

RP 47/2012 rd

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I propositionen föreslås att lagen om bostadsrättsbostäder ändras så att begränsningarna i fråga om överlåtelse av bostadsrättshus som har beviljats statligt stöd även ska gälla sådana överlåtelser av aktier eller andelar i husägarsamfund där det faktiska syftet är överlåtelse av bostadsrättshus. Dessutom fö-

reslås att lagen ändras så att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan använda prövningsrätt vid beviljande av befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse som gäller bostadsrättshus som har beviljats statligt stöd.

Lagen avses träda i kraft den 1 juli 2012.

MOTIVERING

1 Nuläge

Bestämmelser om överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset ingår i 47 § i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990). Enligt paragrafens 1 mom. får ett bostadsrättshus eller en aktie i det bolag som äger huset endast överlåtas till kommunen eller till en av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan *ARA*) godkänd mottagare, som kan beviljas aravalån eller räntestödslån för bostadsrättshus. Aktien får dessutom överlåtas till någon annan av *ARA* godkänd mottagare som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Annan överlåtelse är ogiltig.

I 48 § i lagen om bostadsrättsbostäder föreskrivs om priset på bostadsrättshus eller på aktier i det bolag som äger huset. *ARA* fastställer priset enligt de regler som framgår av nämnda paragraf.

Dessutom ingår i 47 a och 47 b § och 48 a—d § i lagen om bostadsrättsbostäder kompletterande bestämmelser om överlåtelse av och överlåtelsepris på fritt finansierade bostadsrättshus, överlåtelse av affärslokaler, fastställande av överlåtelsepris i vissa fall och *ARA*:s skyldighet att höra kommunen och anmälningsskyldighet i fråga om överlåtelser. Begränsningarna i fråga om överlåtelse av och överlåtelsepris på fritt finansierade

bostadsrättshus är lindrigare än begränsningarna i fråga om bostadsrättshus som har beviljats statligt stöd. Produktionen av bostadsrättsbostäder har nästan uteslutande finansierats med statliga aravalån eller med lån som har beviljats statens räntestöd.

Syftet med de i 47 och 48 § i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda begränsningarna i fråga om överlåtelse är att säkerställa att bostadsrättsbostäder, som har byggts med statligt stöd, bibehålls som bostäder för boende som väljs enligt förutsättningar som anges i lag och att bruksvederlagen för dessa hålls på en skälig nivå. Begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse som gäller bostadsrättsbostäder är permanenta.

Bestämmelserna i 47 och 48 § i lagen om bostadsrättsbostäder som gäller mottagare av en överlåtelse och överlåtelsepris på bostadsrättshus gäller utöver överlåtelse av hus även överlåtelse av aktier i det bolag som äger huset. Nämnda paragrafer gäller enligt formuleringen däremot inte arrangemang i fråga om ägande i bolag som äger ett bostadsrättshus, exempelvis överlåtelse av aktier i s.k. holdingbolag.

I 50 b § i lagen om bostadsrättsbostäder ingår bestämmelser om befrielse från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse. Enligt paragrafens 1 mom. har ägaren till ett bostadsrättshus rätt till befrielse från

begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt lagen om bostadsrättsbostäder, om bostadslägenheterna i det hus som befrielsen avses gälla enligt avtalen om besittning av lägenheterna redan används för annat än bostadsrättsändamål eller senare kommer att användas för sådana ändamål. För att befrielse från begränsningarna ska beviljas förutsätts enligt paragrafens 2 mom. dessutom att åtgärden främjar en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygger att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd därav, och att det statliga bostadslånet, aravalånet, räntestödslånet eller borgenslånet eller den andel av ett sådant lån som avser det hus som befrielsen avses gälla återbetalas helt och hållet inklusive de eventuella ersättningarna för förtida återbetalning av lånet samt andra kostnader, eller att det lånebelopp som berättigar till räntestöd minskas med den del som motsvarar det hus som befrielsen avses gälla och att långivaren dessutom befriar staten från det borgensansvar för lånet som avser det hus som befrielsen avses gälla eller att den långivare som beviljat borgenslånet befriar staten från det borgensansvar för lånet som avser det hus som befrielsen avses gälla.

