

**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 utjämning av skötselvederlagen för enskilda hus förbjuds och så att bostadsrättshavarna får mer detaljerade uppgifter om hur bruksvederlaget, och framför allt kapitalvederlaget, bestäms. Till lagen fogas en bestämmelse om ägarens skyldighet att lämna uppgifter om de utgifter som täcks med bruksvederlaget för enskilda bostadsrättshus.

Vissa preciseringar i självkostnadsprincipen föreslås. I fortsättningen ska inte bara utomstående tjänster utan även tjänster som producerats inom koncernen och som an-

vänds av bostadsrättshusen konkurrensutsätts. Dessutom föreskrivs att användning av lägenheterna i bostadsrättsyfte prioriteras framför uthyrning.

Det föreslås att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ges behörighet att övervaka bruksvederlagen i bostadsrättshus och de uppgifter som lämnas om dem. Med stöd av tillsynen ska Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kunna göra en anmälan till regionförvaltningsverket för inledande av ett vitesförfarande.

Lagen avses träda i kraft vid ingången av 2011.

**ALLMÄN MOTIVERING**

**1 Nuläge**

**1.1 Lagstiftning och praxis**

Enligt 16 § i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) får hos bostadsrättshavaren upp bäras ett skäligt bruksvederlag. Bruksvederlagets belopp ska bestämmas så att vederlagsinkomsten täcker de utgifter som vid en måttfull ekonomiförvaltning uppkommer av finansieringen och underhållet av till samfundet hörande bostadsrättshus.

Grunderna för bestämmandet av bruksvederlaget ska dessutom vara sådana att vederlaget fördelas på ett skäligt sätt mellan lägenheterna. Bruksvederlaget får inte överstiga de hyror som i allmänhet betalas på orten för likvärdiga lägenheter. Miljöministeriet kan fastställa allmänna grunder för bestämmandet av bruksvederlaget.

I bostadsrättsystemet har inga myndigheter getts befogenhet att övervaka självkostnadsprincipen. Tillsynen är därmed beroende av bostadsrättshavarna och den rätt att få uppgifter som föreskrivits dem. I lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990), som också tillämpas på bostadsrättshus, föreskrivs om lämnande av uppgifter om grunderna för bruksvederlaget för enskilda bostadsrättshus till boendestämman eller boendekommittén. I lagen om bostadsrättsbostäder finns motsvarande bestämmelser i fråga om enskilda samfund. Samarbetsorganet enligt 16 § i lagen om samförvaltning i hyreshus behandlar ärenden som gäller ägarens hela bostadsbestånd, t.ex. grunderna för utjämning. Dessutom har de boende enligt 14 § i samma lag rätt till en egen övervakare med samma befogenheter som en revisor.

Bostadsrättshavarens rättsmedel är enligt 18 § i lagen om bostadsrättsbostäder att väcka talan om bruksvederlagets skälighet och riktighet vid domstol. Också konsumentombudsmannen har behörighet att väcka talan på de boendes vägnar. Enligt 18 § i lagen om samförvaltning i hyreshus kan försumelse att sammankalla ett möte eller en stämma föras till regionförvaltningsverket, som kan förelägga den försumlige en tid under vilken uppgiften ska fullgöras och förena skyldigheten att fullgöra uppgiften inom utsatt tid med vite. Om husets ägare försummar en uppgift som enligt lagen om bostadsrättsbostäder åligger honom eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i lagen, kan regionförvaltningsverket också i enlighet med 9 a § i lagen om bostadsrättsbostäder utsätta en med vite förenad tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras.

Bruksvederlagen ska hållas på en skälig nivå i alla lägenheter, så att det finns boende i lägenheterna och så att lägenheterna inte orsakar extra kostnader för de övriga boende på grund av att de står tomma och ägaren är skyldig att lösa in dem. Nivån på kapitalkostnaderna i nya bostadsrättshus varierar på grund av fluktuationer i låneräntorna, i de statliga stöden och i konjunkturerna inom byggnadsbranschen. Boendekostnaderna i bostäder som till kvalitet och läge är likvärdiga kan på så sätt vara mycket varierande. Bostadsrättsamfund som stöds av staten omfattas av bestämmelserna om allmännyttighet (15 § i aravalagen, 1189/1993 och 24 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, 604/2001), enligt vilka ägandet av bostäderna ska ordnas så att en utjämning av bruksvederlagen är möjlig. Syftet med bestämmelserna är att främja utjämning av kapitalutgifter så att hyrorna och bruksvederlagen motsvarar lägenheternas bruksvärden. Syftet är också att hyrorna och bruksvederlagen ska ha en jämn utveckling.

