoriteten i bostadsrättsbolaget.

Bokföringsnämnden lämnade sitt utlåtande den 24 mars 1997, beslut nr 1459. I beslutet

sägs (i översättning):

”Avgifterna för bostadsrätt skall i bostadsrättsföreningens balansräkning bokföras som posten byggnadsfond under eget kapital och i balansräkningen för andra samfund som äger ett bostadsrättshus som en särskild post under det långfristiga främmande kapitalet.

Förändringar i den byggnadskostnadsindex som avses i 24 § 2 mom. lagen om bostadsrättsbostäder måste beaktas när bostadsrättsavgifterna hänförs till främmande kapital. En värdestegring i motsvarighet till indexförhöjningen skall bokföras som ett tillägg till bostadsrättsavgifterna. En post motsvarande indexförhöjningen skall å andra sidan antingen belasta resultatkontot under respektive räkenskapsperiod eller tas upp som värderingsposter bland balansräkningens aktiva, varifrån den bokförs under resultatkontot senast i takt med att skulden betalas av.

Om ägaren till ett bostadsrättshus garderar sig för eventuella inlösningskrav genom att fondera vinstmedel skall fonden (bostadsrättsinlösningsfond) bokföras som en särskild post under fritt eget kapital. Också andra bokföringsskyldiga än aktiebolag skall redovisa fonden som en särskild post under eget kapital i balansräkningen. Dessutom skall den bokföringsskyldige lämna uppgifter om begränsningar i användningen av fonden med stöd av andra meningarna i 9 § 2 mom. bokföringslagen i bilagorna till resultaträkningen och balansräkningen. Av bilagorna skall det också framgå att fonden inte är identisk med inlösningsgarantifonden i enlighet med lagen om bostadsrättsföreningar.”

Dessutom tar bokföringsnämnden ställning till sammanställning av husägarens bokslut med koncernbokslutet, specificerar vissa situationer och lämnar procedurföreskrifter.

Bokföringsnämnden anför huvudsakligen följande motiv:

1) När en bostadsrättsförening upplöses är bostadsrättsavgifterna subsidiära i förhållande till skulderna. I andra samfund har fordringsrätt på grundval av inlösningspriset på bostadsrätten inte någon sämre förmånsrätt än husägarens andra förpliktelser.

2) I en bostadsrättsförening är bostadsrättshavarna medlemmar i föreningen och de har exklusiv beslutanderätt i bostadsrättsföreningen i frågor som berör betalningsskyldig-

het på grundval av bostadsrätten. I fråga om andra samfund kräver inte lagen att den som betalar bostadsrättsavgift är delägare eller medlem i husägarsamfundet.

3) De bostadsrättsavgifter som husägaren får in betraktas inte som inkomst eftersom de är förknippade med en återbetalningsskyldighet.

4) I lagen om bostadsrättsföreningar finns i 59 § bestämmelser om avsättning av bostadsrättsavgifter till en byggnadsfond och om användningen av dem. Lagen har inga liknande bestämmelser om andra samfund som äger bostadsrättsbostäder.

5) Bokföringsnämnden anser att pantsättningsreglerna för bostadsrätts kapitalvärde betyder att bostadsrättsavgifterna sett ur bostadsrättshavarens synvinkel är en fordring gentemot husägaren.

2.1.2. *Bokföringspraxis för bostadsrättsavgifter och bostadsrättsavgiftsfonder*

Lagstiftningen om bostadsrätt har inga allmänna eller enhetliga bestämmelser om hur bostadsrättsavgifter skall bokföras eller bostadsrättsavgiftsfonder upptas i ägarsamfundets bokslut. I lagen om bostadsrättsföreningar finns en bestämmelse om att bostadsrättsavgifter och vissa andra poster skall avsättas till en byggnadsfond. De olika samfundslagarna har också allmänna fonderingsbestämmelser. Men de är alla kompletterande regler, för huvudreglerna finns i bokföringslagen.

Praxis har varit att de bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som ett hus byggs eller på annat sätt förvärvas och som den första bostadsrättshavaren betalar till husägaren betraktas främst som inkomst eller som någon annans än aktieägarens, dvs. i detta fall bostadsrättshavarens placering i husägarens verksamhet, men inte som lån av bostadsrättshavarna, och att fonden har kunnat tas upp under eget kapital, om avgifterna fonderas. Det kan hända att bostadsrättshavarna väljs och bostadsrättsavtalen ingås i god tid innan huset står klart. Ibland görs allt detta redan innan byggarbetena kommit i gång, ibland till och med i så god tid att bostadsrättshavarna spelar en viktig roll i planeringen av huset. De har således faktiska möjligheter att påverka utformningen av sina lä-

genheter. Detta innebär samtidigt att bostadsrättsavgifterna samlas in mycket degressivt i förhållande till tidpunkten för uppkomsten av de kostnader som de tas ut för. De betalas för andelen eget kapital under byggnadstiden och för köp av ett bostadsrättshus, medan resten av finansieringen består av aravalån, räntestödslån eller andra medel som ägaren har. Den som ingår bostadsrättsavtal får besittningsrätt till den bostad i bostadsrättshuset som nämns i avtalet.

I motiveringen till regeringens proposition med förslag till lag om bostadsrättsföreningar och till lagar som har samband med den (RP 16/1994 rd) tas ställning till arten av de bostadsrättsavgifter som en bostadsrättsförening tar ut. I motiveringen konstateras uttryckligen (73 §, s 45) att bostadsrättsavgifterna inte utgör en skuld för föreningen. Ställningstagandet gäller betalningsordningen för en bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt vid konkurs eller upplösning av en bostadsrätt.

Enligt 53 § 3 punkten inkomstskattelagen och 6 § 1 mom. 7 punkten lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet är de bostadsrättsavgifter som husägaren får in skattefria. Inkomstskattelagen föreskriver att de bostadsrättsavgifter som bostadsrättstägaren enligt lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) betalar när bostadsrätten grundas och som går till ägaren till ett bostadsrättshus inte är skattepliktig inkomst. Enligt lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet är inte bostadsrättsavgifter som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) skattepliktig inkomst. Lagrummen tillämpades första gången vid beskattningen för 1990, det år som bostadsrättssystemet infördes.

Också bostadsrättsavgiften för bostadsrätter som överläts senare, efter inlösning, skall betalas till husägaren. Även i detta fall har avgiften betraktats främst som inkomst. Inkomsten har föregåtts av en utgift, husägarens utgifter för inlösningen. Utgiften kan antingen få täckning, det vill säga den bostadsrättsavgift som kommer in vid överlåtelse efter inlösningen är åtminstone lika stor som inlösningspriset eller inte få täckning, om bostadsrätten överläts till ett pris som är lägre än inlösningskostnaden och det aktuella kalkylerade maximipriset. En inlöst bostads-

rättsbostad kan hyras ut, om ingen anmäler sitt intresse för bostadsrätten. Då kan kostnaderna för inlösningen helt eller delvis täckas med hyresinkomsten.

Ibland samlas medel in för bl.a. inlösning av bostadsrätter i förväg genom bruksavgifterna. Om medlen har fonderats har fonden bokförts under eget kapital i balansräkningen.

Det har funnits olika tillvägagångssätt när det gäller om bostadsrättsavgiftsfonden skall bokföras under fritt eller bundet eget kapital och om den skall bokföras som en särskild post eller inte. En del samfund har haft sammanslagna fonder. Då har både bostadsrättsavgifterna för finansieringen av bostadsrättshuset och senare bostadsrättsavgifter som kommit in efter inlösningen och medel som samlats in för inlösningsförpliktelsen samt medel som eventuellt samlats in för andra ändamål i enlighet med bolagsordningen eller ett beslut av samfundet och sedan fonderats avsatts i samma fond. Den fond som lagen om bostadsrättsföreningar föreskriver om är en sådan fond. Enligt 59 § skall en förening till byggnadsfonden avsätta de bostadsrättsavgifter som betalas till föreningen och det belopp som enligt stadgarna eller ett beslut av föreningsmötet skall avsättas till byggnadsfonden. Fonden får nedsättas bara för att bostadsrätter som avses i 23 § lagen om bostadsrättsbostäder skall kunna inlösas. Uppfattningen och förfarandet att bostadsrättsavgifterna bokförs under främmande kapital, dit också indexförhöjningar i samband med bestämningen av det högsta priset räknas, har förekommit först efter att bokföringsnämnden intog den hållningen i sitt ovan nämnda beslut nr 1459 i fråga om andra ägarsamfund än bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämndens beslut relateras närmare i 2.1.1.

Under beredningens gång har målet varit att utreda vilken bokföringspraxis och vilken uppfattning i frågan ägare som är aktiebolag har.

2.1.3. *Lagstiftningen om bokföringsprinciper*

Allmänt. De viktigaste bestämmelserna om bostadsrättsbostäder finns i lagen om bostadsrättsbostäder. Lagen innefattar inga all-

männa bokslutsbestämmelser för samfund som äger bostadsrättshus. Följaktligen måste bokslutet upprättas utifrån lagstiftningen om respektive ägarsamfund och bokföringslagstiftningen, men dock med hänsyn till att bokföringen gäller bostadsrättsboende.

När bokföringsnämnden fattade sitt beslut gällde en bokföringslag som nu har ersatts med en bokföringslag som utfärdades den 30 december 1997 och trädde i kraft dagen därpå (1336/1997) och med en bokföringsförordning (1339/1997) som utfärdats med stöd av den. Bokföringslagen har ändrats genom en lag (300/1998) som utfärdades den 30 april 1998 och trädde i kraft den 15 maj 1998 och genom en lag (529/1998) som utfärdades den 10 juli 1998 och trädde i kraft den 1 september 1998 samt genom en lag (630/1999) som utfärdades den 21 maj 1999 och trädde i kraft den 1 december 1999. Lagen den 13 juli 2001 om ändring av bokföringslagen (629/2001 och 628/2001) trädde i kraft den 31 december 2001.

I samband med den lagändring som trädde i kraft i maj 1998 sågs också andra samfundslagar över och överlappande och likadana bestämmelser i bokföringslagen och bokföringsförordningen slopades. Samtidigt slogs det fast vilken typ av bestämmelser det fortfarande behövs i andra samfundslagar utöver bokföringslagen och bokföringsförordningen. Bokföringslagen är således fortfarande en allmän lag. Därutöver finns det nödvändiga särbestämmelser i samfundslagarna. Bokföringslagen är subsidiär i förhållande till särbestämmelserna i samfundslagarna. Enligt 8 kap. 5 § bokföringslagen gäller utan hinder av bokföringslagen i fråga om bokföringskyldighet och bokföring vad som särskilt bestäms om detta i någon annan lag eller vad den behöriga myndigheten har föreskrivit med stöd av annan lag.

När det gäller bostadsrättsföreningar ansågs det nödvändigt att fortfarande ha bestämmelser om dem i samfundslagarna när det gäller bl.a. noter till bokslutet och verksamhetsberättelsen. Lagen om aktiebolag kompletterades bl.a. beträffande indelningen av eget kapital, vad som ingår i bundet och i fritt eget kapital. Också dessa lagändringar trädde i kraft den 15 maj 1998, men med inskränkningen att de skulle tillämpas från och med

ingången av den räkenskapsperiod då lagen om ändring av bokföringslagen (300/1998) tillämpas på det bokslut som skall upprättas över den.

Genom den ändring av bokföringslagen som trädde i kraft i maj 1998 ändrades också övergångsbestämmelserna i bokföringslagen (1336/1997) av den 30 december 1997. Bokföringslagen från 1997 tillämpades första gången på bokföringen för den räkenskapsperiod som började den 1 januari 1998 eller därefter. Den bokföringsskyldige fick tillämpa lagen och ändringarna av den på bokföringen för den räkenskapsperiod som pågick när lagen trädde i kraft. Bland andra aktiebolag hade rätt att tillämpa de bestämmelser som gällde när lagen trädde i kraft på bokföringen för den räkenskapsperiod som gick ut den 30 juni 1999 eller tidigare och andra bokföringsskyldiga, dit till exempel bostadsrättsföreningar räknas, på bokföringen för den räkenskapsperiod som gick ut den 31 december 1999.

De viktigaste delarna av bokföringslagen från 1997 bygger på fördraget om Finlands anslutning till Europeiska unionen och innefattar de ändringar i vår lagstiftning som var nödvändiga på grund av Europeiska gemenskapernas fjärde och sjunde bolagsrättsliga direktiv och senare tillägg och ändringar i dem. Därför innehåller bokföringslagen från 1997 många ändringar som gäller bokslutsuppgifterna. Samma syfte eftersträvades redan med den reform av bokföringslagen som kom 1993. Men också efter reformen fanns det bestämmelser i lagen som stred mot tvingande artiklar i de bolagsrättsliga direktiven. Bokföringslagen från 1997 har bl.a. nya värderings- och periodiseringsbestämmelser som föreskriver att kostnadsföringar som visat sig vara obefogade skall återtas.

Fördraget om Finlands anslutning till Europeiska unionen har inga bestämmelser om övergångsperioder för genomförandet av de bolagsrättsliga direktiven. Därför har bokföringslagen från 1997 flera bestämmelser som Finland egentligen hade varit skyldig att införa redan den 1 januari 1995.

2.1.3.1. Bokföringslagen

När det gäller bokföringen av bostadsrättsavgifter skall samfund som äger bostadsrättshus i sin balansräkning fästa särskilt avseende vid följande bestämmelser: 3 kap. 1–3 §, 4 kap. 6 § 2 mom. 3 punkten och 7 § och 5 kap. 1 § samt 14, 15 och 16 §. Bland dessa har 5 kap. 14 § 4 mom. ändrats i den lag om ändring av bokföringslagen som trädde i kraft den 31 december 2001.

Enligt bokföringslagen skall bokslut upprättas för en räkenskapsperiod som enligt 1 kap. 4 § är 12 månader. När verksamheten inleds eller upphör eller när tidpunkten för bokslutet ändras får räkenskapsperioden vara kortare eller längre, men högst 18 månader. Ett bokslut skall bestå av

- 1) resultaträkning, som beskriver hur resultatet har uppkommit,
- 2) balansräkning, som ger en bild av den ekonomiska ställningen på bokslutsdagen,
- 3) uppgifter som skall lämnas i bilagor till resultaträkningen och balansräkningen (noter) och
- 4) verksamhetsberättelse, som ger uppgifter om viktiga omständigheter som gäller utvecklingen av den bokföringsskyldiges verksamhet. För varje post i resultaträkningen och balansräkningen skall motsvarande uppgifter för den närmast föregående räkenskapsperioden anges (jämförelsetal). Enligt 3 kap. 2 § skall bokslutet ge en riktig och tillräcklig bild av resultatet av den bokföringsskyldiges verksamhet och om dennes ekonomiska ställning (rättvisande bild). De tilläggsupplysningar som behövs för detta skall lämnas i noterna. I 3 kap. 3 § finns allmänna bokslutsprinciper. En av principerna förskriver att den bokföringsskyldige skall iaktta försiktighet oberoende av räkenskapsperiodens resultat. Försiktighetsprincipen innebär bl.a. att den bokföringsskyldige skall väga in alla förutsägbara förpliktelser och eventuella förluster som hör ihop med den aktuella eller tidigare räkenskapsperioder, även om de kommer fram först efter räkenskapsperiodens slut.

I 4 kap. 6 § definieras resultatregleringar. Enligt 2 mom. 3 punkten är resultatregleringar framtida utgifter och förluster, om dessa inte

skall tas upp bland avsättningarna på det sätt som bestäms i 5 kap. 14 § 3 mom. eller dras av från värdet av ifrågavarande tillgångspost som tas upp balansräkningen. Enligt 7 § i samma kapitel betraktas en sådan fordran eller del av fordran som förfaller till betalning efter en längre tid än ett år som långfristig. Övriga fordringar är kortfristiga. På samma sätt delas skulder in i långfristiga och kortfristiga.

Värderings- och periodiseringsbestämmelserna i 5 kap. 1 § gäller periodisering av intäkter, kostnader och förluster. Enligt paragrafen skall räkenskapsperiodens inkomster tas upp som intäkter i resultaträkningen. Från intäkterna skall de utgifter som sannolikt inte längre medför motsvarande inkomst samt förlusterna dras av som kostnader. Övriga utgifter får aktiveras i enlighet med vad som bestäms senare i samma kapitel. I 14 § föreskrivs om framtida utgifter och förluster samt avsättningar. Enligt 1 mom. skall de utgifter och förluster som orsakas av framtida förpliktelser dras av från intäkterna, om

- 1) de hänför sig till räkenskapsperioden eller en tidigare räkenskapsperiod,
- 2) de skall anses vara säkra eller sannolika vid den tidpunkt då bokslutet upprättas,
- 3) den inkomst som motsvarar dem inte är säker eller sannolik, och
- 4) de baserar sig på lag eller den bokslutsskyldiges förpliktelse gentemot en utomstående.

Enligt 2 mom. i samma paragraf får även sådana av förpliktelser orsakade framtida utgifter eller förluster som kan specificeras och motsvarar bestämmelserna i 1–3 punkten dras av från intäkterna. I 3 mom. föreskrivs att om det exakta beloppet för en utgift eller en förlust som avses i 1 eller 2 mom. eller datum för dess realisering inte är känt, skall det tas upp bland balansräkningens avsättningar. Bestämmelserna i 4 och 5 mom. preciserar tillämpningen av 1–3 mom. Utgifterna och förlusterna får tas upp i resultaträkningen och balansräkningen till högst sitt sannolika belopp. Värdenedgång i en post som tas upp bland balansräkningens aktiva får inte redovisas som avsättning. I 15 § finns bestämmelser om reserver. I bokslutet får överföring göras till placerings-, drifts- och

andra sådana reserver. I 16 § föreskrivs om rättelse av kostnadsföring. Om en kostnadsföring som har gjorts beträffande finansieringstillgångar enligt 2 §, omsättningstillgångar enligt 6 § 1 mom. eller beträffande balansräkningens bestående aktiva enligt 13 § visar sig vara obefogad senast vid utgången av räkenskapsperioden, skall den rättas.

I motiven till 1997 års bokföringslag framhöll regeringen att definitionerna på resultatregleringar i 4 kap. 6 § är nya och beror på artiklarna 18 och 21 i EG:s fjärde bolagsrättsliga direktiv.

I artikel 18 ingår posten "Prepayments and accrued income" ("Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter") som omfattar dels under räkenskapsåret bokförda utgifter som utgör kostnader för efterföljande år, dels under räkenskapsåret bokförda intäkter som inte utgör kostnader före räkenskapsperiodens slut men som förfaller till betalning. De får enligt balansräkningens uppställningsform i direktivet redovisas antingen som en egen huvudrubrik eller som en särskild post under rubriken "Fordringar". Artikel 21 gäller posten "Accruals and deferred income" ("Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter"). I posten ingår inkomster som enligt kontantprinciper har erhållits före slutet av räkenskapsperioden men som enligt prestationsprincipen realiserar under efterföljande räkenskapsperiod samt kostnader som enligt kontantprincipen hänförs till den aktuella räkenskapsperioden men som betalas först under efterföljande räkenskapsperiod.

Enligt motiveringen till bokföringslagen skall i resultatregleringar också ingå icke-realiserade förluster som redovisas enligt 5 kap. 14 § samt utgifter som förorsakas av förpliktelser och realiseringen av dem, tidpunkten för realiseringen och beloppet är säkra.

Enligt motiven i propositionen till 4 kap. 7 § som gäller långfristiga skulder och fordringar betraktas en fordring eller en skuld som långfristig beroende på om den förfaller till betalning efter en längre tid än ett år eller inte. Enligt motiven till 5 kap. 14 § preciserar paragrafen reglerna för så kallade avsättningar. Också dessa bestämmelser bygger på fjärde direktivet. Enligt artikel 20.1 i fjärde direkti-

vet får medlemsstaterna tillåta att avsättningar görs för sådana förluster och skulder som till sin karaktär är klart bestämda samt är antingen sannolika eller säkra beträffande sin förekomst, men som är obestämda i fråga om belopp och tidpunkten då de uppkommer. Tillämpningsområdet för den 16 a § som gällde före bokföringslagen från 1997 var betydligt mer omfattande och omfattade alla prestationsbaserade icke-realiserade poster. Posten "provisions for liabilities and charges" i direktivet innefattar bara de utgifter, förluster och förpliktelser som är obestämda i fråga om belopp och tidpunkten då de uppkommer. Artikel 20.2 föreskriver att medlemsstaterna får tillåta att avsättningar görs i avsikt att täcka sådana kostnader som hör till det aktuella räkenskapsåret eller till ett tidigare räkenskapsår och som till sin karaktär är klart bestämda samt antingen sannolika eller säkra beträffande sin förekomst. Därmed får en avsättning tas upp också för en utgift i fråga om vilken den bokföringsskyldige inte har någon förpliktelse gentemot en utomstående. Enligt motiven till bokföringslagen från 1997 kännetecknas avsättningar alltid av osäkerhet i fråga om beloppet och tidpunkten då de uppkommer. Om detta inte är fallet, skall den framtida utgiften eller förlusten redovisas i balansräkningen bland resultatregleringarna, också när den realiserar efter att räkenskapsperioden har gått ut. Av artikel 42 följer att avsättningar inte får göras till ett större belopp än nödvändigt och av artikel 20.3 att de inte får användas till att skriva ner tillgångarna. Dolda avsättningar är förbjudna. Lagen den 13 juli 2001 om ändring av bokföringslagen (629/2001) trädde i kraft den 31 december 2001. Lagen tillämpas första gången på bokföringen för den räkenskapsperiod som börjar den 1 januari 2002 eller därefter. En bokföringsskyldig får dock tillämpa lagen på bokföringen för den räkenskapsperiod som pågår när lagen träder i kraft. De ändringar av bokföringslagen som har mest betydelse för vårt aktuella problem är bl.a. ändringen av 5 kap. 14 § 4 mom. och fögandet av 4 och 5 mom. till 3 kap. 1 § samt ändringen av 3 kap. 6 §.

Ändringen av 5 kap. 14 § 4 mom. gäller bokföringen av utgifter och förluster i resultaträkningen och balansräkningen. Enligt änd-

ringen skall de utgifter och förluster som avses i 14 § 1 mom. tas upp till sitt sannolika belopp, men de utgifter och förluster som avses i 2 och 3 mom. till högst sitt sannolika belopp.

Enligt det 4 mom. som fogas till 3 kap. 1 § bokföringslagen behöver småföretag inte sammanställa någon verksamhetsberättelse, men sådana uppgifter som skall lämnas enligt lagen om aktiebolag skall framgå av en not till bokslutet. Enligt det 5 mom. som fogats till samma paragraf tillämpas 4 mom. dock inte på ett publikt aktiebolag eller ett aktiebolag som omfattas av bestämmelser om innehållet i verksamhetsberättelsen i någon annan lag än bokföringslagen och lagen om aktiebolag.

Tiden för upprättande av bokslut förlängdes. Bokslut skall enligt 3 kap. 6 § upprättas inom fyra månader efter räkenskapsperiodens utgång.

2.1.3.2 Definitionen på eget kapital i lagen om aktiebolag

Den gällande bestämmelsen om indelningen av eget kapital i lagen om aktiebolag ingår i en ändring av lagen om aktiebolag (294/1998) som trädde i kraft den 15 maj 1998. Bestämmelsen ingår i 6 § i 11 kap. som gäller bokslut och koncernbokslut. Den skall tillämpas från och med ingången av den räkenskapsperiod då lagen om ändring av bokföringslagen av den 30 april 1998 (300/1998) tillämpas på det bokslut som skall upprättas över den. Denna ändring av bokföringslagen behandlas ovan under 1.2.1.3 Allmänt.

Enligt 11 kap. 6 § lagen om aktiebolag består bundet eget kapital av aktiekapital, överkursfond, reservfond och uppskrivningsfond. Andra fonder är fritt eget kapital. Räkenskapsperiodens vinst och vinst från tidigare räkenskapsperioder skall anges som tillägg till fritt eget kapital och räkenskapsperiodens förlust och förlust från tidigare räkenskapsperioder som avdrag från fritt eget kapital. Kapitallån tas upp som en särskild post under eget kapital efter bundet och fritt kapital.

I 11 kap. 8 § 3 punkten föreskrivs hur kapitallån skall redovisas i resultaträkningen eller

balansräkningen eller i bilagor till dem. Enligt 3 punkten skall uppgifter lämnas om de huvudsakliga lånevillkoren och om den ränta som avtalats för lånet men inte kostnadsförts eller om gottgörelse av något annat slag.

Enligt motiven (RP 89/1996 rd) till lagen om aktiebolag (145/1997) skall kapitallån i balansräkningen hänföras till eget kapital som en särskild post, eftersom det till sina egenskaper skiljer sig från de poster som hänförs till det fria och det bundna egna kapitalet. Amorteringen av lånekapitalet stämmer överens med de villkor som ställs på återbetalningen av eget kapital såtillvida att amortering bara kan göras om bolagets bundna eget kapital och de övriga icke utdelningsbara poster som avses i 12 kap. 2 § har täckts efter amorteringen. Kapitallån hänförs inte till det bundna egna kapitalet, eftersom de kan återbetalas utan att det förfarande för skydd av borgenärerna tillämpas som gäller för återbetalning av bundet eget kapital. Kapitallån kan inte heller utan långgivarens samtycke användas direkt för att täcka förluster, och tillgångar motsvarande kapitallånet kan inte delas ut till aktieägarna. När det gäller betalningar i anknytning till kapitallån har inte bolagsstämman heller samma prövningsrätt som vid beslut om dividendutdelning, eftersom betalningarna är avtalade i lånevillkoren.

Villkoren för ett lån som tecknas som kapitallån skall uppfylla särdragen i 5 kap. 1 § lagen om aktiebolag. Bland dessa kan nämnas några. Lånets kapital, ränta och annan gottgörelse får i samband med att bolaget upplöses eller försätts i konkurs betalas endast med sämre förmånsrätt än andra skulder. Dess kapital får annars återbetalas endast om det finns full täckning för det bundna egna kapitalet och andra icke utdelningsbara poster enligt bolagets och, om bolaget är ett moderbolag, enligt koncernens balansräkning för den senast avslutade räkenskapsperioden. Ränta och annan gottgörelse för ett sådant lån får betalas endast om det belopp som skall betalas kan användas för vinstutdelning enligt bolagets, och om bolaget är ett moderbolag, enligt koncernens balansräkning för den senast avslutade räkenskapsperioden. Kapitallån tas upp som en särskild post under eget kapital i

balansräkningen. Säkerhet får inte ställas för betalning av kapital, ränta eller annan gottgörelse för kapitallånet. Förbudet gäller både själva bolaget och samfund som hör till samma koncern som bolaget. Den ränta eller gottgörelse av annat slag som betalas för ett kapitallån minskar i fråga om den senast avslutade räkenskapsperioden det belopp som kan användas för vinstutdelning.

2.1.3.3. Bokslutsbestämmelserna i lagen om bostadsrättsföreningar

Kap. 8 i lagen om bostadsrättsföreningar gäller bokslut och användning av föreningens tillgångar. Också dessa bestämmelser sågs över samtidigt med de ändringar av bokföringslagen, lagen om aktiebolag och vissa andra samfundslagar som trädde i kraft den 15 maj 1998. Bestämmelserna skall tillämpas från och med ingången av den räkenskapsperiod då lagen om ändring av bokföringslagen av den 30 april 1998 (300/1998) tillämpas på det bokslut som skall upprättas över den. Också överlappande och likadana bestämmelser i bokföringslagen och bokföringsförordningen slopades samtidigt. Kap. 8 har bestämmelser om skyldighet att uppgöra bokslut (55 §), tilläggsuppgifter i bokslutet (57 §), verksamhetsberättelse (58 §), byggnadsfond (59 §), förbud att bevilja lån och att ställa säkerhet (60 §) och koncernbokslut (61 §). Utöver dessa bestämmelser tillämpas också bokföringslagen.

Till en bostadsrättsförenings byggnadsfond skall föreningen avsätta de bostadsrättsavgifter som betalas till föreningen samt det belopp som enligt stadgarna eller ett beslut av föreningsmötet skall avsättas till byggnadsfonden. Byggnadsfonden får nedsättas bara för att bostadsrätter skall kunna inlösas.

Byggnadsfonden liknar bostadsaktiebolagens byggnadsfonder. Bara medel som tillhör föreningen och som är bundna för ett visst ändamål får avsättas till fonden. Bostadsrättsavgifterna till föreningen tas således som en egen post i fonden. Om föreningen har fordringar på obetalda bostadsrättsavgifter skall de uppges som en egen post bland fordringar i balansräkningen. Under bostadsfonden tas

också poster som på grundval av stadgarna eller ett beslut av föreningen förs över till byggnadsfonden, till exempel amorteringar på lån för byggande av bostadsrättshuset som ingår som del i bruksvederlag. Rådande skattepraxis tillåter att bl.a. vederlag som bostadsaktiebolag tar ut för att amortera på aravalån avsätts i en fond för att bolaget inte skall få beskattningsbar inkomst.

Också kostnader som uppkommer i samband med stora reparationer och ombyggnader i bostadsrättshus kan föras över till fonden. De kan finansieras med lån eller föreningen kan samla in täckning genom bruksvederlagen. När åtgärderna finansieras med lån finansieras också kostnaderna för lånet med bruksvederlag.

I noterna till bokslutet måste föreningen uppges för vilket ändamål byggnadsfonden har inrättats, specificera de belopp som tagits upp i och betalats ut ur fonden samt grunderna för beloppen.

En bostadsrättsförening kan också inrätta andra fonder för eget kapital.

I noterna till bokslutet skall föreningen lämna uppgifter om lägenheter i föreningens besittning som den har löst in bostadsrätten för, inlösningspriset och det totala beloppet för inlösningsningen. Också uppgifter om servitut och inteckningar som belastar föreningens egendom och var intecknade skuldebrev finns måste lämnas.

Skyldigheterna beträffande verksamhetsberättelsen stämmer överens med skyldigheterna i lagen om aktiebolag och lagen om bostadsaktiebolag. I fråga om bostadsrättsföreningar föreskrivs dessutom att en förening måste nämna upplysningar om hur bruksvederlaget har använts, om det kan tas ut enligt olika grunder för olika ändamål och om hur budgeten har följts.

2.2. Bostadsrättssystemets särskilda karaktär

Allmänt. Nedan redogörs för de särdrag i den gällande lagstiftningen om bostadsrätter som spelar en roll dels när det gäller att ta fram regler för bokföringen av de bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som huset byggs eller på annat sätt förvärvas, dels när det gäller de ändringar som är nödvändiga

för att fritt finansierade bostadsrättsbostäder skall kunna införas.

2.2.1. *Bostadsrättshus och finansieringen av dem*

I 1 § lagen om bostadsrättsbostäder definieras bl.a. bostadsrätt, bostadsrättshus och finansiering av husen. Bostadsrätt kan bara finnas i ett hus som är byggt med lån för ett bostadsrättshus. Huset måste ha uppförts med hjälp av ett sådant lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion eller ha beviljats lån enligt 21 § aravalagen (1189/1993) eller 3 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993). Det är dessa bestämmelser som är orsaken till att det i dagsläget bara finns och bara måste finnas bostadsrättsbostäder som ingår i den statligt subventionerade bostadsproduktionen. Lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) trädde i kraft den 1 januari 2002. Statens bostadsfond är den myndighet som för närvarande beviljar aravalån eller godkänner lån för räntestöd. Fonden beviljar statliga krediter för byggande, köp eller ombyggnad av bostadsrättshus och godtar i detta syfte krediter från kreditinstitut som räntestöds krediter. Vid räntestöds krediter betalar staten räntestöd för krediterna. Med stöd av lag är räntestöds krediter statliga underborgens. Statens bostadsfond står utanför statsbudgeten.

Finansieringen av bostadsrättshus består dessutom av bostadsrättsavgifter. Enligt 3 § lagen om bostadsrättsbostäder får bostadsrättsavgiften vara högst 15 % av den anskaffningsvärdeandel som bostadslånet bygger på. Vidare kan husen finansieras med statligt räntestöd eller statliga lån eller med andra medel som ägaren kan ha. Utöver statliga lån eller statligt räntestöd kan bostadsrättshus finansieras med andra lån eller andra finansiella medel.

De första åren stod bostadsrättsavgifterna för ungefär 10 % och statliga lån för cirka 90 % av finansieringen. Men redan i flera år har lånen stått för ungefär 85 % och de sammanlagda bostadsrättsavgifterna för cirka 15 % av det godkända anskaffningsvärdet vid lånefinansiering.

Bostadsrättshusen har i praktiken således till största delen finansierats med statliga lån eller statligt räntestöd och de bostadsrättsavgifter, som de första innehavarna betalar när de ingår bostadsrättsavtal.

2.2.2. *Ägare till bostadsrättshus*

För att bygga bostadshus behövs det statligt räntestöd eller statliga lån. Därför föreskriver också lagarna om dessa statliga stödformer vilka samfund som kan äga bostadsrättshus. Bestämmelserna finns i aravalagen (1189/1993) och lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993). Lagarna har ändrats genom lagar (571/1999 och 573/1999) samt 604/2001) som utfärdades den 30 april 1999 och trädde i kraft den 1 januari 2000 och 2002. De ändrade lagarna preciserar villkoren för när ett samfund kan betraktas som allmännyttigt och statliga lån och statligt räntestöd kan beviljas för dess projekt. Följande kategorier kan vara aravalåntagare eller räntestödslåntagare och ägare av bostadsrättshus:

- 1) en kommun eller ett annat offentligt samfund,
- 2) ett samfund som uppfyller villkoren i 15 a § aravalagen i 24 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och som Statens bostadsfond har angett med stöd av dessa lagar eller som på sociala grunder hyr ut eller producerar och upplåter bostäder och som bostadsfonden eller statsrådet har angett redan före den 1 januari 2000, eller
- 3) ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag i vilket något eller några i 1 eller 2 punkten avsedda samfund har sådan direkt bestämmanderätt som avses i 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag.

Merparten av ägarna till bostadsrättshus är aktiebolag. Bostadsrättsföreningarna håller först nu på att bygga upp sin verksamhet och de äger några hundra lägenheter. Det finns drygt 26 000 bostadsrättsbostäder. Merparten av dem ägs av aktiebolag. De innehar inte aktier som ger dem rätt att inneha bostadsrätter och bostadsrättsinnehavarna kan inte bli delägare i ägarsamfundet genom att ingå bostadsrättsavtal.

Av bostadsrättsavtalen följer medlemskap i

bostadsrättsföreningen ex lege, om den som ingår avtalet inte redan är medlem i föreningen. Skrivningen är formulerad på detta sätt för att medlemmarna tillsammans med de övriga medlemmarna skall få rätt att vara med och bestämma om sitt boende och om föreningsverksamhet som påverkar boendet. Alla medlemmar har inte bostadsrätt i de hus som föreningen äger och kan inte heller ha rätt, eftersom också kommuner och andra offentligt rättsliga samfund, juridiska personer och de boende i ägar- eller hyreslägenheter kan vara medlemmar. En bostadsrättsförening kan således utöver bostadsrättshavare ha många olika typer av medlemmar som vill påverka boendeförhållandena och boendeservicen i vissa områden.

2.2.3. Byte, fusion, ändring eller upplösning av ägarsamfundet för ett bostadsrättshus och konsekvenserna för husägarens skyldigheter enligt bostadsrättsavtalet

Om ett bostadsrättshus får en ny ägare är bostadsrättsavtalen för lägenheterna i huset bindande för den nya ägaren. Detta gäller alla typer av ägare. Om ett ägarsamfund tar över ett annat samfund, ändrar samfundsform eller upplöses krävs det tillstånd av statskontoret. Utan tillstånd från statskontoret får ägarsamfundet för ett bostadsrättshus inte upplösas, förutsatt att upplösningen inte beror på ett domstolsbeslut eller en lagfäst skyldighet. Också överlåtelse av aktier i ett ägarsamfund är reglerad i lag både när det gäller priset och mottagaren. Aktier får bara överlåtas till de grupper som räknas upp i lagen. All annan överlåtelse är ogiltig. Också vid exekutiv auktion kan överlåtaren bara få ett pris som högst motsvarar det lagfästa maximipriset.

De skyldigheter som ingår i lagen om bostadsrättsbostäder finns inskrivna i såväl aktierna som bolagsordningen och inteckningsregistret. I 11 kap. lagen om bostadsrättsbostäder finns bestämmelser om bostadsrättssystemets varaktighet. Där ingår bl.a. de ovan relaterade bestämmelserna om boendetrygghet.

När en bostadsrättsförening upplöses gäller i

övrigt samma regler utom att den bostadsrättshavare som överlåter sin bostadsrätt får sitt inlösningsbelopp först efter andra betalningar, om husägaren har varit tvungen att lösa in bostadsrätten. För övriga ägarsamfund finns inga liknande bestämmelser.

2.2.4. Bostadsrättsavtalet sett i husägarens perspektiv

Genom bostadsavtalet förbinder sig husägaren att för varje bostadsrättshavare tillhandahålla och producera de boendetjänster som husägaren och bostadsrättshavaren i egenskap av parter i avtalet har kommit överens om och som lagen kräver. I avtalet kan de boendes skyldigheter preciseras och större rättigheter än lagen kräver skrivas in. Rätt att medverka i ägarsamfundets beslutsprocesser är ett exempel på de kompletterande rättigheter som kan skrivas in. Nästan alla husägare tillämpar rättigheten i högre eller lägre grad.

Bostadsrättsavtalen och de lagfästa skyldigheterna är bindande för senare ägare till bostadsrättshusen. Bostadsrättsavtalen fortsätter att gälla även när ägarsamfundet upphör att existera som juridisk person. Skyldigheterna i avtalet är bindande för nästa ägarsamfund.

Den avtalsbaserade nyttjanderätten till en lägenhet inklusive andra avtalsbaserade eller lagstadgade förmåner är således en serviceprodukt som ägarsamfundet tillhandahåller. Den första

bostadsrättshavaren köper produkten av husägaren. När innehavaren vill göra sig av med sin bostad får han överlåta den till någon annan, men bara till en köpare som uppfyller de lagstadgade villkoren och till ett fastställt maximipris. Mottagaren av överlåtelsen och den som överlåter en bostadsrätt ingår ett överlåtelseavtal och förhandlar om priset inom ramen för det angivna maximipriset. Det är i första hand mottagaren som skall betala överlåtelsepriset för till den som överlåter en bostadsrätt. Husägarens skyldighet att anvisa en lagstadgad mottagare och hans åtaganden, om en mottagare inte kan anvisas inom den angivna tidsfristen,

behandlas nedan i 2.2.6.

När en bostadsrättshavare ingått ett bostadsrättsavtal blir han inte delägare i ägarsamfundet. Om ägaren är en bostadsrättsförening, följer medlemskapet ex lege, om den som ingår avtal inte redan är medlem i föreningen. Bostadsrättshavarens förhållande till husägaren liksom medlemskap i en bostadsrättsförening behandlas mer ingående i 2.2.2.

2.2.5. *Bostadsrättshusens ekonomi*

Kostnaderna för finansieringen av ett bostadsrättshus och utgifterna för underhåll av huset finansieras vanligen med bruksavgifter som tas ut av bostadsrättshavarna. Ägarsamfunden kan också få inkomster från affärs- och kontorslokaler i byggnaden. Samfunden får också bedriva annan verksamhet men det förekommer ganska sällan. I lagen om bostadsrättsföreningar tillåter 1 § 2 mom. i viss mån att bostadsrättsföreningar tillhandahåller boendeservice. Servicen får gå med vinst.

Parterna kommer överens om bruksvederlaget när de ingår bostadsrättsavtal. Husägarna har rätt att höja bruksvederlaget men måste ta hänsyn till att vederlaget skall vara skäligt och inte får vara högre än sedvanlig hyra för likvärdiga lägenheter på orten. Bruksvederlagen måste dessutom vara uppdelade mellan lägenheterna i rimlig proportion till varandra. Frågan om bruksvederlaget är skäligt kan prövas av domstol.

Bruksvederlagen är således avsedda för de löpande utgifterna för bostadsrättsbostäder. Den bostadsrättsavgift som den första bostadsrättshavaren betalar används till delfinansiering av huset. Kostnader, amorteringar och räntor för lånen för den återstående finansieringen liksom utgifterna för fastighetsunderhåll, offentligrättsliga förpliktelser och eventuella andra skyldigheter och reserveringar i anknytning till boendet finansieras med bruksvederlagen eller med andra inkomster som husägaren har. Nya lån kan tas för utgifterna och lånekostnaderna täcks då med bruksavgifterna.