Enligt 50 b § 3 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder ska befrielse sökas hos ARA om huset har beviljats ett lån enligt 2 mom. Befrielse ska beviljas, om de förutsättningar som avses i 1 och 2 mom. konstateras föreligga. Befrielse kan också beviljas på det villkoret att sökanden inom en utsatt tid uppfyller de krav som ställs för befrielse. Bestämmelsen ger inte ARA någon prövningsrätt då den beslutar om befrielse. Med stöd av paragrafens 4 mom. kan ägaren till ett fritt finansierat bostadsrättshus befria huset och de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse då de i 1 mom. avsedda förutsättningarna föreligger.

2 Föreslagna ändringar

Det föreslås att till lagen om bostadsrättsbostäder fogas en ny 48 e § enligt vilken begränsningar i fråga om överlåtelse av och överlåtelsepris på bostadsrättshus ska kunna

tillämpas på alla rättshandlingar där det faktiska syftet är överlåtelse av ett bostadsrättshus. Nämnda bestämmelse ska enligt förslaget inte tillämpas på sådan handel med aktier eller andra rättshandlingar, som inte har ett sådant syfte. Bestämmelsen föreslås endast gälla bostadsrättshus som beviljats statligt stöd. Fritt finansierade bostadsrättshus omfattas inte av bestämmelsens tillämpningsområde.

Inom ägarkretsen till det bolag som äger ett bostadsrättshus kan vidtas sådana arrangemang, som i vissa situationer kan motsvara överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i ett direktägt bolag som äger huset. Det kan vara fråga om en sådan situation exempelvis då aktierna i ett bolag som äger ett bostadsrättshus överlåts till en ny ägare genom överlåtelse av aktier i ett samfund som äger ett bostadsrättshus (holdingbolag). Här motsvarar överlåtelsen i själva verket samma situation som en överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset, i synnerhet om hela aktiestocken i ägarsamfundet överlåts samtidigt till samma mottagare och syftet är att överföra bostadsbeståndet från en ägare till en annan. Det föreslås att man även på sådana överlåtelser tillämpar lagen om bostadsrättsbostäder och dess bestämmelser som gäller mottagare av en överlåtelse av och överlåtelsepris på ett bostadsrättshus.

För att begränsningarna ska kunna tillämpas krävs dessutom att mottagaren av en överlåtelse känner till eller borde känna till att det faktiskt är fråga om överlåtelse av bostadsrättshus. En sådan avgränsning är nödvändig eftersom det inte görs några anteckningar om begränsningar i holdingbolags aktiebrev eller aktieböcker. Avsikten med bestämmelsen är att inte begränsa andra rättshandlingar än sådana där syftet är överlåtelse av bostadsrättshus.

En motsvarande bestämmelse som utvidgar tillämpningsområdet för begränsningar då det gäller överlåtelse av aktier eller andelar i ägarsamfund ingår redan i lagstiftning angående hyresbostäder som byggts med statligt stöd, i 1 § i aravabegränsningslagen (1190/1993) och i 15 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001, nedan *räntestödslagen*).

Det föreslås att 50 b § 3 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder ändras så att ARA kan använda prövningsrätt då den beslutar om befrielse från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse för bostadsrättshus som har fått statligt stöd. Samtidigt föreslås att formuleringen av paragrafens 1 mom. ses över så, att omnämmandet av att ägaren till ett bostadsrättshus har rätt till befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse ersätts med en formulering om att ägaren till ett bostadsrättshus kan få befrielse från nämnda begränsningar. Denna ändring inverkar emellertid inte på rättigheten för ägaren till ett fritt finansierat bostadsrättshus att befria huset från begränsningar då de i 1 mom. avsedda förutsättningarna föreligger.