Utjämning har ansetts vara nödvändig för att garantera att bolagen är solventa och att de boende har inlösningsgaranti, och för att man ska uppnå en lagenlig, skälig nivå på bruksvederlagen. Ett särdrag i det finländska bostadsrättsystemet är att bolagen måste ha beredskap för inlösningsgaranter av bostadsrättsavgifterna. Dessutom finns en lagstadgad övre

gräns för bruksvederlaget. Utjämning och stora bolag innebär för sin del inskränkningar i de boendes möjligheter till medbestämmande.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA) gavs 2007 behörighet att sköta den allmänna styrningen av hur bruksvederlagen bestäms i bostadsrättsbostäder som stöds av staten. ARA sköter också den allmänna styrningen av lagen om samförvaltning i hyreshus.

## 1.2 Bedömning av nuläget

Bostadsrättshusens ägare kan inom ramen för bruksvärdet av olika lägenheter och ortens hyresnivå utjämna husens bruksvederlag. I lagen om bostadsrättsbostäder definieras inte kapital- eller skötselvederlag. Inte heller utjämning nämns.

Utjämningsätten och definitionen av kapital- och skötselutgifter varierar bolagsvis. Vissa bostadsrättsbolag utjämnar också skötselvederlagen i hela sitt bostadsrättsbestånd, trots att skötselvederlagen enligt miljöministeriets rekommendation (miljöministeriets rekommendation om utjämning av det bruksvederlag som bärs upp av innehavaren av en bostadsrätt, offentliggjord i miljöministeriets brev till kommunerna 7/1996) inte bör utjämnas. Största delen av bolagen utjämnar inte kostnader som de boende själva kan påverka.

Till problemen med bostadsrättsystemet hör enligt bostadsrättshavarna bristen på myndighetstillsyn och utjämnningen av vederlag, framför allt när det gäller skötselvederlaget. De boende kan för närvarande inte övervaka kostnaderna i tillräcklig utsträckning. När skötselutgifterna utjämnas, gagnar de besparingar som gjorts i skötselutgifterna inte de boende i de hus som genom egna åtgärder åstadkommit besparingarna. Bostadsrättshavarna får inte nödvändigtvis information om hur utjämning av kapitalvederlagen påverkar vederlagen. De boende upplever att deras rätt till information inte tillgodoses i tillräcklig utsträckning. En boende som har betalat en bostadsrättsavgift som är specifik för bostadsrättsobjektet har svårt att förstå ett utjämningsystem där vederlagen kan utjäm-

nas på riksnivå inom bolagets hela bostadsbestånd.

Den utjämning som samfunden tillämpar ger sämre insyn i hur bruksvederlagen bestäms och försämrar de boendes rättigheter och möjligheter till medbestämmande i fråga om bruksvederlagen. För att kunna övervaka kostnaderna måste den boende få uppgifter om grunderna för bruksvederlagen och för utjämningen av dem, oberoende av omfattningen av det utjämningssystem som bostadsrättsbostädernas ägare tillämpar.

I ARA:s allmänna styrning har det visat sig att en allmän, sanktionsfri styrning av bruksvederlagen och tillsyn över bestämmelserna om allmännyttighet inte ens sammantagna ger tillräckliga möjligheter att ingripa i de brister som uppdagats. Att bestämma bruksvederlagen i enlighet med självkostnadsprincipen är det viktigaste sättet att säkerställa att statens stöd kommer de boende till del. ARA har ingen föreskriven möjlighet att övervaka hur självkostnadsprincipen iakttas.

Självkostnadsprincipen har i bostadsrättssystemet från första början definierats lösare än i statligt stödda hyreslägenheter. Jämsides med självkostnadsprincipen finns ett förbud att överskrida en jämförelsehyra. Nivån på jämförelsehyran är dock problematisk. Dels måste den boende få tag på nödvändiga statistiska uppgifter för att avgöra nivån på jämförelsehyran, dels är tröskeln att gå till rätten för närvarande hög. Ursprungligen uppskattades bruksvederlaget för bostadsrättsbostäder underskrida aravahyresnivån. I förhållande till hyresbostadsbeståndet är den kvalitetsnivå som krävs i bostadsrättsbostäder dock högre än i aravahyresbostäder, samtidigt som lånevillkoren för bostadsrättshuslån är sämre än för hyresbostäder och det statliga stödet är mindre, dels beroende på en annan boendestruktur. Nivån på jämförelsehyran borde ligga mellan den fritt finansierade hyresnivån och aravahyresnivån, eftersom bostadsrättssystemet innehåller drag av båda systemen. Jämförelsehyresnivån och självkostnadsprincipen ligger tillsammans till grund när boendekostnaderna bestäms i det nuvarande bostadsrättssystemet.