Bestämmelser om hur bruksavgiften läggs fast och skall betalas finns i 1, 2, 8, 16–22, 41 och 42 § lagen om bostadsrättsbostäder. På bostadsrättsföreningar tillämpas inte 17–19 § lagen om bostadsrättsbostäder, utan 4, 29 och 49 § lagen om bostadsrättsföreningar. I egenskap av medlem i föreningen har bostadsrättshavaren rätt att medverka i beslutsfattandet, också när det gäller bruksvederlaget, och att klandra beslut gällande bruksvederlaget och gällande åtgärder med konsekvenser för bruksvederlaget.

Ägarsamfund som är aktiebolag måste självfallet ha aktiekapital. Men det består inte av bostadsrättsavgifter. Bolagen har inga delägare som har rätt att inneha bostadsrätter och en bostadsrättshavare kan inte bli delägare i bolaget genom att ingå bostadsrättsavtal.

2.2.6. *Bostadsrättshavare och bostadsrättsavgifter samt husägarens roll vid överlåtelse av en bostadsrättsbostad*

Bestämmelserna om bostadsrättshavare och den som får en överlåtelse finns i 1, 2, 4, 23–25 och 30–35 1 § lagen om bostadsrättsbostäder. Statsrådet har utfärdat bestämmelserna 900/1990, 1205/1991, 1054/1992 och 854/1997 om val av bostadsrättshavare.

En bostadsrätt inrättas genom ett bostadsrättsavtal och en bostadsrättsavgift. Den som genom ett bostadsrättsavtal får en bostadsrätt betalar en bostadsrättsavgift. Avgiften skall betalas till husägaren, när bostadsrätten överläts första gången eller när den överläts första gången efter att husägaren har blivit tvungen att lösa in den. I övriga fall går avgiften till den boende som överläter sin bostadsrätt medan nästa bostadsrättshavare i sin tur betalar avgiften.

De som får en bostadsrättsbostad skall uppfylla vissa kriterier som ställts upp av statsrådet. Kommunen godtar de boende och kontrollerar att de uppfyller kriterierna. Om mottagaren av en bostadsrätt är en nära släkting eller familjemedlem behövs inget godkännande av kommunen. Överlåtelsepriset är reglerat i det avseendet

att lagen säger att det lagstadgade maximipriset inte får överskridas. De boende väljs när den som avstår från sin lägenhet underrättat husägaren om detta. Husägaren ansvarar för att man får en mottagare som uppfyller kriterierna. Den nya innehavaren och den som överlåter bostadsrätten förhandlar om överlåtelsepriset inom ramen för bestämmelserna om maximipriset. Maximipriset består av den ursprungliga bostadsrättsavgiften justerad med en förhöjning enligt förändringen i byggnadskostnadsindex och av det värde av lägenhetsreparationer som de har vid överlåtelsepunkten. Maximipriset fastställs av kommunen. Bostadsrättsavgiften för nästa boende räknas ut på samma sätt. Den boendes bostadsrättsavgift är således inte densamma för alla bostadsrättshavare som har samma bostad och inte densamma som maximipriset vid överlåtelsepunkten för den boende, när bostaden överläts. När nästa boende hittas inom tre månader får den som avstår från sin bostadsrätt av nästa boende ett pris som antingen är lika stort som maximipriset eller ett lägre pris som parterna kommer överens om enligt betalningsvillkoren. Om ingen yrkar på inlösning, trots att det inom tre månader inte har kommit någon ny mottagare av bostadsrätten, utan mottagaren kommer först senare, förhandlar den som avstår från bostadsrätten och den presumtiva köparen om priset. Om tre månader hinner förflyta och ingen lämplig mottagare uppenbarar sig och överlåtaren yrkar på att husägaren skall lösa in bostadsrätten, skall husägaren lösa in rätten till ett värde som motsvarar maximipriset. Husägaren garanterar således återförsäljningspriset på bostaden inom vissa gränser. Husägaren är skyldig att i sin tur överlåta bostaden till högst maximipriset vid överlåtelsepunkten eller hyra ut den. När det kommer en ny bostadsrättshavare skall husägaren tekniskt sett gå till väga på så sätt att han i enlighet med överlåtelseavtalet i överlåtarens bostadsrättsavtal antecknar att bostadsrätten har upphört och anger överlåtelsepriset. Vidare skall husägaren skriva in att priset har betalats eller anteckna det som överlåtelseparterna har kommit överens om, vem som är mottagare och på

vilket sätt mottagaren förvärvat rätten. Husägaren skall övervaka att maximipriset inte överskrids och att mottagaren uppfyller de lagstadgade kriterierna. Dessutom upprättar husägaren ett avtal för mottagaren, där den bostadsrättsavgift som mottagaren betalat antecknas, likaså mottagaren av denna avgift. Mottagaren av överlåtelsepriset bestäms utifrån om parterna i överlåtelsen är den tidigare bostadsrättshavaren och nästa bostadsrättshavare eller om husägaren har löst in bostadsrätten först och nu i sin tur överlåter den. I så fall är husägaren mottagare av överlåtelsepriset.

Husägaren är på sätt och vis en marknadsgarant eftersom han anvisar en mottagare som uppfyller de lagfästa kraven och på yrkande löser in maximipriset på bostadsrätten efter tre månader, om det inte finns någon lagstadgad mottagare.

När det gäller statligt subventionerad produktion av bostadsrättshus måste den som söker bostadsrätt uppfylla kraven i statsrådsbeslutet för att bli godkänd att få bostadsrätt, om han inte är mottagare med förmånsrätt i den mening som lagen avser. Det är kommunen som tillstyrker eller ger avslag på anhållan. När den som söker bostadsrätt får ett ordningsnummer kontrolleras hans ålder. Den sökande skall uppfylla resten av villkoren när han godkänns som bostadsrättshavare.

Villkoren för den som får bostadsrätt och antagandeförfarandet ser i stort sett ut på följande sätt. Sökanden skall ha fyllt 18 år och vara i behov av en bostadsrättsbostad. Sökanden får inte ha en ägarbostad på den ort som ansökan gäller och som skäligen uppfyller hans och familjens behov av boende, medel att skaffa en bostad som uppfyller dessa behov eller medel att reparera bostaden i överensstämmelse med behoven. Med ort som ansökan gäller avses antingen huvudstadsregionen eller i övriga fall enskilda kommuner. Sökanden skall anhänga om ordningsnummer i den kommun där han söker bostadsrätt. För att få en bostad måste han anmäla sig hos ägarna till de bostadsrättshus som han är intresserad av att förvärva bostadsrätt i. Sökanden kan allmänt ange eller ingående specificera vilken bostad

han är intresserad av. Ansökan kan ändras utan att ordningsnumret ändras. Sökanden kan också uppge i sin ansökan när han vill överta en bostad, prisnivå, önskad nivå på bruksavgiften, egenskaper på bostaden, till exempel storlek, standard, väderstreck, läge i huset och på tomten, bostadsområde osv. Sökanden kan anmäla sig hos fler husägare men skall i så fall uppge detta. En anhållan om bostad som lämnats in till en husägare kan annulleras utan att sökanden går miste om sitt ordningsnummer på orten. Om sökanden samtidigt söker bostadsrätt på flera orter måste han ha ett ordningsnummer för varje ort. I praktiken kan sökanden anmäla sig direkt hos husägaren redan innan han har fått ordningsnummer, eftersom husägarna gått in för den serviceprincipen att de i egenskap av sökandens ombud anhåller om ordningsnummer hos kommunen. Med numret konkurrerar sökanden sedan med andra sökande.

Husägarna kan utlysa en ansökningstid eller ständigt ta emot ansökningar. Husägarna är skyldig att offentligt anmäla på vilket sätt de tar emot ansökningar. Också kommunerna informerar vilka ansökningar och på vilket sätt ägarna till bostadsrättshusen på orten tar emot ansökningar. Den inbördes ordningen mellan dem som lämnat in sin ansökan inom utsatt tid avgörs genom lottdragning. Också mellan dem som samma dag lämnat in sin ansökan under tiden för kontinuerlig ansökan avgörs ordningsföljden genom lottdragning. Ordningsnumret spelar en roll i det hänseendet att en bostad först erbjuds den sökande som har det lägsta numret, när fler personer konkurrerar om samma bostad. Om denne inte vill ha bostaden erbjuds den som har det nästlägst numret bostaden.

Den som vill byta bostad får en ny bostad i princip enligt samma regler. Två bostadsrättshavare kan dock byta bostad sinsemellan på samma ort och eller på någon annan ort utan att det krävs godkännande av kommunen. En bostadsrättshavare kan med ett och samma ordningsnummer och på samma ort få en ny bostad, om bostaden rimligen inte längre uppfyller hans behov av boende, till exempel när familjen överraskande blir större eller någon familjemedlem blir rörelsehämmad i en

bostad med fler våningsplan eller trappor. Årligen får högst tio procent av de bostadsrätter som fördelas under ett år anvisas för denna typ av bostadsbyten. Ett annat villkor är att den tidigare bostaden blir ledig senast samtidigt som sökanden får besittningsrätt till en lämpligare bostad. När bostadsrättsbostäder nyttjas som gruppboende får gruppen välja en ny boende. En bostad som ingår i gruppboende har tidigare också söks av gruppen och det har kontrollerats att medlemmarna uppfyller villkoren för bostaden.

För att de som anmäler sitt intresse hos husägarna skall vara genuint intresserade av att få bostad flyttar kommunen ner den som tackar nej till tre bostäder efter de övriga i kön.

Villkoren och förfarandet för godkännande av bostadsrättssökande är utformade så att bostadsrättshavaren skall få en bostad som motsvarar hans egna kriterier för bostaden, alltså en bostad som tillgodoser den planerade familjens behov för en längre tid.

2.2.7. *Vissa särskilda situationer och husägarens roll*

2.2.7.1. Pantsättning av kapitalvärdet på en bostadsrätt och husägarens roll

I 26 § lagen om bostadsrättsbostäder finns bestämmelser om pantsättning av bostadsrätten. Kapitalvärdet av en bostadsrätt får pantsättas som säkerhet för fordring på bostadsrättshavaren. Paragrafen har närmare bestämmelser om hur pantsättningen skall göras och anmälas för att husägaren enligt lagen skall vara skyldig att bevaka panthavarens intressen. Realisering av kapitalvärdet av bostadsrätten resulterar inte i rätt att besitta bostaden.

Vid pantsättning ansvarar inte husägaren för obetalda skulder som krävs in vid realiseringen av pantsättningen. När en bostadsrätt realiserar eller överläts är husägaren skyldig att dela upp betalningen utan att kränka panttagarens rätt under förutsättning att pantsättningen uppfyller bestämmelserna i 26 § lagen om bostadsrättsbostäder. Husägarens skyldighet att i vissa situationer lösa in en bostadsrätt är

således förklaringen till att en bostadsrätt har ett fast säkerhetsvärde vid pantsättning. Om det snabbt kommer en ny bostadsrättshavare behöver husägaren inte ens vid pantsättning betala kapitalvärdet på bostadsrätten, utan det betalas i stället av nästa bostadsrättshavare. Minst kostnader orsakar som regel en realisering av pantsättningen av kapitalvärdet på bostadsrätten, om realiseringen sker genom frivillig överlåtelse. I vilket fall som helst måste den som pantsatt kapitalvärdet på sin bostadsrätt ge avkall på bostadsrätten, om han inte kan betala fordringen utan den betalas av kapitalvärdet på bostadsrätten. Bostadsrättshavaren är således utan avbrott gäldenär beträffande den skuld för vilken den pantsatta bostadsrätten realiserar. Bostadsrättshavaren använder alltså den betalning som han får för överlåtelsen av bostadsrätten till att betala sin skuld. När en pantsatt bostadsrätt realiserar blir husägaren under inga omständigheter gäldenär gentemot skulden.

2.2.7.2. Upplösning av bostadsrättsförening eller ett annat ägarsamfund och husägarens inlösningskyldighet

Om ett samfund som äger ett bostadsrättshus upplöses har bara de bostadsrättshavare som i detta sammanhang avstår från sin bostadsrätt och som inom tre månader efter att de anmält detta inte kunnat anvisas en lagfäst mottagare av överlåtelsen rätt, och på motsvarande sätt husägaren skyldighet att, lösa in bostadsrätten, om ingen yrkat på inlösnings. På denna punkt är reglerna lika för alla typer av ägare.

Beträffande upplösning av bostadsrättsföreningar förskrivs att husägarens inlösningsbelopp får betalas ut först efter övriga betalningar. Denna regel är ett naturligt undantag till betalningsordningen för oprioriterade skulder, eftersom bostadsrättshavaren med stöd av lag är medlemmar i den upplösta bostadsrättsföreningen och har deltagit i dess verksamhet och varit med och beslutat om dess ekonomi och har rätt att besluta om upplösning av föreningen.

Rätten till inlösningspriset baserar sig således inte på medlemskap, utan det handlar om en

normal överlåtelse av bostadsrätt, eventuellt om inlösningskyldighet för husägaren. De medlemmar som inte är bostadsrättshavare eller överlåtare av bostadsrätt får ingenting när föreningen upplöses. Bostadsrättshavarna fortsätter att besitta sina bostadsrättslägenheter, även om äganderätten till bostäderna under processens gång vanligen övertas av en ny ägare. Inte heller i dessa situationer upphör eller ogiltigförklaras bostadsrättsavtalen. Frågan behandlas mer ingående i 2.2.3.

De ovan relaterade bestämmelserna finns i 23–25 § och i 11 kap. lagen om bostadsrättsbostäder och i 73 § lagen om bostadsrättsföreningar.

2.2.7.3. Husägarens övriga inlösningsrättigheter eller skyldigheter

En ägare till ett bostadsrättshus har i vissa fall rätt eller till och skyldighet att lösa in en bostadsrätt utan att bostadsrättshavaren yrkar på det. I sådana fall slutar husägaren tillhandahålla bostadsrättshavaren den bruksrätt som finns inskriven i bostadsrättsavtalet och andra tjänster och förmåner som ingår i avtalet. Inlösningsrätten gäller när en bostadsrätt har överlåtits på någon genom arv eller testamente och personen inte uppfyller kraven på bostadsrättshavare. Husägaren kan då häva bostadsrättsavtalet om den överenskomna säkerheten inte ställs inom den utsatta tiden. Om bostadsrättshavaren går i konkurs och konkursboet inte tar över ansvaret för skyldigheterna i avtalet eller ställer säkerhet kan husägaren också i detta fall häva avtalet. Ett bostadsrättsavtal kan också hävas med hänvisning till avtalsbrott. Lagen föreskriver på vilka grunder en husägare har rätt att häva ett avtal.

I dessa fall betalar husägaren ett inlösningspris för bostadsrätten till bostadsrättshavaren som motsvarar maximipriset. I denna mening återbetalas bostadsrättsavgiften, även om det inte nu heller nödvändigtvis är fråga om en återbetalning av bostadsrättsavgiften, eftersom husägaren vanligen inte har varit mottagare av bostadsrättsinnehavarens bostadsrättsavgift, utan den tidigare

bostadsrättsinnehavaren, och denne har fått betalningen i form av överlåtelsepriset.

Om husägaren över huvud taget inte kan uppfylla villkoren i avtalet, till exempel lägenheten är inte klar eller har så många brister att bostadsrättshavaren inte kan bo i den, husägaren förbjuds att använda lägenheten som bostad eller lägenheten förstörs upphör bostadsrättsavtalet att gälla. Också i dessa fall är husägaren skyldig att betala ett pris till bostadsrättshavaren som motsvarar värdet av maximipriset på bostadsrätten.

Bestämmelser för dessa fall finns i 10, 31, 33, 40 och 42 § lagen om bostadsrättsbostäder.

2.2.7.4. Bostadsrättsföreningarnas

inlösningsgarantifond i relation till husägaren
och fondmedlemmarnas förhållande till
varandra

Bostadsrättsföreningarnas

inlösningsgarantifond kan avsätta medel för
inlösning av bostadsrätter till sina
medlemmar, om en medlem vid ett yrkande
på inlösning skulle belastas med en oskäligt
stor betalningsbörd. Det bestäms från fall
till fall hur fondens medel skall användas. En
medlem kan inte utgå från att fonden alltid
tillhandahåller medel för inlösning.
Inlösningsgarantifonden tryggar
medlemmarnas solvens vid
inlösningsskyldighet, men bara i
undantagsfall och under förutsättning att
inlösningsbördan i övrigt vore oskälig. Varje
medlem är skyldig att gardera sig för att stå
för inlösning vid normala byten av boende
utan tillskott av medel från
inlösningsgarantifonden. Medlemskap i
fonden påverkar inte på något sätt
uppkomsten av skyldighet för husägaren att
lösa in en bostadsrätt. Fonden avser bara att
trygga medlemmarnas solvens i vissa
situationer.

Med stöd av lagen är bostadsrättsföreningar medlemmar i inlösningsgarantifonden. Också andra ägare i ett bostadsrättshus får bli medlemmar. När en medlem som fått medel från fonden för inlösnings av en bostadsrätt efter inlösningsöverlåtelse bostadsrätten till en ny innehavare skall bostadsrättsavgiften

för denna överlåtelse föras över till
inlösningsgarantifonden. Syftet med reglerna
är nämligen inte att en medlem på andra
medlemmars bekostnad skall, få en ogrundad
förmån ur inlösningsgarantifonden.

Möjligheten att få medel ur inlösningsgarantifonden ändrar i inga avseenden förhållandet mellan en husägare som är medlem i fonden och bostadsrättshavaren, när det gäller mottagande av bostadsrättsavgifter eller inlösningsavkastning av bostadsrätter. Bostadsrättshavarens yrkande på överlåtelse och husägarens skyldighet att lösa in en bostadsrätt, när husägaren inte inom tre månader efter anmälan om överlåtelse kan anvisa en ny bostadsrättshavare, är i rättsligt hänseende identiska, oavsett om husägaren är medlem eller inte i inlösningsgarantifonden. Den som överlåter sin bostadsrätt och väntar på betalning för inlösningsavgiften har inte rätt att yrka på någonting gentemot inlösningsgarantifonden, utan ett yrkande skall ställas till husägaren.

Medlemskap i inlösningsgarantifonden ändrar således inte på de rättsliga förhållandena mellan husägaren och bostadsrättshavaren när husägaren tar emot bostadsrättsavgifter första gången som ett led i finansieringen av köpet av huset eller när en bostadsrättshavare överlåter sin bostadsrätt och husägaren löser in den, om någon ny innehavare inte uppenbarat sig inom tre månader efter anmälan om inlösningsgaranti eller om den nya bostadsrättshavaren betalar sin bostadsrättsavgift efter inlösningsgarantifonden.

Inlösningssgarantifonden får sina medel i form av fondavgifter från medlemmarna. Enligt lagen måste avgiften vara minst fem procent av de nya bostadsrättsavgifter som betalats till medlemmarna. En medlem får under inga omständigheter räkna in avgifterna eller en del av dem i sina egna tillgångar.

Tillgångarna i fonden skall investeras på ett säkert sätt och utan att äventyra fondens solvens. I 9 kap. lagen om bostadsrättsföreningar finns bestämmelser om bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond.

2.3. Nuläge

2.3.1. Bostadsrättssystemet

I dagsläget finansieras bostadsrättshus med bostadsrättsavgifter som samlas in under den tid som husen byggs eller på annat sätt förvärfvas, med lån av statens medel eller med räntestödslån och med eventuell annan finansiering. Med dagens bestämmelser kan bostadsrättsbostäder alltså bara byggas med hjälp av statsstöd. Detta måste ses som ett missförhållande med tanke på att det finns tillgång till annan långfristig finansiering till lika fördelaktiga villkor som eller ännu fördelaktigare villkor än arava- och räntestödslån.

Statens bostadsfond skaffar fram medel på den fria marknaden för de lån och räntestöd som den medger för byggande av bostadsrättshus. I detta avseende kommer också den statliga finansieringen från den fria penningmarknaden. De statliga lånen och räntestöden beviljas dock i sista hand med statligt ansvar, eftersom räntestöden är kopplade till lagstadgad underborgen för staten. Båda låneformerna avgränsar också den grupp som kan komma i fråga som ägarsamfund för bostadsrättshus. Båda låneformerna handläggs projektvis, vilket i och för sig garanterar en gynnsam kvot för pris och kvalitet men samtidigt begränsar möjligheterna att förbättra kvaliteten.

Valet av boende är i nuläget kopplat till lånen för bostadsrättshusen. När husen bara kan byggas med statsstöd får inte alla bli boende. Detta hindrar många intresserade att välja bostadsrätt som sin boendeform. Villkoren för att godtas som boende medverkar också till att lånen står för en mycket stor del av kostnaderna för bostadsrättshus, vanligen för 85 %. Statsstöd är nödvändigt till följd av kriterierna för val av boende, och detta är ägnat att hålla den uppfattningen vid liv att bostadsrättsbostäder bara är en stödform bland flera andra för sociala bostäder och inte en självständig äganderätts- och besittningsform för bostäder som kan stödas eller inte av staten lika väl som ägar- och hyresbostäder.

I praktiken kan ett beslut om godtagande av en bostadsrättshavare vara villkorat. En del

stora kommuner har redan en längre tid villkorat sina beslut om godtagande av bostadsrättshavare, eftersom de ansett det vara skäligt med avseende på sökandena samtidigt som förfarandet är tidsbesparande för myndigheten. Sökandena har kunnat få en tidsfrist inom vilken de skall uppfylla villkoret att de behöver bostad och kommunen har bl.a. satt en gräns för köpeskillingen om sökanden säljer egendom. Sett ur bostadsrättshavarnas synvinkel är detta ett smidigt och säkrare förfarande. Därför kan förfarandet att godta boende effektiviseras i hela landet om förfarandet med godkännande på suspensiva villkor införs med stöd av lagstiftning. Ju smidigare en ny bostadsrättshavare kan väljas desto mindre blir kostnaderna för bostäder som måste stå tomma.

När det gäller det val av bostadsrättshavare som är beroende av kommunens godkännande har regleringen om både förutsättningarna och förfarandena för val baserat sig helt på bestämmelser som utfärdats genom beslut av statsrådet. Sedan grundlagen trädde i kraft har det framförts att författningsnivån inte står i samklang med 80 § i den nya grundlagen, med beaktande även av 19 § 3 och 4 mom. i samma lag. Bestämmelserna om val av bostadsrättshavare skall därför åtminstone till centrala delar utfärdas genom lag.

Husägaren och bostadsrättshavaren kommer i bostadsrättsavtalet överens om storleken på och villkoren för bruksvederlaget. Husägaren har med stöd av lag rätt att höja bruksvederlaget ensidigt enligt ett lagstadgat förfarande. Men lagen tillåter inte att bruksvederlaget är högre än den gängse hyran för likvärdiga lägenheter på orten. Om vederlaget är högre kan bostadsrättshavaren genom klagan yrka på skäligare vederlag i domstol. Bruksvederlaget skall täcka husägarens kostnader för tillhandahållande och produktion av boendeservice. Huvudregeln är att husägarna bestämmer bruksvederlagen enligt självkostandsprincipen.

Bostadsrättsbostäderna kan variera mycket beroende på storlek, hustyp, miljö, standard och många andra faktorer. Därför måste också bruksavgifterna variera i rättvis

proportion till varandra. Boendet kan dessutom vara förknippat med olika typer av förmåner.

Med avseende på husens lönsamhet och de boende är det således av största vikt vilka utgifter som får och inte får finansieras med bruksavgifterna. Det är vidare viktigt att båda parterna kan få en bild av den kommande utvecklingen av bruksvederlagen och i förekommande fall påverka de faktorer som utvecklingen är beroende av. I nuläget är det inte alltid entydigt vilka utgifter som får och inte får finansieras med bruksvederlag. En fråga som inte kunnat besvaras entydigt är om bruksvederlagen får användas till utgifter som beror på de lagstadgade skyldigheterna för husägaren. Lagbestämmelserna kan knappast ge något uttömmande svar, men frågan kan sannolikt i alla fall förtydligas genom lagbestämmelser, åtminstone som exemplifiering.

Det är redan nu mer regel än undantag att bostadsrättshavarna har inflytande på husägarnas beslutsfattande. Om denna form av inflytande införs genom bl.a. minimiregler i lag, medverkar åtgärden samtidigt till att bruksavgifterna håller sig på en skälighetsnivå, när de boende får insyn i hur utgifter uppkommer och vilka faktorer som påverkar utgifterna. Erfarenheten har visat att större boendeflytande ökar trivselen, håller bruksvederlagen i schack och underlättar husägarens arbete.

I bostadsbyggandet med statsstöd brukar det ofta ingå en del åtgärder som är till för att trygga ett gott anläggningsarbete. I entreprenadavtal ingår det allmänt ett krav på säkerheter under och efter byggnadstiden i syfte att garantera att arbetet fullföljs. Beträffande bostadsrättsföreningar har de boendes intressen redan beaktats på det sättet att föreningen har rätt att hänvisa till avtal gällande byggande, köp, underhåll, skötsel, reparation eller annan ombyggnad av den byggnad som den skall överta eller redan har övertagit äganderätten till, trots att föreningen kan vara part i avtalet. Samma praxis bör utsträckas till alla ägarkategorier i bostadsrättshus och de boende i husen. I statligt subventionerad bostadsproduktion har redan i stor utsträckning också varit brukligt att finansieringen under byggnadstiden hålls

separat från ägarens övriga penningrörelse. Denna praxis bör utsträckas till all finansiering av byggande eller annat förvärv av hus, om medel tas ut eller lån lyfts innan husen är färdiga.

Det är möjligt att förvärva ett bostadsrättshus också t.ex. genom att förvärva hela aktiestocken i det bolag som äger huset. I det skedet då huset som använts som bostadsrättshus överläts, kan säljarens äganderätt alltså grunda sig på aktieinnehav eller bolaget har kanske redan fusionerats med det bolag som överlåter huset. Gällande bestämmelser om överlåtelsepris i lagen om bostadsrättsbostäder gäller egentligen inte sådana här överlåtelser och kan inte vara mer än riktgivande då överlåtelsepriset måste fastställas i dylika fall. Det är sålunda skäl att till lagen foga detaljerade bestämmelser om fastställandet av överlåtelsepris för sådana här överlåtelssituationer.

Statskontoret kan i syfte att trygga statens fordringar bli tvunget att ropa in ett bostadsrättshus eller de aktier som berättigar till ägande och besittning av huset vid ägarens exekutiva auktion. I lagen finns för närvarande inga bestämmelser om hur statskontoret skall gå till väga sedan det har blivit ägare och innehavare av en sådan egendom.

I nuläget kan kommuner, samkommuner, aktiebolag, stiftelser och bostadsrättsföreningar äga bostadsrättshus. Merparten av ägarna är aktiebolag. Men bara för bostadsrättsföreningar finns det bestämmelser som kräver att det av firmanamnet skall framgå att firman är en bostadsrättsförening. Firmanamnet är skyddat bara i fråga om bostadsrättsföreningar. Av de övriga ägarkategoriernas namn behöver det inte framgå att samfundet och dess verksamhet lyder under bostadsrättslagstiftningen. Däremot omfattas alla ägare av bestämmelsen att de förpliktelser som bostadsrättslagstiftningen ställer skall antecknas i inteckningsregistret, i bolagsordningen för bolag och i aktiebrevet. Detta är kanske inte uttömmande med avseende på skyddet för dem som ingår avtal med borgenärerna och andra samfund. Detta

för att dokumenten eller utdrag ur dem med information om de skyldigheter som begränsar ägarens verksamhet inte alltid finns tillgängliga vid alla rättshandlingar. Ägaren till ett bostadsrättshus avser att tillhandahålla boendeservice i de byggnader som han äger och har köpt för ändamålet inom ramen för de rättigheter och skyldigheter som bostadsrättslagstiftningen och bostadsavtalen ställer. Det finns följaktligen ett uppenbart behov att göra skillnad mellan dessa samfund och andra samfund. Problemet kan avhjälpas med enhetliga firmanamn.

Bostadsrättsföreningar köper sina hus dels i form av nybyggnader, dels i form av befintliga fastigheter som de sanerar om det behövs. De kan också skaffa en fastighet genom att förvärva hela aktiestocken i det bolag som äger fastigheten. Men ett aktiebolag kan bara gå samman med ett annat aktiebolag. I detta fall leder de gällande skattereglerna till att en bostadsrättsförening beskattas, om den upplöser ett aktiebolag som den äger, eftersom bolaget inte får gå upp i föreningen. Dessutom är föreningen skyldig att betala skatt för förvärvet och betalar alltså två gånger skatt för överföring av medel. Denna påföljd kan inte anses vara korrekt. Om en bostadsrättsförening får fusionera ett bolag som den redan äger hela aktiestocken i uppkommer den skattepåföljd som nu uppfattas som en extra pålaga.

2.3.2. Ägarsamfundens bokslut

Bokföringsnämndens utlåtanden om tillämpningen av bokföringslagen kan inte överklagas genom besvär. Utgångspunkten har varit att de bokföringsskyldiga tar hänsyn till utlåtandena och handlar därefter. Revisorerna förväntas övervaka att de bokföringsskyldiga följer utlåtandena. I det hänseendet är ett utlåtande från bokföringsnämnden bindande.

Bokföringsnämndens beslut (24.3.1997, beslut nr 1459) som förklaras närmare ovan i 1.2.2.1. tar inte till alla delar hänsyn till bostadsrättssystemets särskilda karaktär. Bokföringsnämndens hållning beror uppenbarligen delvis på att det inte finns

några enhetliga och samordnade bestämmelser om bostadsrättssamfundens bokslutsförpliktelser.

De viktigaste särdragen i bostadsrättssystemet som är av betydelse för bokföringsnämndens bedömning redovisas mer ingående i 2.2.

Med avseende på bostadsrättssystemet kräver en likvärdig betalning som genererar likvärdiga rättigheter och åtaganden att lagstiftningen inte särbehandlar olika typer av ägarsamfund i deras egenskap av betalningsmottagare. En och samma betalning kan inte vara skuld när det ena samfundet är mottagare och en post fonderad under eget kapital när ett annat samfund är mottagare, som utlåendet från bokföringsnämnden föreskriver.

Bostadsrättsbolag som är aktiebolag har påpekat att resultatet försämras i samma grad som de boendes bostadsrättsavgifter och indexet för dem stiger, om de måste kostnadsföras. För att ett bolag skall kunna trygga fortsatt verksamhet måste kostnaden kunna täckas senast året därpå samtidigt som stegringen i byggkostnaderna för den pågående räkenskapsperioden måste bedömas. Bostadsrättsbolagens enda uppgift är vanligen att tillhandahålla boendeservice för de boende och intäkterna består i allmänhet bara av vederlagen från de boende. Bokföringsnämndens tolkning av kostnadsföringen leder till att vederlagen måste höjas för att bolagen inte med tiden skall hotas av likvidation.

Konsekvenserna för bruksvederlaget har under beredningens gång räknats ut med utgångspunkt i den faktiska fastighetsmassa som ett aktiebolag som äger ett bostadsaktiebolag har. Kalkylen visar att redan indexförändringen resulterade i en höjning av bruksvederlaget 1998 med mer än två mark (0,34 euro) per kvadratmeter och månad och dessutom var den indexandel som inte tas ut 31,77 mark (5,34 euro) per kvadratmeter. Indexandelen i bruksvederlagen 1998 var redan uppe i ca 34 mark (5,72 euro) per kvadratmeter. I slutet av oktober 2000 var indexet i denna samma ägares hus uppe i över 80 mark (13,46 euro) per kvadratmeter, i vissa hus över 90 mark (15,14 euro) per kvadratmeter.

För andra ägare än bostadsrättsföreningar betyder bokföringsnämndens beslut att ägaren måste ta ut täckning i bruksvederlaget för kostnadsföringar som inte har någon motsvarighet i verkligheten. Sett ur de boendes perspektiv betyder detta att de boende inte får någon förmån i gengäld för det högre bruksvederlaget, till exempel i form av bättre fastighetsunderhåll. För de boende är höjningen på sätt och vis en höjning utan vederlag. Dessutom fortsätter bruksavgifterna att stiga på grund av detta.

En jämförelse av bostadsrättsföreningar och husägare med andra äganderättsförhållanden visar att beslutet av bokföringsnämnden ger bostadsrättsföreningarna en klar konkurrensvinst. Denna typ av konkurrensbegräsningar och konkurrensfördelar anses inte längre vara lämpliga.

Om man ser till bokföringslagen kan som en klar skuld för husägaren betraktas endast det inlösningsbelopp i enlighet med maximipriset för bostadsrätten som när en inlösningssskyldighet har uppkommit skall betalas till den som avstår från sin bostadsrätt ända tills hela beloppet har betalats. Om en ny bostadsrättshavare som uppfyller lagens villkor kan anvisas inom tre månader efter att bostadsrättshavaren har meddelat att han avstår från sin bostadsrätt uppkommer ingen inlösningssskyldighet. Följaktligen kan det vara befogat att göra ett avdrag eller en avsättning i enlighet med 5 kap. 14 § bokföringslagen redan på grund av meddelandet om att bostadsrättshavaren avstår från sin bostadsrätt. Bestämmelserna i 5 kap. 15 § tillåter att den bokföringsskyldige garderar sig för bl.a. kommande utgifter för verksamheten. Följaktligen kan också ägaren till ett bostadsrättshus i bokslutet ta upp reserver bl.a. för sin skyldighet eller rättighet att lösa in bostadsrätter. På den punkten finns det av allt att döma inga meningsskiljaktigheter. Däremot går åsikterna kraftigt i sär när det gäller bokföringen av de bostadsrättsavgifter som tas ut under byggnadstiden. Beroende på vilken åsikt som omfattas beträffande arten av dessa poster kan även arrangemang som avviker från bokföringsnämndens ståndpunkt märkas i fråga om hur bostadsrättsavgifter

som tagits ut under byggnadstiden och inlösningar av bostadsrätter redovisas i bokslutet.

Enligt vad som närmare relateras i kap. 2.1.2 Bokföringspraxis för bostadsrättsavgifter och bostadsrättsavgiftsfonder konstateras uttryckligen i motiveringen till regeringens proposition med förslag till lag om bostadsrättsföreningar och lagar som har samband med den att bostadsrättsavgifter inte är skuld för föreningen.

I allmänhet bokförs tillgångar, dvs. medel, i balansräkningen enligt bokslutsbestämmelserna i bokföringslagen och den samfundslag som gäller ägaren. Problemet är dock att bestämmelserna inte är entydiga. T.ex. ett eventuellt framtida åtagande kan enligt bokföringslagen tas upp som kostnad, avsättning eller i noterna. Sannolikheten för att det åtagande som ligger till grund för noteringen skall förverkligas är i första hand beroende av den bokföringsskyldiges prövning.

Utöver problemet med att fastställa arten av de bostadsrättsavgifter som tas ut under byggnadstiden för bostadsrättshus är problemet hur den skyldighet att lösa in en bostadsrätt som husägaren har i anslutning till bostadsrättsavtal skall bedömas. Är detta ansvar i sin helhet en kostnad, dvs. skuld, oberoende av om ansvaret förverkligas eller inte, en omständighet som orsakar en avsättning eller en omständighet som skall tas upp i noterna.

Om bostadsrättsavgifter som tagits ut under byggnadstiden för bostadsrättshus behandlas som en placering i eget kapital, vore en inlösning av en bostadsrätt återbetalning av denna kapitalplacering och den indexjustering som ingår i inlösningspriset gottgörelse för placeringen. Inlösningspriset på en bostadsrätt följer bostadsrättens maximipris. Detta värde beräknas utgående från bostadsrättsavgiften under byggnadstiden för ett bostadsrättshus. Om bostadsrättsavgifterna tas upp under eget kapital, måste man även definiera de förutsättningar som ägaren i enskilda fall måste uppfylla för att en inlösning som förfallit till betalning skall kunna betalas.

I aktiebolag är ett sådant arrangemang redan

möjligt i fråga om klar skuld. Det är fråga om kapitallån. Ett lån kan bokföras som kapitallån under eget kapital, om återbetalningen av lånet omfattas av lagstadgade bestämmelser som beaktar ett bestående eget kapital. Kapitallångivaren kan vara en aktieägare, men också någon annan person. För bostadsrättsavgifter som tagits ut under byggnadstiden gäller så till vida en annan situation att bostadsrättsavgifterna inte är lånemedel. Bokföringsnämnden tolkar dem som sådana om mottagaren är någon annan än en bostadsrättsförening.

Det rådande läget är otillfredsställande. En lagreform förefaller att vara oundviklig för att förtydliga läget. De EU-regler som är bindande för Finland måste självfallet också vägas in.

Dessutom är de bestämmelser som förpliktar bostadsrättshusen att till exempel i noterna till bokslutet lämna upplysningar om sin verksamhet inte samordnade i tillräcklig omfattning.

2.4. De viktigaste förslagen

2.4.1. Allmänt

För att lösa de problem som det redogörs för ovan i kapitel 2.3. Nuläge innehåller propositionen förslag till ändring av lagen om bostadsrättsbostäder, lagen om bostadsrättsföreningar och 15 b § aravalagen samt 25 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Det huvudsakliga syftet med lagförslaget är att möjliggöra annan kreditgivning för bostadsrättshus än bara statliga lån eller räntestödslån. Den finansiella reformen betyder också att det på marknaden kommer att finnas bostadsrättshus som byggs helt och hållet utan statsstöd. När lagen trätt i kraft kommer det således att byggas fritt finansierade bostadsrättshus vid sidan av husen med statsstöd.

Ett annat primärt innehåll i propositionen är de förslag som gäller bokföringen av de bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas. Målet för förslagen är tydligare och enhetligare regler för hur olika

ägarsamfund skall bokföra bostadsrättsavgifter med hänsyn även till behovet av eget kapital och skydd för borgenärerna. Med avseende på bostadsrättssystemet är betalningarna samt förpliktelserna, rättigheterna och åtagandena på grundval av dem likvärdiga. Följaktligen bör en bedömning av dem utifrån bokföringslagen utgå från att olika kategorier av ägarsamfund skall behandlas lika. En och samma betalning kan inte i rättsligt hänseende hänföras till skulder om den ena är mottagaren och till en post fonderad under eget kapital om den andra är mottagare, som bokföringsnämnden gör.

De föreslagna ändringar måste harmoniera med den gällande lagstiftning i Europeiska unionen och Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som är bindande för Finland. Bland dessa ändringar spelar bestämmelserna om bokföring, bokslut och aktiebolag den viktigaste rollen. Samtidigt bör det beaktas att EU:s bolagsrättsliga lagstiftning i första hand gäller publika aktiebolag. Detta gäller också EU-direktiven om bestående eget kapital i aktiebolag. Samtidigt innebär detta att Finland nationellt när det gäller privata aktiebolag till denna del kan gå in för andra lösningar än de som vi är skyldiga att välja eller som anses vara lämpliga beträffande publika aktiebolag. Det fjärde bolagsrättsliga direktivet (78/660/EEG), dvs. det s.k. bokslutsdirektivet, gäller dock även privata bolag. Det anses dock inte hindra t.ex. regleringen i 5 kap. lagen om aktiebolag om kapitallån eller indelningen av eget kapital i bundet och fritt eget kapital.

Syftet med verksamheten i ett aktiebolag antas vara att maximera vinsten för delägarna, att höja värdet på aktien och att dela ut dividend. Lagen aktiebolag bygger på denna hypotes. Lagen är dessutom formulerad utifrån uppfattningen att hypotesen gäller för alla samfund som väljer aktiebolag som sin bolagsform. Finland har emellertid en del aktiebolag som inte primärt syftar till att dela ut dividend eller annan gottgörelse till ägarna, utan avser att tillhandahålla vissa tjänster för sina ägare; det finns särskild lagstiftning om detta. Om dessa bolag delar ut dividend spelar

utdelningen en biroll. Så har till exempel bostadsaktiebolag inte för vana att dela ut dividend, utan verksamheten går ut på att äga en eller flera byggnader och att tillhandahålla högkvalitativ service mot ett fördelaktigt vederlag, företrädesvis till ägarerna.

2.4.2. *Förbättringar i bostadsrättssystemet*

2.4.2.1. Fritt finansierade bostadsrättsbostäder

Allmänt. För att ett system med fritt finansierade bostadsrättsbostäder skall kunna införas måste andra typer av lån än bara statliga lån och statligt räntestöd vara tillåtna samtidigt som bestämmelserna om statligt stöd måste ses över. I övrigt förefaller lagstiftningen inte att behöva ändras. De övriga förslagen till översyn av bostadsrättssystemet gäller både fritt finansierad och statligt stödd bostadsproduktion.