ARA har hand om styrning och tillsyn när det gäller bostadsrättshus. För att säkerställa att tillsynsuppgiften sköts effektivt och på riktigt sätt bör ARA ha prövningsrätt då den beviljar befrielse från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse när det gäller bostadsrättshus. Med stöd av 16 § i aravabegränsninglagen och 18 § i räntestödslagen har ARA redan en sådan prövningsrätt vid beviljande av befrielse från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse när det gäller hyresbostäder som har byggts med statligt stöd. Enligt nämnda bestämmelser kan ARA ställa villkor för beviljandet av befrielse. ARA föreslås få motsvarande möjlighet att ställa villkor även i fråga om bostadsrättshus. Dessa villkor kan anknyta exempelvis till användningen av bostäderna och de boendes ställning.

Vid användningen av prövningsrätten ska ARA tillämpa de i lagen om bostadsrättsbostäder föreskrivna förutsättningarna för beviljande av befrielse. Enligt förslaget har den som är missnöjd med ARA:s beslut med stöd av 54 a § i lagen om bostadsrättsbostäder rätt att söka rättelse i beslutet hos ARA och vidare att söka ändring i beslut om rättelseyrkande genom besvär i enlighet med förvaltningsprocesslagen (586/1996).

Våren 2011 lät miljöministeriet utföra en utredning angående ägande när det gäller bostäder som har beviljats statligt stöd, i synnerhet bostadsrättsbostäder, tryggande av de boendes ställning och styrning av stöd avsett

för dem (Miljöministeriets rapporter 17/2011). Enligt utredningen föreslås att de ändringar som nu läggs fram ska göras i lagen om bostadsrättsbostäder.

3 Propositionens konsekvenser

Propositionen har inte några direkta ekonomiska konsekvenser. De föreslagna ändringarna förväntas inte öka ARA:s tillsynsuppgifter.

Genom den föreslagna lagändringen kan man bidra till att bostäder förblir bostadsrättsbostäder för sådana boende som har valts enligt i lag angivna förutsättningar och säkerställa att bostäderna i fortsättningen förblir hos sådana ägare som har som mål att garantera de boende goda och trygga boendeförhållanden till skäligen kostnader.

4 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samarbete med ARA.

Skriftliga utlåtanden om propositionen har inte begärts. Avsikten är att genom de föreslagna ändringarna förenhetliga lagstiftningen om bostadsrättsbostäder som har byggts med statligt stöd med regleringen om hyresbostäder.

5 Lagstiftningsordning

Syftet med begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse i lagen om bostadsrättsbostäder är att permanent hålla de bostadsrättsbostäder som har beviljats statligt stöd i sådan användning som staten har beviljat stödet för, dvs. såsom bostadsrättsbostäder för boende som uppfyller vissa förutsättningar som anges i lag. Syftet med propositionen är att säkerställa att detta mål förverkligas så, att de begränsningar som avses i lagen alltid iaktas vid rättshandlingar där det faktiska syftet är överlåtelse av bostadsrättshus.

Den föreslagna bestämmelsen i 48 e § kan inte anses göra intrång på ägarens rätt att använda sin egendom på normalt, skäligt och förnuftigt sätt. Bestämmelsen strider inte mot 15 § i grundlagen som gäller egendoms-skydd. Kravet på att regleringen ska vara ex-

akt, noggrant avgränsad och proportionell med avseende på begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna uppfylls, och regleringen kan inte anses vara oskäligen med tanke på ägarsamfunden. Genom propositionen genomförs dessutom bestämmelsen i grundlagens 19 § 4 mom. enligt vilket det allmänna ska främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende.