Erfarenheterna av ARA:s allmänna styrning visar att största delen av bolagen strävar efter en öppen verksamhetskultur som främ-

jar boendedemokratien. Att utveckla bostadsrättssystemet är en balansgång. Dels vill man inte försämra de ekonomiska verksamhetsbetingelserna och en kostnadseffektiv, livscykeleconomisk fastighetsskötsel eller orsaka de boende extra kostnader för myndighetstillsyn eller för onödiga informationsskyldigheter som inte gagnar de boende. Dels kräver de boendes möjligheter till medverkan och medbestämmande utveckling och lagbestämmelser som stöd. God praxis kan spridas och främjas och verksamhetskulturen kan förbättras bland annat inom samarbetsföreningen Suomen asumisoikeusyhteisöt ry, som grundats av bostadsrättsbolagen. Bolagen har för avsikt att utveckla bland annat kunskapen om bostadsrättssystemet och om systemets centrala drag med hjälp av en gemensam webbplats.

Finansieringen av bostadsrättshus baserar sig på den bostadsrättsavgift som bostadsrättsshavarna betalar, det bruksvederlag som tas ut av dem och på räntestöds- eller aravalån med statsgaranti. I den bostadsproduktion som staten stöder ska det statliga stödet komma den boende till del, och det ligger i den boendes intresse att övervaka kostnadseffektiviteten. Därför är det viktigt att utveckla systemet så att kostnadsstrukturen är genomskinlig för de boende.

## 2 Målsättning och de viktigaste förslagen

Ett av huvudmålen med bostadsrättssystemet är att boendekostnaderna ska vara skäliga. För att kostnaderna ska hållas på en skälig nivå och för att det statliga stödet i enlighet med självkostnadsprincipen ska komma den boende till del, behövs tillsyn. Tillsyn behövs över enskilda bostadsrättshus. Den motiveras med att bostadsrättsshavarna ska ha tillräckliga rättigheter till information och med att reglerna för hur bruksvederlaget bestäms ska vara tillräckligt klara. Staten föreslås också få en viktigare roll när det gäller att övervaka självkostnadsprincipen i bostadsrättshus som stöds av staten. För att hålla styr på kostnaderna preciseras skyldigheten att konkurrensutsätta köptjänster.

## **2.1 Utjämning av bruksvederlagen och bostadsrättshavarens tillgång till information**

Det föreslås att utjämningen regleras så att sådana skötselkostnader som den boende genom sin egen verksamhet kan påverka inte får utjämnas och så att de boende ska informeras om hur utjämning av kapitalvederlagen påverkar bruksvederlagen i de enskilda objekten. Skötselvederlagen ska således vara specifika för låneobjekten och under- eller överskott ska täckas eller användas objektvis. Reformen innebär att miljöministeriets rekommendation om att utjämning av skötselvederlag ska vara förbjuden tas in i lagstiftningen, eftersom rekommendationen inte har följts.

Informationsskyldigheten bör preciseras eftersom fullgörandet av skyldigheten i praktiken har varierat. För tillfället specificeras kapitalutgifterna inte nödvändigtvis alls, vilket betyder att den boende inte vet vilken andel av kapitalvederlaget som beror på objektvisa kostnader och vilken andel som beror på utjämning. Det har också varit svårt för de boende att följa avsättningarna för framtida reparationer.

## **2.2 Precisering av självkostnadsprincipen och behörighet att utöva myndighetstillsyn**

Det föreslås att till lagen fogas bemyndiganden för ARA att övervaka självkostnadsprincipen. Enligt förslaget övervakar ARA att grunderna för bestämning av bruksvederlagen överensstämmer med självkostnadsprincipen och att bestämmelserna om de boendes tillgång till information iakttas. ARA:s behörighet föreslås omfatta allmän tillsyn av självkostnadsprincipen och av hur det statliga stödet når målgruppen. Som stöd för tillsynen kan ARA enligt de föreslagna bestämmelserna göra en anmälan till regionförvaltningsverket för inledande av ett vitesförfarande. Domstolarna avgör även i fortsättningen enskilda tvister om bruksvederlagets skälighet och riktighet.

Dessutom preciseras den skyldighet att konkurrensutsätta upphandlingar som ingår i självkostnadsprincipen.