Fler låneformer och nya ägarkategorier

Propositionen avser att tillåta byggande, förvärv och ombyggnad av bostadsrättshus också med andra former för finansiering än bara statliga lån eller räntestödslån. Dessa fritt finansierade bostadsrättslägenheter kan ägas dels av samma samfund som nu har rätt att äga bostadsrättsbostäder byggda med statliga lån eller räntestödslån, dels av andra samfund och stiftelser som definieras närmare i lag. På den fria finansmarknaden går det att få krediter som jämfört med villkoren för statliga lån och räntestödslån är mycket konkurrenskraftiga, långfristiga och i vissa fall mer fördelaktiga. Av denna anledning bör också ägarerna till bostadsrättshus lämpligen kunna dra nytta av marknaden och ta ett tydligare ansvar för de boendes boendekostnader och aktivt påverka kostnaderna tillsammans med de boende. Lagen om hypoteksbanker (1240/1999) och lagen om ändring av 97 c § kreditinstitutslagen (1241/1999) trädde i kraft den 1 januari 2000. Det har redan inrättats banker med stöd av den nya lagen och de håller på att starta sin verksamhet. Det är

troligt att krediter med stöd av lagreformen snart finns på marknaden.

De aktörer som har rätt att få statsstöd kan naturligtvis också bygga fritt finansierade bostadsrättsbostäder. Ägaren kan bestämma om finansieringsformen från fall till fall. Villkoren för statsstöd gäller enskilda projekt men förutsätter också en bedömning av ägarens solvens och en utvärdering av bärkraften visavi förpliktelserna i bostadsrättslagstiftningen. Bedömningen ingår som ett viktigt led i utlåningen men kommer inte automatiskt att ingå i det fritt finansierade systemet. Om det anses vara nödvändigt att införa en sådan myndighetsservice måste ramen för den byggas upp separat. Det är i första hand kreditinstituten och borgensmännen för krediterna och det institut som beviljar de obligatoriska försäkringarna för byggnadsarbetet som skall utvärdera de fritt finansierade objekten. Självfallet övervakar konsumentombudsmannen marknadsföringen och avtalsvillkoren för alla byggobjekt oavsett hur de finansieras.

För att ägare till fritt finansierade objekt skall ha bättre möjligheter att fullfölja förpliktelserna och åtagandena i bostadsrättslagstiftningen gentemot borgenärerna och bostadsrättsbostäderna föreslås det i propositionen att ägarkategorierna skall begränsas till samfund och stiftelser som har ekonomisk bärkraft att fullfölja sina förpliktelser och som i sin egen verksamhet förbundit sig att uppfylla förpliktelserna för ägarerna enligt bostadsrättslagstiftningen. Bostäder som byggs utan statsstöd får bara ägas av ett sådant aktiebolag, en sådan stiftelse eller bostadsrättsförening som syftar till att tillhandahålla bostadsrätter i ett eller flera hus som de äger. Om ägaren är ett aktiebolag kan aktierna ägas av en kommun, en samkommun eller något annat offentligträttsligt samfund eller ett samfund eller en stiftelse vars syfte är att vara delägare i ett sådant aktiebolag för att generera verksamhet som avses i denna lag. När ägaren är ett aktiebolag krävs det vidare att aktiekapitalet är minst 80 000 euro, vilket enligt den fasta omräkningskursen motsvarar 480 000 finska mark. Aktiebolag som äger

bostadsrättshus skall alltid vara privata aktiebolag. Detta skrivs in i lagen. Begränsningar i nyttjande och överlåtelse enligt bostadsrättslagstiftningen gäller bl.a. överlåtelse av aktier, både beträffande mottagare och pris, medför att bolagen inte heller nu har kunnat vara eller ombildas till publika aktiebolag.

Frihet under ansvar vid valet av boende

De nuvarande kraven på bostadsrättshavarna bygger på att verksamheten får statsstöd. När statsstödet och räntestödet faller bort finns det inget behov av att ställa särskilda krav på valet av boende. I propositionen förslås därför att de boende till de fritt finansierade bostadsrättshusen får väljas fritt, både när det gäller förfarande och personer. Husägaren får besluta på vilket sätt de boende väljs ut. Dessutom får samma kriterier och förfaranden för valet av boende tillämpas som vid byggande av bostadsrättsbostäder med statligt stöd. De gällande reglerna och förfarandena för val av boende och godtagande av bostadsrättshavare får också tillämpas. De gällande reglerna och förfarandena för val av boende och godtagande av bostadsrättshavare beskrivs närmare i 2.2.6.

Friheten att välja de boende till fritt finansierade bostadsrättshus har ansetts vara ett viktigt villkor för att seniorbostäder för äldre skall byggas.

Förslaget om husägaren skadeståndsansvar vid fel som begås vid valet av boende skall också gälla dem som anholder om fritt finansierade bostäder och får avslag.

Bostadsrättsavgifternas maximandel av finansieringen

De bostadsrättsavgifter som bostadsrättshusen tar ut under byggnadstiden får vara högst 15 % av det godkända anskaffningsvärdet vid lånefinansiering. Vanligen utgör de statliga lånen eller räntestödslånen cirka 85 % av det godkända anskaffningsvärdet vid lånefinansiering. Det kan finnas annan finansiering, och då är den totala andelen bostadsrättsavgifter eller lånebeloppet lägre. Om det förekommer

annan finansiering är det vanligen fråga om lån, oftast statliga lån med sämre förmånsrätt. Avsikten med den stora andelen statliga lån är att hålla nere bruksvederlaget. Ofta har de boende personliga skulder för bostadsrättsavgiften.

Bostadsrättsavgifterna kan höjas en aning, om andelen lån minskar och lån tas upp på den fria finansmarknaden utan att bruksvederlaget blir oskäligt högt. Det förefaller som om bostadsrättsavgifterna i fritt finansierade bostadshus maximalt skulle kunna utgöra högst 30 % av det uppgivna anskaffningsvärdet. Om bostadsköparen egen placering är större än så är ägarbostad ett konkurrenskraftigt alternativ.

Andra karakteristiska drag för fritt finansierade bostadsrättsbostäder

Husägaren, bostadsrättshavaren och de som härleder sina rättigheter genom dem har i fritt finansierade bostadsrättshus i övrigt samma rättigheter och skyldigheter som i bostadsrättshus byggda med statsstöd när det gäller rätten att använda en lägenhet. Reglerna för överlåtelse av bostadsrätt och för prisbildningen är desamma. Begränsningarna för överlåtelse av ett bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset är desamma, men utan kommunens förfarande för godkännande och fastställelse. Även husägaren skyldighet att lösa in en bostadsrätt följer samma regler. Också systemets varaktighet är skyddad på samma sätt som i bostadsrättshus med statsstöd. För fusion, delning eller upplösning av ett ägarsamfund behövs däremot inte tillstånd från Statskontoret, eftersom det inte finns något statligt lån att överföra. Bestämmelserna om mottagare av bostadsrätt vid överlåtelse skulle självfallet inte finnas om inte det statligt subventionerade byggandet fanns.

Förhållande till allmännyttig bostadsproduktion med statliga lån

Också det statligt subventionerade byggandet av bostadsrättsbostäder berörs av en lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 2000. Lagstiftningen preciserar villkoren för

ägarnas allmännyttiga karaktär vid bostadsbyggande med statsstöd. Bestämmelserna om allmännyttighet i en ny 15 b § 4 punkten aravalagen och även i 25 § 4 punkten i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, som trädde i kraft vid ingången av 2002, föreslås bara gälla samfund som äger bostadsrättshus med statsstöd.

Om en och samma ägare har både statligt stödd och fritt finansierad bostadsproduktion, tillämpas de bestämmelser som trädde i kraft vid ingången av 2000 på ägaren.

2.4.2.2. Övriga ändringar i bostadsrättssystemet

Annat utvecklande av valet av boende

Bestämmelserna om val av bostadsrättshavare intas i lag

Regleringen om sådana som får bostadsrätt skall grunda sig på bestämmelser som utfärdats i lag. Bestämmelserna om valet skall nu, både beträffande villkoren för valet och förfarandet, utfärdas genom lag. Detta gör det lättare för sökandena att bedöma sina möjligheter att bli valda och att vidta behövliga åtgärder för att bli valda.

Godkännande av bostadsrättstagare på suspensiva villkor

Valet av boende effektiviseras så att de boende kan få ett villkorat beslut om godkännande. De får ett specificerat utlåtande om de förutsättningar som de inom en utsatt tid måste uppfylla för att kunna bli godtagna som bostadsrättshavare. Det villkorliga beslutet skall gälla en viss tid, som inte får vara längre än sex månader. Förslaget gäller främst dem som anhåller om bostadsrättsbostäder med statsstöd, men även produktion med annan finansiering om husägaren följer samma ansökningsförfarande och villkor för godtagande som bostadsrättstagare.

Husägarens skyldighet att följa kriterierna för val av boende

Husägaren blir skyldig att ersätta en skada som uppstår då den som godtagits som bostadsrättstagare eller mottagare av överlåtelsen på grund av ett fel från husägarens sida eller av en företrädare för honom inte får den bostadsrätt som de sökt. Bestämmelserna gäller husägarna oavsett hur bostadsrättshuset finansieras.

Husägarens ansvar för fullgörande av förpliktelser

Som påföljd för husägarens förpliktelser enligt lag och bostadsrättsavtalet kan länsstyrelsen uppmana husägaren att rätta sitt beslut, sätta en tidsfrist för när ett uppdrag skall vara utfört eller förelägga vite. Husägarens skadeståndsansvar vid valet av boende refereras ovan. Ansvaret gäller alla husägare oavsett hur bostadsrättshusen är finansierade.

Utgifter som täcks med bruksavgifter och bostadsrättshavarnas samförvaltningsrätt

Propositionen förtydligar för vilka utgifter bruksvederlag får tas ut. Samtidigt preciseras rätten för bostadsrättshavare och dem som härleder sin rätt genom dem att medverka i husägarens beslutsfattande. Minimnivån på inflytandet bestäms enligt lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990). Bruksavgift får tas ut för bl.a. utgifter som beror på husägarens lagfästa skyldigheter, till exempel husägarens skyldighet att lösa in en bostadsrätt. I propositionen föreslås att husägaren i noterna till bokslutet skall vara skyldig att presentera en kalkyl över de utgifter som finansierats med bruksvederlag. De viktigaste och dyraste arbetena i anknytning till fastighetsskötsel och disponentuppdrag som husägaren upphandlar hos utomstående skall som regel konkurrensutsättas. Detta gäller servicekontrakt som minus moms är högre än 20 000 euro, vilket enligt den fasta omräkningskursen är cirka 120 000 finska mark, förutsatta att det inte finns särskilda skäl att låta bli att konkurrensutsätta uppdragen. Som särskilda skäl räknas till exempel brådiskande arbete eller brist på tillhandahållare av tjänster.

Avtal om byggande av bostadsrättshus och penningrörelse under byggnadstiden

Alla ägare till bostadsrättshus föreslås få samma rätt att hänvisa till ett avtal gällande byggande, köp, underhåll, skötsel, reparation eller annan ombyggnad av den byggnad som den skall överta eller redan har övertagit äganderätten till, trots att föreningen kan vara part i avtalet.

Vidare föreslås det att det skall ställas säkerhet för ägarsamfundet för att villkoren i byggnadskontraktet för den byggnad som bostadsrättshuset kommer att äga skall uppfyllas. Säkerheten skall ställas både under och efter byggnadstiden. Också detta krav har hittills bara gällt hus som bostadsrättsföreningar kommer att äga. Nu föreslås att förpliktelsen utvidgas till att omfatta alla bostadsrättshus. Säkerheten skall ställas antingen av byggherren, om denne är någon annan än ägaren till bostadsrättshuset, eller av entreprenören. Det är byggherren som skall se till att säkerhet ställs. I byggande med statsstöd är rätten att ta ut ett lån kopplad till byggnadstiden. De poster som tas ut är avsedda som kredit för den pågående byggnadsetappen eller posten kan tas ut senare. Också vid fritt finansierat bostadsbyggande kan man utgå från att långivarna som regel kräver en liknande rätt att binda låneposten till byggnadsetappen. De föreslagna säkerheterna kommer sannolikt tillsammans med betalningsarrangemangen att räcka till som garanti för att de hus som ägaren till ett bostadsrättshus får i sin ägo blir klara eller byggnadsfel reparerade trots insolventa utomstående byggherrar eller entreprenörer eller andra försummelser av kontraktsvillkoren på grund av oförmåga att fullfölja dem.

När bostadsrätter börjar tillhandahållas skall säkerheten under byggnadstiden utgöra en minsta tillåtna andel enligt förordning på minst tio procent eller mer av entreprenadpriset i byggnadskontraktet. Säkerheten skall gälla tills husägaren lyfter av den, och alltid i minst tre månader efter att byggnaden att godkänts och får tas i bruk. När säkerheten för byggnadstiden upphör måste en säkerhet för tiden efter

byggnadsetappen ställas. Den skall bestå av åtminstone en minimiandel på minst två procent eller vara ännu större enligt vad som föreskrivs i förordning av entreprenadpriset i byggnadskontraktet. Säkerheten skall gälla tills husägaren lyfter av den, och alltid i minst ett år efter att säkerheten för byggnadstiden har upphört.

Byggherren skall ansvara för att säkerhet ställs. Om husägaren utan orsak vägrar att lyfta av säkerheten eller inte ger sitt samtycke utan oskäligen skada eller oskäligt dröjsmål kan en domstol lyfta av säkerheten. Det föreslås att alla ägare håller bostadsrättsavgifter som tagits ut och lån som lyfts för finansieringen av ett bostadsrättshus på ett skilt konto, om dessa medel har tagits ut eller lyfts innan husen är färdiga. Målet med detta arrangemang är att de medel som samlats in för byggande eller annat förvärv av hus skall användas på ett ändamålsenligt sätt och att det skall vara lättare att följa upp hur medlen används. Det är förbjudet att använda medlen till något annat ändamål, om inte detta ändamål är tillåtet enligt denna eller någon annan lag.

Överlåtelse av bostadsrättshus i vissa fall

Ett bostadsrättshus som skall överlåtas har kunnat förvärvas genom förvärv av hela aktiestocken i det bolag som äger huset. Vid överlåtelsen kan besittningsrätten till huset alltså grunda sig på aktieinnehav, medan bolaget kanske redan fusionerats med det överlåtande bolaget. I lagen föreslås bestämmelser om hur överlåtelsepriset skall fastställas vid sådana överlåtelser.

I lagen föreslås också bestämmelser om hur länge statskontoret är berättigat att i sin ägo hålla ett bostadsrättshus, eller aktier i det bolag som äger huset, som det förvärvat vid en exekutiv auktion.

2.4.2.3 Bokslutsbestämmelser

Allmänt. Syftet med propositionen är även att förtydliga och förenhetliga reglerna för hur olika ägarsamfund skall bokföra bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid

som bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas med beaktande även av behovet av bestående eget kapital och skydd av borgenärerna. Syftet med firmareformen är även att det skall vara lättare att känna igen aktörer som är underställda bostadsrättslagstiftningen. Husägare som är aktiebolag är också alltid privata aktiebolag. Eftersom även bokslutsinformationen för olika former av ägarsamfund kommer att bli enhetligare tack vare propositionen, föreslås att bestämmelser om bokslut och vissa andra överlappande och innehållsmässigt motsvarande bestämmelser i lagen om bostadsrättsföreningar samtidigt upphävs. Enligt rådande uppfattning förbjuder inte lagen om aktiebolag annan placering i ett bolag som eget kapital än som aktiekapital eller kapitallån. En sådan placering bör bokföras under fritt eget kapital, från vilket den även bör kunna återföras, om det fria egna kapitalet är minst lika stort som placeringen och återbäringen inte försämrar eller äventyrar bolagets lönsamhet eller förutsättningarna för finansiering. Med andra ord kan en sådan annan placering återbäras, om full täckning kvarstår på bundet eget kapital och icke utdelningsbara poster i ett aktiebolag. Om ägaren är ett annat samfund eller en stiftelse och dess eget kapital enligt den lag som gäller samfundet eller stiftelsen inte är uppdelat i eget och fritt eget kapital, är ett tillräckligt villkor för återbäring av placeringen att det egna kapitalet är minst lika stort som placeringen. Ett sådant villkor kan ställas, eftersom det i denna proposition föreslås att bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som ett bostadsrättshus byggs bokförs under eget kapital, om kapitalet i en sådan ägares balansräkning är indelat i eget och fritt kapital. Uppfattningen i denna proposition är att bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas är en sådan annan placering i eget kapital. Placeringen betalas tillbaka i samband med att en bostadsrätt löses in. Inlösningspriset är bostadsrättens maximipris som fastställs utgående från bostadsrättsavgiften för den första bostadsrättshavaren, dvs. enligt den bostadsrättsavgift som tagits ut under den tid huset byggts eller förvärvats.

Husägarens skyldighet att lösa in en bostadsrätt i vissa fall är husägarens lagstadgade ansvar i anslutning till bostadsrättsavtal. Utgångspunkten i propositionen är att ett förverkligat ansvar uppges i noterna. När ansvaret förverkligas har husägaren rätt att lösa in en bostadsrätt, om det finns eget kapital disponibelt för inlösnings och, om det är fråga om en husägare som är aktiebolag, det disponibla utdelningsbara fria egna kapitalet är minst lika stort som placeringen. Den som avstår från sin bostadsrätt när husägaren försätts i konkurs eller upplöses och vars bostadsrätt har förfallit till betalning, får sin inlösnings först efter de övriga betalningarna. I fråga om aktiebolag betalas inlösningsbeloppet dock före den utdelning som betalas till aktieägarna på basis av aktieinnehav. Det är fråga om återbäring av eget kapital och betalning av gottgörelse för placeringen. För att ansvaret skall täckas kan bl.a. samlas in bruksvederlag och sörjas för att de disponibla utdelningsbara medlen motsvarar det förverkligade ansvaret eller det ansvar som sannolikt kommer att förverkligas. Utdelning av medel i strid med denna lag leder till skadeståndsskyldighet och ett motsvarande straffrättsligt ansvar, vilket redan föreskrivs om utdelning av eget kapital i strid med lagen om aktiebolag. Om husägaren inte har så mycket disponibla medel som en ägare bör ha för att kunna lösa in en bostadsrätt som förfallit till betalning, kan inlösnings inte ske. Då skall dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/1982) betalas på inlösningssumman.

Bostadsrättsavgifternas karaktär

Bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid ett bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas är på de grunder som nämns under Allmänt i punkt 2.4.2.3. för alla ägarsamfund till sin karaktär en post som skall tas upp under eget kapital. Sådana bostadsrättsavgifter är sålunda inte i något ägarsamfund främmande kapital. Bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid ett bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas skall användas till att bygga,

förvärva eller bygga om det bostadsrättshus för vars anskaffningsvärdesandel de har tagits ut. De som betalar dessa bostadsrättsavgifter är de första köparna av ägarsamfundets boendeserviceprodukt. Mot dessa är ägarsamfundet skyldigt att ge användningsrättighet till den lägenhet som anges i bostadsrättsavtalet samt andra förmåner. Denna post kan sålunda betraktas som den första bostadsrättshavarens investering i bostadsrättshusägarens verksamhet och i förvärvet av en bostadsrättsbostad. Bostäderna är avsedda som fasta bostäder för bostadsrättshavarna.

Bokföring av bostadsrättsavgifter i balansräkningen

Bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid ett bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas bokförs som en särskild post under eget kapital i balansräkningen, om kapitalet är indelat i eget och främmande kapital. Om ägaren är ett aktiebolag, vars eget kapital enligt lagen om aktiebolag är uppdelat i bundet och fritt eget kapital, tas dessa bostadsrättsavgifter upp som en särskild post under fritt eget kapital i balansräkningen. Förutsättningen för betalning av en inlösning som förfallit till betalning föreslås i denna proposition vara att det finns full täckning för det bundna egna kapitalet och andra icke utdelningsbara poster enligt aktiebolagets och, om aktiebolaget är ett moderbolag, enligt koncernens balansräkning för den senast avslutade räkenskapsperioden. För övriga ägare är villkoret för betalningen av en inlösning att ägaren enligt bokslutet har eget kapital disponibelt för ändamålet. Posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen nedsätts sålunda till de delar det enligt balansräkningen för den senast avslutade räkenskapsperioden inte finns annat eget kapital och, om det är fråga om ett aktiebolag, annat fritt eget kapital för inlösning av bostadsrätten.

Inlösning av bostadsrätter och inlösningsfonden

De medel som eventuellt tas ut i bruksvederlag, hyror eller andra fordringar eller på förhand reserveras av andra medel i

ägarsamfundet för betalning av husägarens inlösningskyldighet enligt 23 § lagen om bostadsrättsbostäder, kan fonderas till en fond för bostadsrättsinlösning. Även denna fond tas i balansräkningen upp som en särskild post under eget kapital. Då ett aktiebolags egna kapital enligt lagen om aktiebolag är uppdelat på en bunden och en fri del, tas fonden upp som en särskild post under fritt eget kapital i balansräkningen. Denna fond får nedsättas för att husägaren skall kunna fullgöra sin inlösningskyldighet, då inlösningskyldighet har uppkommit. Denna fond är frivillig.

Fonden för bostadsrättsinlösning bildas och avsätts av överskottet, utdelningsbara vinstmedel. När fonden bildas och upprätthålls bör sörjas för att man går till väga med beaktande av bestämmelserna i samfundslagen och inte kränker borgenärernas rättigheter. Om ägarsamfundet är ett aktiebolag, är inlösningsfonden en fond som lyder under 12 kap. 2 § lagen om aktiebolag. Fonden får sålunda användas både till att lösa in bostadsrätter och till att täcka en förlust, om denna inte har kunnat täckas med något annat eget kapital och i fråga om aktiebolag med något annat fritt eget kapital. Efter användningen av fonden och i synnerhet om fonden har avsatts med poster som tagits ut i bruksvederlagen, skall ett belopp som motsvarar användningen återföras till fonden, när balansräkningen uppvisar vinst.

Oberoende av om en fond grundats eller inte blir varje husägare skyldig att sörja för att det vid behov finns disponibla utdelningsbara medel för husägarens inlösningsbetalningar utan att borgenärernas rättigheter kränks.

Noter till bokslutet och annan information

Syftet med propositionen är att förenhetliga skyldigheterna för samfund och stiftelser som äger bostadsrättshus att som noter till bokslutet lämna uppgifter om sin verksamhet. Som noter ges ovan nämnda kalkyl över utgifter som täckts med bruksvederlag, uppgifter om sådana ansvar som inte förfallit till betalning och som enligt 23 § lagen om bostadsrättsbostäder kan

uppstå för en husägare i förhållande till den som avstår från bostadsrätten, uppgifter om de lägenheter som husägaren besitter vars bostadsrätt har lösts in eller inte har kunnat lösas in, uppgifter om aktier och andelar som husägarsamfundet äger i andra samfund samt uppgifter om servitut och inteckningar som belastar samfundets egendom samt uppgifter om var de intecknade skuldebrev finns. Som noter lämnas med stöd av bokföringslagstiftningen även uppgifter om poster och fonder under eget kapital samt beloppet och användningen av samt användningsändamålet för medel som överförs till dem.

Som noter utreds även ägandet av ett sådant dotterbolag inom koncernen vars bokslut inte har slagits ihop med koncernbokslutet.

2.4.2.4 Firmareform

Det föreslås att firmabestämmelserna för ägare till bostadsrättshus skall göras enhetligare. Alla husägares firma bör ange att samfundet eller stiftelsen tillhandahåller och upprätthåller boendeserviceprodukter enligt bostadsrättslagstiftningen. Dessa samfunds verksamhet regleras av ovan nämnda lagstiftning och är sålunda i viss mån mer begränsad än verksamheten t.ex. i andra samfund som fungerar i aktiebolagsform. Firman bör senast ett år efter lagens ikraftträdande innehålla ordet "bostadsrätt" eller "brbostäder". Enligt gällande lagstiftning bör firman på bostadsrättsföreningar redan nu innehålla ordet "bostadsrättsförening".

Om ägaren är ett aktiebolag, skall dess firma utom ordet "bostadsrätt" eller "brbostäder" även innehålla "aktiebolag" eller förkortningen "ab". På det sättet kan alla se att det är fråga om ett privat aktiebolag, som är ägare till ett bostadsrättshus och vars verksamhet till största delen går ut på att producera boendeservice enligt bostadsrättslagstiftningen och bostadsrättsavtalen.

2.4.2.5 Förslag som gäller bostadsrättsföreningar

Rätt att fusionera ett aktiebolag som föreningen äger

I propositionen ingår även ett förslag som gäller en bostadsrättsförenings rätt att med sig själv fusionera ett aktiebolag, vars hela aktiestock föreningen äger. Fusionen genomförs som s.k. dotterbolagsfusion och i tillämpliga delar enligt bestämmelserna i lagen om aktiebolag så, att på bostadsrättsföreningen tillämpas vad som föreskrivs om mottagande bolag. För närvarande kan ett aktiebolag endast fusioneras med ett annat aktiebolag.

2.4.3. Ikraftträdande

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att de har antagits och blivit stadfästa. Avsikten är att utbudet av fritt finansierade bostadsrättsbostäder skall komma igång redan under 2002.

3. Propositionens verkningar

3.1. Ekonomiska verkningar

3.1.1. Verknningar för den offentliga ekonomin

Propositionen har omfattande verkningar för den offentliga ekonomin. Det lånebestånd som har beviljats för byggande av bostadsrättsbostäder uppgick i maj 2002 enligt uppgift från Statskontoret till ca 1 830 223 429 euro och lånebeståndet med räntestöd till ca 297 387 206 euro. Räntestödslån har statens fyllnadsborgen med stöd av lagen. Aravalån som beviljats för byggande av bostadsrättshus har i första hand beviljats ägarsamfund som är aktiebolag.

Om bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid bostadsrättshus byggts eller på annat sätt förvärvats jämte indexgottgörelser bokförs som skuld, leder det inom kort andra ägare än ägare i föreningsform in i likvidation. För dessa bostadsrättsavgifter jämte indexgottgörelser uppstår då en skuld som ökar med tiden och som inte alls kan amorteras medan de boende bor i huset. Efter en tid har beloppet på det egna kapitalet

sjunkit i sådan utsträckning att villkoren för tvångslikvidation uppfylls. Att bokföra bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid bostadsrättshuset byggts eller på annat sätt förvärvats som en särskild post under eget kapital i balansräkningen eliminerar risken för likvidation och minskar väsentligt risken för att aravalån och räntestödslån skall överlåtas på statens ansvar.

Det finns nu ca 26 000 färdiga bostadsrättsbostäder. Det sammanlagda beloppet av aravalån eller räntestödslån som beviljats för anskaffning av husen uppgår till cirka 2,1 miljarder euro, varvid motsvarande bostadsrättsavgiftsbelopp uppgår till ca 0,2–0,3 miljarder euro. Å andra sidan under sådana perioder då det hela tiden finns personer som vill bli bostadsrättshavare blir inlösningar inte över huvud taget aktuella och då räcker en ganska liten reservering. I kalkylerna har inte beaktats indexverkningar.

3.1.2. Verkningar för ägarsamfundens ekonomi

Förslaget att bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid ett bostadsrättshus byggts eller på annat sätt förvärvats skall bokföras under eget kapital i balansräkningen – om kapitalet är indelat i eget och främmande kapital – har en betydande verkan på ekonomin för andra ägare än ägare i föreningsform jämfört med att bostadsrättsavgifter jämte indexgottgörelser betraktas som skuld som bör räknas till främmande kapital. För att undvika likvidation skall ägaren ta ut ett betydande bruksvederlag för att täcka de poster som bokförs som omkostnader men inte de verkliga omkostnaderna. Av bokföringsmässiga skäl bör man upprätthålla och ta ut en ständigt ökande likviditet, som inte kan användas till någonting. Detta leder till att bruksvederlagen höjs utan att de boende får täckning för sina prestationer i form av ett bättre eller säkert boende. När propositionen antas elimineras denna påföljd som annars skulle uppkomma.

3.1.3. Verkningar på bruksvederlag för bostadsrättsbostäder

Verkningen av förslagen som gäller bokföring av bostadsrättsavgifter är främst den att behovet av att höja de bruksvederlag som tas ut för bostadsrättsbostäder väsentligt kan minskas jämfört med nuläget när propositionen genomförs. Detta gäller andra bruksvederlag än de som betalas av bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningar. Om bostadsrättsavgifter jämte indexgottgörelser som tagits ut under den tid som husen byggts eller på annat sätt förvärvats bokförs under främmande kapital och alltså som skuld, orsakar det stora och fortlöpande höjningar av bruksvederlagen, för att hotet om likvidation skall kunna undvikas.

De övriga lagändringarna i propositionen har ingen direkt eller indirekt verkning på de bruksvederlag som bostadsrättshavare betalar. Reservering för husägarens inlösningsbetalningar genom bruksvederlagen är redan nu praxis.

Bostadsrättsavgifterna för bostadsrättshavare i fritt finansierade bostäder kan maximalt uppgå till 30 % av anskaffningsvärdet, dvs. dubbelt jämfört med bostadsrättsavgifter som godkänts i produktion med lån eller räntestöd från staten. Detta sänker givetvis nivån på bruksvederlagen, om objektet i övrigt har samma nivå och pris. Eftersom fritt finansierade bostadsrättsbostäder i fråga om läge eller kvalitet kan vara något bättre och alltså också ha ett högre anskaffningspris än statsunderstödd produktion, blir det inte nödvändigtvis någon skillnad mellan bruksvederlagen. En betydande faktor som påverkar nivån på bruksvederlagen är givetvis också finansieringsvillkoren för ett fritt finansierat objekt. Enligt preliminära kalkyler som ägarsamfund som är intresserade av fritt finansierad produktion gjorde sommaren 1999 torde nivån på bruksvederlagen i genomsnitt vara mindre än 60 mk (10,09 euro) per kvadrat och månad i huvudstadsregionen och lite utanför ca 50 mk (8,49 euro) per kvadrat och månad medan bruksvederlagsnivån i kranskommuner och andra tillväxtcentra i genomsnitt är mindre än 50 mk (8,49 euro). Efter dessa kalkyler har både räntenivån och byggkostnaderna ökat i någon mån. Nivån på bruksvederlagen påverkas avsevärt av storleken på

bostadsrättsavgiften.

Den kalkylerade nivån på bruksvederlag har vid ministeriet undersökts på olika byggkostnads- och räntenivåer med lite högre underhållskostnader och räntor än i ovan nämnda kalkyler från sommaren 1999. I kalkylerna har räknats ut en kalkylmässig bruksvederlagsnivå för bostadsrättshavare.

– Underhållsutgifter: 15,50 mk/m²/mån (2,60 €/m²/mån).

– Till inlösningsfonden: 0,50 mk/m²/mån (0,08 €/m²/mån).

Finansiering av bostadsrättsavgiften: I kalkylen: Bostadsrättshavaren betalar själv hela avgiften och behöver inte lån.

Övriga basfakta i kalkylen

- Bostadsrättsavgifterna 15 % av anskaffningsvärdet
- Lånebeloppet 85 % av anskaffningsvärdet
- Lånetid: 35 år
- Amorteringssätt: lika stora rater

Kalkyl 1:

Anskaffningsvärde	7500 mk/m ²			8500 mk/m ²		
Ränte-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5
Ränta	23,1	25,6	28,2	26,1	29,0	31,0
Amortering mk/m ² /mån.	15,2	15,2	15,2	17,2	17,2	17,2
Underhålls- utgifter mk/m ² /mån.	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5
Till inlösnings- fonden mk/m ² /mån.	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Bruksvederlag mk/m ² /mån.	54,2	56,8	59,4	59,3	62,2	65,1

Bostadsrättshavarens boendeutgifter per kvadrat och månad = bruksvederlag

Kalkyl 1:

Anskaffningsvärde	1261,41 €/m ²			1429,60 €/m ²		
Ränte-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5
Ränta	3,89	4,31	4,74	4,39	4,88	5,37

Amortering €/m2/mån.	2,56	2,56	2,56	2,89	2,89	2,89
Underhålls- utgifter €/m2/mån.	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61
Till inlösnings- fonden €/m2/mån.	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Bruksvederlag €/m2/mån.	9,14	9,56	9,99	9,97	10,46	10,97

Bostadsrättshavarens boendeutgifter per kvadrat och månad = bruksvederlag

Kalkyl 2

Anskaffningsvärde	9500 mk/m2			10500 mk/m2		
Ränte-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5
Ränta	29,2	32,5	35,7	32,3	35,9	39,5
Amortering mk/m2/mån.	19,2	19,2	19,2	21,3	21,3	21,3
Underhålls- utgifter mk/m2/mån.	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5
Till inlösnings- fonden mk/m2/mån.	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Bruksvederlag mk/m2/mån.	64,4	67,7	70,9	69,5	73,1	76,7

Bostadsrättshavarens boendeutgifter per kvadrat och månad = bruksvederlag

Kalkyl 2

Anskaffningsvärde	1597,79 €/m2			1765,97 €/m2		
Ränte-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5
Ränta	4,91	5,47	6,00	5,43	6,04	6,64
Amortering	3,23	3,23	3,23	3,58	3,58	3,58

€/m2/mån.

Underhålls- utgifter €/m2/mån.	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61
Till inlösnings- fonden €/m2/mån.	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Bruksvederlag €/m2/mån.	10,83	11,39	11,92	11,70	12,31	12,91

Bostadsrättshavarens boendeutgifter per kvadrat och månad = bruksvederlag

Kalkyl 3:

Anskaffningsvärde	11500 mk/m2			12500 mk/m2		
Ränte-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5
Ränta	35,4	39,3	43,2	38,4	42,7	47,0
Amortering mk/m2/mån.	23,3	23,3	23,3	25,3	25,3	25,3
Underhålls- utgifter mk/m2/mån.	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5
Till inlösnings- fonden mk/m2/mån.	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Bruksvederlag mk/m2/mån.	74,6	78,6	82,5	79,7	84,0	88,3

Bostadsrättshavarens boendeutgifter per kvadrat och månad = bruksvederlag

Kalkyl 3:

Anskaffningsvärde	1934,16 €/m2			2102,35 €/m2		
Ränte-%	4,5	5,0	5,5	4,5	5,0	5,5
Ränta	5,95	6,61	7,27	6,46	7,18	7,90
Amortering	3,92	3,92	3,92	4,26	4,26	4,26

€/m2/mån.

Underhålls- utgifter €/m2/mån.	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61
Till inlösnings- fonden €/m2/mån.	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Bruksvederlag €/m2/mån.	12,56	13,22	13,88	13,41	14,13	14,85

Bostadsrättshavarens boendeutgifter per kvadrat och månad = bruksvederlag

3.1.4. Verkningar för husägarens inlösningskyldighet och bostadsrättshavarens rätt att få inlösnings

De föreslagna bestämmelserna om hur bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid bostadsrättshus byggts eller på annat sätt förvärvats skall tas upp i balansräkningen eller hur de ekonomiska förutsättningar som föreslås för inlösnings av en bostadsrätt skall uppfyllas påverkar inte på annat sätt rättigheten för den som avstår från sin bostadsrätt att av husägaren få ett inlösningspris enligt bostadsrättens maximipris då förutsättningarna i 23 § lagen om bostadsrättsbostäder uppfylls än att bostadsrättshavaren inte får inlösningsbeloppet om husägarens ekonomiska situation är för dålig.

Förslaget om den rätt som en bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt har att få inlösningsbetalningen först efter andra betalningar då ägarsamfundet upplöses ändrar inte i praktiken bostadsrättshavarens nuvarande ställning. Inlösnings är redan nu i en oprioriterad ställning i relation till andra betalningar.

Förslagen ändrar inte jämfört med gällande lag på annat sätt husägarens skyldighet att lösa in bostadsrätten för den som avstår från sin bostadsrätt. Inlösningskyldigheten beaktas som husägarens ansvar som uppges i noterna till bokslutet. Inlösningskyldighet uppkommer först inom tre månader efter att

anmälan om att en bostadsrättshavare avstår från sin bostadsrätt anlänt, om husägaren inte har kunnat anvisa en ny mottagare av överlåtelsen som uppfyller de lagenliga förutsättningarna, och inlösningsyrkande framställs. Husägaren garanterar alltså i samband med bostadsbyte under vissa förutsättningar bostadsrättens överlåtelsepris och att överlåtelsemottagaren är lagenlig. Ovan beskrivna förslag ställer endast de ekonomiska villkor som ägaren måste uppfylla och som ägaren även är skyldig att se till att blir uppfyllda för att en inlösnings som förfallit till betalning också i praktiken skall kunna betalas.

Förhandlingar om bostadsrättens överlåtelsepris förs alltså mellan den som avstår från sin bostad och den som vill överta bostaden inom de gränser som reglerna för maximipris ställer. I regel är den som betalar överlåtelsepriset nästa boende. Bostadsrättsavgifterna hör till husägaren endast när bostadsrätten överläts första gången och vid den första överlåtelsen efter att bostadsrätten lösts in, inte i övrigt. Annars utgör bostadsrättens överlåtelsepris bostadsrättsavgift för följande bostadsrättshavare och dess rätta mottagare är alltså föregående bostadsrättshavare. Om avgiften i ett sådant fall betalas till husägaren, fungerar husägaren som förmedlare av avgiften mellan mottagaren vid överlåtelsen och den som överlåter. Bostadsrättsavgifter utgör inte i något skede skuld eller lån som bostadsrättshavarna ger husägaren.

3.1.5. Verknningar för borgenärernas ställning

Husägaren blir skyldig att se till att det kontinuerligt finns disponibla medel som får användas till betalning av bostadsrättsinlösningar som förfallit till betalning utan att borgenärernas rättigheter kränks. I samma syfte binds betalningen av inlösningar vid ägarens ekonomiska resultat genom att ägaren måste ha förutsättningar för betalning. Ägaren kan gardera sig mot inlösningar genom att skaffa täckning t.ex. i form av bruksvederlag. Förslaget till ändring av betalningsordningen så att bostadsrättsinlösningar betalas först efter andra prestationer vid husägarens konkurs eller upplösning stärker borgenärernas ställning.

Firmareformen och förslaget att en husägare som är aktiebolag alltid är ett privat aktiebolag och alltså inte i något skede kan vara eller bli ett publikt aktiebolag undanröjer möjligheterna till misstag i fråga om vilket slags samfund det är fråga om. Samtidigt skall redan namnet ange enligt vilken speciallagstiftning ägaren skall handla. Genom speciallagstiftning ställs bl.a. de skyldigheter gällande bokslut som nu föreslås.

Förslagen gällande koncernbokslut säkerställer att borgenärerna får en riktig bild av koncernens rättsliga och ekonomiska ställning. Bokslutet för ett dotterbolag som bedriver annan verksamhet än den som avses i lagen om bostadsrättsbostäder får redan enligt gällande bokföringslag lämnas utanför koncernbokslutet. Det skall dock alltid utredas hur ägande av egendom enligt lagen om bostadsrättsbostäder har ordnats i koncernen.

3.2. Verknningar för ägarsamfundens firma

Vissa samfund eller stiftelser som äger bostadsrättshus måste ändra firma, om propositionen antas. Största delen av nuvarande ägarsamfund fungerar dock redan nu med firma, som innehåller ordet

”bostadsrätt” eller ”brbostäder”. De som måste ändra sin firma är främst fastighetsaktiebolag till ägoformen och många av dem håller på att fusioneras med ägarsamfundet, vars firma redan innehåller ordet ”bostadsrätt” eller ”br-bostäder”.

3.3. Verknningar i fråga om organisation

Propositionen har inga omedelbara verknningar i fråga om organisation. Indirekt kan sådana verknningar förekomma så, att de verknningar som nämns i 3.5 minskar tillsynsmyndigheternas arbetsmängd. Behovet att ändra firma är så pass litet att det inte orsakar registermyndigheterna något nämnvärt merarbete.

3.4. Miljökonsekvenser

Propositionen har inga miljökonsekvenser.

3.5. Övriga verknningar

Förslaget att ordet ”bostadsrätt” eller ”brbostäder” skall ingå i firman skiljer samfund som fungerar i aktiebolagsform från andra samfund som i första hand eftersträvar ekonomisk vinst. Dessutom skulle alla de som är underställda bostadsrättslagstiftningen efter firmareformen skilja sig från övriga ägare och verksamhetsområden. Detta hjälper långivare, borgenärer, tillsynsmyndigheter och andra instanser att skilja åt dessa samfund eller stiftelser, varvid även skyldigheter och rättigheter samt begränsningar för användning och överlåtelse, skyldigheter att upprätta bokslut och andra motsvarande bestämmelser enligt bostadsrättslagstiftningen bättre kan uppmärksammas och deras verknningar på verksamheten för ägare till bostadsrättshus bedömas.

4. Beredningen av propositionen

4.1. Regeringsprogrammet

Under punkt 10. Miljö och boende i regeringsprogrammet för statsminister Paavo

Lipponens andra regering konstateras följande:

- Bostadsrättsboendet utvidgas med hjälp av arava- och räntestödslån samt genom en ny lag om ett system för fritt finansierat bostadsrättsboende.
- Åtgärderna för att minska bostadsbristen effektivteras och särskild vikt läggs vid att förebygga en utveckling mot social differentiering
- Den äldre befolkningen, undanröjandet av rörelsehinder och särskilda gruppers behov beaktas vid planering, byggande och ordnandet av service. Saneringen av förorterna fortsätter i syfte att trygga den fortsatta existensen för bostadsområden med varierad invånarstruktur och mångsidiga boendeformer.