Då den bestämmelse som gäller utvidgning av tillämpningsområdet för begränsningar i fråga om överlåtelse av aktier eller andelar i ägarsamfund, och som motsvarar den ändring som nu föreslås, fogades till aravabegräns-

ningslagen och räntestödslagen 2003 gav grundlagsutskottet ett utlåtande (GrUU 19/2003 rd) om regeringens proposition (RP 143/2003 rd). Grundlagsutskottet såg inte då något hinder för att de föreslagna lagarna stiftas i vanlig lagstiftningsordning. Därför torde även denna proposition kunna stiftas i vanlig lagstiftningsordning.

6 Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2012.

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

Lagförslag

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 50 b § 1 och 3 mom., sådana de lyder i lag 1210/2005, samt
fogas till lagen en ny 48 e § som följer:

48 e §

*Tillämpning av begränsningar i fråga om
överlåtelse*

Vad som föreskrivs ovan om överlåtelse av och överlåtelsepris på andra bostadsrättshus än de som avses i 3 § 3 mom. eller aktier i bolag som äger sådana andra hus gäller samtliga rättshandlingar vilkas faktiska syfte är överlåtelse av ett bostadsrättshus, om mottagaren av överlåtelsen känner till eller borde känna till rättshandlingens faktiska syfte.

50 b §

Befrielse från begränsningar

Ägaren till ett bostadsrättshus kan få befrielse från begränsningarna enligt denna lag i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, om

bostadslägenheterna i det hus som befrielsen avses gälla enligt avtalen om besittning av lägenheterna redan används för annat än bostadsrättsändamål eller senare kommer att användas för sådana ändamål.

Om ett hus har beviljats lån enligt 2 mom., ska befrielse sökas hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på de villkor som den ställer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna enligt denna lag i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, om de i 1 och 2 mom. avsedda förutsättningarna föreligger.

Denna lag träder i kraft den 20 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

Helsingfors den 16 maj 2012

Statsminister

JYRKI KATAINEN

Bostads- och kommunikationsminister *Krista Kiuru*

Lag**om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 50 b § 1 och 3 mom., sådana de lyder i lag 1210/2005, samt
fogas till lagen en ny 48 e § som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

48 e §

Tillämpning av begränsningar i fråga om överlåtelse

Vad som föreskrivs ovan om överlåtelse av och överlåtelsepris på andra bostadsrättshus än de som avses i 3 § 3 mom. eller aktier i bolag som äger sådana andra hus gäller samtliga rättshandlingar vilkas faktiska syfte är överlåtelse av ett bostadsrättshus, om mottagaren av överlåtelsen känner till eller borde känna till rättshandlingens faktiska syfte.

50 b §

50 b §

*Befrielse från begränsningar**Befrielse från begränsningar*

Ägaren till ett bostadsrättshus har rätt till befrielse från begränsningarna enligt denna lag i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, om bostadslägenheterna i det hus som befrielsen avses gälla enligt avtalen om besittning av lägenheterna redan används för annat än bostadsrättsändamål eller senare kommer att användas för sådana ändamål.

Ägaren till ett bostadsrättshus kan få befrielse från begränsningarna enligt denna lag i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, om bostadslägenheterna i det hus som befrielsen avses gälla enligt avtalen om besittning av lägenheterna redan används för annat än bostadsrättsändamål eller senare kommer att användas för sådana ändamål.

Har lån enligt 2 mom. beviljats ett hus, skall befrielse sökas hos Statens bostadsfond. Befrielse skall beviljas, om de förutsättningar som avses i 1 och 2 mom. konstateras föreligga. Befrielse kan också beviljas på det villkoret att sökanden inom en utsatt tid uppfyller

Om ett hus har beviljats lån enligt 2 mom., ska befrielse sökas hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan på de villkor som den ställer helt eller delvis bevilja befrielse från begränsningarna

Gällande lysande

Föreslagen lysande

de krav som i denna paragraf ställs för befrielse.

enligt denna lag i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse, om de i 1 och 2 mom. avsedda förutsättningarna föreligger.

*Denna lag träder i kraft den 20 .
Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.*