## **3 Propositionens konsekvenser**

### **3.1 Ekonomiska konsekvenser**

Propositionen har inga direkta statsekonomiska konsekvenser. Att förbättra bostadsrättshavarnas ställning kan få positiva konsekvenser för efterfrågan på bostadsrättsbostäder och på så sätt förbättra nyttjandegraden och minska omsättningen, vilket förbättrar bolagens ekonomi.

### **3.2 Konsekvenser för myndigheterna**

Förslaget ökar ARA:s tillsynsuppgifter med ungefär ett årsverke.

### **3.3 Konsekvenser för miljön**

Utjämning av skötselvederlagen minskar de boendes motivation att minska skötselkostnaderna, t.ex. vattenavgifterna, i sina bostadsobjekt. De föreslagna fastighets-specifika skötselvederlagen ökar de boendes möjligheter att påverka skötselvederlagets storlek genom att minska konsumtionen eller delta i skötseln av fastigheten, eftersom nyttan av besparingarna kommer den egna fastigheten till del.

### **3.4 Konsekvenser för bostadsrättshavarnas ställning**

De föreslagna preciseringarna av självkostnadsprincipen och begränsningen i fråga om utjämning av bruksvederlag skapar klarhet i hur bruksvederlagen bestäms och gör bestämningen öppnare i de bolag och objekt där förbudet att utjämna skötselvederlag inte har iakttagits. De föreslagna bestämmelserna om tillsyn förbättrar de boendes ställning och kompletterar stödsystemet.

### **3.5 Konsekvenser för bostadsrättssamfunden**

De samfund som omfattas av tillämpningsområdet ska på grund av de föreslagna ut-

jämningsbestämmelserna ändra sina utjämningsssystem, om miljöministeriets rekommendation hittills inte har iakttagits. Den objektvisa bokföringen ska preciseras eftersom utjämnings- och objektvisa utgifter ska specificeras. De ändringar som måste göras i bokföringen uppskattas dock inte orsaka omfattande kostnader. Inte heller förbudet att utjämna skötselvederlagen uppskattas försvåra bostadsrättsbolagens skötsel av ekonomin på ett oskäligt sätt.

#### 4 Beredningen av propositionen

##### 4.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial

Propositionen har beretts vid miljöministeriet i samråd med ARA.

##### 4.2 Remissyttranden och hur de har beaktats

Vid beredningen av propositionen har utlåtanden begärts av justitieministeriet, finansministeriet, Statskontoret, Asunto-, toimitilaja rakennuttajaliitto RAKLI ry, AVO Asumisoikeus Oy, Helsingin Asumisoikeus Oy, Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry, Finlands Kommunförbund och VAV Asumisoikeus Oy.

Utgående från utlåtandena har propositionen bearbetats så att den fått en mer allmän karaktär. Den har också förenklats för att på bästa möjliga sätt tjäna huvudmålet, nämligen att förbättra de boendes ställning. Syftet med propositionen är att man i ett statsunderstött system ska kunna ingripa i de olägenheter som uppdragas. Genom bestämmelserna försämras dock inte ekonomin eller verksamheten i de bolag som iakttar god praxis.

### DETALJMOTIVERING

#### 1 Lagförslag

##### 1.1 Lagen om bostadsrättsbostäder

**16 §.** *Hur bruksvederlaget bestäms.* Det föreslås att bemyndigandet om ARA:s allmänna anvisningar stryks i 5 mom. Bestämmelser om styrningen finns i fortsättningen i samband med bestämmelserna om tillsyn i den föreslagna nya 16 e §. Bestämmelser om miljöministeriets befogenheter att föreskriva om de allmänna principer som ska iaktas när bruksvederlagen bestäms finns i fortsättningen i 3 mom. i den föreslagna 16 a §.

**16 a §.** *Utgifter som täcks med bruksvederlaget.* Det föreslås att ordalydelsen i 1 mom. 4 punkten kompletteras så att man med bruksvederlagen inte kan täcka utgifter som orsakas av att ägaren brutit mot lagen. Det föreslås att förteckningen i 1 mom. över utgifter som kan täckas med bruksvederlaget kompletteras. Det föreslås att till förteckningen fogas en ny 8 punkt, enligt vilken man utöver de utgifter som nämns i de föregående punkterna endast kan använda bruks-

vederlaget till att täcka utgifter som orsakas av andra motsvarande godtagbara skäl.