4.2. Uttalande av riksdagens ekonomiutskott

Ekonomiutskottet har i sitt betänkande (EkUB 5/1998 rd) om regeringens proposition 8/1998 rd med förslag till lagar om ändring av lagen om aktiebolag, av 9 kap. lagen om andelslag, av 6 kap. lagen om bostadsaktiebolag, av 8 kap. lagen om bostadsrättsföreningar, av 9 kap. lagen om öppna bolag och kommanditbolag och av 11 § lagen om stiftelser samt av bokföringslagen tagit ställning till bokföringsnämndens beslut nr 1459 från 1997 om bokföring av bostadsrättsavgifter i bokföringen för samfund som äger bostadsrättshus. Ekonomiutskottets ställningstagande gällande förslaget till ändring av 8 kap. lagen om bostadsrättsföreningar är följande:

I samband med behandlingen av lagförslagen har utskottet blivit uppmärksamgjort på ett problem som hänger samman med hur bestämmelserna om bokföringen i aktiebolag tillämpas på bostadsrättsavgifter. Bokföringsnämnden har stannat för en tolkning enligt vilken bostadsrättsavgifterna registreras som främmande kapital i ägarbolag i aktiebolagsform. I bostadsrättsföreningarna registreras bostadsrättsavgifterna som eget kapital. I ägarbolag i aktiebolagsform är detta problematiskt så till vida att indexförhöjningarna

bostadsrättsavgifterna försämrar bolagets resultat och minskar det bokföringsmässiga egna kapitalet.

Utskottet noterar att det är skäl att se över lagstiftningen på denna punkt. Det finns dock inte förutsättningar, menar utskottet, att i samband med behandlingen av den nu aktuella propositionen (RP 8/1998 rd) göra de nödvändiga lagändringarna, som får konsekvenser bland annat för aktiebolagens borgenärsskydd. Enligt information till utskottet håller statsrådet på att ta fram en ny proposition för korrigering av problemen. Utskottet skyndar på propositionen.

4.3. Beredningen av propositionen och remissutlåtanden

4.3.1. Utkastet i anslutning till den bostadspolitiska strategiutredningen och remissutlåtanden

Utkastet till förslag till regeringens proposition har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet på begäran av utredningsman Peter Fredriksson, som tillsattes att utreda en bostadspolitisk strategi för åren 2000–2003. Under beredningen har man preliminärt varit i kontakt med vissa finansärer och andra som äger bostadsrättshus och är intresserade av fritt finansierad produktion av bostadsrättshus.

4.3.1.1 Remissutlåtandenas allmänna karaktär

Utlåtanden om den bostadspolitiska strategin jämte bilagor begärdes från handels- och industriministeriet, justitieministeriet och finansministeriet, vars verksamhetsområden omfattar de lagar som föreslås bli ändrade, samt från trafikministeriet, inrikesministeriet och social- och hälsovårdsministeriet. Vidare begärdes utlåtanden från organisationer i branschen, instanser som äger och producerar bostadsrättshus, städer, instanser som finansierar bostadsrättsproduktion, konsumentmyndigheterna samt vissa revisorer. Vidare ordnades i början av februari 2000 ett offentligt diskussionsmöte. Före utgången av tidsfristen i slutet av februari kom två tredjedelar av de begärda

utlåtandena in antingen muntligt vid diskussionsmötet eller skriftligt. Några remissinstanser har lämnat in sitt utlåtande under våren 2000 men bl.a. handels- och industriministeriet har inte tagit ställning till förslagen i punkt 4.3.1.

Till de delar remissinstanserna tog ställning till det utkast till regeringens proposition med förslag till fritt finansierade bostadsrättsbostäder och annat utvecklande av bostadsrättssystemet som ingick i en bilaga till utredningsmannens strategi förordades det av nästan alla remissinstanser. En av remissinstanserna ansåg att de nuvarande statliga finansieringsformerna är tillräckliga. Många remissinstanser ansåg att det föreslagna systemet fortfarande innehåller många begränsningar. De anses påverka framgången på marknaden där man bl.a. konkurrerar med de mycket efterfrågade nya delägarmodellerna för boende. Många remissinstanser föreslog att det nya systemet inte skall få äventyra de nuvarande systemen för arava- och räntestödsfinansiering. Det nya systemet med fritt finansierade bostadsrättsbostäder och de redan existerande statsunderstödda systemen bör utvecklas jämsides. Av fritt finansierade bostadsrättsbostäder förutsattes även skäliga användningskostnader och förutsägbara boendekostnader samt skydd i händelse av fel i bostäderna.

I detta sammanhang fördes även fram ett behov av att få alla bostadstvister behandlade i konsumentklagonämnden.

Till förslagen om bokföring av bostadsrättsavgifter och bokslut för samfund och stiftelser som äger bostadsrättshus tog ett samfund som äger bostadsrättshus och justitieministeriet ställning, varav den förra förordade förslagen och den senare var mycket kritiskt inställd. Justitieministeriet har dessutom tagit ställning även till förslagen som gäller konsumentombudsmannens talerätt samt till förslaget om att ställa och frilägga säkerhet för byggande. Ställningstagandena och deras verkningar för propositionen behandlas närmare under punkt 4.3.1.2.

4.3.1.2 Utlåtandenas verkningar för propositionen

Anmärkningar som gäller konsumentskyddet och byggfelsansvar samt möjligheten att förutsäga bruksvederlagens storlek

I propositionen har tagits bort förslagen som gäller konsumentombudsmannens talerätt i fråga om bruksvederlagens lagenlighet, förbudet att begränsa valfriheten och rätt att åberopa avtal om byggande, anskaffning eller reparation samt ställande eller friläggande av säkerhet för byggande (bilaga till utredning, 18 a och 58 e § i förslaget till lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder samt 80 a § i förslaget till lag om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar). Justitieministeriet har lyft fram vissa omständigheter som visar att förslagen kräver ytterligare beredning för att fungera på önskat sätt. Å andra sidan har konsumentombudsmannen redan enligt gällande lagstiftning möjlighet att bistå konsumenterna i ärenden som gäller skäliga villkor i konsumentavtal.

Rättigheter att använda en lägenhet på basis av bostadsrättsavtal är också underställda konsumentskyddslagen, eftersom den som tillhandahåller en förmån är näringsidkare och den som använder förmånen en fysisk person. Avtalen är sålunda alltid även konsumentavtal. Övervakningen av konsumentavtal, t.ex. om villkoren i standardavtalen är skäliga, hör till konsumentombudsmannens huvudsakliga uppgifter. Även om konsumentombudsmannens övervakningbehörighet inte med stöd av konsumentskyddslagen utsträcker sig till om priserna eller andra vederlag är skäliga, kan han även i dessa fall bistå konsumenter vid skötseln av enskilda ärenden. Konsumentombudsmannens rätt att bistå konsumenter bl.a. vid rättegångar (att trygga konsumentens rättsliga ställning) utsträcker sig enligt förarbetena till konsumentskyddslagen även till andra ärenden än endast sådana som kan avgöras med stöd av konsumentskyddslagen. Om konsumentombudsmannens befogenheter att bistå och förordna om att rättegångskostnaderna skall betalas av statens medel föreskrivs i 9 § lagen om

Konsumentverket (1056/1998). Bl.a. i situationer då en enskild bostadsrättshavare inte vågar föra talan i syfte att korrigera bruksvederlagens lagstridighet, kan konsumentombudsmannens ovan nämnda verksamhet vara på sin plats.

I syfte att uppfylla ett avtal om byggande av bostadsrättshus har föreslagits att betryggande säkerheter skall ställas till förmån för ägarsamfundet. För bostadsrättsföreningarnas del har arrangemanget redan varit i kraft, men nu föreslås att säkerhetsyrkandet också skall gälla byggnadsobjekt som ägs av andra ägarsamfund. Även om förslaget inte är nytt, har det inte till alla delar uppfattats rätt. Därför har punkt 2.4.2.2 Övriga ändringar i bostadsrättssystemet, Avtal om byggande av bostadsrättshus preciserats i allmänna motiveringen. Säkerheterna ställs av en med avseende på husägaren utomstående byggherre eller entreprenör i händelse av dennas insolvens. Det är fråga om överträdelse av ett avtal om byggande av ett bostadsrättshus eller skyldigheter som lagstiftningen ställer på byggherren eller entreprenören och om ersättning för skador som detta orsakar husägaren av en säkerhet, i avsaknad av annan betalningsförmåga.

Konsumentmyndigheterna och justitieministeriet har ansett att ansvaret för byggfel är otillräckligt och har också efterlyst skydd för köparen enligt lagen om bostadsköp och bl.a. en bestämmelse om en byggfelsäkerhet. Det är sant att bostadsrättssystemet inte innehåller något skydd mot byggfel enligt bestämmelserna i lagen om bostadsköp, men inte heller något motsvarande behov. Enligt lagen om bostadsrättsbostäder har husägaren ansvar för att huset är i ett visst skick under hela avtalstiden och inte bara ett till två år efter byggnadstiden och för vissa grova fel 10 år. Ingendera ansvarsbegränsningen ingår i bostadsrättsboende.

Föregående bostadsrättshavare har inte ansvar för lägenhetens skick inför följande bostadsrättshavare, utan svarande är hela tiden husägaren, dvs. avtalspartnern. Om föregående bostadsrättshavare har förstört lägenheten, svarar han inför husägaren utan annan ansvarsbegränsning än den allmänna

tidsmässiga begränsningen på grund av preskription. Det är inte nödvändigt att definiera villkoren för hävning av ett köp eller ett avtal, eftersom bostadsrättshavaren när som helst kan avstå från sin bostadsrätt utan att klarlägga orsakerna. I systemet har dessutom garanterats att den som avstår från sin bostadsrätt i allmänhet får, om han orkar vänta tre månader efter meddelandet om överlåtelse, en ersättning enligt maximipriset på bostadsrätten. Om lägenheten under användningstiden inte är i ett sådant skick som krävs i lagen eller avtalet, har han rätt till en sådan sänkning av bruksvederlaget som motsvarar bristen. Skyddet för den som skaffar bostad är sålunda bättre än i lagen om bostadsköp.

Ett slags yrkande på byggfelsförsäkring är den 58 c § som föreslås i förslaget till lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder (i bilagan till utredningen i 58 d §). Detta säkerhetsyrkande gäller alla situationer och inte bara den stiftande entreprenörens insolvens samt marknadsföring och ingående av bostadsrättsavtal under byggnadstiden. Jämfört med lagen om bostadsköp är skyddet för bostadsrättshavare sålunda mera vidsträckt än för den som köper en bostadsaktie.

I statsunderstödd produktion är avgiftsposterna i entreprenadavtalen med hänsyn till byggnadsetapp antingen jämna eller degressiva eller regressiva så att en byggnadsetapp finansieras med motsvarande avgiftspost. Så torde man i regel gå till väga även i fråga om fritt finansierade objekt. Å andra sidan betalas högst 30 % av bostadens anskaffningspris i samband med att bostadsrättsavtalet ingås, vilket i allmänhet torde motsvara den första avgiftsposten vid förvärv av en eller flera aktier som ger rätt till besittning av en lägenhet i ett bostadsaktiebolagshus som planeras eller redan är under byggnad. Motsvarande behov som vid köp av en bostadsaktie att genom lagbestämmelser få den som ingår bostadsrättsavtal att betala i enlighet med pågående byggnadsetapp förekommer alltså inte. Dessutom försöker man ofta välja bostadsrättshavare i ett så tidigt skede att de aktivt kan delta i planeringen av sin egen bostad, sitt bostadshus och i vissa fall även

sin boendemiljö. Det finns dock inget hinder för att man kommer överens om att även bostadsrättsavgiften skall betalas i jämna poster eller regressivt enligt byggnadsetapp eller så att en etapp finansieras med motsvarande avgiftspost.

Därför torde ovan beskrivna system för avgiftsposter i ett entreprenadavtal som med avseende på byggnadsetapperna bygger på jämna rater eller är regressivt eller degressivt med en post tillsammans med säkerheter som tryggar det ovan beskrivna byggnadsarbetet räcka till för att regelrätt garantera att ägaren till ett bostadsrättshus även när en utomstående byggherre eller entreprenör är insolvent får en ändamålsenlig byggnad i sin ägo och eventuella byggfel korrigerade.

Konsumentmyndigheterna har önskat utöka möjligheten att förutsäga boendeutgifter och minimiskyddet mot höga boendekostnader. I bostadsrättssystemet tas ut bruksvederlag enligt en s.k. självkostnadsprincip för att täcka driftskostnaderna, dvs. både kapitalutgifter, underhållsutgifter och andra utgifter som föranleds av systemet, under boendetiden. På motsvarande principer bygger skyldigheten att betala vederlag i ett bostadsaktiebolag och ta ut hyra i aravabelånade hyresbostäder. Av alla dessa fordras skälighet i jämförelse med bruksavgifterna för likvärdiga lägenheter och lägenheter som används för samma ändamål. Höjningsmekanismen för bruksvederlag är den samma som för aravahyran medan objektet är underställt s.k. maximihyresreglering. I alla dessa boendemodeller kan de boende genom olika rättigheter att delta i beslutsfattandet påverka möjligheten att förutsäga boendekostnaderna. En utökning av bostadsrättshavares rättigheter att delta i beslutsfattande om bruksvederlaget har också föreslagits i denna proposition.

Med anledning av anmärkningarna om konsumentskydd och byggfelsansvar samt möjligheten att förutsäga bruksvederlag har det sålunda inte funnits behov av att ändra förslagen till övriga delar.

Bokföring av bostadsrättsavgifter och anmärkningar om bokslutet

Justitieministeriets anmärkningar har lett till att förslagen som gäller andelslag har tagits bort i vissa bestämmelser. Avsikten har varit att ett andelslag i samfundsform lämnas utanför eventuella ägarbytesvillkor. Till övriga delar ledde justitieministeriets ställningstaganden till vidare diskussioner.

Bostadsrättsboende vid ägarsamfundets konkurs eller upplösning

Justitieministeriets anmärkningar om bostadsrättshavarens rätt att besitta en lägenhet och besittningsrättens fortbestånd när ägarsamfundet går i konkurs eller upplöses har inte kunnat beaktas. Detta berodde på att besittningens fortbestånd genom bostadsrättslagstiftningen har ordnats på ett annat sätt än vad justitieministeriet antog.

En bostadsrättshavare som inte avstår från sin bostadsrätt när ägarsamfundet går i konkurs eller upplöses fortsätter som bostadsrättshavare i samma bostad när ett nytt samfund är husägare och har alltså inget att förlora. Detta beror på att han inte har sådana fordringar hos husägaren som han skulle kunna förlora. Det är endast en sådan bostadsrättshavare som löper risk för förlust som avstår från sin bostadsrätt och som husägaren inte har kunnat anvisa en lagenlig mottagare av bostadsrätten inom tre månader efter meddelandet om överlåtelse och inlösningsyrkande framförts till husägaren. En bostadsrättshavare som fortsätter att bo kvar och som eventuellt senare avstår från sin bostadsrätt är berättigad att rikta inlösningsyrkande till det samfund som i överlåtelseögonblicket är husägare, om inlösningsvillkoren i övrigt uppfylls. Inlösningssumman bestäms hela tiden utgående från maximipriset på bostadsrätten. Det krävs inga mersatsningar eller att bostadsrättsavgiften betalas på nytt av en bostadsrättshavare som bor kvar trots ägarsamfundets konkurs eller upplösning utan bostadsrättsavtalen binder som sådana den nya husägaren.

4.3.2. *Fortsatt beredning och remissutlåtanden*

Remissinstanserna var till övervägande del positivt inställda till det utkast som nämns i punkt 4.3.1 gällande en lagstiftning som möjliggör ett system för fritt finansierade bostadsrätter. Därför har utkastet och utlåtandena om utkastet lagts till grund för den fortsatta beredningen med de ändringar som nämns i punkt 4.3.1.2. Diskussionen kring bokslutsförslagen i utkastet som varit ute på remiss fortsatte under 2000 och 2001 mellan justitieministeriet och miljöministeriet samt sedan sommaren 2002 även mellan handels- och industriministeriet. Våren 2002 begärde miljöministeriet ett utlåtande av bokföringsnämnden om sådana frågor i anslutning till god bokföringssed som hade anknytning till en regeringsproposition som bereddes vid ministeriet. Ministeriet begärde bl.a. ett ställningstagande om huruvida det föreligger något hinder för att de bostadsrättsavgifter som tas ut då bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärfvas i enlighet med de föreslagna bestämmelserna i regeringens proposition redovisas under eget kapital i ägarsamfundets bokföring och bokslut. I sitt utlåtande (nr 1679), som gavs i Helsingfors den 16 april 2002, konstaterar bokföringsnämnden att den rättsliga utformningen av bostadsrättsavgifter i propositionen till stor del påminner om det kapitallån som avses i 5 kap. 1 § lagen om aktiebolag. Nämnden ansåg dock att ett redovisningssätt som liknar det för kapitallån kan visa sig vara problematiskt speciellt när det gäller ägarbolag i aktiebolagsform. Till denna del hänvisas i utlåtandet till det fjärde bolagsrättsliga direktivet (78/660/EEG) och Europeiska gemenskapernas kommissions tolkningsmeddelande (98/C16/04, EGT C16/5) om vissa artiklar i nämnda direktiv och i det sjunde bolagsrättsliga direktivet. I kommissionens meddelande förhåller man sig negativt till en redovisning av kapitallån under eget kapital i balansräkningen. Bokföringsnämnden konstaterar också att om bostadsrättsavgifterna skulle anses fylla kännetecknen på ovan nämnda kapitallån skulle en redovisning av avgifterna som en post under eget kapital i balansräkningen enligt kommissionens tolkning strida mot direktivet. Bokföringsnämnden anser att

möjligheten för en dylik jämförelse inte kan uteslutas. Nämnden konstaterar dessutom att det i bostadsrättsavgifterna finns element av både eget och främmande kapital. Att bostadsrättsavgifterna är efterställda vid konkurser och att återbäring av dem till viss del är sekundär är enligt nämnden sådana faktorer som inte är typiska för en sedvanlig skuldpost. I sin helhetsbedömning kommer nämnden dock till den slutsatsen att bostadsrättsavgiften skall betraktas som en skuldpost och inte som en post i eget kapital i balansräkningen för en ägare i aktiebolagsform.

De uppfattningar som uttrycks i ovan nämnda meddelande av kommissionen återger enligt meddelandets inledning inte nödvändigtvis medlemsstaternas uppfattningar och bör inte i sig själva ålägga dem någon skyldighet. De föregriper inte hur EG-domstolen, i egenskap av slutlig uttolkare av grundfördraget och sekundärlagstiftningen, kan komma att tolka dessa frågeställningar.

Under beredningen har uppmärksamhet även fästs vid att det för aktiebolag finns balansräkningsscheman i vilka det åläggs en skyldighet att under passiva i koncernens balansräkning ta upp kapitallån som eget kapital eller som en särskild post före skulderna och att som skulder ta upp efterställda skulder. Dyliga balansräkningsscheman har fastställts t.ex. genom social- och hälsovårdsministeriets förordning om försäkringsbolags bokslut och koncernbokslut (1263/2000) och statsrådets förordning om finans- och försäkringskonglomerats koncernbokslut (89/2002).

I nämnda fjärde eller sjunde bolagsrättsliga direktiv finns inte något omnämnande om kapitallån. I ovan nämnda meddelande har kapitallån definierats som lån som, i händelse av likvidation av det bolag som tagit upp lånet, återbetalas efter det att alla övriga fordringsägare har erhållit ersättning men före eventuell utdelning till aktieägare. Under beredningen har uppmärksamhet även fästs vid att i försäkringsbolags verksamhetskapital kan kapitallånen uppgå till högst 50 % av verksamhetskapitalet och högst 25 % för utgöras av kapitallån som

upptagits för viss tid. Verksamhetskaptal jämfställs i likvidationsbestämmelserna (15 kap.) i lagen om försäkringsbolag (1062/1972) med eget kapital. Detta grundar sig på förordningen om ändring av 1 § förordningen om poster som skall hänföras till försäkringsbolags verksamhetskaptal (826/1997).

Trots att det finns synpunkter som talar för att de bostadsrättsavgifter som tas ut då bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas skall tas upp som främmande kapital i stället för som eget kapital i balansräkningen om ägaren är ett aktiebolag är avgifternas karaktär av skuld dock oklar och mångtydig. Med beaktande dessutom av att det i gällande finsk rätt har bestämts att vissa motsvarande placeringar i eget kapital skall tas upp som eget kapital har motsvarande förfarande valts när det gäller bokslutsbehandlingen av bostadsrättsavgifter som tas ut då hus byggs eller på annat sätt förvärvas.

På ovan sagda grunder kan alltså bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas tas upp som en särskild post under eget kapital i ägarens balansräkning och i ett aktiebolag som en särskild post under fritt eget kapital på de villkor som fastställs i propositionen, så länge de begränsningar för fördelningen av eget kapital som ställs i den lag som gäller ägarsamfundet och bestämmelserna om skydd av borgenärerna beaktas. Sådana begränsningar ingår i lagen om aktiebolag. Förutsättningen för betalning

av bostadsrättsinlösningar skall sålunda vara att det disponibla egna kapitalet skall vara minst lika stort som placeringen eller, om det är fråga om ett aktiebolag, att det finns full täckning för det bundna egna kapitalet och de icke utdelningsbara posterna efter att inlösningarna betalats. Denna uppfattning har tagits som grund för den fortsatta beredningen.

Vid den fortsatta beredningen har man också beaktat sådana behov av ändringar i lagstiftningen som har upptäckts vid utredningar av den ekonomiska situationen för en bostadsrättsförening i huvudstadsregionen som råkat i betalningssvårigheter och av hur verksamheten skall ordnas.

Den fortsatta beredningen har utförts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet. Under den fortsatta beredningen har hörts även justitieministeriet, handels- och industriministeriet, finansministeriet, Statens bostadsfond, Statskontoret, Finlands Kommunförbund, Helsingfors stad, Bankföreningen i Finland, Patent- och registerstyrelsen, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry, SATO-Yhtymä Oy, Sato-Asumisoikeus Oy, VVO-yhtymä Oy, Asoasunnot Oy, Ab YH-Bostadsrätt, Linnanmaan Vuokra-asunnot Oy, Egentliga Finlands Bostadsrätter Ab, Kommunernas Bostadskredit Abp och Suomen Asumisoikeusasukkaat ry samt Statistikcentralen.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

1.1. Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

1 §. *Bostadsrätt*. Bestämmelserna i 1 mom. innehåller nu definitioner på bostadsrätt och bostadsrättshus. Vidare fastställer gällande paragraf finansieringsalternativen för bostadsrättshus. Bostadsrättshus får för närvarande byggas endast med hjälp av ett lån som anvisats av statens medel eller ett räntestödslån. Formuleringen av paragrafen möjliggör inte andra belåningssätt. Dessa finansieringsalternativ för bostadsrättshus leder också till att endast sådana instanser som kan få statligt lån eller räntestöd för det lån de lyft för närvarande kan vara ägare till bostadsrättshus.

Ett långfristigt förmånligt lån med stabila villkor kan för närvarande fås även på fria penningmarknaden och detta verkar vara ett bestående fenomen. Det är skäl att bestämmelserna i paragrafen ändras så, att även annan finansiering än statligt lån eller räntestöd kan komma i fråga.

De nuvarande finansieringsalternativen för bostadsrättshus leder även till att bostadsrättshus för närvarande kan ägas endast av sådana instanser som kan få lån eller räntestöd av statens medel. Det finns inte längre någon grund för denna begränsning. Det är skäl att ge även andra samfund och stiftelser som vill tillhandahålla bostadsrätter och förbinder sig att handla i enlighet med bostadsrättslagstiftningen och bostadsrättsavtalen möjlighet att äga bostadsrättshus. Det föreslås att bestämmelserna om bostadsrättssystemets bestående karaktär och husägarens ansvar inför en bostadsrättsbostadshavare till sina centrala delar skall vara lika för alla typer av ägare oberoende av finansieringssätt.

Definitionen på bostadsrätt enligt 1 mom.

föreslås bli ändrad så, att belåningen av bostadsrättshus är möjlig även i annat fall än med lån eller räntestöd av statens medel och att ägare även kan vara andra närmare definierade samfund och stiftelser. En definition av dessa andra ägare föreslås som 1 a §.

Som 1 mom. i den bestämmelse som föreslås har dessutom beaktats att lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån trädde i kraft vid ingången av 2002.

1 a §. *Bostadsrättshusens ägare*. Instanser som kan komma i fråga som ägare till bostadsrättshus bestäms nu enligt hur ägarförhållandet definieras i lagen om bostadsproduktion, aravalagen eller lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån, vilka nämns i 1 §. Eftersom avsikten är att även andra än statliga lån eller räntestödslån skall bli möjliga i finansieringen av bostadsrättshus, finns det heller inget behov av att endast hålla sig till de ägare som för närvarande får äga statsunderstödd produktion av bostadsrättshus.

Enligt 1 mom. föreslås att ägare till ett bostadsrättshus utöver de ägare som definieras i lagen om bostadsproduktion, aravalagen, lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller den lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån som trädde i kraft vid ingången av 2002 kan vara de samfund eller stiftelser som definieras i paragrafen. Ägare som får äga statsunderstödda bostadsrättshus kan enligt förslaget även äga bostadsrättshus som producerats utan statens stöd. Andra samfund eller stiftelser som kommer i fråga bör enligt förslaget vara sådana aktiebolag eller bostadsrättsföreningar, vars syfte är att tillhandahålla bostadsrätter enligt denna lag i ett eller flera hus de äger. Vidare, om ägaren är ett aktiebolag, kan dess aktieägare vara endast kommuner, samkommuner eller andra offentligrättsliga samfund eller sådana samfund eller stiftelser vars syfte är att vara delägare eller medlemmar i ett sådant

samfund som avses i 1 mom. för att få till stånd verksamhet enligt denna lag. Delägarskapet bör alltså huvudsakligen grunda sig på en förbindelse till verksamhet enligt lagstiftningen om bostadsrätt och inte på att maximera den nytta som eventuellt fås av verksamheten i form av dividender eller på något annat sätt. Delägarna förbinder sig till att skapa och upprätthålla förutsättningarna för bolagets verksamhet för att bolaget skall kunna fullgöra sina skyldigheter enligt bostadsrättsavtalen och bostadsrättslagstiftningen. Bestämmelser om dessa förutsättningar föreslås i 2 mom.

I 2 mom. föreslås även en motsvarande hänvisning som i 1 § 1 mom. bli gjord med anledning av det nya räntestödssystem som träder i kraft vid ingången av 2002.

Enligt 3 mom. kan ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus vid sidan om sin huvudsakliga uppgift antingen själv eller genom att vara delägare eller medlem i ett annat samfund som producerar tjänster även producera tjänster i anslutning till bostadsrättsboende. Sådana tjänster kan t.ex. vara att upprätthålla gemensamma klubblokaler, daghem eller servicehus eller producera disponent-, service- eller reparationstjänster. Tjänsterna kan användas även av andra än bostadsrättshavarna som bor i de hus som husägaren äger, vilket t.o.m. kan vara nödvändigt för att det skall vara lönsamt att producera tjänsterna. Ägaren kan sålunda bl.a. tillsammans med andra fastighetsägare i området vara med i ett samfund som äger ett servicebolag. Ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus kan själv äga de fastigheter som behövs för verksamheten eller vara medlem eller delägare i sådana ägarsamfund. Ett större ansvar för bostadsområdets utveckling än för närvarande – även för att nödvändiga tjänster skall åstadkommas och upprätthållas – möjliggörs sålunda.

Enligt lagen om bostadsrättsföreningar har motsvarande definiering av verksamhetsområde redan varit i kraft när det gäller bostadsrättsföreningar.

Som 4 mom. föreslås en hänvisande bestämmelse till det nya 4 mom. i 49 §. Bestämmelsen gäller en sådan köpare vid

exekutiv auktion som inte redan uppfyller de skyldigheter som ställs på ägare i denna lag.

1 b §. *Aktiebolag som ägare till bostadsrättshus.* Bestämmelserna i paragrafen är delvis nya och befäster delvis det som redan skall anses gälla med stöd av olika lagar. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att ägare till bostadsrättshus har en behörig ekonomisk kapacitet att svara för skyldigheterna enligt denna lag. Dessutom förtydligas genom lagen arten av ett ägarsamfund som fungerar i aktiebolagsform: kan det vara ett publikt aktiebolag eller är det alltid ett privat aktiebolag.

I paragrafens 1 mom. föreslås en bestämmelse om aktiekapitalet i ett ägarsamfund som fungerar som aktiebolag. Det skall i regel uppgå till minst 8 000 euro enligt lagen om ändring av lagen om aktiebolag (824/1998), som trädde i kraft i januari 1999, vilket enligt en fast omräkningskurs är ca 48 000 finska mark. I fråga om aktiebolag har minimikravet på 50 000 mk redan varit i kraft eller kommer enligt ikraftträdelsebestämmelserna i lagen om ändring av lagen om aktiebolag (145/1997) sedan sju år förflutit från dess ikraftträdande den 1 september 1997 att gälla dessa ägare. Enligt lagen om ändring av vissa övergångsbestämmelser i lagen om ändring av lagen om aktiebolag (825/1998) har ovan nämnda minimikrav på 50 000 mk i aktiekapital dock ändrats till 8 000 euro. Även denna lagändring trädde i kraft vid ingången av 1999.

Eftersom denna proposition innehåller förslag enligt vilka produktion av bostadsrättshus även kan uppstå helt utan statligt stöd, kan sedan förslagen trätt i kraft även grundas samfund som inte äger och som det inte heller är meningen att skall äga andra än fritt finansierade objekt. I syfte att trygga ställningen för dem som skaffar en bostadsrätt i sådana ägares produktion och för dem som beviljar ägarna lån föreslås att aktiekapitalets minimigräns skall vara den samma som för sådana som nu fungerar som publika aktiebolag. Detta minimikrav är 80 000 euro, vilket enligt en fast omräkningskurs motsvarar cirka 480 000 finska mark.

I paragrafens 2 mom. föreslås även en

förtydligande bestämmelse om att ett aktiebolag som äger ett bostadsrättshus alltid är ett privat aktiebolag. Redan de skyldigheter som gäller aktiebrev och bolagsordning i denna lag och begränsningarna för överlåtelse av aktier gör att bolaget aldrig kan vara ett publikt aktiebolag. Detta gäller även sådana bolag som i fråga om aktiekapital uppfyller kraven på ett publikt bolag.

1 c §. *Namnskydd för bostadsrättshusägare och bostadsrättsavtal.* I namnet på det samfund eller den stiftelse som äger ett bostadsrättshus bör ingå ordet "bostadsrätt" eller "brbostäder". Ett annat samfund eller en annan person får inte när de på grundval av ett avtal, en aktie eller en andel överlåter besittningen av en byggnad eller en del av byggnaden åt en annan kalla avtalet bostadsrättsavtal eller besittningsrätten till byggnaden eller en del därav bostadsrätt.

De föreslagna bestämmelserna gäller endast andra ägare än bostadsrättsföreningar, om vilka alltså bestäms särskilt. Enligt lagen om bostadsrättsföreningar skall namnet på ett sådant samfund redan innehålla ordet "bostadsrättsförening".

3 §. *Bostadsrättsavgiftens belopp.* I 1 och 2 mom. definieras den nuvarande finansieringsstrukturen bakom ett bostadsrättshus. Enligt paragrafen får inte de bostadsrättsavgifter som tas ut under byggnadstiden sammanlagt överstiga det belopp som utöver lån som tagits för finansieringen av anskaffningsvärdesandelen och det egna kapitalet behövs för finansieringen av denna andel, som skall fastställas och som ligger till grund för arava- eller räntestödslånet. I bostadsrättsavgifter kan bäras upp högst 15 % av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för lånet. Av bestämmelsernas ordalydelse framgår att det numera även har kunnat förekomma annan finansiering än statligt lån eller räntestöd och bostadsrättsavgifter. I praktiken har det dock inte förekommit någon annan sådan finansiering, utan finansieringen har utgjorts av bostadsrättsavgifter och lån som beviljas och får ränteunderstöd av staten.

När det gäller statsunderstödd produktion behöver paragrafen inte ändras till andra

delar än med en hänvisning i 1 mom. till det räntestödssystem som trädde i kraft vid ingången av 2002 och med en precisering så, att bostadsrättshus kan förvärfvas även genom anskaffning ur det befintliga byggnadsbeståndet. Däremot är det skäl att komplettera bestämmelserna i paragrafen för sådana situationer då finansieringen ordnas på annat sätt. För sådana situationer skall alltså definieras hur stort bostadsrättsavgifternas sammanlagda belopp får vara och hur det står i proportion till objektets totalpris. Enligt förslaget placeras dessa bestämmelser i 3 mom.

Enligt det 3 mom. som föreslås i paragrafen kan uppförande eller förvärfv av ett bostadsrättshus eller förvärfv av en enskild bostadsrättsbostad finansieras så, att i bostadsrättsavgifter får bäras upp högst 30 % av objektets anskaffningsvärde. Bostadsrättsavgifterna får inte sammanlagt utöver lån och eget kapital överstiga objektets anskaffningsvärde.

Husägaren måste sålunda alltid utreda totalfinansieringen av objektet för bostadsrättshavarna. Bostadsrättsavgifternas sammanlagda belopp får aldrig överstiga det belopp som det enligt lagen högst får uppgå till. Det får givetvis vara högst så stort som har uppgivits för bostadsrättshavarna.

3 a §. *Finanskonto för ett bostadsrättshus under byggnadstiden.* Hos bostadsrättshavare tas bostadsrättsavgifter regelbundet ut innan det hus där bostadsrätt önskas blir färdigt. Detta redan därför att de bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som husen byggs eller på annat sätt förvärfvas även i praktiken utgör en del av finansieringen av byggandet eller annat förvärfv av husen. Annan finansiering av husen består i regel av lån, antingen lån eller räntestödslån av statens medel eller lån som tagits på den fria finansmarknaden. De medel som tagits ut hos de blivande boende eller lyfts för byggande eller förvärfv av husen bör inte användas till att täcka utgifter för ägarnas övriga objekt eller övriga verksamhet och sålunda äventyra ägarens ekonomiska möjligheter att stå för åtaganden som han gjort till de aktuella bostadsrättshavarna i fråga om de bostadsrätter som utlovats i avtalen. Sålunda är det motiverat att kräva att medel som

samlats in för finansieringen av husen deponeras på ett särskilt konto. För att säkerställa att dessa medel även används på behörigt sätt, föreslås bestämmelser om att kontot inte får användas till ett ändamål som är främmande för byggandet eller förvärvet av det aktuella bostadsrättshuset. Medlen får användas till något annat ändamål endast om den planerade användningen är tillåten enligt denna eller någon annan lag. Bestämmelser om detta föreslås i 1 och 2 mom.

Som 3 mom. föreslås en bestämmelse som gäller andra eventuella avgifter som husägaren tar ut hos bostadsrättshavarna eller sådana som anmält sig som bostadsrättshavare innan något bostadsrättsavtal ingåtts eller innan huset eller lägenheten färdigställts. En sådan annan avgift kan vara en reserveringsavgift. Betalning av en sådan avgift har kunnat överenskommas, eftersom den som anmält sig som bostadsrättshavare vill fundera om han antar den erbjuda bostadsrätten eller inte. Reserveringsavgiften räknas i allmänhet som avdrag från bostadsrättsavgiften, om ett avtal ingås, eller används till att täcka de kostnader som husägaren åsamkats av betänketiden. Andra avgifter kan vara avgifter som orsakas av ombyggnadsarbeten i lägenheterna, om de har betalats till husägaren innan arbetena är färdiga. Medlen får användas till något annat ändamål endast om den planerade användningen är tillåten enligt denna eller någon annan lag.

4 §. *Bostadsrättshavarna.* Det föreslås att paragrafens 1 mom. ändras till följd av förslaget att bestämmelserna om val av bostadsrättshavare tas in i lag.

4 a §. *Val av och krav på bostadsrättshavare.* Innehållet i paragrafen skall med undantag för nedan nämnda revideringar motsvara det gällande valsättet och de krav som ställs på sökanden och de utredningar som behövs samt den rådande praxisen. Byte av en bostadsrättsbostad skall nu alltid ske så, att sökanden har en ny ordningsnummer. Möjligheten att få en bostadsrätt med samma ordningsnummer föreslås bli slopad. I lagens övergångsbestämmelser föreslås dock en bestämmelse om att denna möjlighet slopas först vid utgången av det år då lagen träder i kraft.

Kommunerna har redan på suspensiva villkor fattat beslut om godtagande av sökande. Nu föreslås att det i lag tas in bestämmelser som närmare definierar ett dylikt förfarande för godkännande. För sökanden skall ställas en tidsfrist inom vilken han skall uppfylla de krav som ställs på den som godtas som bostadsrättshavare. Ett typiskt suspensivt villkor är att en ägarbostad skall säljas före en viss tidpunkt och att köpeskillingen av den, med beaktande av eventuella skulder, uppgår till högst ett visst markbelopp för att sökanden skall kunna bli godtagen som bostadsrättshavare. Tidsfristen föreslås bli högst sex månader, inom vilken bl.a. det ovan nämnda suspensiva villkoret torde kunna uppfyllas om det finns vilja därtill. Det föreslås att bestämmelser om detta tas in i paragrafens 1 mom.

Enligt paragrafens 2 mom. skall bostadsrättshavaren alltså vara minst 18 år. Dessutom kan det förutsättas att sökanden är äldre eller att han i övrigt uppfyller de krav som ställs i meddelandet om ansökningen, att han hör till en viss befolkningsgrupp och att bostäderna i första hand är avsedda för en dylik grupp. Bostäder för äldre eller något yngre seniorer kunde vara dylika bostäder. T.ex. endast 55 år fyllda personer eller yngre handikappade eller deras familjemedlemmar kunde få bostäder. Man kunde alltså "skraddarsy" bostäder för olika behov även inom bostadsrättsproduktionen. Om dylika tilläggskrav ställs på sökanden skall de naturligtvis anges redan i meddelandet om ansökningen.

Bestämmelserna i paragrafens 3 och 4 mom. definierar i övrigt behovet av en bostadsrättsbostad på samma sätt som tidigare, förutom att hela hushållet beaktas endast vid bedömningen av behovet av bostad. När förmögenheten bedöms beaktas endast den förmögenhet som den som önskar bli bostadsrättshavare har eller som de som önskar bli bostadsrättshavare har, om bostadsrätten skall vara gemensam. Förmögenheten bedöms, med beaktande av så aktuella utredningar som möjligt, enligt läget då sökanden blir godkänd som bostadsrättshavare. Utredningarna får inte vara äldre än ett år. Förmögenheten kan dock

på ett betydande sätt ha förändrats från läget då utredningen gavs. I dylika fall skall en ny utredning över förmögenheten företes.

De bestämmelser som föreslås i 5 mom. motsvarar redan gällande undantag och praxis.

4 b §. *Företräde för en boende.* Bestämmelsen motsvarar bestämmelsen i statsrådets beslut av den 4 september 1997 om ändring av statsrådets beslut om val av bostadsrättshavare (852/1997). Om tillämpningen av bestämmelsen på fritt finansierad produktion bestäms i 4 e §.

4 c §. *Ansökningsförfarande.* Bestämmelserna motsvarar i sak nuvarande bestämmelser. I paragrafens 2 mom. föreslås en klarläggande bestämmelse om att samma person även kan ha en annan ordningsnummer än den med vilken han söker eller redan har fått en bostadsrätt inom samma eller ett annat ansökningsområde, t.ex. med tanke på ett eventuellt bostadsbyte. Det är dock möjligt att få endast en ordningsnummer per gång, dvs. för erhållande av flera nummer krävs en egen ansökan.

4 d §. *Anmälningar till husägare och erbjudande av bostadsrätter.* Bestämmelserna i paragrafen motsvarar gällande bestämmelser med den ändringen att sökanden inte längre är skyldig att meddela husägaren till vilka andra husägare han redan har anmält sig. Det skall heller inte längre finnas någon skyldighet att återta anmälan om sökanden inte längre är intresserad av en bostadsrätt i husägarens produktion. Husägaren kan ju när som helst sälla ut de aktiva sökandena bland dem som anmält sig och på en dylik uppmaning måste sökanden svara med hot om att det kan inverka på hans ordningsnummer på det sätt som föreskrivs i 4 a § 4 mom.