Det föreslagna nya 2 mom. innehåller ett förbud att utjämna skötselutgifter som de boende genom sin egen verksamhet kan påverka. Med utjämnings avses att man täcker fastighets-specifika kostnader med bruksvederlag från andra bostadsrättshus. Med bostadsrättshus avses ett låneobjekt, dvs. ett objekt som finansierats med aravalån eller räntestödslån och som i allmänhet utgör en egen fastighet. I den fritt finansierade produktionen avses på motsvarande sätt en indelning enligt fastighet.

Enligt förslaget svarar varje bostadsrättshus i princip för sina egna kostnader med hjälp av bruksvederlag som samlas in för lägenheterna i huset och med hjälp av andra inkomster. Budgeten görs upp och utfallsuppgifterna om inkomster och utgifter anges husvis och förs till behandling i det samförvaltningsorgan som avses i lagen om samförvaltning i hyreshus. Eventuella skötselöverskott eller skötselunderskott täcks eller används husvis. Sådana kostnadsbelopp som avses i den före-

slagna bestämmelsen och som de boende själva kan påverka, och som därmed inte får utjämnas, är utgifter för skötsel av hus och lägenheter. Med skötselutgifter avses bland annat uppvärmnings-, service- och andra underhållskostnader samt reparationer av fel och brister, vilka inte är oskäligen för en enskild fastighet.

Utjämnning av andra kostnader än skötselutgifter är dock tillåten. Till dessa kostnader hör utöver lånekostnader även tomthyra, fastighetsskatt, en för alla hus lika stor avsättning för framtida reparationer i enlighet med samfundets reparationsstrategi, allmänna kostnader för administration och marknadsföring, försäkringskostnader samt kostnader för grundlig reparation och ombyggnad. Också underskott som beror på uteblivna bruksvederlag för lägenheter som står tomma och inkomster från lägenheter som hyrs ut kan enligt förslaget utjämnas. Ytterligare kan reparationskostnader som är oskäligen för enskilda fastigheter utjämnas. Om det föreligger en risk att nödvändiga reparationer inte görs om de överläts på en enskild fastighets ansvar kan reparationskostnaderna också utjämnas. I bostadsrättssamfundet ska en långsiktig, rättidig och livscykeleekonomisk reparationsverksamhet tillämpas. Syftet med att utjämnningen begränsas är inte att hindra att detta mål nås.

Enligt tredje meningens i det föreslagna 2 mom. kan utjämnning av vederlag endast göras dels mellan bostadsrättsbostäder som byggts med statligt stöd, dels mellan fritt finansierade bostadsrättsbostäder, men inte mellan dessa grupper.

Det föreslås att det gällande 2 mom. upphävs, eftersom man på motsvarande sätt föreskriver om ägarens skyldighet att göra upp en kalkyl för bolaget i den föreslagna 16 d §.

Som ett nytt 16 a § 3 mom. föreslås ett myndigande om att vid behov genom miljöministeriets förordning kunna utfärda närmare bestämmelser om de allmänna principer som ska iaktas vid fastställandet av bruksvederlag och de förfaringsätt som ska iaktas vid utjämnning av bruksvederlag.

**16 c §. Konkurrensutsättning.** Det föreslås att bestämmelsen om konkurrensutsättning i det gällande 16 a § 3 mom. flyttas till en ny 16 c §, som gäller konkurrensutsättning.

Det föreslås att bestämmelsen om konkurrensutsättning preciseras så att alla tjänster som avses i bestämmelsen ska konkurrensutsättas, oberoende av om tjänsterna produceras inom ägarens koncern eller externt. Flera av koncernerna bakom allmännyttiga bolag har en egen disponentbyrå. Tjänsterna som disponentbyråerna producerar ska vara konkurrenskraftiga. Vid tolkningen av bestämmelsen har det hittills varit oklart om dessa tjänster, som producerats inom koncernen, men utanför bostadsrättssamfundet, ska konkurrensutsättas. Med de tvingande brådskande skäl att avvika från konkurrensutsättningskyldigheten som föreslås i bestämmelsen avses brådskande situationer. Brådskande arbeten, såsom nödarbete eller förhindrande av ytterligare skador och andra motsvarande arbeten som måste utföras omedelbart, behövs inte heller i fortsättningen konkurrensutsättas.

Det föreslås att tröskeln för konkurrensutsättning justeras så att den nuvarande tröskeln på 20 000 euro ändras till en hänvisning till det nationella tröskelvärde för tjänsteupphandling i lagen om offentlig upphandling. I den gällande bestämmelsen i lagen om offentlig upphandling är det nationella tröskelvärde 30 000 euro.