4 e §. *Innehavare av fritt finansierad bostadsrätt.* Avsikten är att valet av innehavare av en fritt finansierad bostadsrätt skall ordnas på ett annat sätt än för den som ansöker om bostadsrätt i statsunderstödd produktion. Enligt paragrafen är valet av boende i icke-statsunderstödda bostadsrättsbostäder fritt och sker på det sätt som husägaren bestämmer. Vid valet tillämpas inte 4 §, 4 a eller 4 c och 4 d §, om

inte husägaren bestämmer något annat. Det föreslås dock att det som bestäms i 4 b § om en boende invånares företräde att bli godkänd som bostadsrättshavare eller rätten att fortsätta som hyresgäst då ett hyreshus ändras till bostadsrättshus skall tillämpas även i fritt finansierade bostadsrättsbostäder. När följande bostadsrättshavare väljs är valet åter fritt, dvs. sker på basis av husägarens beslut.

Husägaren bestämmer hur invånarna väljs, hurdan ansökningsförfarandet skall vara och vilka förutsättningarna för att få bostad är. Bostadsrättshavare kan alltså väljas ut så att husägaren väljer dem på angivet sätt. Den inbördes ordningen mellan bostadssökande som konkurrerar om samma bostad kan avgöras på basis av ordningsnummer, om detta har uppgetts på förhand. Bostäderna kan också anvisas endast en viss befolkningsgrupp. Bl.a. för den äldre befolkningens behov kan man sålunda göra "skräddarsydda" lösningar, s.k. seniorbostäder, som på grund av sitt läge, planeringen och serviceutbudet lämpar sig speciellt just för denna befolkningsgrupp.

En bestämmelse om påföljderna för försummelse av den skyldighet som ålagts ägaren samt om ersättningsansvaret i anslutning till valet av boende föreslås i 9 a §. Ersättningsansvaret beror inte på hur bostadsrättsbostaden finansierats.

4 f §. *Deltagarrättigheter som grundar sig på bostadsrätt.* I enlighet med punkt 8 i det formulär för bostadsrättsavtal som fastställts av miljöministeriet har många ägare till bostadsrättsbostäder redan i sina egna avtal förbundit sig till att låta bostadsrättshavarna delta i beslutsfattande som gäller husen minst i den omfattning som lagen om samförvaltning i hyreshus tillåter boende i aravahyreshus och lokal innehavare. Många husägare använder ännu mer omfattande deltagarsystem som utvecklats tillsammans med invånarna. De kan tillämpas även i fortsättningen. De kunde även bearbetas, vidareutvecklas och tas i bruk. De föreslagna bestämmelserna innebär sålunda främst att den praxis som redan finns skrivs in i lagen och att en miniminivå på skyldigheten som gäller alla husägare ställs genom lag.

Som 2 mom. föreslås en hänvisande bestämmelse om att deltagarrättigheterna för

bostadsrättshavare i hus som ägs av en bostadsrättsförening regleras särskilt. Bestämmelser om dessa rättigheter ges alltså i lagen om bostadsrättsföreningar.

9 a §. *Försummelse av skyldighet som ålagts husägare.* I paragrafen föreskrivs om påföljder som en husägare kan åsamkas av att husägaren eller dennes representant försummar en uppgift enligt denna lag eller i övrigt handlar i strid med denna lag eller med stöd av den utfärdade bestämmelser, t.ex. kränker sökandens rätt att bli vald som bostadsrättshavare eller mottagare vid en överlåtelse. I paragrafen föreskrivs även om tvångsmedel som kan tillgripas mot en husägare som handlat felaktigt.

Bestämmelserna i paragrafen gäller husägare både i statsunderstödd och fritt finansierad produktion och deras representanter samt de uppgifter som lagen eller med stöd av den utfärdade bestämmelser eller ett bostadsrättsavtal förpliktar till.

Som 1 mom. föreslås en bestämmelse enligt vilken länsstyrelsen är berättigad att ställa en tidsfrist inom vilken en uppgift skall utföras. Länsstyrelsen kan också ge en rättelseuppmaning med anledning av ett felaktigt förfarande. Utförandet av uppgiften eller beaktandet av rättelseuppmeningen inom utsatt tid kan även förenas med vite.

Till ett korrekt förfarande hör även att den husägare vars åtgärder man vill korrigera eller som man vill ålägga att sköta sina uppgifter beredas tillfälle att bli hörd innan bestämmelserna utfärdas. Vite skall också delges korrekt. När ett beslut om vite delges under iakttagande av vad som bestäms i viteslagen (1113/1990), har beslutet delgetts korrekt. Bestämmelser om detta föreslås i 2 mom.

Som 3 mom. föreslås en bestämmelse som gäller husägarens ersättningsskyldighet för ett fel som skett vid valet av boende. Enligt den bestämmelse som föreslås skall husägaren i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om att bli godkänd som bostadsrättshavare eller mottagare vid en överlåtelse eller den som redan godkänts som bostadsrättshavare eller mottagare vid en överlåtelse inte får den bostadsrätt han ansökt om, om detta beror på felaktigt förfarande av husägaren eller

dennes representant. Vid bedömningen av direkt skada och skälig ersättning för den skall även beaktas orsakerna till det felaktiga förfarandet och andra faktorer samt möjligheterna att få en ersättande bostad som rimligen tillfredsställer boendebehovet.

Bestämmelsen ålägger husägare lika ansvar för att valet av boende sköts i enlighet med författningarna och uppgivet valsatt. Ansvarsskillnader vid val av boende kan dock existera redan av den orsaken att husägarnas skyldigheter skiljer sig från varandra.

13 §. *Husägarens rätt att få tillträde till lägenheten.* När en bostadsrättshavare meddelar husägaren att han avstår från sin bostadsrätt, är husägaren skyldig att anvisa en ny lagenlig bostadsrättshavare. Om en sådan inte anvisas inom tre månader, har husägaren skyldighet att lösa in bostadsrätten, om den som avstår från sin bostadsrätt så kräver.

Mottagaren vid en överlåtelse och den som överlåter förhandlar om priset för överlåtelsen av bostadsrätten och om andra överlåtelsevillkor – visserligen inom ramen för bestämmelserna om maximipris – och kommer då i allmänhet även överens om visning av bostaden. Det går dock inte alltid till så. Invånarbyten bör dock alltid kunna skötas så att lägenheterna inte i onödan står tomma. Därför föreslås att husägare ges rätt att visa lägenheten vid en tidpunkt som passar bostadsrättshavaren och husägaren för att hitta en ny boende efter att bostadsrättshavaren har meddelat att han avstår från sin bostadsrätt.

Bestämmelser om detta föreslås som 2 mom.

16 a §. *Utgifter som täcks med bruksvederlag.* I paragrafen definieras närmare än i bestämmelserna i 16 § för hurdana utgiftsposter bruksvederlag kan bäras upp. Bestämmelsen i 16 § 2 mom. enligt vilken vederlagsinkomsten skall täcka de utgifter som vid en måttfull ekonomiförvaltning uppkommer av finansieringen och underhållet av till samfundet hörande bostadsrättsbostäder och därtill anslutna lokaliteter innehåller ett antagande om självkostnader. Kostnader som orsakas av att samfundet tillhandahåller bostadsrättsbostadsservice bör alltså kunna

täckas med bruksvederlag till de delar de inte redan har täckts med bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid som husen byggts eller på annat sätt förvärvats. Å ena sidan får inte bruksvederlagen för enskilda bostadsrättsbostäder bli högre än hyrorna för likvärdiga hyreslägenheter på orten. Detta krav som skrivits in i 16 § 4 mom. styr för sin del tillämpningen av självkostnadsprincipen och samfundets beslutsfattande så att en skälig boendekostnadsnivå bevaras. Å andra sidan utgör inte självkostnadsprincipen något hinder för att samfundets eventuella inkomst av annan verksamhet används till att täcka utgifter för vilka även bruksvederlag hade kunnat bäras upp. I dessa centrala principer för bestämmande av bruksvederlaget – inklusive rätten att höja bruksvederlaget och bostadsrättshavarens rätt att yrka skäligare bruksvederlag – finns inget behov av ändringar.

Både i bostadsaktiebolag och aravahyreshus omfattar man en i huvuddrag likadan självkostnadsprincip för täckande av utgifter under byggnads- och användningstid. I fråga om båda boendeformerna har man dessutom genom lagstiftningen under de senaste åren preciserat uppfattningen om för vilka utgifter vederlag kan bäras upp i bostadsaktiebolag och vilka av de utgifter som ägaren till ett aravahyreshus har som kan täckas med hyror som tagits ut hos hyresgäster i hus som omfattas av aravalagstiftningen. Gemensamt för alla dessa tre boendesamfund är att de för alla utgifter som uppstår för att de skall kunna producera och upprätthålla boendeservice skall kunna bära upp bolagsvederlag i bostadsaktiebolag, hyror i aravahyreshus och bruksvederlag i bostadsrättshus. Utgifterna för förvärv av byggnader täcks i bostadsaktiebolag även i samband med aktieförvärv och i bostadsrättshus i samband med förvärv av bostadsrätt, när aktierna och bostadsrätterna första gången överläts.

I båda speciallagstiftningarna har i detta sammanhang beaktats boendeformens särdrag. Mot denna bakgrund finns det ett uppenbart behov av att genom lagstiftning precisera innehållet i bestämmelserna i 16 § för att man inte analogt skall överta

tillämpningsanvisningar och praxis från en annan boendeform, eftersom de inte alltid som sådana kan tillämpas på bostadsrättssystemet. Bostadsrättssystemet har dessutom drag som inte förekommer i de andra och som sålunda inte heller har beaktats i vederlags- eller hyresbegreppet.

Därför föreslås att i lagen tas in en bestämmelse där man närmare definierar vilka utgifter som kan täckas med bruksvederlag. De föreslagna bestämmelserna motsvarar till centrala delar rådande praxis. Förteckningen är inte uttömmande men innehåller de viktigaste utgifter som täcks med bruksvederlag.

Enligt 1 mom. 1 punkten är utgifter som uppstår vid förvärv eller uppförande av en fastighet eller byggnader sådana utgifter som kan täckas med bruksvederlag. Delvis betalas dessa utgifter redan när bostadsrätten grundas. Den första innehavaren av bostadsrätten i varje lägenhet betalar en bostadsrättsavgift som tillsammans med andra motsvarande bostadsrättsavgifter i statsunderstödd produktion inte får överstiga 15 % och i produktion som finansierats på annat sätt 30 % av anskaffningsvärdet på bostadsrättshuset. Största delen av anskaffningen finansieras dock i allmänhet genom lån som man avser att betala tillbaka genom att bära upp bruksvederlag. Genom bruksvederlag täcks då både avkortningarna på lånet och räntorna samt eventuella övriga kostnader och indexgottgörelser som beror på lånet.

I 1 mom. 2 punkten föreskrivs om användningen av bruksvederlaget till utgifter för underhåll och service av fastigheten och byggnaderna samt bostäderna. Till dessa hör bl.a. markarrendet. Underhållskostnader är också andra sådana utgifter för användning av fastigheter, byggnader och bostäder för vilka samfundet betalar utomstående. Sådana utgifter är bl.a. uppvärmningskostnader, vatten- och avloppsavgift, renhållningsutgifter samt avgifter för el och vatten som använts i byggnadernas gemensamma utrymmen. Det är fortfarande vanligt att varje lägenhetsboende själv ingår leveransavtal om el och betalar den el han förbrukar i lägenheten direkt till elleverantören, även om el sedan

elmarknaden öppnades för konkurrens allt oftare även skaffas som gemensamt köp. Avgifter som betalas till servicebolag för skötseln av fastigheten eller löneutgifter jämte bikostnader för personal som anställts för detta samt kostnader för redskap och maskiner som behövs för fastighetsskötseln är underhållskostnader.

Kostnaderna för samfundets förvaltning, t.ex. för disponentsysslan, kan täckas med bruksvederlag oberoende av om samfundet har egen personal för dessa uppgifter eller om tjänsterna har köpts utifrån. Även revisionsarvoden, sammanträdeskostnader och olika kontorskostnader hör till underhållskostnaderna. Försäkringsavgifter samt skatter och avgifter som hör till verksamheten och andra motsvarande kostnader som grundar sig på lagen är också förvaltningskostnader som kan täckas med bruksvederlag. Kostnader för underhåll av byggnader och anordningar är typiska sådana utgifter.

Till 2 punkten ansluter sig även ett förslag till 5 punkt, enligt vilket man på förhand kunde bära upp medel för bl.a. ovan avsedda utgifter för underhåll och service.

I 1 mom. 3 punkten både fastställs gällande praxis och beaktas den revidering av reglerna för beslutsfattande i fråga om användningen av bruksvederlag i bostadsaktiebolag som trädde i kraft den 1 juni 2001 (lagen om ändring av 5 och 39 § lagen om bostadsaktiebolag 316/2001). Enligt gällande praxis kan ombyggnader och renoveringar samt övriga reparationer, genom vilka en fastighet, en byggnad eller en bostad sätts i ett skick som motsvarar de tidsenliga kraven, finansieras genom bruksvederlag. Finansieringen av sådana renoveringar är även förknippad med bestämmelsen i 1 mom. 5 punkten, enligt vilken det är tillåtet att på förhand bära upp bruksvederlag för sådana utgifter.

Enligt förslaget kan bruksvederlag liksom bolagsvederlag i bostadsaktiebolag enligt revideringsförslagen tas ut även för att täcka kostnaderna för tilläggsbyggande eller förvärv av ett tillskottsområde. Förutsättningen är dock både för ovan nämnda åtgärder och ombyggnader eller renoveringar att fastigheten eller byggnaden

eller bostaden med hjälp av åtgärden fås att motsvara de tidsenliga kraven. Motsvarande förutsättning som föreslås gälla bostadsaktiebolag att aktieägarens betalningsskyldighet inte får bli oskäligt sträng på grund av åtgärden behöver inte ställas särskilt, eftersom det i 16 § 4 mom. i denna lag redan ingår ett krav på att hela bruksvederlaget för en lägenhet skall vara skäligt.

Bestämmelsen och praxis i enlighet med den utgör hörnstenarna i en god fastighetsförvaltning och i kretsloppstänkande. Det ligger i husägarens och även invånarnas intresse att fastigheten, byggnaderna och bostäderna hålls tidsenliga vad gäller skick och utrustningsnivå för att de skall motsvara efterfrågan och hållas bebodda. Husägaren har redan i lagen ålagts en underhållsskyldighet. Även bostadsrättshavare har genom lag tryggade rättigheter att förbättra skicket på en lägenhet och andra utrymmen de besitter. När maximipriset på en bostadsrätt fastställs beaktas dessa lägenhetsförbättringar även till det värde de har då bostadsrätten överläts, om de har varit skäliga och även gynnar följande bostadsrättshavare. Husägarens ansvar för kvaliteten på den boendeservice ägaren tillhandahåller och upprätthåller är kontinuerligt och verkligt. Husägaren är skyldig att lösa in en bostadsrätt, om denna inte kan anvisa nya bostadsrättshavare inom tre månader efter att en bostadsrättshavare har meddelat att han avstår från sin bostadsrätt. Då realiserar inlösningsskyldigheten omedelbart när den som avstår från sin bostadsrätt kräver inlösning i ovan nämnda situation.

Det är inte möjligt att entydigt definiera när en fastighet eller en byggnad eller en bostad skall anses uppfylla de normala tidsenliga kraven. Detta beror på att vår uppfattning om vad som är normal standard hela tiden förändras utgående från hur och när innovationer som ansluter sig till boende blir accepterade. Allmänt kan konstateras att antalet sådana egenskaper och moderniseringar för vilka bruksvederlag kan bäras upp ständigt verkar öka. Minimistandarden är den som bygglovsmyndigheterna kräver när de

beviljar bygglov. Kvalitets- och utrustningsstandarden i statsunderstödd produktion ger också en fingervisning om vad som redan skall anses vara normalt. Standarden på den ort där bostäderna är belägna kan även påverka denna bedömning. Vid sidan om en objektiv bedömning är även en subjektiv möjlig, dvs. att både husägarens och invånarnas åsikter beaktas. Den bestämmelse som föreslås har skrivits med betoning på objektiv bedömning men denna proposition innehåller även ett förslag till att bostadsrättshavarnas påverkningsmöjligheter skall utökas och förstärkas i husägarens beslutsfattande. I denna diskussion torde invånarnas uppfattningar kunna väga tyngre än för närvarande, båda parterna har ju liknande intressen att värna om, dvs. att husen är välskötta och välhållna samt att boendet är trivsamt.

I fråga om enskilda boende skall beaktas att även ombyggnader och renoveringar skall genomföras så, att bruksvederlaget inte blir oskäligt eller överstiger hyrorna för likvärdiga hyreslägenheter på orten.

Ombyggnadsprojekt, för vilka bruksvederlag kan bäras upp, kan utom arbeten med att bygga om konstruktioner i en fastighet eller i byggnader även vara anskaffning av apparatur eller modern teknik. Bland sådana projekt kan nämnas ombyggnad av uppvärmningssystemet, byggande av hissar, byggande av gemensamma utrymmen, olika åtgärder för att spara energi, vatten m.m. samt system för uppföljning av konsumtionen, installering och renovering av elnät eller ett nytt dataöverföringsnät. Renovering av rörsystemet och takreparationer hör av hävd även till sådana arbeten.

Ombyggnads- och renoveringsarbeten, för vilka bruksvederlag kan bäras upp, kan sålunda även vara sådana att alla inte omedelbart har lika stor nytta av dem eller att alla inte önskar den aktuella renoveringen.

Ombyggnader eller renoveringar kan även kräva tilläggsbyggande eller förvärv av ett tillskottsområde för att de skall kunna utföras på ett förnuftigt sätt. Det kan t.ex. vara fråga om skyldighet att ordna parkering eller balkonger som skall byggas på utsidan av byggnaden eller ett trappschakt för hiss.

I 5 punkten föreslås en bestämmelse i enlighet med gällande praxis, att bruksvederlag kan bäras upp som reservering för sådana utgifter.

Som 4 punkt föreslås en bestämmelse, enligt vilken de utgifter som åsamkas samfundet av lagenliga skyldigheter även täcks med bruksvederlag. Sådana utgifter är främst skatter och andra offentlighetsliga avgifter. Ägaren till ett bostadsrättshus har genom lag ålagts en skyldighet att lösa in en bostadsrätt i vissa situationer. Denna skyldighet utgör en väsentlig del av bostadsrättssystemet och dess rekvisit. Även för dessa inlösningar kan bruksvederlag bäras upp.

Även denna punkt berörs av den bestämmelse som föreslås som 5 punkt, enligt vilken bruksvederlag kan bäras upp som reservering även för sådana utgifter. Fullgörandet av husägarens inlösningsskyldighet kan sålunda främjas och säkerställas genom att man på förhand bär upp tillräckliga medel enligt rådande utveckling på bostadsmarknaden och fonderar dem. Denna proposition innehåller även förslag till bestämmelser om en sådan inlösningsfond och hur den skall tas upp i samfundets bokslut (51 e §).

Rådande praxis har varit att man för betalningen av husägarens inlösnings av en bostadsrätt har burit upp bruksvederlag, men dessa inlösningar har kunnat och kan alltså betalas även av andra medel.

Som 5 punkt i momentet föreslås en bestämmelse enligt vilken man på förhand kan bära upp bruksvederlag för sådana framtida utgifter som avses i punkterna 2–4. Bestämmelsen är viktig därför att reserveringar minskar behovet av lån och möjliggör sålunda även åtgärder i rätt tid till skäliga kostnader. Det är även fråga om utgiftsposter i fråga om vilka belopp av de medel som årligen budgeteras måste uppskattas. Detta möjliggör för sin del bl.a. verksamhet i enlighet med principen för fortlöpande fastighetsförvaltning och i enlighet med kretsloppstänkandet.

Enligt 5 punkten kan reserveringar bäras upp även för sådana utgifter som orsakas av de skyldigheter som lagen ålägger samfundet. Till dessa delar ligger det i samfundets intresse att dess likviditet är i skick. Dessa

utgifter behandlas närmare i punkt 4.

I punkt 6 definieras den maximala ränta som kan täckas med bruksvederlag. Det är fråga om ränta på sådan egen kapitalbetalning som i allmänhet utgör en del av finansieringen av förvärvet av byggnaden. Denna investering i eget kapital beaktas även enligt 48 § i överlåtelsepriset på en aktie i ett bostadsrättshus eller i det bolag som äger huset eller på en aktie som berättigar till besittning av en enskild bostadsrättsbostad. Det är alltså inte fråga om husägarsamfundets eget aktiekapital eller annat eget kapital.

Enligt förslaget kan man genom bruksvederlag täcka högst en ränta som överstiger euriborräntan för 12 månader beräknad enligt 360 dagar med högst fem procentenheter. Enligt detta, om man beaktar att denna 12 månaders euribor har varit cirka 2–4 % under 1999 och 2001, uppgår den maximala ränta som skall beaktas i bruksvederlag till 7–9 %. Under 2000 har 12 månaders euribor flera månader varit över 5 %. Motsvarande maximiränta skulle då ha varit 10 %

Om samma ägare har produktion som beviljats lån eller räntestöd av statens medel, har ägarens rätt att bära upp ränta enligt 1 mom. 6 punkten på grundval av en lag om statens stöd eller någon annan lag kunnat begränsas. Om så är fallet, uppstår den övre gränsen för ränta som tas ut i bruksvederlag enligt denna andra lagstiftning även när den är högre än vad som här tillåts. I 6 punkten föreslås därför även en hänvisande bestämmelse till sådan annan eventuell lagstiftning som skall beaktas.

I momentets 7 punkt föreslås en hänvisande bestämmelse till 16 b §, där det föreskrivs om dividend eller annan gottgörelse och om möjligheten att bära upp bruksvederlag för den.

Som 2 mom. föreslås en bestämmelse som ålägger ägarsamfundet att göra upp en kalkyl. Med hjälp av kalkylen är avsikten att reda ut för vilka utgiftsposter bruksvederlag har tagits ut under räkenskapsperioden och för vilka utgiftsposter det kommer att bäras upp under följande räkenskapsperiod. Kalkylen ansluter sig sålunda utom till tillämpningen av 1 mom. även till

bostadsrättshavarnas utövande av sina rättigheter att delta i husägarens beslutsfattande. Kalkylen är även avsedd som arbetsredskap i diskussionen mellan ägaren och bostadsrättshavarna och vid utbytet av information. Kalkylen torde i sig öka förtroendet mellan parterna.

Enligt den 51 b § som föreslås i denna proposition skall kalkylen delges i en bilaga till bokslutet.

Som 3 mom. föreslås en bestämmelse vars syfte är att betona betydelsen av förhållandet pris-kvalitet mellan tjänster som täcks med bruksvederlag. Kvalitetsservice till förmånliga kostnader anses kunna uppnås genom att de disponent-, service- och andra fastighetstjänster samt underhållsarbeten som skaffas utanför ägarsamfundet utsätts för konkurrens. Om ägarsamfundet har anställt egen personal för dessa tjänster, förpliktar bestämmelsen inte till en konkurrensutsättning av egna arbeten. Då vore det tidvis motiverat att reda ut om samma service kan fås billigare från en utomstående. Kvalitetsnivån på den service som skall utsättas för konkurrens och serviceavtalets varaktighet definieras av respektive husägare.

Enligt det 3 mom. som föreslås bör de centralaste och i fråga om ekonomiskt värde mest betydande tjänsterna som ansluter sig till fastighetsskötsel och disponentsysslor och skaffas utifrån i regel utsättas för konkurrens. Huvudregeln gäller serviceavtal vars värde utan mervärdesskatt överstiger 20 000 euro, dvs. cirka 120 000 mk, om det inte finns något särskilt skäl till att inte konkurrensutsätta uppdraget. Ett sådant särskilt skäl till att inte ordna konkurrens kan t.ex. vara arbetets brådskande natur, eftersom nödarbete eller åtgärder för att förhindra ytterligare skador och andra åtgärder av motsvarande natur måste kunna vidtas omedelbart oberoende av arbetenas värde. Ett godtagbart skäl att inte ordna konkurrens kan även vara att det finns för få som tillhandahåller den önskade tjänsten för att någon verklig konkurrens skall kunna uppnås.

När ägarsamfundets ägande i sig eller statens eller något annat offentligt samfunds stöd för projekt i fråga om omfattning eller art är

sådant att projekten enligt någon annan lagstiftning måste utsättas för konkurrens, skall denna andra lagstiftning givetvis iakttas. I momentet föreslås sålunda även en hänvisande bestämmelse till sådan annan lagstiftning.

I propositionen ingår ett förslag genom vilket bostadsrättshavarnas rättigheter att delta i husägarens beslutsfattande utökas. Bostadsrättshavarnas åsikter och erfarenheter gällande konkurrensutsättning är betydelsefulla för husägaren. Även kvalitetsnivån på den service som konkurrensutsätts, serviceavtalets varaktighet och definitionen av övriga villkor är enligt lagen om samförvaltning saker som invånarna bör kunna vara med och bestämma om.

16 b §. *Betalning av dividend eller annan gottgörelse.* För att ett bostadsrättshus skall kunna uppföras behövs aktie- eller andra placeringar av typen eget kapital. I paragrafen föreslås bestämmelser om möjligheten att betala dividend eller ränta till den som gjort en aktieplacering eller någon annan placering i eget kapital i bolaget.

Avsikten är att ägarsamfundets delägare eller medlemmar även av ideella skäl är med i ägarsamfundets verksamhet och inte i första hand för att maximera sin egen ekonomiska nytta. Därför föreslås bestämmelser om dividendens och räntans maximibelopp. För betalning av dividend eller ränta bör kunna bäras upp bruksvederlag. Å andra sidan bör även kraven på fastställande av bruksvederlag och dess skälighet beaktas. I paragrafen föreskrivs om dessa begränsningar som föreslås för betalning av dividend och ränta.

Om fastställande av bruksvederlag föreskrivs i 16 § och om bruksvederlagens skälighet i 18 §. Enligt dessa bestämmelser får bruksvederlaget bl.a. inte vara högre än de hyror som allmänt tas ut för likvärdiga lägenheter på orten. Om bruksvederlagets skälighet fås prövat av domstol och om bruksvederlaget överstiger det som anses vara ett skäligt bruksvederlag mera än litet, kan domstolen sänka det. Detta krav på ett skäligt bruksvederlag varierar från lägenhet till lägenhet och utgör sålunda en faktisk gräns för hur mycket som kan bäras upp i

bruksvederlag för dividend eller ränta. En annan gränsdragning som skall beaktas kan orsakas av annan lagstiftning, om den begränsar utdelningen av ägarsamfundets dividend. Dividendutdelningen i ett ägarsamfund som äger produktion som fått lån eller räntestöd av statens medel är i regel underställd begränsningarna från ingången av 2000. Enligt 15 a § 1 mom. 3 punkten aravalagen skall samfundet inte gottskriva sin ägare med annat än den skäliga avkastning på de medel som ägaren placerat i samfundet, vilken är minst två procentenheter större än räntan på statens femåriga obligationslån, och om vars beräkningsgrunder och storlek statsrådet bestämmer närmare. Motsvarande begränsning ingår i 24 § 3 punkten i den lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån som trädde i kraft vid ingången av 2002.

18 §. *Utredning om att bruksvederlaget är skäligt och riktigt.* Det föreslås att bestämmelserna i paragrafen ändras så att om bruksvederlaget strider mot bestämmelserna i lagen, t.ex. 16 a §, eller mot avtalet mellan parterna, kan bruksvederlagets riktighet prövas i domstol och sänkas. Bruksvederlaget kan ändå vara skäligt jämfört med hyrorna för motsvarande lägenheter på orten men strida mot bostadsrättsavtalet eller innehålla poster som strider mot bestämmelserna i 16 a §. Å andra sidan skall man även beakta att punkterna i 16 a § 1 mom. inte utgör en uttömmande förteckning över vilka utgiftsposter som kan täckas med bruksvederlag.

Ändringen av innehållet i paragrafen förutsätter även att paragrafens rubrik ändras så att den bättre motsvarar det nya innehållet. 23 §. *Överlåtelse av bostadsrätt.* Det är skäl att ändra bestämmelserna i 1 mom. därför att en sådan bostadsrättshavare som avses i 3 § 3 mom. även kan vara en annan än en person som valts i enlighet med 4 § i denna lag. Därför kan även mottagaren vid en överlåtelse vara någon annan än en sådan mottagare som avses i 1 eller 2 punkten. Därför föreslås att i 1 mom. tas in en ny 3 punkt, där mottagaren vid en överlåtelse av en sådan bostadsrätt som avses i 3 § 3 mom. definieras.

Ordalydelsen i 2 mom. föreslås bli förtydligad. I momentet föreskrivs bl.a. om förutsättningarna för uppkomsten av husägarens inlösningskyldighet. I praktiken har det förekommit fall där en bostadsrättshavare med hänvisning till momentets ordalydelse har krävt att husägaren löser in hans bostadsrätt inom tre månader efter att han har meddelat att han avstår från sin bostadsrätt även om han har för avsikt att behålla lägenheten i sin besittning längre än dessa tre månader från delgivningen av att han avstår från bostadsrätten. Då har bostadsrättshavaren inte förstått att besittningen av en bostad förutsätter gällande besittningsgrund. I detaljmotiveringen till momentet konstateras nog denna sak som följer: "Om husägaren skulle lösa in bostadsrätten, skulle bostadsrättshavarens

besittningsrätt upphöra genast, såvida inte parterna (dvs. husägaren och bostadsrättshavaren) skulle komma överens om annat." Här innebär att komma överens om annat bl.a. att man har kommit överens om att besittningsrätten fortsätter efter inlösningsen. I allmänhet har man då även nått samförstånd om tidpunkten för när besittningsrätten upphör.

Av ovan nämnda skäl föreslås att momentets ordalydelse preciseras så, att inlösningskyldigheten uppstår först när även den faktiska besittningen av en bostadsrättsbostad utöver de nuvarande villkoren i momentet har upphört.

Oberoende av den föreslagna ändringen har husägaren alltså rätt att lösa in en bostadsrätt t.o.m. direkt efter att ha fått en begäran om inlösningsen. Detta förutsätter i allmänhet enighet om tidpunkten för överlåtelsen av lägenheten. Besittningsrätten kan även ändras till hyresrätt, om parterna så önskar.

5 a kap. Inlösnings av bostadsrätter

Allmänt. Kapitlet är nytt och har en nära anknytning till ett annat nytt kapitel: 11 a Bokslut. I kapitlet åläggs alla husägare en skyldighet att sörja för att husägare kan lösa in en bostadsrätt – när den realiserar – utan att de övriga borgenärernas rättigheter

kränks. För detta bör det i allmänhet finnas ett överskott och utdelningsbara medel. I kapitlet ställs även de ekonomiska förutsättningar som bör uppfyllas innan husägaren kan lösa in en bostadsrätt. Kapitlet innehåller även bestämmelser om ansvar för att medlen inte skall användas i strid med lagen vid inlösnings av bostadsrätter samt om ansvar inför den som avstår från sin bostadsrätt, om inlösningsen på grund av de betalningsförutsättningar som ställs i lagen inte har kunnat betalas. I kapitlet bestäms även om betalningsordningen för bostadsrättsinlösnings om husägaren upplöses eller går i konkurs. För att bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid husen byggts eller på annat sätt förvärvats skall kunna tas upp som en särskild post under eget kapital i balansräkningen eller i fråga om aktiebolag som en särskild post under fritt eget kapital i balansräkningen måste förutsättningarna för bostadsrättsinlösnings enligt detta kapitel uppfyllas, vilket föreslås i kapitel 11 a.

26 a §. *Reserveringsskyldighet.* I paragrafen åläggs husägare en skyldighet att sörja för att inlösningar av bostadsrätter kan genomföras i enlighet med kraven i denna lag. Inlösningar bör sålunda betalas så att borgenärernas rättigheter inte kränks med beaktande av den lag som gäller ägarsamfundet. I 26 b § föreslås närmare bestämmelser om förutsättningarna för betalning av bostadsrättsinlösningar. I regel bör det då för detta ändamål finnas vinstmedel som kan delas ut med beaktande även av bestämmelserna om skydd för borgenärer i den samfundslag som gäller ägarsamfundet eller ägarstiftelsen i fråga. Inlösnings av en bostadsrätt med medel som bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond anvisar sina medlemmar är också en prestation enligt paragrafen, eftersom den inte kränker borgenärernas rättigheter.

Vad som är tillräcklig beredskap i olika situationer varierar enligt situationen på bostadsmarknaden och beror i första hand på efterfrågan på bostadsrätter. Om det finns efterfrågan uppstår inte heller inlösningskyldigheter i någon nämnvärd utsträckning även om det finns sådana som

avstår från sina bostadsrätter. En bestämmelse om denna skyldighet föreslås som 1 mom.

För reservering bör i praktiken inrättas en fond för bostadsrättsinlösning, vilket föreslås i 51 e §. En hänvisande bestämmelse till denna paragraf föreslås som 2 mom.

26 b §. *Disponibla medel för inlösen och ansvar för felaktig inlösning.* I paragrafen bestäms om sådana förutsättningar för bostadsrättsinlösning som måste ställas för att inlösen skall kunna ske utan att borgenärernas rättigheter kränks.

I 1 och 2 mom. föreslås bestämmelser om vilka medel ägaren får använda till inlösning av bostadsrätter. Utgångspunkten är att ägaren bör ha eget kapital disponibelt för detta ändamål, dvs. fonderade medel eller annat eget kapital som enligt bokslutet influtit under föregående eller tidigare räkenskapsperioder. Om ägaren är ett aktiebolag, bör det finnas fritt eget kapital. Om ägaren är ett aktiebolag, bör det efter inlösningen av en bostadsrätt finnas full täckning för det bundna egna kapitalet och andra icke utdelningsbara poster enligt balansräkningen för den senast avslutade räkenskapsperioden. I lagen om aktiebolag bestäms vad som är ett aktiebolags bundna och fria egna kapital samt vad som är icke utdelningsbara poster.

Förslagen till 51 d och 51 e § i denna proposition leder till att bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid husen byggts eller på annat sätt förvärvats samt medel som samlats in till den fond som grundats för inlösning av bostadsrätter bokförs under eget kapital i balansräkningen för en stiftelse eller en bostadsrättsförening som äger ett bostadsrättshus, om kapitalet är indelat i eget och främmande kapital.

Om ägaren är ett aktiebolag och hör till en koncern, kan en bostadsrätt lösas in endast om full täckning kvarstår för det bundna egna kapitalet och andra icke utdelningsbara poster enligt koncernens balansräkning för den senast avslutade räkenskapsperioden.

Det föreslås att det i paragrafens 1 mom. även tas ställning till i vilken ordning eget kapital och fritt eget kapital i ett aktiebolag kan användas för inlösning av bostadsrätter. Det föreslås att regeln skall vara att posten

bostadsrättsavgifter i balansräkningen får användas först sedan annat eget kapital eller i fråga om aktiebolag annat fritt eget kapital har använts. För inlösning av bostadsrätter skall alltså i första hand användas annat eget kapital eller i fråga om aktiebolag annat fritt eget kapital än bostadsrättsposten i balansräkningen. Med denna regel försöker man trygga husägarens förmåga att lösa in en bostadsrätt när det gäller sådana som avstår från bostadsrätten senare. Samtidigt fastställs även möjligheten för sådana som avstår senare att få sin bostadsrätt inlöst i tid om det blir aktuellt med en inlösning.

De bestämmelser som föreslås som 3 mom. avses stöda 1 och 2 mom. Sålunda får ägaren eller ett samfund som hör till samma koncern som ägaren inte ställa säkerhet för betalning av inlösningspriset på en bostadsrätt eller poster som ingår i det. Förbudet beror på att det inte är lämpligt att ägaren gynnar någon som gjort en placering i eget kapital genom att trygga dennas rätt att få överenskommen gottgörelse för sin placering oberoende av förutsättningarna i 1 och 2 mom. För tydlighetens skull föreslås även att poster som ingår i inlösningspriset på bostadsrätter minskar det belopp som får användas till vinstutdelning för den senast avslutade räkenskapsperioden.

Om posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen måste nedsättas på grund av inlösning, beror det på att det under den senast avslutade räkenskapsperioden inte har blivit över medel som får användas till vinstutdelning. Enligt den föreslagna 51 d § bör till inlösningar användas eget kapital och i fråga om aktiebolag annat fritt eget kapital än bostadsrättsposten i balansräkningen och först därefter får bostadsrättsposten i balansräkningen användas till ändamålet. Motsvarande bestämmelser som begränsar förbudet mot att ställa säkerhet och vinstutdelningen gäller kapitallån, som är en form av placering som eget kapital i ett aktiebolag.

De bestämmelser som föreslås i 3 mom. begränsar inte bostadsrättshusägarnas rättighet att höra till bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond. Bestämmelser om fonden och om dess medlemmars möjligheter

att få medel till inlösen av bostadsrätter finns i lagen om bostadsrättsföreningar.

Som 4 mom. föreslås bestämmelser om det ansvar som ägarsamfundets styrelse och en revisor har, om en bostadsrätt har lösts in med medel som enligt denna lag inte hade fått användas till det ändamålet. Ansvaret kan till sin karaktär vara antingen skadeståndsansvar, dvs. skyldighet att ersätta en skada som ägaren åsamkats, eller straffrättsligt ansvar eller båda. För revisorer är förutsättningen dock att en revisor har deltagit i uppkomsten av en oriktig balansräkning, t.ex. genom att han granskat den och inte påpekat dess felaktighet, och att medlen använts i strid med lagen på grund av denna balansräkning. Om ägaren är ett aktiebolag, skall dessutom iakttas vad som bestäms i lagen om aktiebolag. För närvarande ingår bestämmelser om ansvar i 12 kap. 5 § 2 mom. och 16 kap. 8 § 1 mom. 5 punkten och 2 mom. lagen om aktiebolag. Även i fråga om bostadsaktiebolag finns delvis egna ansvars- och straffbestämmelser. Om ett bostadsaktiebolag är ägare kan således tillämpas även bestämmelserna om bostadsaktiebolagsbrott och -förseelse i 88 och 89 § lagen om bostadsaktiebolag. Är ägaren en bostadsrättsförening, tillämpas dessutom vad som föreskrivs i 76 § och 83 § lagen om bostadsrättsföreningar. Är ägaren en stiftelse fastställs ersättningsansvaret för skada som orsakas stiftelsen dessutom enligt vad som bestäms i 12 a § lagen om stiftelser. Eftersom den som fått sin bostadsrätt inlöst inte blir skyldig att återbära inlösningssumman i en situation då inlösning enligt denna lag inte skulle ha fått betalas skall för den skada och det underskott som bolaget orsakats vara ansvariga de personer som nämns i 12 kap. 5 § 2 mom. lagen om aktiebolag. Ansvaret skall dock i fråga om dessa personer vara primärt och inte sekundärt såsom i lagen om aktiebolag. De ansvariga instanserna och själva ansvaret skall i övrigt vara samma som det också annars skulle ha varit då vinst eller bolagets medel har använts i strid med lagen om aktiebolag.

I fråga om andra ägarformer än aktiebolag eller bostadsaktiebolag har uppgörandet av bokslut, vinstutdelning och användningen av

medel samt därtill anslutet ansvar inte reglerats så ingående som i fråga om aktiebolag. I fråga om bostadsrättsföreningar och stiftelser har i respektive samfundslag föreskrivits om ersättningsskyldighet för skada som uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakats samfundet. Vid sidan av dessa specialbestämmelser och oberoende av ägarformen skall ansvaret alltid bäras av styrelsen och den revisor som genom sin försummelse är delansvarig till fastställandet av en felaktig balansräkning. Styrelsen skall i allmänhet ordna bokföringen på ett behörigt sätt och uppgöra ett bokslut och revisorn skall granska att bokslutet är uppgjort på behörigt sätt och att brister har påpekats. Styrelsens och revisorns ansvar kan därför grunda sig på bestämmelser i flera lagar.

Som 5 mom. föreslås en bestämmelse om i vilken ordning bostadsrättsinlösningarna skall betalas samt en bestämmelse i händelse av att ägaren inte med beaktande av de övriga bestämmelserna i paragrafen har rätt att betala inlösningen av en bostadsrätt som förfallit till betalning. I en det senare fallet är husägaren skyldig att betala dröjsmålsränta enligt räntelagen på det belopp som förfallit till betalning tills full betalning erläggs. Även en sådan betalning skall kunna betalas endast om samma förutsättningar uppfylls som i 1–4 mom. föreskrivs för betalning av inlösningspriset på en bostadsrätt. Bestämmelserna i paragrafen gäller på alla punkter alltså även en försenad inlösningbetalning jämte dröjsmålsränta. Det föreslås att inlösningar av bostadsrätter betalas i den ordning som de har förfallit och att sådana som förfallit samma dag betalas så länge det är möjligt enligt denna paragraf, om inte husägaren och de som har rätt till inlösning kommer överens om något annat.

26 c §. *Betalningsordning.* Det föreslås att den rätt som även andra typer av ägare än bostadsrättshavare som är bosatta i hus som ägs av en bostadsrättsförening har att få en bostadsrätt inlöst av husägaren när de vid en upplösning av ägarsamfundet avstår från sin bostadsrätt i bestämmelserna skall komma först efter de övriga prestationerna, men dock före den utdelning som betalas till kapitallånets borgenärer eller till aktieägarna på basis av aktieinnehav. I

bostadsrättsföreningar har detta arrangemang i första hand grundat sig på att de som fått bostadsrätt i hus som ägs av föreningar enligt lagen är medlemmar i föreningen och sålunda även via sina medlemsrättigheter berättigade att tillsammans med föreningens övriga medlemmar besluta om föreningens ärenden och bl.a. om upplösande av föreningen. Även i andra hus är bostadsrättshavare i praktiken på grundval av ett avtalsvillkor i sina bostadsrättsavtal eller annars i allmänhet berättigade att delta i beslutsfattandet inom det samfund som äger bostadsrättshuset.

Samma betalningsordning i sista hand i relation till borgenärerna, med undantag för kapitallånets borgenärer, föreslås även gälla konkurser. Om ägarsamfundet är ett aktiebolag, föreslås på motsvarande sätt att inlösningar av bostadsrätter skall betalas innan medel får delas ut till aktieägarna på basis av aktieinnehav.

Utan den lagändring som föreslås är inlösningbetalningen till den som avstår från sin bostadsrätt när ett annat ägarsamfund än en bostadsrättsförening upplöses eller går i konkurs vid tvångsverkställighet lika som för borgenärer utan företrädesrätt förutsatt att husägarens inlösningsskyldighet har uppstått. Så kommer det att vara även i fortsättningen med det undantaget att inlösningar får betalas först efter andra skulder än kapitallån alltid när ett ägarsamfund upplöses. Kapitallånets borgenärer får alltså betalningen först efter inlösningen av bostadsrätten. Om ägaren är ett aktiebolag, betalas inlösningen före den utdelning som skall betalas till aktieägaren på basis av aktieinnehav.

Förslaget påverkar inte ställningen för en sådan bostadsrättshavare som när ägarsamfundet upplöses inte avstår från sin bostadsrätt. Bostadsrättsavtalen binder även en ny ägare till ett bostadsrättshus och därför upphävs inte bostadsrättsavtalen när ett husägarsamfund upplöses eller går i konkurs. Det är heller inte nödvändigt att avstå från en bostadsrätt på grund av att ägarsamfundet upplöses. Å andra sidan är det möjligt att avstå från en bostadsrätt även i detta sammanhang.

Paragrafen är ny men motsvarar till sakinnehållet den betalningsordning som

redan gäller för bostadsrättsföreningar.

28 §. *Tillfällig överlåtelse av besittningen.* En bostadsrätt är i egenskap av en besittningsform inom boendet avsedd att vara ett mellanting mellan hyresboende och boende baserat på aktieinnehav i ett bostadsaktiebolag. Därför är det inte skäl att genom lag begränsa rätten att tillfälligt överlåta besittningen till någon annan mer än vad som gäller i hyresförhållanden i bostadslägenheter. Snarare bör en något mer omfattande rättighet att besluta om besittningen tillåtas. Därför föreslås att bostadsrättshavare av de skäl som redan nämns i paragrafen får överlåta besittningen tillfälligt, oavbrutet dock för högst två år. En längre överlåtelse är möjlig om husägaren inte har någon grundad anledning till att motsätta sig överlåtelsen. Avsikten är inte att skälen i paragrafen, på grund av vilka överlåtelse har tillåtits, skall ändras. Kommunens tillstånd behövs inte heller längre, eftersom avsikten är att man i enlighet med vad som anges i 2 mom. på kort tid skall utreda om husägaren har grundad anledning att förhindra en överlåtelse av lägenheten. Om besittningen överläts i strid med bestämmelserna i denna lag, har husägaren rätt att häva bostadsrättsavtalet. Om denna hävningsrätt bestäms i 36 § 1 mom. 2 punkten.

Som 2 mom. föreslås en bestämmelse om vad som skall göras för att överlåta besittningen, om den varar eller är avsedd att vara högst två år. Då räcker det om bostadsrättshavaren före överlåtelsen lämnar in ett skriftligt meddelande till husägaren om överlåtelsen, dess sannolika längd och mottagaren av överlåtelsen.

Om överlåtelsen är avsedd att vara eller i verkligheten varar mer än två år, bestäms i 3 mom. om de förfaranden som då iakttas vid anmälan om överlåtelse eller vägran. Bestämmelserna motsvarar som förfaranden vad hyresgästen i en bostadslägenhet skall göra vid en tillfällig överlåtelse av besittningen och vad hyresvärden skall göra om han motsätter sig överlåtelsen. Enligt förslaget skall ett meddelande om överlåtelse lämnas till husägaren senast en månad innan de två åren går ut. Husägaren skall inom 14 dagar efter att meddelandet anlänt föra

grunden för sin vägran till domstol för prövning, om han vill motsätta sig överlåtelsen. Om domstolen godkänner husägarens talan, förbjuder den överlåtelsen och om den åter förkastar talan, får överlåtelsen göras. Husägarens ändringsansökan hindrar inte heller överlåtelsen.

31 §. *Bostadsrättshavarens död.* Det är nödvändigt att ändra bestämmelsen i 3 mom. med anledning av den nya 3 punkt som föreslås i 23 § 1 mom.

39 §. *Flyttningsdag sedan ett avtal hävts.* Ordalydelsen i definitionen på flyttningsdag föreslås bli förenklad. Flyttningsdagen är alltså den samma som enligt gällande ordalydelse. Flyttningsdagen föreslås däremot bli förkortad så, att lägenheten helt bör stå till husägarens förfogande vardagen efter flyttningsdagen.

Dessutom föreslås att paragrafen ändras så, att i fall där flyttningsdagen eller dagen därpå infaller på en helgfri lördag, helgdag, självständighetsdagen, första maj eller jul- eller midsommarafton får den åtgärd som skulle ha vidtagits denna dag även i bostadsrättsförhållanden utföras första vardagen därefter. Motsvarande bestämmelse gäller bl.a. hyresförhållanden.

Eftersom paragrafen definierar flyttningsdagen endast när avtalet upphör på grund av hävning, föreslås att även paragrafens rubrik ändras så att den bättre motsvarar innehållet.

45 §. *Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrätthus.* I paragrafen föreskrivs om bostadsrättsbostädernas användningsändamål. För bostäder som byggts med annat än statligt stöd föreslås att även dessa bostäders användningsändamål definieras på samma sätt som nu enligt paragrafen är gällande. Därför är det nödvändigt att ändra bestämmelsen i 1 mom.

46 §. *Fusion, ändring och upplösande av samfundet.* Bestämmelserna i paragrafen föreslås bli kompletterade. Kravet på statskontorets tillstånd ansluter sig till ett lån som beviljats och fått räntestöd av statens medel och arrangemang som gäller lånet i ovan nämnda bolagsrättsliga ändringar. Om statsunderstödd produktion inte alls har förekommit, finns det heller inget behov av

att få statskontorets ståndpunkt i saken. Sålunda föreslås att när det gäller produktion som åstadkommit utan statligt stöd kräver de åtgärder som avses i paragrafen med anledning av att ägarsamfundet fusioneras, samfundsformen ändras eller upphör inte statskontorets tillstånd. En bestämmelse om detta föreslås som 2 mom.

47 §. *Överlåtelse av bostadsrätthus eller aktier i det bolag som äger huset.* Eftersom det föreslås att överlåtelse av ett bostadsrätthus eller aktier i ett bolag som äger sådan egendom enligt 3 § 3 mom. skall regleras särskilt i den 47 b § som föreslås i denna proposition, föreslås en bestämmelse som styr tillämpningen som 3 mom. i denna paragraf. Samma ägare kan nämligen ha både sådana bostadsrätthus som avses i 3 § 3 mom. och hus som fått statligt lån eller räntestöd. Enligt det 3 mom. som föreslås tillämpas bestämmelserna i denna paragraf på överlåtelse av aktier i ett sådant bolag.

47 b §. *Överlåtelse av ett fritt finansierat bostadsrätthus eller aktier i det bolag som äger huset.* Bestämmelserna i paragrafen behövs, eftersom 47 § inte gäller sådana hus eller bostäder som avses i det 3 mom. som föreslås i 3 §.

Ägare till ett sådant bostadsrätthus som avses i 3 § 3 mom. kan även vara ett annat samfund än ett sådant som är berättigat till statligt stöd eller till att vara ägare till ett bostadsrätthus som skaffats med statligt stöd. Sålunda kan som mottagare vid överlåtelse av ett bostadsrätthus som skaffats utan statligt stöd eller av aktier i det bolag som äger huset godkännas både alla mottagare enligt 47 § och andra samfund.

Som 2 mom. föreslås en bestämmelse som motsvarar gällande 47 § 2 mom. om bostadsrättsavtalens bindande karaktär för en ny ägare. Enligt förslaget binder bostadsrättsavtalen för lägenheterna i ett bostadsrätthus även dessa övriga mottagare.

48 a §. *Överlåtelsepris i vissa fall på aktier i ett bolag som äger ett bostadsrätthus.* Paragrafen är ny. Rätten att besitta ett bostadsrätthus har även kunnat uppkomma så att husägaren har förvärvat hela aktiestocken i det bolag som äger ett hus som används som bostadsrätthus. I sådana fall fusioneras bolaget ofta med ägarsamfundet,

men inte alltid. Alltid är det inte ens möjligt. En bostadsrättsförening kan inte fusionera ett aktiebolag och ett aktiebolag kan inte fusioneras med andra än aktiebolag. Även om det är fråga om två aktiebolag kan det hända att en fusion av någon anledning inte anses motiverad eller att den inte ännu har hunnit utföras, då man redan önskar överlåta huset eller huset måste överlåtas. Föremål för överlåtelsen är då hela eller en del av aktiestocken i det bolag som äger bostadsrättshuset. Gällande bestämmelser om fastställande av överlåtelsepriset ger inte tillräckligt entydiga anvisningar för hur maximibeloppet av överlåtelsepriset på aktierna räknas. I denna paragraf bestäms hur överlåtelsepriset fastställs i sådana fall.

I 1 mom. definieras överlåtelseprisets karaktär, om hela eller en del av aktiestocken i det bolag som äger ett hus som används som bostadsrättshus är föremål för överlåtelse. Det överlåtande bolaget överlåter således inte sina egna aktier. Enligt momentet är överlåtelsepriset till sin karaktär ett maximipris, dvs. även ett mindre överlåtelsepris än det som anges i lag är möjligt. Av 50 § följer att ett överlåtelsepris som överstiger det lagstadgade överlåtelsepriset är utan verkan till de delar det överenskomna priset överstiger tillåtet överlåtelsepris. Det är liksom i 48 § fråga om en definition av det pris som den som överlåter aktier maximalt kan få.

I 2 mom. bestäms om vilka poster som kan beaktas i överlåtelsepriset. Vid beräkningen av överlåtelsepriset iakttas samma princip som vid definitionen av överlåtelsepriset på ett hus som byggts åt överlåtaren, dvs. överlåtaren får endast sin egen insats justerad med byggnadskostnadsindex samt sin övriga placering. Om placeringen sedermera upphävs, beaktas placeringen i enlighet med det värde den har i överlåtelseögonblicket. Av lånen beaktas på motsvarande vis endast lån som har lyfts för aktieförvärv eller som har lyfts i stället för dem och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt, lån som lyfts för förbättringar av hus eller lån som behövs för att täcka andra godtagbara utgifter samt i motsvarande syfte betald ökning av det egna kapitalet.

Som 3 mom. föreslås en bestämmelse om hur

anskaffningspriset på aktier som överlåts fastställs om de aktier som överlåts inte har ett eget anskaffningspris. Överlåtelsen gäller t.ex. endast en sådan del av aktiestocken som har förvärvats vid ett och samma köp. Ett bolag, vars aktier överlåts, äger eventuellt flera hus och avsikten är att bolaget efter aktieöverlåtelsen t.ex. skall delas så att bostadsrättshuset och de övriga husen kommer att ägas av olika bolag. I sådana fall beräknas anskaffningspriset för de aktier som överlåts av anskaffningspriset för hela aktiestocken i proportion till det antal aktier som överlåts.

I 4 mom. föreslås kommunen vara den myndighet som fastställer det överlåtelsepris som anges i denna paragraf.

48 b §. *Överlåtelsepris på bostadsrättshus i vissa fall.* Paragrafen är ny. I paragrafen ingår bestämmelser om överlåtelsepriset vid en överlåtelse där ett direktägt hus som skall överlåtas har förvärvats genom förvärv av aktier i det bolag som ägt huset och bolaget redan har fusionerats med det bolag som överlåter huset. Även i detta fall är det fråga om överlåtelse av ett hus som inte har byggts åt överlåtaren. Bestämmelserna om överlåtelsepriset i 48 § ger inte heller i en sådan situation tillräckligt klara anvisningar om hur överlåtelsepriset skall beräknas. I denna paragraf bestäms om överlåtelsepriset på ett hus i sådana och andra motsvarande situationer.

I 1 mom. definieras överlåtelseprisets karaktär, då det bostadsrättshus som skall överlåtas har förvärvats genom förvärv av aktier i det bolag som ägt huset och fusionerats med överlåtaren. Enligt momentet är överlåtelsepriset till sin karaktär ett maximipris, dvs. även ett överlåtelsepris som är lägre än det överlåtelsepris som definieras i lagen är möjligt. Av 50 § följer att ett överlåtelsepris som är högre än det överlåtelsepris som anges i lagen är utan verkan till de delar det överenskomna priset överstiger tillåtet överlåtelsepris. Det är liksom i 48 § fråga om en definition av det pris som den som överlåter huset maximalt kan få.

I 2 mom. bestäms om vilka poster som kan beaktas i överlåtelsepriset. Vid beräkningen av överlåtelsepriset iakttas samma princip

som vid definitionen av överlåtelsepriset på ett hus som byggts åt överlåtaren, dvs. överlåtaren får endast sin egen insats justerad med byggnadskostnadsindex samt sin övriga placering. Om placeringen sedermera upphävts, beaktas placeringen i enlighet med det värde den har i överlåtelseögonblicket. Av lån beaktas endast den del som överlåtaren skall svara för. Av lånen beaktas på motsvarande vis endast lån som har lyfts för aktieförvärv eller lån som har lyfts i stället för dem och lån som godkänts med bättre förmånsrätt, lån som lyfts för förbättringar av huset eller lån som behövs för att täcka andra godtagbara utgifter och i motsvarande syfte betald ökning av det egna kapitalet.

Som 3 mom. föreslås en bestämmelse om hur anskaffningsvärdet på aktierna i det fusionerade bolaget fastställs om aktierna inte har haft något eget anskaffningspris. Det fusionerade bolaget har t.ex. ägt flera hus och hela dess aktiestock har köpts genom ett och samma köp. I sådana fall beräknas anskaffningsvärdet för det hus som överlåts på basis av köpesumman för bolagets aktier enligt förhållandet mellan husens bokföringsvärden.

I 4 mom. föreslås en bestämmelse om hur överlåtelsepriset på ett hus beräknas, om huset har förvärvats på något annat sätt än genom fusion mellan det bolag som ägt huset och överlåtaren, men överlåtaren även har förvärvat aktierna i det bolag som ägt det hus som överlåts. Rätten till den fastighet som överlåts har t.ex. förvärvats genom två rättshandlingar, först genom köp av aktierna i bolaget som äger huset och sedan genom fastighetsköp, dvs. det indirekta ägandet har blivit direkt ägande. Aktierna i bolaget som ägt det hus som överlåts kan fortfarande vara i överlåtarens ägo, men bolaget har kanske redan fusionerats med överlåtaren eller annars upplösts. Som 4 mom. föreslås en bestämmelse om att överlåtelsepriset vid sådana överlåtelser beräknas enligt vad som anges i 1–3 mom.

I 5 mom. föreslås kommunen vara den myndighet som fastställer det överlåtelsepris som anges i denna paragraf.

48 c §. *Överlåtelsepriset på fritt finansierade*

bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset. I paragrafen föreslås att även sådana bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom. eller aktier i det bolag som äger huset kan överlåtas till högst ett överlåtelsepris som fastställs enligt denna lag, men kommunens fastställelse för maximipriset på den egendom som överlåts behövs inte. Parterna vid en överlåtelse kan sålunda fritt komma överens om överlåtelsepriset på ett fritt finansierat bostadsrättshus och aktier i det bolag som äger huset inom ramen för bestämmelserna om överlåtelsepris i 48, 48 a och 48 b § i denna lag.

49 §. *Exekutiv auktion.* Till paragrafen föreslås bli fogat nya 3 och 4 mom. Paragrafens 1 mom. skall i enlighet med sin ordalydelse anses möjliggöra att ett hus eller en aktie som lyder under begränsningar enligt denna lag vid en exekutiv auktion kan övergå till en ägare som inte uppfyller villkoren för ägare enligt 1 a, 1 b och 1 c § denna lag.

I 3 mom. föreslås en bestämmelse om att en sådan ny ägare ofördröjligen måste sörja för att de krav på ägare som ställs i denna lag blir uppfyllda. Den nya ägaren är inte till någon annan del befriad från de krav som ställs på husägare i denna lag än i fråga om äganderättsförvärvet. Detta innebär bl.a. att de anteckningar som avses i 51 § skall göras i aktiebrevet, bolagsordningen och inteckningsregistret, om den nya ägaren är ett aktiebolag. En sådan ny ägare är även i egenskap av husägare ansvarig för att boendeservicen enligt bostadsrättsavtalen och lagen upprätthålls och för andra skyldigheter som lagen ställer på husägare – t.ex. skyldigheten att lösa in en bostadsrätt, om villkoren för inlösningen uppfylls – på samma sätt som vilken som helst annan ny ägare. Den tidsfrist inom vilken ägarförpliktelserna skall uppfyllas föreslås inte bli fastställd desto noggrannare, eftersom det redan på grund av den lag som gäller ägaren, myndighetsförfaranden och annat motsvarande kan räkna olika länge att uppfylla villkoren för olika typer av ägare. Avsikten är i varje fall att den nya ägaren så snart som möjligt skall uppfylla kraven på ägare. Den nya ägaren kan t.ex. inte bjuda ut bostadsrätter till försäljning innan han har

uppfyllt kraven på en ägare t.ex. ändrat firman i enlighet med denna lag.

I 4 mom. föreslås en bestämmelse som bekräftar gällande praxis. Bestämmelsen har ansetts nödvändig, eftersom mottagare av lån som beviljats av statens medel eller lån med statligt räntestöd eller mottagare vid överföring och alltså även samfund och stiftelser som är lämpliga som ägare till ett belånat objekt definieras i lagarna om stödformerna. Statskontoret nämns inte som lämplig ägare i dessa sammanhang. Nästan alla lån med statligt räntestöd har statlig fyllnadsborgen ex lege. För att klargöra Statskontorets ställning föreslås att egendom som Statskontoret i syfte att trygga statens fordringar har ropat in utan dröjsmål skall överlåtas till ägande enligt denna lag. För att inte Statskontoret skall kunna pressas till att överlåta egendom så att det blir förlustbringande för staten, föreslås som huvudregel att Statskontoret bör överlåta egendomen senast inom fem år efter förvärvet. Statskontoret kan även hålla egendomen i sin ägo längre, om det finns grundad anledning.

50 a §. *Skulder som inte ingår i överlåtelsepriset.* Paragrafen är ny. I 48, 48 a och 48 b samt 49 och 50 § i denna lag definieras det maximipris som överlåtaren högst kan få vid överlåtelse av sådan egendom som avses i paragraferna. I köpesumman för sådan egendom som avses i paragraferna, då t.ex. värdet på den egendom som överförs vid överlåtelsen definieras och överlåtelseskatten räknas, räknas även in de lån som mottagaren vid överlåtelsen tar på sig ansvaret för. Sådana lån är de lån som nämns i 48, 48 a och 48 b § eller de delar av lånen som mottagaren vid överlåtelsen tar på sig ansvaret för. Endast till de delar överlåtaren skall svara för de lån som nämns i 48, 48 a och 48 b §, beaktas de då överlåtelseprisets maximivärde fastställs.

Lån som beaktas i överlåtelsepriset eller köpesumman kan även vara lån som behövs för att finansiera en ombyggnad av fastigheten eller i övrigt för att täcka godtagbara utgifter för huset – omkostnader. Om överlåtaren fortfarande svarar för dem, kan de räknas in i överlåtelseprisets maximivärde. Om mottagaren vid

överlåtelsen tar på sig ansvaret för dem, räknas de inte in i överlåtelseprisets maximivärde, men nog i köpesumman. Lån som någon annan än överlåtaren tagit kan även bli aktuella, men den fastighet som överlåts eller aktierna står som säkerhet för deras återbetalning. I överlåtelseögonblicket är överlåtaren sålunda ansvarig för att även dessa betalas tillbaka ända tills parterna har kommit överens om något annat om återbetalningen eller lånen har betalats tillbaka. Lån som lyfts för att finansiera verksamhetsavtal kan även vara sådana lån, även om mottagaren vid överlåtelsen torde ta på sig ansvaret endast för sådana som han anser kan motiveras med tanke på verksamheten.

51 §. *Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse.* Bestämmelserna i paragrafen behöver ändras, eftersom begränsningarna som gäller användning och överlåtelse av sådana hus och bostäder som avses i 3 § 3 mom. i lagförslaget och deras ägare föreslås delvis bli vidare, men i regel likadana som det som redan gäller dem som fått statligt lån eller räntestöd. Därför är det skäl att föra in en anteckning även om dessa begränsningar i inteckningsregistret och aktiebrev.

Sådana nya bestämmelser som ger upphov till en anteckning i inteckningsregistret är 47 b och 48 b samt 48 c §. Enligt gällande paragraf orsakar även begränsningarna i 45 § 1 mom., 47 och 48 § 1 mom. en anteckning, om det är fråga om en sådan egendom som avses i dessa bestämmelser.

I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett hus skall tas in en anteckning om de begränsningar som avses i 46, 47 och 47 b § samt 48 § 2–4 mom. och 48 a §. I aktiebrev skall göras en anteckning om de begränsningar som avses i 47, 47 b §, 48, 48 a och 48 b samt 48 c § och även i 49 § 4 mom.

Om de föreslagna anteckningarna och en ändring av dem föreskrivs genom förordning.

11 a kap. **Bokslut och användning av husägarens medel**

Allmänt. Kapitlet är nytt. Det innehåller bestämmelser om bokföring och bokslutet

i samfund som äger ett bostadsrättshus till de delar det behövs enhetliga bestämmelser för alla husägare om dem. Utöver de föreslagna bestämmelserna tillämpas givetvis även gällande bokföringslag och bokföringsförordning samt den samfundslag som gäller husägaren i fråga på husägarens bokföring och bokslut. I kapitlet har placerats sådana bestämmelser som har ansetts nödvändiga med hänsyn till bostadsrättsboendets särart.

Bestämmelserna i 5 a kap. ansluter sig på ett centralt sätt även till detta kapitel. I 26 a, 26 b och 26 c § som föreslås i kap. 5 a åläggs husägare en skyldighet att gardera sig mot inlösningar av bostadsrätter och bestäms om vilka medel en husägare får använda till att lösa in en bostadsrätt samt om hans ansvar i anslutning till användningen av medlen. I kapitlet bestäms även om betalningsordningen för bostadsrättsinlösningar, om husägaren upplöses eller går i konkurs. Fonderingsbestämmelserna i det föreslagna 11 a kap. säkerställer för sin del att det under räkenskapsperioden finns ett överskott eller vinst från tidigare år disponibelt för att husägarens skyldighet att lösa in en bostadsrätt skall kunna genomföras, om inlösningsskyldigheten har realiserats.

51 a §. *Skyldighet att upprätta bokslut.* Bestämmelsen är främst informativ och visar på den lagstiftning som varje ägarsamfund bör beakta när det ordnar sin bokföring och upprättar ett bokslut enligt denna lag.

51 b §. *Noter till bokslutet.* I paragrafen som i fråga om sakinnehållet i punkt 1 och 2 motsvarar 57 § lagen om bostadsrättsföreningar, föreskrivs om uppgifter som skall ges i samband med bokslutet. Bestämmelsen utgör ingen uttömmande förteckning utan de krav som ställs i bokföringslagen och i den lag som gäller ägarsamfundet eller ägarstiftelsen i fråga skall även beaktas.

Enligt 1 punkten skall som noter anges vilka bostadsrätter till de lägenheter som husägarsamfundet eller –stiftelsen besitter som har lösts in. För inlösta lägenheter skall uppges inlösningspris samt de totala summor som använts till inlösningen.

Inlösning sker ju i allmänhet efter

inlösningstiden och till maximipris. Avsikten är att inlösta bostadsrätter skall överlåtas vidare till nya bostadsrättshavare. Denna överlåtelse görs inom ramen för bestämmelserna om maximipris. Husägaren och en ny bostadsrättshavare kommer överens om överlåtelsepriset. Om det inte finns några nya bostadsrättshavare, försöker man hyra ut lägenheten. Hyrans belopp liksom även andra hyresvillkor kommer parterna i hyresavtalet överens om. Inlösningen av bostadsrätter åt ägaren är alltså ett övergångsskede. Avsikten är att bostadslägenheter skall vara i bostadsrättshavarnas bruk som stadigvarande bostäder och i andra hand uthyrda, om det förstnämnda användningsändamålet inte har varit möjligt.

Överlåtelse efter inlösningen kan alltså ske med samma, mindre eller större summa än vad lägenheten lösts in för. I verksamhetsberättelsen utreds användningen av de lägenheter, vars bostadsrätt blivit inlöst. I noterna till bokslutet preciseras uppfattningen om det ekonomiska resultat som ett ägarsamfund eller en ägarstiftelse uppnått vid utgången av en räkenskapsperiod, vilket de inlösta bostadsrätterna för sin del påverkar.

Enligt 2 punkten bör uppges servitut och inteckningar på ett ägarsamfunds eller en ägarstiftelses egendom samt uppgifter om i vems besittning och var de intecknade skuldebrevens uppbearas.

Enligt 3 punkten skall uppgifter ges om aktier och andelar som ett ägarsamfund eller en ägarstiftelse äger i andra samfund. Mycket typiska sådana är olika samfund som ansluter sig till fastighetsförvaltning, t.ex. aktier och andelar i ett samfund som ansvarar för disponentuppgifter eller service, distribution av värme eller tillhandahållandet av parkeringsplatser samt i ett telefon-, el- eller något annat sådant samfund. Bestämmelsen överlappar sålunda alltjämt delvis 2 kap. 9 § bokföringsförordningen. Skyldigheten att lämna uppgifter enligt 2 kap. 9 § bokföringsförordningen gäller dock endast en ägarandel om en femtedel eller mera. En mer täckande skyldighet att lämna uppgifter behövs, eftersom sådana tjänster har en central betydelse även i bostadsrättsobjekt.

Även ett ringa ägande gör det möjligt att påverka serviceverksamheten och därför har uppgifterna betydelse både för husägaren och för boende som med stöd av samförvaltningsrättigheter deltar i husägarens beslutsfattande.

Enligt 4 punkten skall de som avstår från sin bostadsrätt informeras om det inlösningsansvar som en husägare enligt 23 § har. Detta ansvar uppges till det belopp som det skulle ha uppgått till vid räkenskapsperiodens utgång, om inlösningsskyldigheten då hade realiserats och förfallit till betalning utan att dock beakta lägenhetsförbättringarnas värde vid räkenskapsperiodens utgång. Som ansvar uppges alltså belopp som bygger på maximipriset på en bostadsrätt enligt 24 § 1 mom. 1 och 2 punkten. De motsvarar bostadsrättsavgifter som tagits ut för betalningen av anskaffningsvärdesandelen för huset och förhöjningar på dem enligt byggnadskostnadsindex vid räkenskapsperiodens utgång. Som noter uppges även en inlösningskostnad som med anledning av 26 b § inte har kunnat betalas. Den uppges till det värde den enligt 26 b § 5 mom. har vid räkenskapsperiodens utgång.

Enligt 5 punkten skall som noter även uppges de kalkyler, om vilka bestämmelser föreslås som 16 a § i propositionen.

Eftersom det enligt bokföringslagstiftningen redan nu är nödvändigt att som noter ge uppgifter om ökning av och avdrag från poster under eget kapital i balansräkningen samt om överföringar mellan posterna under räkenskapsperioden, behöver inte särskilt bestämmas om att de nya poster som föreslås under eget kapital, posten bostadsrättsavgifter eller fonden för bostadsrättsinlösningskostnader i 51 e § skall uppges i noterna. Därför bör även medlen i, användningsändamålet för och användningen av en sådan fond för eget kapital som avses i 51 e § och som grundats av husägaren utredas särskilt. Bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid som ett hus byggs eller förvärvats är alltid bundna i fråga om användningsändamål. De skall enligt 51 d § i förslaget tas upp som en särskild post under eget kapital i balansräkningen och, om det är fråga om ett aktiebolag, som en särskild post

under fritt eget kapital och användas till att täcka kostnader som uppstått under den tid som det bostadsrättshus byggts eller på annat sätt förvärvats beträffande vilket de har betalats som anskaffningsvärdesandel. Denna information bör ges för varje projekt särskilt. Till dessa delar kompletterar noterna till bokslutet de uppgifter som ges i verksamhetsberättelsen.

51 c §. *Verksamhetsberättelse.* Bestämmelser om de uppgifter som ges i verksamhetsberättelsen skall ges på motsvarande sätt som enligt gällande 58 § lagen om bostadsrättsföreningar. Dessa är enligt paragrafen upplysningar om hur bruksvederlaget har använts, om vederlaget kan bäras upp enligt olika grunder för olika ändamål, information om hur budgeten har följts samt förslag på hur vinsten (överskottet) eller förlusten (underskottet) skall användas.

Eftersom bestämmelserna i den föreslagna paragrafen gäller alla samfund som äger ett bostadsrättshus lika och innehåller bl.a. bestämmelserna i 58 § lagen om bostadsrättsföreningar, föreslås att ovan nämnda 58 § upphävs i detta sammanhang.

Om andra uppgifter som skall ges i verksamhetsberättelsen föreskrivs redan för alla bokföringsskyldiga i 3 kap. 1 mom. 4 punkten bokföringslagen och i 2 kap. 1 och 10 § bokföringsförordningen. Enligt den ges redan uppgifter om viktiga omständigheter som gäller utvecklingen av den bokföringsskyldiges verksamhet, väsentliga händelser under räkenskapsperioden och efter dess utgång, den förväntade framtida utvecklingen samt en utredning om forsknings- och utvecklingsverksamhetens omfattning. Ifall en inlösningskostnad som förfallit till betalning inte har kunnat betalas, skall även detta nämnas. I fråga om bostadsrättsverksamhet är sådana uppgifter husägarens åsikt bl.a. om bostadsrättsmarknadens utveckling, efterfrågan på bostadsrättsbostäder och husägarens framtida verksamhet. Om man under den räkenskapsperiod som redan gått ut eller under följande räkenskapsperiod har blivit tvungen eller sannolikt kommer att bli tvungen att lösa in exceptionellt många bostadsrätter, skall även detta nämnas i

verksamhetsberättelsen. Väsentliga uppgifter om bostadsrättsverksamheten är även användningen av lägenheter, vars bostadsrätt lösts in. I verksamhetsberättelsen bör redas ut hur man har gått till väga med dessa lägenheter, om bostadsrätten till lägenheten har överlåtits på nytt eller om lägenheten har hyrts ut och med hurdant avtal och till vilken hyra. Användningsgraden på husägarens byggnader samt utvecklingsutsikterna för bygg- och finansieringskostnaderna är även saker som skall behandlas i verksamhetsberättelsen.

Stora reparationsarbeten och deras verkning på bruksvederlagen skall också redas ut. Med bruksvederlag täcks husägarens omkostnader för skälighetsfastighetsförvaltning, räntorna och amorteringarna på huslånen samt övriga utgifter. I den 16 a § som föreslås preciseras för vilka utgifter bruksvederlag kan bäras upp. Bildandet av bruksvederlag och kända eller sannolika omständigheter som kommer att påverka det i framtiden skall sålunda även kommenteras.

Äganden och bestämmanderätten i övriga samfund samt lönerna eller arvodesgrunderna för personer i anställning hos husägaren är även saker som skall tas upp i verksamhetsberättelsen.

Enligt 1 mom. 1 punkten skall användningen av bruksvederlag, när vederlag har kunnat bäras upp enligt olika grunder för olika ändamål, redas ut tillräckligt detaljerat i verksamhetsberättelsen. Enligt 1 mom. 2 punkten skall i verksamhetsberättelsen ges uppgifter om hur budgeten följts. Detta innebär bl.a. en jämförelse mellan bokslutet och budgeten. Till de delar budgeten inte har följts, skall skälen till detta anges i verksamhetsberättelsen.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om att i verksamhetsberättelsen skall göras ett förslag till åtgärder gällande husägarsamfundets vinst eller förlust. Motsvarande bestämmelse har redan gällt bostadsrättsföreningars verksamhetsberättelse. Även i hus som ägs av andra husägarsamfund tar bostadsrättshavarna olika mycket del av husägarens beslutsfattande i fråga om fastigheten och därför är en motsvarande skyldighet på sin plats.

I verksamhetsberättelsen ges även uppgifter för varje hus och projekt särskilt om de

medel som influtit av bostadsrättsavgifter som tagits ut åt husägaren under den tid som bostadsrättshuset byggts eller på annat sätt förvärvats och dessa skall enligt den 51 d § som föreslås tas upp som en särskild post under eget kapital i balansräkningen och, om ägaren är ett aktiebolag, som en särskild post under fritt eget kapital. Dessa uppgifter ges även om objekt som inte ännu är färdiga eller ens under byggnad.

51 d §. *Bokföring i balansräkningen av bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som husen byggs eller förvärvas.* Bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som ett bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas skall användas till betalning av anskaffningsvärdesandelen för det hus för vilket de har tagits ut. Någon annan användningsmöjlighet finns inte. De har kunnat tas ut redan innan huset eller bostaden förvärvats eller byggts, under byggnadstiden eller sedan objektet redan blivit färdigt. Mot betalning är bostadsrättshavaren berättigad att enligt sitt bostadsrättsavtal få bostadsrätt till en bostad, dvs. en lägenhet till sitt förfogande med förmåner, skyldigheter och rättigheter enligt lagen om bostadsrättsbostäder.

Dessa bostadsrättsavgifter som betalas av den första bostadsrättsinnehavaren kan inte användas till att betala husägarens övriga skulder. Bostadsrättsavgifter som tagits ut under byggnadstiden är den betalning som ägarbolaget fått när det avstått från sin rätt till en boendeserviceprodukt och som ägaren enligt lagen skall använda till att betala kostnaderna för anskaffningsvärdesandelen för ett hus eller en enskild bostadsrättsbostad. I denna paragraf föreslås bestämmelser om hur ovan avsedda bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas skall tas upp i husägarsamfundets balansräkning. Bestämmelsen hänför sig även till 26 b § i förslaget där bestämmelser föreslås om disponibla medel för inlösningar av bostadsrätter och om ansvaret i samband med dem. Även den bestämmelse som i 26 c § föreslås om betalningsordningen när ägarsamfundet upplöses eller går i konkurs hänför sig till samma sakhet. Utgångspunkten för de nämnda

bestämmelserna är att de bostadsrättsavgifter som under den tid som bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas tas ut hos bostadsrättshavarna är bostadsrättshavarnas placeringar i form av eget kapital i det samfund som äger bostadsrättshuset eller bostadsrättshusen.

Ur ovan nämnda sakhetlighet föreslås som 1 mom. i denna paragraf en bestämmelse om var bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärvas skall tas upp i balansräkningen. Huvudregeln är att dessa bostadsrättsavgifter tas upp som en särskild post under eget kapital. Det egna kapitalet för ägare som är aktiebolag är uppdelat i bundet och fritt eget kapital. I balansräkningen för en sådan ägare tas bostadsrättsavgifterna upp som en särskild post under fritt eget kapital. Det föreslagna bokföringssättet motsvarar sålunda bokföringen av kapitallån i balansräkningen för ett aktiebolag. Ett kapitallån är ju en placering som även någon annan än en aktieägare gör som eget kapital i aktiebolaget.

Som 2 mom. föreslås bestämmelser om hur inlösningsen av en bostadsrätt påverkar posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen. Huvudregeln är att för inlösningar av bostadsrätter bör i första hand användas utdelningsbara vinstmedel före skatt och först i andra hand posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen. I varje fall får ägaren använda endast eget kapital till inlösningar eller, om det är fråga om ett aktiebolag, fritt eget kapital. Därför bör posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen nedsättas på grund av bostadsrättsinlösning endast till de delar ägaren inte har kunnat använda annat eget kapital och, om ägaren är ett aktiebolag, annat fritt eget kapital. Sedan bostadsrätten efter inlösningsen har överlåtits på nytt skall en överföring som beror på inlösningsen och motsvarar nedsättningen göras tillbaka till posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen. Även denna bokföringsbestämmelse föreslås i 2 mom.

De bestämmelser som föreslås i 2 mom. innebär sålunda att posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen inte alls nedsätts eller höjs med anledning av en bostadsrättsinlösning eller av en ny

överlåtelse efter inlösningsen, om inlösningarna har kunnat skötas med annat eget kapital och, om husägaren är ett aktiebolag, med annat fritt eget kapital.

I denna lag är husägaren även enligt den föreslagna 26 a § skyldig att sörja för att det i inlösningens ögonblicket finns sådana disponibla medel som får delas ut utan att borgenärernas rättigheter kränks. Alla bostadsrättshusägare kan grunda en fond för bostadsrättsinlösning, till vilken medel kan överföras för eventuella inlösningar av bostadsrätter. En bestämmelse om inlösningens fonden föreslås som 51 e §. Bostadsrättsföreningar och sådana husägare som har anslutit sig som medlemmar till bostadsrättsföreningarnas

inlösningssgarantifond kan i vissa fall - utan att kränka borgenärerna - i stället för egna medel använda medel som anvisas av inlösningssgarantifonden till inlösningar. Detta förutsätter dock alltid att inlösningssgarantifonden fattar beslut om anvisning av medel i ett enskilt fall.

När det numera t.ex. vid låneförhandlingar kan krävas ett färskt mellanbokslut, kan man även i en sådan här situation göra upp ett mellanbokslut på motsvarande sätt. Då kan en bostadsrätt, som efter inlösning inte har kunnat överlåtas på nytt före den tidpunkt för vilken mellanbokslut görs upp, i bokslutet beaktas på det sätt som föreslås i momentet.

Som 3 mom. föreslås en bestämmelse om att posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen i regel är icke utdelningsbar medan ägaren bedriver verksamhet enligt denna lag. Med andra ord får inga medel alls delas ut från den till ägare av samfund som äger ett bostadsrättshus. Sedan verksamheten upphört kan posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen delas ut till samfundets ägare endast under samma förutsättningar enligt vilka man enligt den aktuella samfundslagen kan dela ut samfundets medel till samfundets ägare. Med ägarna jämföras den som gjort en annan placering som eget kapital i samfundet, t.ex. en kapitallåneplacering. Medan ägaren bedriver verksamhet enligt denna lag får medlen enligt denna paragraf endast användas till att lösa in bostadsrätter och även det med beaktande av bestämmelserna i 2 mom.

Om ägaren har överlåtit ett bostadsrättshus, kan posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen vara onödigt stor i och med att den även innehåller bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid huset byggdes eller på annat sätt förvärvades. I princip är det möjligt att dela ut en sådan post till ägarna, om det annars är tillåtet med beaktande av den lag som gäller den aktuella ägaren.

51 e §. *Fonden för bostadsrättsinlösning.* En bostadsrättshavare har rätt att få sin bostadsrätt inlöst av husägaren, om husägaren inte inom tre månader efter det att bostadsrättshavaren meddelat att han avstår från sin bostadsrätt har anvisat någon ny lagenlig bostadsrättshavare. Denna måste betala ett överlåtelsepris för bostadsrätten i enlighet med det lagenliga maximivärdet. Husägare har alltså på ovan nämnda sätt ansvar för återförsäljningen av bostadsrätten både i fråga om mottagarens lagenlighet och överlåtelsens värde.

Husägaren är den rätta mottagaren av bostadsrättsavgiften endast när den första bostadsrättshavaren ingår sitt bostadsrättsavtal. När den första bostadsrättshavaren sedan bostadsrätten lösts in ingår bostadsrättsavtal, är det fråga om det inlösningspris som föregående innehavare fick av husägaren. I övrigt är den som överlåter en bostadsrätt den rätta mottagaren av överlåtelsepriset på bostadsrätten. I praktiken kan husägaren även i sistnämnda situation delta som förmedlare i betalningen av avgiften.