De boende ska kunna delta i konkurrensutsättningen genom det förfarande som avses i lagen om samförvaltning. När det gäller upphandling i enskilda husenheter sker detta via husets styrelse och när det gäller upphandling i enskilda samfund via samarbetsorganet. Om ägaren har gett upphandlingsbeslutet i uppdrag åt boendeförvaltningsorganet och boendeförvaltningsorganet vill ta emot uppgiften, kan organet också ordna konkurrensutsättningen.

**16 d §. Ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen.** På bostadsrättsbostäder har sedan 2003 tillämpats de bestämmelser om de boendes rätt till information och om ägarens informationskyldighet som ingår i lagen om samförvaltning i hyreshus. Tillämpningen av lagen har dock inte alltid lett till önskat resultat, nämligen att bostadsrättshavarna får tillräckligt klara, specifika och omfattande uppgifter om grunderna för bolagsvederlagen och för utjämnning av bolagsvederlagen. Därför föreslås

det att till lagen om bostadsrättsbostäder fogas bestämmelser om tillgång till information och medverkan för bostadsrättshavarna. Bestämmelserna innebär en precisering av bestämmelserna i samförvaltningslagen om de boendes medverkan.

Som en ny 16 d § föreslås en förtydligande bestämmelse om den informationsskyldighet som bostadsrättshusets ägare har. För att klargöra de fastighetsspecifika kostnaderna och för att öka de boendes möjligheter till uppföljning behövs en tydlig rapportering om utjämnings konsekvenser och en specificering av fastighetsspecifika kostnader och utjämningskostnader. Vid ett samförvaltningsförfarande ska det klart och tydligt anges vilka grunderna för utjämnings är i samfundet och hur utjämnings påverkar de enskilda husenheterna. Både de kostnadsbelopp som ingår i kapitalvederlaget och de kostnadsbelopp som ingår i skötselvederlaget ska tydligt specificeras och beskrivas för behandling av samförvaltningsorganen. Utjämnings inverkan på vederlaget i enskilda objekt ska anges. Utgifterna för skötsel av lånen ska presenteras och specificeras på ett tydligt sätt. Utöver bestämmelserna om rätt till information och informationsskyldighet i lagen om samförvaltning i hyreshus är det motiverat att i lagen om bostadsrättsbostäder ta in en bestämmelse som förtydligar bostadsrättshavarens rättsläge i detta sammanhang.

Ägaren ska enligt den föreslagna paragrafen göra upp två kalkyler för behandling av boendeförvaltningsorganen: en kalkyl över bestämningen av bruksvederlaget och en efterkalkyl. Kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget ska göras för varje hus, och därutöver ska uppgifterna om avsättningar för framtida reparationer också uppges gemensamt för ägarens samtliga bostadsrättsbostäder. Efterkalkylen ska göras upp både för hela samfundet och för varje enskilt hus. Av efterkalkylen ska det kumulativa finansieringsöverskottet eller -underskottet framgå. Med ett bostadsrättsbostäder avses precis som i 16 a § ett låneobjekt eller en fastighet.

I den föreslagna 16 d § förtydligas informationsskyldigheten i fråga om insamling och användning av avsättningar för framtida reparationer. Syftet med förtydligandet är att de boende bättre än hittills ska kunna följa

insamlandet av avsättningar för framtida reparationer och att avsättningarna används för det avsedda syftet. Beredskapen för ombyggnad och grundlig reparation ska basera sig på långsiktiga planer som gjorts upp på förhand och som behandlats tillsammans med bostadsrättshavarna eller deras representanter i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus.

**16 e §. Tillsyn och granskningsrätt.** Det föreslås att ARA:s nuvarande allmänna styrning av bruksvederlagen utvidgas till en tillsynsrätt med rätt att utföra nödvändiga granskningar. Meningen är att ARA i sitt tillsynsarbete ska kunna utnyttja de granskningar som antingen dess personal eller utomstående revisorer utför. Paragrafen innehåller en hänvisning till 16 § i statsunderstödslagen (688/2001), som innehåller närmare bestämmelser om anlita utomstående personer vid granskning.

ARA ska i sin verksamhet koncentrera sig på att övervaka iakttagandet av självkostnadsprincipen och bostadsrättshavarnas tillgång till information. Enstaka tvistefrågor mellan en bostadsrättshavare och husets ägare och talan som gäller sänkning av bruksvederlaget i enlighet med 18 § i lagen om bostadsrättsbostäder ska även i fortsättningen behandlas i domstol.