För framtida utgifter som ingår i verksamhetens natur kan göras frivilliga reserveringar. I aktiebolag är en sådan fond underställd 12 kap. 2 § lagen om aktiebolag och alltså möjlig förutsatt att den post som skall fonderas inte överstiger beloppet av fritt eget kapital enligt senast fastställda balansräkning eller balansräkningen för senast avslutade räkenskapsperiod.

Enligt den föreslagna paragrafen kan medel som tagits ut för husägarens inlösningar enligt paragrafen fonderas som en fond för bostadsrättsinlösning. Medel ur denna fond kan anvisas – om inget annat föranleds av den samfundslag som gäller ägaren – endast för att fullgöra husägarens skyldighet att lösa

in bostadsrätter. Även denna fond tas i balansräkningen upp som en särskild post under eget kapital. Om ägaren är ett aktiebolag, där eget kapital enligt lagen om aktiebolag är uppdelat i bundet och fritt eget kapital, tas inlösningsfonden upp som en särskild post under fritt eget kapital i balansräkningen. Fonden är frivillig.

Inrättandet av inlösningsfonden förändrar inte husägarens skyldighet att lösa in en bostadsrätt. Skyldigheten existerar oberoende av om en inlösningsfond inrättats eller inte och om tillräckliga medel har fonderats i den för betalning av inlösningar. I bruksvederlag kan samlas in medel för betalning av inlösningspriset. Inlösningspriset är inte en utgift, eftersom en till värdet motsvarande bostadsrätt övergår på husägaren. Om ingen ny bostadsrättshavare fås, kan det med tiden nog bli en utgift. Däremot kan det vara nödvändigt att ta ut och fondera medel därför att det annars kanske inte finns tillräckligt med medel för inlösningar.

Enligt den 16 a § som föreslås i denna proposition kan bruksvederlag bäras upp för utgifter som orsakas av skyldigheter som enligt lagen hör till husägaren. Av hyresintäkterna eller annan verksamhet kan också inflyta medel som kan användas till betalning av en inlösning.

Husägaren skall med stöd av bostadsrätten försöka ge lägenheten till en ny boende, men om det inte finns intresserade eller lagenliga bostadsrättshavare, kan husägaren hyra ut lägenheten.

Hyresinkomsternas användningsändamål är inte bundet av lagen om bostadsrättsbostäder.

Inrättandet av en inlösningsfond har betydelse även för bostadsrättshavarna. Det skulle ju utgöra ett slags kollektiv garanti för att husägaren i praktiken kan lösa in bostadsrätterna, om det bli nödvändigt. Fonderingen förhindrar att medlen används till andra ändamål.

Som 26 a § föreslås en bestämmelse som ålägger husägaren en skyldighet att sörja för att husägaren har tillgång till sådana medel för betalning av inlösningar vars utdelning inte kränker borgenärernas intresse. I regel bör det finnas utdelningsbara medel för detta ändamål. I allmänhet innebär detta att verksamheten måste uppvisa överskott eller

att det bör finnas t.ex. medel som bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond anvisar sina medlemmar för betalning av inlösning. Fondens storlek kan variera enligt husägarens beslut.

Bostadsmarknadssituationen, efterfrågan på och utbudet av bostadsrättsbostäder samt den nuvarande och framtida användningsgraden i de hus som respektive husägare äger är faktorer som anger om det är skäl att inrätta en fond för bostadsrättsinlösning och hur mycket medel det är skäl att överföra till den. Eftersom fonden bildas och avsätts av överskottet, kan behovet av skydd för borgenärerna förutsätta att inlösningsfonden i vissa situationer även används till att täcka en förlust och sålunda till betalning av skulder. I första hand bör annat eget kapital användas till att täcka en förlust – i synnerhet, om fonden främst eller endast bildats med poster som tagits ut i bruksvederlagen – man det kan också vara nödvändigt att använda dessa fonderade medel. Om alltså inlösningsfonden används och har bildats med poster som tagits ut i bruksvederlagen, bör ett motsvarande belopp efter användningen av fonden så snabbt som möjligt återföras till fonden förutsatt att ett minst så stort överskott som återföringen kräver finns disponibelt. En fond kan alltså inte inrättas eller upprätthållas om skyddet för borgenärerna kränks. När en bostadsrätt efter inlösning överläts på nytt, torde en fond i regel kunna avsättas med beloppet av överlåtelsemottagarens bostadsrättsavgift. Om fonden används till att täcka en förlust, skall återföringen göras omedelbart när verksamheten uppvisar överskott.

Som 1 mom. föreslås en bestämmelse om vilka medel som kan överföras till fonden för bostadsrättsinlösning. Som 2 mom. föreslås en bestämmelse om användning av medel som överförs till inlösningsfonden och som 3 mom. en bestämmelse om att en fondandel som tagits ut i bruksvederlagen efter användningen genast skall återföras när det med beaktande av samfundslagstiftningen är möjligt. Som 4 mom. föreslås en bestämmelse om att fonden skall tas upp i balansräkningen.

Husägarens ansvar för inlösning av

bostadsrätter (in abstracto) uppges som not till bokslutet till det värde som det har vid räkenskapsperiodens utgång utan lägenhetsförbättringarnas värde. En bestämmelse om detta föreslås som 51 b § 4 punkt.

51 f §. *Förbud att bevilja lån och ställa säkerhet.* I paragrafen, som till sitt sakinnehåll med stöd av 60 § lagen om bostadsrättsföreningar redan har gällt bostadsrättsföreningar och i huvudsak med stöd av 76 § 1 och 2 mom. lagen om bostadsaktiebolag även bostadsaktiebolag, begränsas en bostadsrättshusägares möjligheter att bevilja lån och ställa säkerhet både inom och utanför ägarsamfundet eller ägarstiftelsen.

Enligt 1 mom. kan husägaren inte alls bevilja lån eller ställa säkerhet för personer som hör till ägarsamfundets eller ägarstiftelsens ledning eller dem närstående personer. Som utlåning betraktas givetvis inte förhandsavgifter eller andra motsvarande avgifter som ges för att ett arbete eller ett uppdrag skall utföras och som förhandsavgifter för utestående ersättningar, även om de sist och slutligen är större än de belopp som skall ersättas.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om när det i övrigt kan bli aktuellt att bevilja penninglån eller ställa säkerhet för en annans skuld, om det inte begränsas genom någon annan lagstiftning. I 3—5 mom. föreslås bestämmelser som hänvisar till lagstiftning där det för närvarande finns bestämmelser som begränsar långivning eller ställande av säkerhet. De ägarsamfund som lyder under sådana specialbestämmelser skall naturligtvis dessutom beakta dessa bestämmelser.

Om det är nödvändigt att bevilja penninglån eller ställa säkerhet för underhåll eller användning av en byggnad som husägarsamfundet eller husägarstiftelsen äger eller besitter, kan det vara tillåtet att göra det för en annans skuld, förutsatt att det inte begränsas av någon annan lagstiftning. Att bevilja lån eller ställa säkerhet kan vara motiverat t.ex. i en situation där ägaren är delägare i ett servicesamfund, vars verksamhet i huvudsak omfattar service i byggnader eller fastigheter som ägs av just den husägare som beviljar lånet eller ställer

säkerheten. Att bevilja lån eller ställa säkerhet skall dock vara nödvändigt för ägaren till bostadsrättshuset och inte för servicesamfundet. Förbudet mot att bevilja penninglån omfattar inte betalningstiden för poster av bostadsrättsavgifter som inte förfallit till betalning.

Med tanke på tillämpningen av bestämmelserna är det skäl att fästa uppmärksamhet vid 16 a § 3 mom. i lagförslaget enligt vilket bl.a. sådana service- och underhållstjänster som skaffas utanför ägarsamfundet eller ägarstiftelsen och för vilka tas ut bruksvederlag skall utsättas för konkurrens.

51 g §. *Koncernbokslut.* Ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus kan vara delägare i ett annat bolag, det kan ha ett dotterföretag eller själv vara dotterföretag till ett annat samfund. Det sistnämnda är dock inte möjligt för en stiftelse eller bostadsrättsföreningar, men även de kan alltså ha delägarskap, andelar eller medlemskap i andra samfund och dotterföretag om dessa samfund har som uppgift att producera tjänster i anslutning till boende. Ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus kan alltså höra till en koncern.

Redan med beaktande av 6 kap. 3 § bokföringslagen kan det vara motiverat att bokslutet för ett samfund som utövar verksamhet enligt denna lag inte slås ihop med ett koncernbokslut. Å andra sidan skall även beaktas att utdelningen av moderföretagets vinst i en koncern begränsas av dotterföretagets förlustrisker. På avgörandet av om bokslutet skall slås samman eller inte inverkar även att boksluten skall vara sinsemellan jämförbara och att felaktiga eller vilseledande uppgifter t.ex. om koncernens solvens skall undvikas.

Ett koncernbokslut bör upprättas enligt bokföringslagen och dessutom skall beaktas vad som föreskrivs i 51 b §. I modersamfundets verksamhetsberättelse skall i tillämpliga delar ges uppgifter om sådana omständigheter som avses i 51 c §. I verksamhetsberättelsen för ett dotterföretag bör anges namnet på moderbolaget. Som 1 mom. föreslås en bestämmelse om upprättande av koncernbokslut och som 2

mom. en bestämmelse om de uppgifter som skall ges i ett moder- och dotterföretags verksamhetsberättelse.

De bestämmelser som avses i 1 och 2 mom. gäller redan nu bostadsrättsföreningar. Eftersom motsvarande bestämmelser föreslås för alla samfund eller stiftelser som äger bostadsrättshus, kan 61 § lagen om bostadsrättsföreningar upphävas i detta sammanhang.

Som 3 mom. föreslås en helt ny bestämmelse. Eftersom en koncern kan omfatta många slags bolag och stiftelser av vilka endast en del är underställd de skyldigheter som ställs i denna lag, skall bättre information än för närvarande ges om den egendom och de ägare som omfattas av lagens tillämpningsområde. Avsikten med paragrafen är att tillsynsmyndigheternas arbete skall underlättas i fråga om statsunderstödd produktion, men även möjligheterna för andra, t.ex. ägarsamfundens borgenärer och de som bor i bostadsrättsbostäder, att få tillförlitlig information om när de har att göra med ett sådant ägarsamfund som avses i denna lag. Denna information ges som not till koncernbokslutet. Det skall även redas ut hur sådan egendom som avses i denna lag ägs i en koncern.

51 h §. *Bokslut för aktieägare i ett bolag som äger ett bostadsrättshus.* Avsikten med paragrafen är att underlätta tillsynsmyndigheterna arbete i fråga om statsunderstödd produktion men även möjligheterna för andra, t.ex. ägarsamfundens borgenärer och långivare samt de som bedömer säkerhetsvärdet på aktierna i ett ägarsamfund, att få tillförlitlig information om när de har att göra med egendom som är underställd begränsningarna i denna lag. Även denna information ges som not till koncernbokslutet. Enligt paragrafen skall ett bolag som äger aktier i ett ägarsamfund i sitt eget bokslut ge information om vilka aktier som omfattas av denna lags tillämpningsområde.

58 §. *Blankettformulär.* Bestämmelsen ändras så att miljöministeriet även kan fastställa formulär för ansökande om bostadsrätt.

58 a §. *Förbud att begränsa valfrihet.*

Avsikten med paragrafen är att säkerställa att ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus fritt kan välja byggherre och leverantörer av behövliga nyttigheter. En förbjuden bindning vore bl.a. att ett samfund som tillhandahåller byggtjänster eller andra tjänster i anslutning till boende genom olika avtal och arrangemang binder ägarsamfundet till sina tjänster redan när ägarsamfundet grundas. Dylika bindningar är ägnade att förhindra fri konkurrens samt utvecklingen av tjänsternas kvalitet samt relationen mellan kostnader och pris.

Genom bestämmelsen utfärdas förbud mot att begränsa ett ägarsamfunds rätt att välja byggherre eller leverantör av nytthet genom arrangemang som grundar sig på medlemskap, delägarskap, avtal eller annan bindning i ett annat samfund. Genom detta möjliggörs användning av tjänster utgående från att de är bra, förmånliga eller något motsvarande. Sådana bestämmelser kan sålunda inte tas in t.ex. i bolagsordningen eller ägarstiftelsens stadgar. Bestämmelser, villkor och förbindelser som strider mot förbuden är ogiltiga.

Eftersom bestämmelser som motsvarar 1 mom. redan gäller bostadsrättsföreningar och avsikten alltså är att närmare föreskriva om dessa i lagen om bostadsrättsföreningar, föreslås som 2 mom. en bestämmelse om motsvarande tillämpningsbegränsning.

58 b §. *Rätt att återropa avtal om byggande, anskaffning eller reparation.* I paragrafen föreslås bestämmelser om motsvarande rättigheter som redan är i kraft i fråga om byggnader som kommer i bostadsrättsföreningars ägo. Bestämmelsen behövs för att trygga även andra ägares intressen.

Enligt paragrafen har ett ägarsamfund rätt att återropa ett avtal som gäller uppförande av bostadsrättshus för samfundet eller underhåll, service, ombyggnad eller annan renovering av hus och fastigheter det äger även om det inte själv är part i detta avtal. I praktiken ingås avtal mellan entreprenören och byggherren och avsikten med bestämmelsen är att säkerställa ägarsamfundets talan i saken. Genom bestämmelsen garanteras sålunda även ett skydd på samma nivå som i lagen om bostadsköp har ordnats för

aktieägare i bostadsaktiebolag. Lagen om bostadsköp gäller inte bostadsrättsboende.

58 c §. *Ställande och frigörande av säkerhet för byggande.* I paragrafen föreslås bestämmelser om motsvarande rättigheter som redan nu gäller bostadsrättsföreningar.

Enligt 1 mom. är en byggherre skyldig att se till att en säkerhet för byggnadstiden ställs till förmån för ägarsamfundet för fullgörande av ett byggnadsavtal. Säkerheten skall vara en bankdeposition, bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring. Avsikten är att genom bestämmelsen säkerställa att invånarnas skydd inte blir avsevärt sämre än i övrig bostadsproduktion. Husen kan sålunda göras färdiga eller byggfelen repareras trots byggherrens eller entreprenörens insolvens eller försummelse av avtalsvillkor. Handlingen som gäller säkerheten bör givetvis innehålla klara bestämmelser om för vilka skyldigheter säkerheten har ställts.

Enligt 2 mom. skall säkerheten för byggnadstiden när bostadsrätter börjar bjudas ut uppgå till minst 10 % eller en genom förordning fastställd större minimiandel av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten skall gälla till dess ägarsamfundet frigör den, dock minst tre månader efter att byggnadstillsynsmyndigheterna godkänt ifrågasvarande byggnad för användning.

Bestämmelserna i 3 mom. gäller en säkerhet för tiden efter byggnadstiden. När säkerheten för byggnadstiden upphör, skall den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadstiden. Den skall uppgå till minst två procent eller en genom förordning fastställd större minimiandel av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten skall gälla till dess föreningen frigör den. Säkerheten skall dock gälla minst ett år efter att säkerheten för byggnadstiden har upphört. Genom förordning kan den miniminivå som krävs både på säkerheten för byggnadstiden och säkerheten för tiden efter byggnadstiden höjas, om det är nödvändigt som garanti även i situationer där de föreslagna säkerheterna till normalbelopp visar sig vara för låga.

Enligt 4 mom. kan domstolen på ansökan helt eller delvis frigöra en säkerhet som utan skäl förvägrats. När avtalet om byggande har

uppfyllts, bör även den säkerhet som gäller avtalet frigöras. Om så inte sker trots begäran eller om samtycke inte kan skaffas utan oskäligt dröjsmål, kan den som ställt säkerheten väcka talan mot husägaren i syfte att frigöra säkerheten. Husägarens samtycke kan fördröjas bl.a. av den orsaken att ägarens representant trots försök inte har kunnat nå eller att det förekommer meningsskiljaktigheter på husägarens sida om frigörandet av säkerheten.

59 §. *Närmare bestämmelser.* Det föreslås att paragrafen preciseras så, att förordning utfärdas i fråga om de anteckningar som avses i 51 § och de säkerheter för byggande som avses i 58 c § av statsrådet samt i fråga om de allmänna principer vid fastställande av bruksvederlag som avses i 16 § 4 mom. och i fråga om de blankettformulär som avses i 58 § av miljöministeriet.

1.2. Lag om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar

Bestämmelser som föreslås bli upphävda. Eftersom det i lagen om bostadsrättsföreningar föreslås nya bestämmelser och ändringar i bestämmelser som sedan de har trätt i kraft gäller alla bostadsrättshusägare och inte längre endast bostadsrättsföreningar, föreslås att överlappande eller motsvarande bestämmelser i lagen om bostadsrättsföreningar upphävs. De bestämmelser som föreslås bli upphävda är 58, 59, 61 och 82 §. De bestämmelser som föreslås bli fogade till lagen om bostadsrättsbostäder är 51 a—51 c och 51 g samt 58 b och 58 c §.

57 §. *Hänvisning till tillämpning av lagen om bostadsrättsbostäder.* I paragrafen föreslås en hänvisning till bestämmelserna i 11 a kap. lagen om bostadsrättsbostäder, vilka, utöver vad som föreskrivs i detta kapitel, även skall tillämpas på bostadsrättsföreningars bokslut.

73 §. *Likvidation.* Ordalydelsen i 2 mom. föreslås bli ändrad, eftersom de som avstår från sin bostadsrätt när en bostadsrättsförening upplöses sig skall vara berättigade att få normal inlösning för sin bostadsrätt och inte bara den

bostadsrättsavgift de betalat, vilket den nuvarande ordalydelsen antyder. Inlösningspriset är enligt lagen om bostadsrättsbostäder högst så stort som maximipriset på en bostadsrätt. De som inte avstår från sin bostadsrätt när en ägarförening upplöses utan fortsätter att bo i sin bostad, betalas givetvis ingenting i detta sammanhang.

81 §. *Dottersammanslutningsfusion.* Bestämmelsen är ny. En bostadsrättsförening kan för sin verksamhet förvärva en fastighet så, att den förvärvar hela aktiestocken i det bolag som äger fastigheten. För att verksamheten efter detta skall kunna bli ekonomisk samt skattemässigt och administrativt flexibel och ändamålsenlig, är det i allmänhet nödvändigt att fusionera ett sådant bolag med bostadsrättsföreningen. Vid en fusion upplöses det bolag som fusioneras. Förändringen av samfundsformen orsakar i detta fall dock enligt gällande bestämmelser en extra skattskyldighet. Skatt betalas på sätt och vis på nytt, eftersom överlåtelseskatt redan har betalats för aktieköpet.

Enligt 4 § lagen om överlåtelseskatt (931/1996) är huvudregeln att förvärvaren skall betala skatt på överlåtelse av en fastighet. Enligt 4 mom. skall skatt betalas för överlåtelse av fastighet bl.a. för förvärv som grundar sig på upplösning av det samfund som äger fastigheten. Enligt 5 mom. i samma paragraf skall skatt dock inte betalas för överlåtelse av fastighet till ett samfund som fortsätter den överförda verksamheten då det grundar sig på ändring av samfundsform eller på fusion eller sådan fission av samfund, som innebär att det fissionerande samfundet upplöses om arrangemanget genomförs enligt lagstiftningen för det aktuella samfundet. Av 4 och 5 mom. framgår sålunda att avsikten inte är att bära upp överlåtelseskatt två gånger för samma förvärv.

Eftersom ett aktiebolag enligt lagen om aktiebolag kan fusioneras endast med ett annat aktiebolag, kan inte villkoren för skattefrihet enligt 4 § 5 mom. lagen om överlåtelseskatt uppfyllas. Sålunda är en bostadsrättsförening, som fusionerar ett aktiebolag som den redan äger med sig själv,

skattskyldig för sådant fastighetsförvärv som sker när ett bolag som omfattas av fusioneringen upplöses. Detta kan inte anses vara ändamålsenligt. Därför föreslås i 1 mom., att en bostadsrättsförening skall ha rätt att med sig själv fusionera ett sådant aktiebolag, vars hela aktiestock den redan äger. Av 1 § lagen om bostadsrättsföreningar följer att aktiebolaget skall vara grundat eller förvärvat för ändamålet i 1 § 2 mom. Enligt förslaget kan även ett sådant bostadsaktiebolag fusioneras vars hela aktiestock bostadsrättsföreningen äger.

Rätten för invånarna i en fastighet som ägs av ett bolag som skall fusioneras att behålla en lägenhet i sin besittning har kunnat grunda sig på ett hyresavtal, men även på någon annan rätt. Enligt statsrådets beslut om ändring av statsrådets beslut om val av bostadsrättshavare (852/1997) kan en person som på grundval av hyresrätt eller annan rätt besitter en lägenhet, då ett hus ändras till bostadsrättsbostad, fortsätta att besitta lägenheten som hyresgäst eller ändra sin besittningsrätt till bostadsrätt. Samma rätt gäller för familjemedlemmar som bor i bostaden. Omvandlingen av besittningsrätten till bostadsrätt kan även göras sedan huset redan omvandlats till bostadsrättshus.

I 14 kap. lagen om aktiebolag ingår bestämmelser om fusion. Avsikten är att fusion i övrigt huvudsakligen skall ske enligt dessa bestämmelser. När man beaktar att ett aktiebolag enligt förslaget inte fusioneras med ett annat aktiebolag utan med en bostadsrättsförening som redan äger hela dess aktiestock, föreslås att fusion i tillämpliga delar genomförs enligt bestämmelserna om fusion av dotterbolag i lagen om aktiebolag. Därför föreslås att på en bostadsrättsförening tillämpas i tillämpliga delar vad som föreskrivs om det övertagande bolaget i lagen om aktiebolag. Beslut om fusion av dotterbolag, fattas dock av bostadsrättsföreningens möte. Dessa bestämmelser om fusion föreslås som 2 mom. i paragrafen.

1.3. Lag om ändring av 15 b § aravalagen

15 b §. *Allmännyttighet i en koncern.* Ordalydelsen i punkt 4 föreslås bli ändrad.

När villkoren för regleringen av allmännyttigheten för ägare till statsunderstödd bostadsproduktion reglerades, var det inte möjligt att producera bostadsrättsbostäder med något annat än lån eller räntestöd av statens medel. När nu även annan finansiering blir möjlig, måste gränsen för allmännyttighetsvillkoren avgränsas så att de motsvarar bestämmelsens ursprungliga syfte. Enligt förslaget tillför bestämmelserna i 4 punkt en sådan koncern som definieras i 15 b § endast sådana samfund som antingen har ett lån som beviljats av statens medel eller bostadsrättshus som fått räntestöd.

1.4. Lag om ändring av 25 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

25 §. *Allmännyttighet i en koncern.* I 4 punkten föreslås en likadan ändring som i lag 1.3.

2. Närmare bestämmelser

Det krävs ändringar i förordningen om anteckning av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar för bostadsrättsbostäder till följd av att fritt finansierade bostadsrättshus blir möjliga. Bl.a. behövs det bestämmelser om vem som är ansvarig för att de anteckningar som skall göras i inteckningsregistret görs innan bostadsrättsavtal erbjuds i ett hus.

Det formulär för bostadsrättsavtal som miljöministeriet fastställt måste ses över till följd av de föreslagna lagändringarna.

3. Ikraftträdande

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att de har antagits och blivit stadfästa. Avsikten är nämligen att det skall finnas fritt finansierade bostadsrättsbostäder på marknaden redan under 2002.

Lagen om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder tillämpas med nedan nämnda undantag på den räkenskapsperiod

för vilken bokslutet redan omfattas av lagen av den 30 april 1998 om ändring av bokföringslagen (300/1998). Nämnda ändring av bokföringslagen och även själva bokföringslagen har införts stegvis. Enligt övergångsbestämmelserna i dessa lagar tillämpas alltid den nya bokföringslagen och lagen om ändring av den på bokföringen för den räkenskapsperiod som upphör efter 1999. Bokföringen av posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen kan leda till att den aktuella husägaren måste korrigera sina redan gjorda, offentliggjorda och registrerade tidigare bokslut. I 3 kap. 1 § 2 mom. bokföringslagen förutsätts att det i samband med bokslutet finns s.k. jämförelsetal som skall korrigeras om t.ex. specificeringen av resultaträkningen eller balansräkningen har ändrats. På samma sätt skall förfaras, om jämförelsetalet av något annat skäl inte är användbart. En korrigering av bokslutsuppgifterna kan även leda till att redan verkställd beskattning eller inlämnad skattedeklaration också måste korrigeras.

Avsikten är att firmaskyddet för ägare till bostadsrättshus skall sättas i kraft så, att förbudet inte gäller samfund som hade rätt till ett skyddat namn redan innan lagen trädde i kraft. När lagen träder i kraft skall ett registrerat samfund redan inom ett år efter ikraftträdandet ändra sin firma så att den överensstämmer med lagen, om den inte redan gör det.

Det föreslås att bestämmelserna om förutsättningarna och förfarandet för det val av bostadsrättshavare som förutsätter godkännande av kommunen tas in i lag. Paragraferna 4 a—4e om valet föreslås bli tillämpade även på de ansökningar som lämnats in innan lagen träder i kraft om bostadsrätten erbjuds sökanden efter det att lagen trätt i kraft. Det föreligger inte heller något hinder för att bostadsrätterna fördelas enligt de bestämmelser som gällde innan lagen trädde i kraft i ett sådant bostadsrättshus där bostadsrätter erbjudits bostadsrättshavarna redan före lagens ikraftträdande. Detta förutsätter dock att husägaren hörs. Eftersom det föreslås att statsrådets beslut om val av bostadsrättshavare jämte ändringar skall upphävas och att det inte längre skall finnas

någon rätt att få en ny bostadsrätt med samma ordningsnummer, föreslås att denna rätt enligt 6 § 3 mom. och 8 § 2 mom. i ovan nämnda statsrådsbeslut skall vara i kraft till utgången av det år som denna lag träder i kraft.

I ikraftträdelsebestämmelserna föreslås även en bestämmelse enligt vilket åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

4. Lagstiftningsordning

Enligt 19 § 4 mom. i Finlands grundlag skall det allmänna främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. För att fullgöra denna uppgift föreslår regeringen att de lagar som föreslås i propositionen stiftas.

Lagförslagen i propositionen skall enligt ikraftträdelse- och övergångsbestämmelserna i dem i huvudsak tillämpas även på befintliga avtal och bolag sedan lagarna trätt i kraft. De föreslagna ändringarna är dock sådana att om dem har det enligt hävdvunnen praxis varit möjligt att bestämma genom en vanlig lag. Lagförslag 1 (lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder) innehåller dock vissa sådana ändringsförslag att det mot bakgrunden av bestämmelserna om egendomsskydd i grundlagen (2 kap. 15 §) är skäl att göra en statsförfattningsrättslig bedömning av lagförslaget, med beaktande även av skyldigheten enligt 19 § 4 mom. i grundlagen.

Den lag som föreslås om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder innehåller ett förslag till ändring av betalningsordningen för borgenärer när ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus upplöses. Enligt den föreslagna 23 a § får den som avstår från sin bostadsrätt en inlösning av husägaren – givetvis under förutsättning att en inlösning i övrigt är aktuell – först efter de andra betalningarna. Bestämmelserna i 26 b och 51 d § i lagförslaget ändrar förutsättningarna för betalning av en inlösning av en bostadsrätt i jämförelse med vad som bestäms i nuvarande lagstiftning.

Båda dessa behov av att ändra lagstiftningen beror på att de bostadsrättsavgifter som tas ut

då bostadsrättshus byggs eller på annat sätt förvärfvas föreslås bli upptagna som en särskild post under eget kapital i balansräkningen eller, om ägaren är ett aktiebolag, som en särskild post under fritt eget kapital i balansräkningen. Därmed anser man att vid bostadsrättsinlösning återförs det egna kapitalet till de delar det innehåller en bostadsrättsavgift som tagits ut under den tid som ett hus byggts eller på annat sätt förvärvats. I inlösningspriset kan även ingå indexgottgörelse och ersättning för kostnader för lägenheten. I propositionen har man sålunda blivit tvungen att även ta in villkoren för återbäring av denna kapitalpost. Detta kan innebära att ägaren inte kan lösa in en bostadsrätt, om förutsättningarna för betalning av inlösning inte just då uppfylls.

Dessa nya bestämmelser inverkar också på den rättsliga ställningen för nuvarande bostadsrättshavare och indirekt för sådana panthavare som innan lagen träder i kraft har tagit ett bostadsrättsavtal i pant. Förändringen i den rättsliga ställningen grundar sig inte på en ändring av ett villkor i ett befintligt bostadsrättsavtal genom lag, utan på att husägaren genom lag åläggs att fullgöra de skyldigheter att lösa in en bostadsrätt som ingår i bostadsrättslagstiftningen. Det föreslås alltså att de nya bestämmelserna även skall gälla bostadsrättsförhållanden som grundar sig på bostadsrättsavtal som ingåtts innan lagen träder i kraft. Därmed är propositionen statsförfattningsrättsligt betydelsefull i ljuset av hur ovan nämnda förslag inverkar på nu gällande avtal.

Verkningarna av ovan nämnda förslag bedöms nedan särskilt vad gäller ägarsamfundets normala verksamhet och särskilt vad gäller ägarsamfundet vid likvidation, upplösning eller konkurs.

Under ägarsamfundets normala verksamhet har inlösning av en bostadsrätt för närvarande kunnat ske oberoende av samfundets ekonomiska ställning. Sedan bestämmelserna om förutsättningarna för betalning av inlösning har trätt i kraft kan den som krävt inlösning av sin bostadsrätt bli tvungen att vänta på att inlösningen betalas tills det finns förutsättningar för en betalning. Trots att dröjsmålsränta skall betalas på

inlösningen kan en fördröjning av betalningen ha betydelse t.ex. vid byte av bostad. I dylika situationer kan ställningen för bostadsrättshavaren förändras i jämförelse med vad den enligt nuvarande bestämmelser skulle vara. Ställningen försämras sedan denna lag trätt i kraft om inte husägaren kan uppfylla förutsättningarna för betalning av inlösningen. Detta avspeglar sig på motsvarande sätt även på panthavare som vill ha betalning för kapitalvärdet på bostadsrätten i en situation då förutsättningarna för inlösning av bostadsrätten inte uppfylls.

En bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt då ägarsamfundet upplöses, har enligt gällande bestämmelser rätt att få en lika stor utdelning som borgenärer utan företrädesrätt. Sedan förslaget gått igenom kommer bostadsrättshavare att få sin inlösningsbetalning först efter andra betalningar om ägarsamfundet upplöses eller försätts i konkurs. Om ägaren är ett aktiebolag betalas inlösningen dock före utdelningen till aktieägarna på basis av deras aktieinnehav.

När det gäller bostadsrättsföreningar har från första början funnits en ordning, enligt vilken de som avstår från sin bostadsrätt när en förening upplöses får betalningen för sin bostadsrätt först efter de övriga borgenärerna. Betalningen kan inte heller då vara högre än det inlösningspris som enligt 23 § lagen om bostadsrättsbostäder ålagts husägaren. Till följd av förslaget ändras alltså inte den företrädesrätt som bostadsrättsföreningens bostadsrättshavare har.

I fråga om bostadsrättshavare i hus som ägs av någon annan än en bostadsrättsförening ändras alltså företrädesrätten för sådana som avstår från sin bostadsrätt då ägarsamfundet blir föremål för likvidation, upplösning eller konkurs. Förslaget skall också tillämpas på bostadsrättsförhållanden som grundar sig på bostadsrättsavtal som ingåtts innan lagen träder i kraft, men först på inlösningar som blir aktuella efter lagens ikraftträdande.

Likvidation, upplösning eller konkurs påverkar inte ställningen för en sådan bostadsrättshavare som inte i detta läge kräver att bostadsrätten skall inlösas.

De föreslagna ändringarna inverkar således

på ovan beskrivet sätt på giltiga avtal, trots att de föreslagna bestämmelserna inte ändrar vad avtalsparterna har kommit överens om, och på inlösningar som har förfallit till betalning innan lagen träder i kraft.

Det egendomsskydd som tryggats genom grundlagen har allmänt ansetts säkerställa avtalsförhållandenas varaktighet och således vardera partens förmögenhetsintressen. Även om grundlagsutskottet i praxis förhållit sig negativt till retroaktiva ingrepp i gällande avtals innehåll, är det inte en absolut regel att ingrepp inte får göras i avtalsförhållanden (se t.ex. GrUU 5/2002 rd, GrUU 37/1998 rd, GrUU 48/1998 rd). Till exempel ändringen av räntelagen (lag 340/2002) och den nya lagstiftningen om borgen har stiftats som vanliga lagar.

Båda dessa har omfattande retroaktiva verkningar på vad parterna kommit överens om.

Reglering som begränsar eller gör intrång i de grundläggande rättigheterna måste vara till sina grunder godtagbar, påkallad av ett vägande allmänt behov och nödvändig för uppnåendet av det mål som eftersträvas. Dessutom skall regleringen stå i proportion till sitt syfte så att ingreppet i en grundläggande rättighet inte leder till ett oskäligt resultat för den enskilde (GrUU 25/1994 rd).

En begränsning av tillämpningen av bestämmelserna om förutsättningarna för inlösning av en bostadsrätt endast till avtal som ingåtts efter det att lagen trätt i kraft skulle inte ha gjort det möjligt att ta upp de bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som ett hus byggs eller på annat sätt förvärvas under eget kapital i ägarsamfundets balansräkning. Alla bostadsrättshus som ägs av samma ägare och de bostadsrättsavgifter som tagits ut då husen byggts eller på annat sätt förvärvats skall i balansräkningen behandlas på samma sätt, vilket också föreslås i propositionen. I detta avseende har man blivit tvungen att utvidga tillämpningen av de bestämmelser som ställer krav på att husägarna skall ha förutsättningar för att lösa in bostadsrätter till att också gälla avtal som gällde innan lagen trädde i kraft i sådana fall då inlösningen förfaller till betalning efter

lagens ikraftträdande. När det gäller ägare i aktiebolagsform har det med tanke på en fortsatt verksamhet varit nödvändigt att ställa detta villkor. För att regleringen skall vara så klar som möjligt är det å andra sidan motiverat att inlösningsförutsättningarna är samma för alla husägare. Ur samhällets synvinkel skall detta val således betraktas som godtagbart. Bostadsrättshavarna skulle ha varit i en ojämlig ställning vad gäller inlösningar som skett efter lagens ikraftträdande om husägaren, när två bostadsrättshavare samtidigt krävt inlösning, skulle ha haft bättre förutsättningar för inlösning beträffande den ena bostadsrättshavaren beroende på när bostadsrättsavtalet har ingåtts. Även av denna orsak är det motiverat att utvidga bestämmelserna till att gälla även befintliga avtalsförhållanden.

I vilken utsträckning de nya förutsättningarna för inlösning leder till att den som avstår från sin bostadsrätt efter det att lagen trätt i kraft inte får inlösningen då den förfallit till betalning, utan måste vänta på att förutsättningarna för betalning uppfylls beror till stor del på hur stort antal som vid respektive tidpunkt avstår från sin bostadsrätt och hur stort antal som vill bli bostadsrättsshavare. Detta påverkas av många faktorer, t.ex. den allmänna efterfrågan och utbudet på bostäder, bostädernas pris- och finansieringsvillkor samt tillgången till lån. Nivåerna på hyrorna och vederlagen inverkar också på hur hög nivån på bruksvederlaget kan vara och på hur bra man kan bereda sig på att vid behov betala inlösningar. Enligt de nya bestämmelserna kan den som krävt inlösning av sin bostadsrätt bli tvungen att vänta på inlösningen i situationer då detta inte skulle ha skett enligt nuvarande bestämmelser. Å andra sidan skulle bruksvederlagen enligt nuvarande bestämmelser ha varit högre för alla eftersom det hela tiden också skulle ha uppburits bruksvederlag för täckande av den ständigt växande skulden. Den ständigt växande skulden skulle förutom de ändringar som föreslås i bokslutsbehandlingen av bostadsrättsavgifter ha bildats av det kalkylerade värdet på bostadsrättsinlösningar, oberoende av om en

inlösning är aktuell eller inte. Skulden motsvarar de bostadsrättsavgifter, inklusive indexjusteringar, som tagits ut då huset byggts eller på annat sätt förvärvats om lägenheten besitts på basis av bostadsrätt. De ändringar som föreslås under normal verksamhet inverkar således på alla bostadsrättshavare på så sätt att bruksvederlaget blir mindre. I fråga om den som avstår från bostadsrätten inverkar de däremot på så sätt att den som avstår från bostadsrätten kan bli tvungen att vänta på inlösningen längre än för närvarande. De föreslagna ändringarna innebär alltså att under ägarsamfundets normala verksamhet blir de månatliga betalningarna hela tiden skäligare för alla bostadsrättshavare, medan de vid betalningssvårigheter för husägaren kan leda till ett svårare läge än för närvarande för sådana som avstår från bostadsrätten. De föreslagna ändringarna är därmed med tanke på bostadsrättshavarnas ekonomiska ställning både positiva och i vissa fall negativa i jämförelse med situationen enligt gällande regler. Allmänt taget skall verkningarna dock inte anses oskäligen.

En bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt då ägarsamfundet upplöses, har enligt gällande bestämmelser rätt att få en lika stor utdelning som borgenärer utan företrädesrätt. Sedan förslaget gått igenom kommer bostadsrättshavare att få sin inlösningsbetalning först efter andra betalningar om ägarsamfundet upplöses eller försätts i konkurs. Om ägaren är ett aktiebolag, betalas inlösningen dock före utdelningen till aktieägarna på basis av deras aktieinnehav. Även denna ändring är nödvändig för att de bostadsrättsavgifter som tas ut då hus byggs eller på annat sätt förvärvas skall kunna tas upp under det egna kapitalet i ägarsamfundets balansräkning. Två utredningar av den ekonomiska situationen för en bostadsrättsförening som råkat i betalningssvårigheter samt av förutsättningarna för en fortsättning av verksamheten pågår som bäst. För närvarande finns inga uppgifter om någon konkurs eller upplösning för en ägare i aktiebolagsform eller om något annat motsvarande projekt. Däremot pågår en

fusion av ägare i aktiebolagsform.

Den föreslagna ändringens verkningar för bostadsrättshavaren är i princip betydande men i praktiken sannolikt ringa eftersom borgenärer utan företrädesrätt inte heller enligt nuvarande bestämmelser torde få full utdelning vid ägarsamfundets likvidation, upplösning eller konkurs eller så blir de helt utan utdelning. Detta beror på att förmögenheten i samfund som äger bostadsrättshus i praktiken för närvarande består av i första hand de bostadsrättshus som de äger. Överlåtelsepriset på dessa har reglerats permanent. Därmed är det enbart borgenärer med företrädesrätt som får en utdelning ur boet och denna i allmänhet så att överlåtelseägaren övertar dessa skulder.

Grundlagsutskottet har i sina tidigare ställningstaganden konstaterat att lagstiftningen om företrädesrätt kan ordnas genom vanliga lagar (GrUU 1/1940 rd) och att företrädesrätten mellan olika skulder kan ändras i vanlig lagstiftningsordning om ändringarna skall tillämpas vid konkurs eller utmätning som sker efter det att lagen trätt i kraft (GrUU 1/1972 och 20/1992). Om ikraftträdandet av bestämmelserna ordnas så att de nya bestämmelserna inte ändrar företrädesrätten i redan inledda konkurser eller redan gjorda utmätningar har bestämmelserna kunnat stiftas genom en vanlig lag. Därmed är det också möjligt att genom en vanlig lag bestämma om bostadsrättshavarens ställning då denna avstår från sin bostadsrätt och kräver inlösning då det samfund som äger huset är föremål för likvidation, konkurs eller utmätning eftersom de föreslagna ändringarna endast skall gälla inlösningar som sker efter det att lagen trätt i kraft.

Med stöd av vad som anförts ovan och med beaktande av skyldigheten i 19 § 4 mom. grundlagen och det faktum att bostadsrätt som form för besittning av en lägenhet i jämförelse med traditionellt ägarboende innebär en möjlighet att till relativt låga införskaffnings- och brukskostnader få en bostad som motsvarar behovet och det faktum att tillgången till dessa bostäder i hög grad påverkas av propositionens bestämmelser om bokslutsbehandlingen av bostadsrättsavgifter som tas ut då huset

byggs och om förutsättningarna för inlösning av bostadsrätter, anser regeringen att även lagförslag 1 i sin helhet kan behandlas i vanlig lagstiftningsordning. Eftersom frågan har anknytning till de grundläggande rättigheterna anser regeringen dock att det är

befogat att grundlagsutskottet ger ett utlåtande om propositionen under riksdagsbehandlingen.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

*Lagförlagen***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 §*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 uppförande 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 uppförande, 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 tjänster i anslutning till sådan verksamhet som avses i denna lag.