För att ingripa i lagstridig verksamhet som uppdragats vid tillsynen föreslås det att ARA ska ha möjlighet att göra en anmälan till regionförvaltningsverket för utsättande av en tidsfrist för bolaget enligt 9 a §. Tidsfristen kan förenas med vite.

**45 §. Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättsbostäder.** I 1 mom. föreslås en förtydligande mening om att användning i bostadsrättsbostäder prioriteras. Bostadsrättsbostäderna är i första hand avsedda som bostäder för bostadsrättshavare. Bostadsrättsbostäder kan användas som bostäder både för bostadsrättshavare och hyresgäster. Syftet med bestämmelsen är inte på något sätt att hindra hyresanvändning när lägenheterna inte används som bostadsrättsbostäder eller att fördröja uthyrning av lägenheterna i ett sådant läge. Bestämmelsen anses dock vara behövlig eftersom man vill hindra att lägenheterna avsiktligt används i hyressyfte.

## 2 Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2011. För att samfunden ska ha tillräckligt med tid att ändra sina system så att de motsvarar den föreslagna informationsskyldigheten, föreslås det att en efterkalkyl ska läggas fram vid slutet av räkenskapsperioden. En kalkyl över bestämningen av bruksvederlaget behöver dock inte läggas fram förrän för den räkenskapsperiod som inleds efter lagens ikraftträdande, alltså i ett kalenderårssystem för 2012. Budgeten för 2012 hinner då behandlas lagenligt vid ett samförvaltningsförfarande.

## 3 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Eftersom de föreslagna bestämmelserna också tillämpas retroaktivt på existerande avtalsförhållanden mellan bostadsrättshavare och husägare, och eftersom bestämmelserna innebär preciseringar i självkostnadsprincipen, kan bestämmelserna bedömas med avseende på ägarsamfundets egendomsskydd.

Enligt 19 § 4 mom. i grundlagen ska det allmänna främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Syftet med de föreslagna bestämmelserna är att stödja tillgodoseendet av den grundläggande rättigheten till bostad genom att bostadsrättshavarnas ställning förbättras. En vä-

sentlig aspekt av arava- och räntestödslånen är självkostnadsprincipen och bestämmelserna om allmännyttighet, vilka kräver att allmännyttiga bostadsrättssamfund erbjuder bostadsrättsbostäder i syfte att de boende ska ha goda och trygga boendeförhållanden till skäliga kostnader. Att öka ägarens informationskyldighet och de boendes rättigheter till medverkan på det sätt som föreslås i propositionen preciserar de skyldigheter för bostadsrättshusens ägare som redan ingår i lagen om samförvaltning i hyreshus.

De föreslagna bestämmelserna innebär inga betydande nya skyldigheter och de överensstämmer med kravet på proportionalitet. Förbättrandet av bostadsrättshavarnas möjligheter till medverkan och tillgång till information spelar en viktig roll i utvecklandet av bostadsrättssystemet.

De föreslagna nya skyldigheterna är tydligt avgränsade och har definierats på ett tillräckligt precist sätt. Skyldigheterna är inte heller ägnade att kränka ägarens rätt att använda sin egendom på ett skäligt och förnuftigt sätt, och det finns ett godtagbart skäl till dem som i sista hand grundar sig på 19 § 4 mom. i grundlagen.

Med stöd av vad som anförts ovan anser regeringen anser att lagen kan stiftas i vanlig lagstiftningsordning.

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

Lagförslag

## Lag

### om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut  
*upphävs* i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 § 5 mom., sådant det lyder i lag 22/2007,  
*ändras* 16 a § och 45 § 1 mom., sådana de lyder, 16 a § i lag 127/2003 och 45 § 1 mom. i lag 1210/2005, samt  
*fogas till* lagen nya 16 c-16 e § som följer:

#### 16 a §

##### *Utgifter som täcks med bruksvederlag*

Med bruksvederlag kan täckas utgifter som orsakas bostadsrättshusets ägare bland annat av

- 1) anskaffning eller byggande av en fastighet eller bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) ombyggnad, reovering, tillbyggnad och anskaffning av tillskottsområde, genom vilket fastigheten, byggnaden eller bostaden försätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,
- 4) skyldigheter som enligt lag hör till bostadsrättshusets ägare och som inte föranleds av att ägaren har brutit mot lag,
- 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 ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,

- 7) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,
- 8) andra motsvarande godtagbara skäl.