Om skyldigheten för köpare vid exekutiva auktioner att uppfylla de fordringar som i denna lag ställs på ägare bestäms 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) åt en annan använda 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 uppbärs för byggnadskede eller för annat anskaffningsskede av bostadsrättshus får inte sammanlagt överstiga det belopp som utöver lån och eget kapital behövs för finansiering av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för det aravalånebelopp som fastställs enligt aravalagen eller det räntestödslånebelopp som fastställs enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Om uppförande eller anskaffning av ett

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

3 a §

Finanskonto för ett bostadsrättshus under byggnadstiden

Bostadsrättshusägaren skall öppna ett särskilt konto, på vilket innan bostadsrättshuset blir färdigt skall betalas

1) lån som lyfts för byggande eller förvärv av huset samt

2) bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid bostadsrättshuset byggts eller på annat sätt förvärvats.

Medlen på kontot får inte användas till ändamål som är främmande med beaktande av byggandet eller annat förvärv 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 deponeras på ett skilt konto. Kontot får inte användas till ändamål som är främmande för 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 eller flera 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 strider mot 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 honom. Sökanden kan också godkännas på villkor att han 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 uppförs 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 lägenheter 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 sattes ut för sökning.

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

- 1) han har en ägarbostad på den ort som ansökan gäller och denna uppfyller kraven på skälig boendenivå med beaktande av hans och hans hushålls storlek och åldersstruktur samt sökandens behov av självständigt boende eller

- 2) han har så mycket förmögenhet att han förmår skaffa en bostad som motsvarar hans

behov 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 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 lägenheten och som fyllt 18 år eller en familjemedlem som bor i lägenheten och härleder sin rätt till honom 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 innehavare av bostadsrätt till en bostad som han eller hans familj har besittit 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 han söker bostadsrätt. Kommunerna 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 önskar bostadsrätt. Vid ansökan om bostadsrätt meddelar den sökande sitt namn, sin adress och sin personbeteckning och företer 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 de bostadsrätter som tas i bruk eller blir lediga inom ansökningsområdet skall kommunen offentligt förklara att de i 1 mom. avsedda ordningsnumren allmänt kan sökas. Ordningsnumren skall förklaras lediga att sökas inom en angiven tid (ansökningstid). De ansökningar som kommer in inom ansökningstiden behandlas i enlighet med 3 mom. 1 punkten. Efter ansökningstidens utgång kan ansökan om ordningsnummer lämnas in kontinuerligt. Ansökningar som kommer 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 att få 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 ansökan inom utsatt tid avgörs genom lottdragning,
- 2) efter dem som har lämnat in 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 stämmer överens med hans anmälan och som skäligen motsvarar hans behov av bostad, och om han tre gånger har vägrat att ta emot en sådan bostad, skall kommunen ge honom 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 skälighets tid inte besvarar ett erbjudande som gjorts honom 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 hans ordningsnummer ändras, ändra eller precisera sin anmälan till husets ägare om vilket slag av bostadsrättsbostad han önskar. Husägaren kan, innan erbjudandena görs, uppmana dem som ansökt om de bostadsrätter som då delas ut att precisera sina anmälningar. Uppmaningen att precisera en anmälning skall ges skriftligen för kännedom till de sökande som saken gäller under den adress de uppgivit.

4 d §

Anmälningar till husägare och erbjudande av bostadsrätter

Husägaren är skyldig att allmänt och offentligt meddela när han är redo att ta emot anmälningar från personer som önskar bli bostadsrättshavare. 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 också 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 på den adress han uppgett.

Den som ansöker om bostadsrätt får anmäla sig till flera husägare samt informera husägaren om vilka andra husägare som han tidigare har anmält sig till och som han väntar sig att skall erbjuda honom bostadsrätt i sitt hus. Den som ansöker om bostadsrätt får ta tillbaka en anmälan som han har gjort till en husägare, om han 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 tillse 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 och 4 a samt i 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 som fråga är om en boende invånares företräde då det gäller att godkännas som bostadsrättshavare.

4 f §

Deltagarrättigheter som grundar sig på bostadsrätt

En bostadsrättshavare och den som bor tillsammans med honom i bostadsrättsbostaden har rätt att delta i förvaltning 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. Om

rättigheterna för bostadsrättshavaren och en person som härleder sin rätt till honom att delta i bostadsrättsföreningens beslutsfattande föreskrivs i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

9 a §

Försummelse av skyldighet som ålagts husägare

Om husägaren 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 att förelägga vite skall delges såsom bestäms i viteslagen(1113/1999).

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 eller den som godkänts som bostadsrättshavare eller mottagare av en överlåtelse inte får den bostadsrätt han ansökt om på grund av felaktigt förfarande av husägaren eller dennes representant.

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 bl.a. orsakas av

- 1) förvärv eller uppförande av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) ombyggnader, renoveringar, tillbyggnad och förvärv av tillskottsområde, genom vilket fastigheten, byggnaden eller bostaden försätts i ett skick som motsvarar de tidsenliga kraven,
- 4) skyldigheter som enligt lagen 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) av 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 värde 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 låta bli att konkurrensutsätta 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 investering i eget kapital i det samfund som äger ett bostadsrättshus kan betalas, om inte något annat följer av någon

annan lag, dividend eller annan gottgörelse och för detta tas ut bruksvederlag, dock med beaktande av vad som föreskrivs i 16 § om hur bruksvederlaget bestäms och i 18 § om skäliga bruksvederlag.

18 §

Utredning om att bruksvederlaget är skäligt och riktigt

Bostadsrättshavaren kan låta frågan om huruvida bruksvederlaget för hans bostad eller andra lokaliteter som han 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 lagen eller avtalet.

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

23 §

Överlåtelse av bostadsrätt

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

- 1) en person som kommunen enligt denna lag samt med stöd av den utfärdade bestämmelser har godkänt som mottagare,
- 2) sin make, en släkting i rätt upp- eller nedstigande led eller en sådan familjemedlem som vid tidpunkten för överlåtelsen stadigvarande bor i lägenheten, eller
- 3) någon annan än den som avses i 1 eller 2 punkten, om det är fråga om en bostadsrätt enligt 3 § 3 mom. och om inte något annat följer av 4 b §.

Vill bostadsrättshavaren överlåta sin bostadsrätt till någon annan än den som nämns i 1 mom. 2 punkten skall han 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 eller andra medel, vilkas användning inte kränker borgenärens rättigheter.

Om fonden för bostadsrättsinlösning föreskrivs i 51 e §.

Om garantifonden för bostadsrättsinlösning föreskrivs 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 husägaren använda de medel som avses i 51 e § eller annat eget kapital eller andra medel som enligt bokslutet influtit under 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. Om nedsättning av posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen till följd av bostadsrättsinlösning och om en ökning sedan bostadsrätten på nytt har

överlåtits föreskrivs i 51 d §.

Är ägaren ett aktiebolag, får inlösningspriset på 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 betalningen av inlösningspriset på en bostadsrätt eller av poster som ingår i priset. Om ägarens rätt att höra till bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond bestäms i lagen om bostadsrättsföreningar. Poster som ingår i inlösningspriset minskar det belopp för senast avslutade räkenskapsperiod som får användas till vinstutdelning.

Har sådana medel använts till 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 enligt 44 § revisionslagen (936/1994) skyldig att ersätta ägarsamfundet för en skada som uppkommit på detta sätt. Är ägaren ett aktiebolag, tillämpas dessutom vad som bestäms i 12 kap. 5 § 2 mom. lagen om aktiebolag (734/1998). Om straff för aktiebolagsbrott föreskrivs i 16 kap. 8 § 5 punkten lagen om aktiebolag samt om straff för bostadsaktiebolagsbrott och -förseelse i 88 och 89 § lagen om bostadsaktiebolag. Är ägaren en bostadsrättsförening, tillämpas dessutom vad som bestäms i 76 § lagen om bostadsrättsföreningar. Om straff för bostadsrättsföreningsförseelse föreskrivs i 83 § lagen om bostadsrättsföreningar. Är ägaren en stiftelse, tillämpas dessutom vad som bestäms i 12 a § lagen om stiftelser.

Inlösningarna av bostadsrätter betalas i den ordning som de har förfallit. 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 de delar husägaren med anledning av vad som bestäms i denna paragraf inte får betala en bostadsrättsinlösning som förfallit till betalning är husägaren enligt räntelagen

(633/1982) skyldig att betala dröjsmålsränta på det obetalda beloppet. Vad som bestäms i 1–4 mom. gäller även sådan fördröjd 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 på grund av sitt arbete, sina studier eller av någon annan motsvarande orsak tillfälligt befinner sig 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 stadganden inte skulle kunna ta emot en bostadsrätt och inlöses inte bostadsrätten på det sätt som stadgas 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 midsommarafton, 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 som tillfälliga 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*

Om överlåtelse av ett bostadsrättshus enligt 3 § 3 mom. eller aktier i det bolag som äger ett sådant bostadsrättshus föreskrivs 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 överläts, tillämpas vad som föreskrivs i denna paragraf.

47 b §

*Överlåtelse av fritt finansierat
bostadsrättshus eller aktier i det bolag som
ägar huset*

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

Om bostadsrättshuset byter ägare, binder de bostadsrättsavtal som gäller lägenheterna i huset den nya ägaren.

48 a §

*Överlåtelsepris i vissa fall på aktier i ett
bolag som äger ett bostadsrätthus*

Aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus som överlåtaren 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 överläts justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex till de delar det inte är fråga om bostadslån som lyfts för förvärvet av aktier eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,

2) den del av bostadslån som lyfts för förvärvet av aktier eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt och för vilkas betalning överlåtaren 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 överlåtaren 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 överläts inte har ett eget anskaffningspris och överlåtaren äger hela aktiestocken.

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

48 b §

*Överlåtelsepris på bostadsrättshus i vissa
fall*

Överläts ett bostadsrätthus som överlåtaren fått i sin ägo genom fusion med det bolag som ägt huset, får bostadsrättshuset överlåtas till högst det överlåtelsepris som fastställs enligt 2 mom.

Till överlåtelsepriset räknas följande poster:

1) anskaffningspriset för aktier i det bolag som ägt huset justerat med förändringar i byggnadskostnadsindex till de delar det inte är fråga om bostadslån som lyfts för förvärvet av aktier eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,

2) den del av bostadslån som lyfts för förvärvet av de aktier som avses i 1 punkten eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt och för vilkas betalning överlåtaren 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 överlåtaren 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 överlåtaren 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 på 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 ägare till ett bostadsrättshus eller en aktie på det sätt som avses i 1 mom. skall köparen utan dröjsmål se till att han uppfyller de fordringar 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 det utan dröjsmål och senast inom fem år, om det inte finns grundad anledning att hålla egendomen

längre 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 lyfts för förvärvet av en fastighet eller aktier i det bolag som äger fastigheten eller andra lån som överlåtaren ansvarar för eller de delar av sådana lån som mottagaren vid överlåelsen tar på sig ansvaret för.

51 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

I inteckningsregistret 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, 47 b §, 48 § 2–4 mom. och 48 a §. I aktiebrevet 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 §

Skyldighet 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 servitut och 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, tecknat 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 betalas 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 §

Bokföring i balansräkningen av bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som husen byggs eller förvärvas

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 de delar annat eget kapital eller, om ägaren är ett aktiebolag, annat fritt eget kapital enligt balansräkningen för senast avslutade räkenskapsperiod inte har kunnat användas till 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.

De 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 bostadsrättshus 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 sådan 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 bolagsmedel till samfundets ägare eller den som gjort en placering i eget kapital i samfundet.

51 e §

Fonden för bostadsrättsinlösning

Ägare till bostadsrättshus kan 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.

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

Till de delar de medel som överförts 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 fort 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 boendekommittén 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 bestäms i aravalagen 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 bestäms i nämnda lagen om räntestöd 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

För upprättande av koncernbokslut skall utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen och 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 den 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 formulär 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 åberopa avtal om byggande, anskaffning eller reparation

En bostadsrättshusägare har rätt att åberopa ett avtal som gäller byggande av bostadsrättshus och fastigheter som uppförs 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 skulle vara 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 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 försäkring.

Säkerheten för byggnadsskedet skall när bostadsrätter börjar bjudas ut uppgå till minst tio procent eller en genom statsrådets förordning 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 oskäligt men eller dröjsmål, kan domstolen på ansökan ge tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis.

59 §

Närmare bestämmelser

Närmare stadganden om verkställigheten av denna lag meddelas vid behov i fråga om de anteckningar som avses i 51 § och de säkerheter för byggande som avses i 58 c § genom förordning av statsrådet samt i fråga om de allmänna grunder vid fastställande av bruksvederlag som avses i 16 § 4 mom. och i fråga om de blankettformulär som avses i 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.

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 eller 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 bostadsrätten erbjuds den sökande efter det att lagen trätt i kraft.

Kommunen kan dock efter att ha hört husägaren alltjämt fördela bostadsrätterna enligt de tidigare bestämmelserna i fråga om sådana bostadsrättshus i vilka bostadsrätter har erbjudits bostadsrättshavare redan före denna lags ikraftträdande.

Kommunen kan även efter att ha hört husägaren fram till utgången av det år lagen träder i kraft fördela bostadsrätter till sökande som avses i 8 § 2 mom. statsrådets beslut av den 27 september 1990 om val av bostadsrättshavare (900/1990) om kommunen till sitt förfogande har den kvot som avses i 6 § 3 mom. i beslutet.

Lagens 51 d § tillämpas även på bostadsrättsavgifter som innan denna lag trätt

i kraft har tagits ut under den tid som husen byggts eller på annat sätt förvärvats.

Om ett bokslut som upprättats och godkänts innan denna lag träder i kraft måste korrigeras på grund av de överföringar som avses i 51 d eller 51 e § eller en skyldighet enligt denna lag att ge upplysningar om bostadsrätten, skall det 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 skattedeklarationen redan lämnats in, skall en ny skattedeklaration utan dröjsmål ges för korrigering 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 varit i kraft när denna lag träder i kraft utom när det är fråga om en sak 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 har registrerats 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.

2.

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 och, samt
ändras 57 §, 73 § 2 mom. samt 81 §, av dessa lagrum 57 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 297/1998, som följer:

57 §

*Hänvisning till tillämpning av lagen om
 bostadsrättsrättsbostäder*

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
 bostadsrättsbostäder betalas till dem som
 avstår från sin bostadsrätt. De medel 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 bestäms om fusion av dotterbolag i
 14 kap. lagen om aktiebolag (734/1978). I
 den övertagande bostadsrättsföreningen
 fattas dock beslutet om en fusion av
 föreningens möte.

 Denna lag träder i kraft den
 200 .

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

3.

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 a § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda bostäder för vilka beviljats lån enligt 6 § 1 mom. 8 punkten 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 berättigar till besittning av dem.

Denna lag träder i kraft den 200 .

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

4.

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 beviljats lån med stöd av 6 § 1 mom. 8
punkten lagen om bostadsproduktion
(247/1996), 21 § aravalagen, 3 § lagen om
räntestöd för bostadsrättshuslån 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 augusti 2002

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Suvi-Anne Siimes*

Bilaga

Statsrådets förordning

om ändring av förordningen om anteckning av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar för bostadsrättsbostäder

Given i Helsingfors den 200

I enlighet med statsrådets beslut, fattat på föredragning från miljöministeriet, *ändras* i förordningen den 31 augusti 1990 om anteckning av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningar för bostadsrättsbostäder (758/90) 1 § 1 mom., sådant det lyder i förordning 1589/1993, samt *fogas* till förordningen en ny 5 § som följer:

1 §

Den myndighet som beviljat lån eller som godkänt räntestödslån skall utan dröjsmål göra anmälan om att aravalån som avses i 21 § aravalagen (1189/93) eller räntestödslån som avses i 20 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) har beviljats samt om därav föranledda begränsningar till den underrätt inom vars ämbetsområde bostadsrättshuset är beläget för införande av en sådan anteckning i intecknings- och lagfartsregistret som avses i 51 § 1 mom. lagen om bostadsrättsbostäder (650/90) samt till styrelsen i det bolag som äger bostadsrättshuset för införande av sådana anteckningar i bolagsordningen och i aktiebrevens som avses i 2 mom.

sådana som avses i 3 § 3 mom. lagen om bostadsrättsbostäder är ansvarig för att de anteckningar som avses i 51 § lagen om bostadsrättsbostäder har gjorts innan husägaren bjuder ut bostadsrättsavtal i ett hus som han äger eller kommer att äga.

I de fall som avses ovan i 1 mom. är styrelsen eller disponenten skyldig att med intyg från vederbörande myndighet visa att de anteckningar som nämns i 1 mom. har gjorts.

I de fall som avses ovan i 1 mom. är styrelsen eller disponenten, om någon så begär, skyldig att ge en avskrift av den handling eller det intyg som vederbörande myndighet styrkt och som visar att i 1 mom. avsedda anteckningar har gjorts. På begäran skall även uppgift ges om en hurudan klausul som måste finnas i aktiebrevens.

5 §

Styrelsen för ett sådant aktiebolag, en sådan stiftelse eller en sådan bostadsrättsförening som inte äger andra bostadsrättshus än

Denna förordning träder i kraft den 200
Åtgärder som verkställigheten av förordningen förutsätter får vidtas innan förordningen träder i kraft.

Helsingfors den 200

Minister

Regeringsråd

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:

Gällande lydelse

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 uppförande beviljats sådant lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion eller för vilken lån har beviljats enligt 21 § aravalagen (1183/93) eller 3 § lagen om räntestöd för bostadsrättshus (1205/93) (bostadsrättshus). Bostadsrätten grundas genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt (bostadsrättsavtal)

Föreslagen lydelse

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 uppförande 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 uppförande, 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 tjänster i anslutning till sådan verksamhet som avses i denna lag.

Om skyldigheten för köpare vid exekutiva auktioner att uppfylla de fordringar som i denna lag ställs på ägare bestäms 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

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

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) åt en annan använda 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 uppbärs under byggnadstiden får inte sammanlagt överstiga det belopp som behövs för finansiering av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för det aravalånebelopp som fastställs enligt aravalagen eller det räntestödbelopp som fastställs enligt lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån samt utöver de lån som tagits för finansiering av denna andel och det egna kapitalet.

3 §

Bostadsrättsavgiftens belopp

De bostadsrättsavgifter som uppbärs för byggnadskede eller för annat anskaffningsskede av bostadsrättshus får inte sammanlagt överstiga det belopp som utöver lån och eget kapital behövs för finansiering av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för det aravalånebelopp som fastställs enligt aravalagen eller det räntestöds-lånebelopp som fastställs enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

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

3 a §

Finanskonto för ett bostadsrättshus under

byggnadstiden

Bostadsrättshusägaren skall öppna ett särskilt konto, på vilket innan bostadsrättshuset blir färdigt skall betalas

1) lån som lyfts för byggande eller förvärv av huset samt

2) bostadsrättsavgifter som tagits ut under den tid bostadsrättshuset byggts eller på annat sätt förvärvats.

Medlen på kontot får inte användas till ändamål som är främmande med beaktande av byggandet eller annat förvärv 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 deponeras på ett skilt konto. Kontot får inte användas till ändamål som är främmande för insamlingen av medel, om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

4 §

Bostadsrättshavarna

Statsrådet utfärdar allmänna bestämmelser om grunderna för val av bostadsrättshavare och om det förfarande som skall iakttas vid valet.

4 §

Bostadsrättshavarna

Utöver vad som bestäms i denna paragraf kan som bostadsrättshavare godkännas endast en eller flera 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.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Kommunen skall innan den godkänner en sökande som bostadsrättshavare kontrollera att erbjudandet om bostadsrätt inte strider mot 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 honom. Sökanden kan också godkännas på villkor att han 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 uppförs 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 lägenheter 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 sattes ut för sökning.

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

1) han har en ägarbostad på den ort som ansökan gäller och denna uppfyller kraven på skälig boendenivå med beaktande av hans och hans hushålls storlek och åldersstruktur samt sökandens behov av självständigt boende eller

2) han har så mycket förmögenhet att han förmår skaffa en bostad som motsvarar hans behov 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 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 lägenheten och som fyllt 18 år eller en familjemedlem som bor i lägenheten och härleder sin rätt till honom 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 innehavare av bostadsrätt till en bostad som han eller hans familj har besittit 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 han söker bostadsrätt. Kommunerna kan även bilda ett gemensamt ansökningsområde. Kommunen ger den som ansöker om bostadsrätt ett ordningsnummer i

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

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 önskar bostadsrätt. Vid ansökan om bostadsrätt meddelar den sökande sitt namn, sin adress och sin personbeteckning och företer 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 de bostadsrätter som tas i bruk eller blir lediga inom ansökningsområdet skall kommunen offentligt förklara att de i 1 mom. avsedda ordningsnumren allmänt kan sökas. Ordningsnumren skall förklaras lediga att sökas inom en angiven tid (ansökningstid). De ansökningar som kommer in inom ansökningstiden behandlas i enlighet med 3 mom. 1 punkten. Efter ansökningstidens utgång kan ansökan om ordningsnummer lämnas in kontinuerligt. Ansökningar som kommer 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 att få 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 ansökan inom utsatt tid avgörs genom lottdragning,
- 2) efter dem som har lämnat in 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 stämmer överens med hans anmälan och som skäligen motsvarar hans behov av

bostad, och om han tre gånger har vägrat att ta emot en sådan bostad, skall kommunen ge honom 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 gjorts honom 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 hans ordningsnummer ändras, ändra eller precisera sin anmälan till husets ägare om vilket slag av bostadsrättsbostad han önskar. Husägaren kan, innan erbjudandena görs, uppmana dem som ansökt om de bostadsrätter som då delas ut att precisera sina anmälningar. Uppmaningen att precisera en anmälning skall ges skriftligen för kännedom till de sökande som saken gäller under den adress de uppgivit.

4 d §

Anmälningar till husägare och erbjudande av bostadsrätter

Husägaren är skyldig att allmänt och offentligt meddela när han är redo att ta emot anmälningar från personer som önskar bli bostadsrättshavare. 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 också 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

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

saken utfärdas, och vidare skall var och en av dem som anmält sig få ett separat skriftligt meddelande på den adress han uppgett.

Den som ansöker om bostadsrätt får anmäla sig till flera husägare samt informera husägaren om vilka andra husägare som han tidigare har anmält sig till och som han väntar sig att skall erbjuda honom bostadsrätt i sitt hus. Den som ansöker om bostadsrätt får ta tillbaka en anmälan som han har gjort till en husägare, om han inte längre än 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 tillse 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 och 4 a samt i 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 som fråga är om en boende invånares företräde då det gäller att godkännas som bostadsrättshavare.

4 f §

Deltagar rättigheter som grundar sig på bostadsrätt

En bostadsrättshavare och den som bor tillsammans med honom i bostadsrättsbostaden har rätt att delta i förvaltning 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. Om rättigheterna för bostadsrättshavaren och en person som härleder sin rätt till honom att delta i bostadsrättsföreningens beslutsfattande föreskrivs i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

9 a §

Försummelse av skyldighet som ålagts husägare

Om husägaren 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 att förelägga vite skall delges såsom bestäms i viteslagen(1113/1999).

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 eller den som godkänts som bostadsrättshavare eller mottagare av en överlåtelse inte får den bostadsrätt han ansökt om på grund av felaktigt förfarande av husägaren eller dennes representant

13 §

Husägarens rätt att få tillträde till lägenheten

När en anmälan enligt 23 § 2 mom. gjorts

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

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 bl.a. orsakas av

- 1) förvärv eller uppförande av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) ombyggnader, renoveringar, tillbyggnad och förvärv av tillskottsområde, genom vilket fastigheten, byggnaden eller bostaden försätts i ett skick som motsvarar de tidsenliga kraven,
- 4) skyldigheter som enligt lagen 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) av 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 värde 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 låta bli att konkurrensutsätta 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 investering i eget kapital i det samfund som äger ett bostadsrättshus kan betalas, om inte något annat följer av någon annan lag, dividend eller annan gottgörelse och för detta tas ut bruksvederlag, dock med beaktande av vad som föreskrivs i 16 § om hur bruksvederlaget bestäms och i 18 § om skäliga bruksvederlag

18 §

Utredning om att bruksvederlaget är skäligt

Bostadsrättshavaren kan låta frågan om bruksvederlaget för hans bostad eller andra lokaliteter som han besitter med stöd av ett bostadsrättsavtal är skäligt prövas av domstol. Domstolen får dock inte sänka bruksvederlaget, om det endast i ringa mån överstiger ett bruksvederlag som kan anses skäligt.

Ett yrkande som gäller prövning av om vederlaget är skäligt kan inte väckas efter det rätten till besittning av lägenheten med stöd av bostadsrättsavtalet har upphört.

23 §

Överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren kan till högst ett pris som fastställts enligt 24 § överlåta

18 §

*Utredning om att bruksvederlaget är skäligt
och riktigt*

Bostadsrättshavaren kan låta frågan om huruvida bruksvederlaget för hans bostad eller andra lokaliteter som han 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 lagen eller avtalet.*

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

23 §

Överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren kan till högst ett överlåtelsepris som fastställts enligt 24 §

Gällande lydelse

bostadsrätten till

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

2) sin make, en släkting i rätt upp- eller nedstigande led eller till en sådan familjemedlem som vid överlåtelsestiden stadigvarande bor i lägenheten.

Vill bostadsrättshavaren överlåta sin bostadsrätt till någon annan än den som nämns i 1 mom. 2 punkten skall han 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 §. Hos den till vilken husägaren senare överlåter den inlösta bostadsrätten får han uppbära högst det pris som nämns i 24 §.

Föreslagen lydelse

överlåta bostadsrätten till

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

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

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

Vill bostadsrättshavaren överlåta sin bostadsrätt till någon annan än den som nämns i 1 mom. 2 punkten skall han 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 eller andra medel, vilkas användning inte kränker borgenärernas rättigheter.

Om fonden för bostadsrättsinlösning föreskrivs i 51 e §.

Om garantifonden för bostadsrättsinlösning föreskrivs 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 husägaren använda de medel som avses i 51 e § eller annat eget kapital eller andra medel som enligt bokslutet influtit under 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. Om nedsättning av posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen till följd av bostadsrättsinlösning och om en ökning sedan bostadsrätten på nytt har överlåtits föreskrivs i 51 d §.

Är ägaren ett aktiebolag, får inlösningspriset på 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 betalningen av inlösningspriset på en bostadsrätt eller av poster som ingår i priset. Om ägarens rätt att höra till bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond bestäms i lagen om bostadsrättsföreningar. Poster som ingår i inlösningspriset minskar det belopp för senast avslutade räkenskapsperiod som får användas till vinstutdelning.

Har sådana medel använts till 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 enligt 44 § revisionslagen (936/1994) skyldig att ersätta ägarsamfundet för en skada som uppkommit på detta sätt. Är ägaren ett

aktiebolag, tillämpas dessutom vad som bestäms i 12 kap. 5 § 2 mom. lagen om aktiebolag (734/1998). Om straff för aktiebolagsbrott föreskrivs i 16 kap. 8 § 5 punkten lagen om aktiebolag samt om straff för bostadsaktiebolagsbrott och –förseelse i 88 och 89 § lagen om bostadsaktiebolag. Är ägaren en bostadsrättsförening, tillämpas dessutom vad som bestäms i 76 § lagen om bostadsrättsföreningar. Om straff för bostadsrättsföreningsförseelse föreskrivs i 83 § lagen om bostadsrättsföreningar. Är ägaren en stiftelse, tillämpas dessutom vad som bestäms i 12 a § lagen om stiftelser. Inlösningarna av bostadsrätter betalas i den ordning som de har förfallit. 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 de delar husägaren med anledning av vad som bestäms i denna paragraf inte får betala en bostadsrättsinlösning som förfallit till betalning är husägaren enligt räntelagen (633/1982) skyldig att betala dröjsmålsränta på det obetalda beloppet. Vad som bestäms i 1–4 mom. gäller även sådan fördröjd 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.

Tillfällig överlåtelse av besittningen

Bostadsrättshavaren får tillfälligt överlåta lägenheten till någon annan, om han på grund av *sin befattning*, sitt arbete, sina studier eller av någon annan *sådan* orsak tillfälligt befinner sig på en annan ort eller om något annat särskilt skäl för överlåtelsen föreligger. *Besittningen får överlåtas för högst två år, om inte kommunen ger tillstånd till en längre överlåtelse.*

Innan besittningen överläts skall bostadsrättshavaren underrätta husägaren därom.

31 §

Bostadsrättshavarens död

Övergår bostadsrätten genom arv eller testamente till någon som enligt denna lag eller med stöd av den utfärdade stadganden *eller bestämmelser* inte skulle kunna ta emot en bostadsrätt och inlöses inte bostadsrätten på det sätt som stadgas 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 punkten, har husägaren rätt att lösa in

Tillfällig överlåtelse av besittningen

Bostadsrättshavaren får tillfälligt överlåta lägenheten till någon annan, om han på grund av sitt arbete, sina studier eller av någon annan *motsvarande* orsak tillfälligt befinner sig 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 stadganden inte skulle kunna ta emot en bostadsrätt och inlöses inte bostadsrätten på det sätt som stadgas 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

Gällande lydelse

bostadsrätten till det pris som avses i 24 §.

39 §

Flyttningsdag

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 före utgången av den tredje dagen efter flyttningsdagen överlåta hela lägenheten i hans besittning.

45 §

Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus för vilket beviljats lån med stöd av lagen om bostadsproduktion, aravalagen eller lagen om räntestöd för bostadslån skall användas som bostadsrättshavarnas stadigvarande bostäder eller som tillfälliga hyresbostäder.

Föreslagen lydelse

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 midsommarafton, 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 som tillfälliga 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

Om överlåtelse av ett bostadsrättshus enligt 3 § 3 mom. eller aktier i det bolag som äger ett sådant bostadsrättshus föreskrivs 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 överläts, tillämpas vad som föreskrivs i denna paragraf.

47 b §

Överlåtelse av fritt finansierat bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Ett i 3 § 3 mom. avsett bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger ett sådant bostadsrättshus får utan kommunens godkännande överlätas utom till en sådan mottagare som avses i 47 § även till ett annat samfund som avses i 1 a §. Annan överlåtelse är ogiltig. Om bostadsrättshuset byter ägare, binder de bostadsrättsavtal som gäller lägenheterna i huset den nya ägaren.

48 a §

Överlåtelsepris i vissa fall på aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus

Aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus som överlåtaren har fått i sin ägo genom att förvärva hela eller en del av aktiestocken i bolaget, får överlätas till högst det överlåtelsepris som fastställs enligt 2 mom.

Till överlåtelsepriset räknas följande poster:

- 1) anskaffningspriset för de aktier som överläts justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex till de delar det inte är fråga om bostadslån som lyfts för förvärvet av aktier eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,
- 2) den del av bostadslån som lyfts för

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

förvärvet av aktier eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt och för vilkas betalning 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 på bostadsrättshus i vissa fall

Överlåts ett bostadsrättshus som överlåtarens fått i sin ägo genom fusion med det bolag som ägt huset, får bostadsrättshuset överlåtas till högst det överlåtelsepris som fastställs enligt 2 mom.

Till överlåtelsepriset räknas följande poster:

- 1) anskaffningspriset för aktier i det bolag som ägt huset justerat med förändringar i byggnadskostnadsindex till de delar det inte är fråga om bostadslån som lyfts för förvärvet av aktier eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,
- 2) den del av bostadslån som lyfts för förvärvet av de aktier som avses i 1 punkten eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt och för vilkas betalning 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 överlåtaren 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 överlåtaren 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 på fritt finansierade bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset

Ovan i 3 § 3 mom. avsedda bostadsrättsus 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 ägare till ett bostadsrättshus eller en aktie på det sätt som avses i 1 mom. skall köparen utan dröjsmål se till att han uppfyller de fordringar 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 det utan dröjsmål och senast inom fem år, om det inte finns grundad anledning att hålla egendomen längre i statskontorets ägo, vidta åtgärder för att överlåta egendomen till ett sådant

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

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 lyfts för förvärvet av en fastighet eller aktier i det bolag som äger fastigheten eller andra lån som överlåtaren ansvarar för eller de delar av sådana lån som mottagaren vid överlåtelsen tar på sig ansvaret för.

51 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

I fastighetsregistret skall göras anteckning om de begränsningar som nämns i 45 § 1 mom., 47 och 48 § 1 mom. I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett bostadsrättshus skall finnas ett omnämmande av de begränsningar som avses i 46 och 47 §§ samt i 48 § 2—4 mom. I aktiebrevet skall dessutom sådana begränsningar nämnas som avses i 47 och 48 §§.

51 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

I inteckningsregistret 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 omnämmande av de begränsningar som avses i 46, 47, 47 b §, 48 § 2—4 mom. och 48 a §. I aktiebrevet 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 §

Skyldighet 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 servitut och 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, tecknat till ett värde enligt 24 § 1 mom. 1 och 2 punkten vid räkenskapsperiodens utgång samt inlösningsansvar av en bostadsrätt som förfallit till betalning och som inte har kunnat betalas 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

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

husägarsamfundets eller husägarstiftelsens vinst eller förlust.

51 d §

Bokföring i balansräkningen av bostadsrättsavgifter som tas ut under den tid som husen byggs eller förvärvas

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 i bostadsrättsavgifter i balansräkningen skall nedsättas till de delar annat eget kapital eller, om ägaren är ett aktiebolag, annat fritt eget kapital enligt balansräkningen för senast avslutade räkenskapsperiod inte har kunnat användas till 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 överlätit bostadsrätten. De 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 sådan 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 bolagsmedel till samfundets ägare eller den som gjort en placering i eget kapital i samfundet.

51 e §

Fonden för bostadsrättsinlösning

Ägare till bostadsrättshus kan 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.

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

Till de delar de medel som överförts till inlösningsfonden har tagits ut i bruksvederlag, skall efter användningen av inlösningsfonden ett belopp som motsvarar inlösningen eller annan användning med beaktande av den speciallag som gäller samfundet så fort 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

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

eller en medlem i boendekommittén 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 bestäms i aravalagen 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 bestäms i nämnda lagen om räntestöd 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

För upprättande av koncernbokslut skall utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen och 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 den och på vilket sätt samfundet eller stiftelsen äger den

51 h §

58 §

Blankettformulär

Miljöministeriet får fastställa formulär för bostadsrättsavtal samt för behövliga meddelanden mellan husägaren och bostadsrättshavaren samt för andra handlingar.

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 formulär 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 åberopa avtal om byggande, anskaffning eller reparation

En bostadsrättshusägare har rätt att åberopa ett avtal som gäller byggande av bostadsrättshus och fastigheter som uppförs

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

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 skulle vara 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 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 försäkring.

Säkerheten för byggnadsskedet skall när bostadsrätter börjar bjudas ut uppgå till minst tio procent eller en genom statsrådets förordning 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 oskäligt men eller dröjsmål, kan domstolen på ansökan ge tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis.

Närmare bestämmelser

Närmare stadganden om verkställighet och tillämpning av denna lag *utfärdas* vid behov genom förordning.

Närmare bestämmelser

Närmare stadganden om verkställigheten av denna lag *meddelas* vid behov i fråga om de anteckningar som avses i 51 § och de säkerheter för byggande som avses i 58 c § genom förordning av statsrådet samt i fråga om de allmänna grunder vid fastställande av bruksvederlag som avses i 16 § 4 mom. och i fråga om de blankettformulär som avses i 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.

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 eller 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 bostadsrätten erbjuds den sökande efter det att lagen trätt i kraft. Kommunen kan dock efter att ha hört husägaren alltjämt fördela bostadsrätterna enligt de tidigare bestämmelserna i fråga om sådana bostadsrättshus i vilka bostadsrätter har erbjudits bostadsrättshavare redan före denna lags ikraftträdande.

Kommunen kan även efter att ha hört husägaren fram till utgången av det år lagen träder i kraft fördela bostadsrätter till

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

sökande som avses i 8 § 2 mom. statsrådets beslut av den 27 september 1990 om val av bostadsrättshavare (900/1990) om kommunen till sitt förfogande har den kvot som avses i 6 § 3 mom. i beslutet.

Lagens 51 d § tillämpas även på bostadsrättsavgifter som innan denna lag trätt i kraft har tagits ut under den tid som husen byggts eller på annat sätt förvärvats. Om ett bokslut som upprättats och godkänts innan denna lag träder i kraft måste korrigeras på grund av de överföringar som avses i 51 d eller 51 e § eller en skyldighet enligt denna lag att ge upplysningar om bostadsrätten, skall det 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 skattedeklarationen redan lämnats in, skall en ny skattedeklaration utan dröjsmål ges för korrigerad beskattning. Bokslutet registreras och offentliggörs enligt vad som bestäms särskilt.

Vad som föreskrivs i 58 a—58 c § tillämpas inte på medlemskap, delägarship eller avtal som varit i kraft när denna lag träder i kraft utom när det är fråga om en sak 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 har registrerats 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.

2.

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 § och 73 § 2 mom. samt 81 §, av dessa lagrum 57 § sådan den lyder delvis ändrad i
 lag 297/1998, som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

57 §

Tilläggsuppgifter i bokslutet

Utöver vad som bestäms i bokföringslagen
 skall i bokslutet lämnas följande
 tilläggsuppgifter:

- 1) de lägenheter i föreningens besittning
 beträffande vilka bostadsrätten har inlösts,
 samt
- 2) vilka servitut och inteckningar som
 belastar föreningens egendom och var
 intecknade skuldebrev finns.

58 §

Verksamhetsberättelse

Utöver vad som bestäms i bokföringslagen,
 skall i verksamhetsberättelsen lämnas
 upplysning om

- 1) hur bruksvederlaget har använts, om det
 kan uppbäras enligt olika grunder för olika
 ändamål, samt
- 2) hur budgeten har följts.

59 §

Byggnadsfond

Till en byggnadsfond skall avsättas det till
 föreningen betalda bostadsrättsavgifterna

57 §

*Hänvisning till tillämpning av lagen om
 bostadsrättsrättsbostäder*

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

58 §

(upphävs)

59 §

(upphävs)

Gällande lydelse

samt det belopp som enligt stadgarna eller föreningsmötets beslut skall avsättas till byggnadsfonden.

Byggnadsfonden får nedsättas endast för att bostadsrätter som avses i 23 § lagen om bostadsrättsbostäder skall kunna inlösas.

61 §

Konsernbokslut

Beträffande uppgörande av konsernbokslutet skall utöver bokföringslagen i tillämpliga delar iakttas stadgandena i 55 § 3 mom. samt 56 och 57 §§.

I verksamhetsberättelsen för modersammanslutningen skall beträffande koncern i tillämpliga delar lämnas de upplysningar som avses i 58 §. I verksamhetsberättelser för en dottersammanslutning skall anges namnet på modersammanslutningen.

73 §

Likvidation

När en förening upplöses, skall skulderna först betalas och därefter bostadsrättsavgifterna återbetalas till dem som avstår från sin bostadsrätt. De tillgångar som blir kvar i föreningen sedan skulderna har betalats och bostadsrättsavgifterna återbetalats övergår till den i 62 § avsedda inlösningsfonden.

81 §

Rätt att åberopa avtal om byggande eller reparation

En bostadsrättsförening har rätt att

Föreslagen lydelse

61 §

(upphävs)

73 §

Likvidation

När en förening upplöses, skall skulderna först betalas och därefter skall inlösningarna av bostadsrätter enligt 23 § lagen om bostadsrättsbostäder betalas till dem som avstår från sin bostadsrätt. De medel 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 inlösningsgarantifonden.

81 §

Dottersammanslutningsfusion

En bostadsrättsförening kan med sig

åberopa innehållet i ett avtal som gäller uppförande av bostadsrättshus och fastigheter för föreningen eller underhåll, service, ombyggnad eller annan renovering av hus och fastigheter som den äger även föreningen inte skulle vara part i avtalet.

82 §

Ställande och frigörande av säkerhet för byggande

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

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

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

Om föreningen utan skäl har vägrat att frigöra säkerheten eller om det inte är möjligt att erhålla föreningens samtycke utan oskäligt men eller dröjsmål, kan domstolen på ansökan ge tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis.

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 bestäms om fusion av dotterbolag i 14 kap. lagen om aktiebolag (734/1978). I den övertagande bostadsrättsföreningen fattas dock beslutet om en fusion av föreningens möte.

82 §

(upphävs)

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

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

3.

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:

Gällande lydelse

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

4) samfund som har *bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990)*, eller aktier som berättigar till besittning av dem.

Föreslagen lydelse

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 a § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

4) samfund som har *sådana i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda bostäder för vilka beviljats lån enligt 6 § 1 mom. 8 punkten 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 berättigar till besittning av dem.*

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

4.

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:

Gällande lydelse

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 bostäder som avses i lagen om bostadsrättsbostäder eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, samt

Föreslagen lydelse

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 beviljats lån med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion (247/1996), 21 § aravalagen, 3 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån 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.