Det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden är belägen och för andra bostadsrättshus med samma ägare (*utjämning av bruksvederlag*). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrättshuset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan i 3 § 3 mom. avsedda fritt finansierade bostadsrättsobjekt och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån.

Genom förordning av miljöministeriet kan närmare bestämmelser utfärdas om

- 1) de allmänna principer som ska iakttas vid fastställandet av bruksvederlag,
- 2) de tillvägagångssätt som ska tillämpas vid utjämning av bruksvederlag.

#### 16 c §

##### *Konkurrensutsättning*

Bostadsrättshusets ägare ska oberoende av leverantör konkurrensutsätta de centrala och i fråga om kostnaderna mest betydande dispo-

nent- och servicetjänsterna och övriga fastighetsförvaltningstjänsterna samt underhållsarbena för vars täckande bruksvederlag tas ut eller enligt planerna ska tas ut. Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärdet som föreskrivs i 15 § 1 punkten i lagen om offentlig upphandling (348/2007), ska den konkurrensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådskande skäl eller av någon annan lag.

De boende har rätt att lägga fram förslag till konkurrensutsättning av upphandlingar och delta i konkurrensutsättningen enligt förfarandet i lagen om samförvaltning i hyreshus.

#### 16 d §

##### *Ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen*

Bostadsrättshusets ägare ska ge de boende i bostadsrättshuset uppgifter om hur bruksvederlaget bestäms och om grunderna för utjämning av bruksvederlaget, om hur utjämningen påverkar bruksvederlaget samt om användningen av de medel som insamlats genom bruksvederlag i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus.

Bostadsrättshusets ägare ska i kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget för varje hus ange

1) för vilka utgiftsposter bruksvederlag tas ut,

2) i vilken utsträckning man sammanlagt har för avsikt att använda de belopp som samlats in med hjälp av bruksvederlag till utjämning mellan olika bostadsrättshus, och hur utjämningen påverkar bruksvederlaget för ett enskilt bostadsrättshus,

3) beloppet och användningen av den avsättning för framtida reparationer som samlas in.

Uppgifterna som avses i 2 mom. 3 punkten om avsättningar för framtida reparationer ska i kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget också anges som ett sammanlagt belopp för ägarens samtliga bostadsrättshus.

Bostadsrättshusets ägare ska utgående från sin bokföring göra upp en efterkalkyl, som gäller hela samfundet och bostadsrättshuset och av vilken det framgår vilka utgiftsposter

som under räkenskapsperioden har täckts med bruksvederlag och storleken på räkenskapsperiodens finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott. Av efterkalkylen ska dessutom framgå samfundets kumulativa finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott samt vilken andel av det kumulativa överskottet som består av avsättningar för framtida reparationer.

#### 16 e §

##### *Tillsyn och granskningsrätt*

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet övervakar bestämningen av bruksvederlag för andra lägenheter som besitts med stöd av bostadsrätt än lägenheter i sådana bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom. samt de uppgifter som lämnas om dem med stöd av 16 d §.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller en tjänsteman som centralen har förordnat har rätt att av bostadsrättshusets ägare få alla handlingar och upptagningar som anses nödvändiga för tillsynen samt rätt att ta sådana kopior av dem som är nödvändiga för tillsynen. Bostadsrättshusets ägare ska dessutom utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar vilka begärts av den som är behörig att utföra granskningen och vilka behövs för tillsynen.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra i 2 mom. avsedda granskningar. En utomstående sakkunnig kan på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

Bestämmelser om tidsfristen för korrigerande av en försummelse av en i denna lag föreskriven uppgift eller för korrigerande av ett förfarande som annars är lagstridigt och om det vite som förenas med tidsfristen finns i 9 a §. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan göra en anmälan till det behöriga regionförvaltningsverket för inledande av åtgärder enligt 9 a §.

45 §

*Användningen av bostadslägenheterna i ett  
bostadsrättshus*

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus ska i första hand användas som bostadsrätts-  
havarnas bostäder. I andra hand kan bostads-  
lägenheterna användas som hyreslägenheter.

-----  
-----

Denna lag träder i kraft den  
20 .

Den första efterkalkylen enligt 16 d § 3 mom. ska göras upp för 2011. Den första kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget enligt 16 d § 2 mom. ska göras upp för 2012.

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

Helsingfors den 3 september 2010

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

Miljöminister *Paula Lehtomäki*

**Lag****om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut  
upphävs i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 § 5 mom., sådant det lyder i lag 22/2007,  
ändras 16 a § och 45 § 1 mom., sådana de lyder, 16 a § i lag 127/2003 och 45 § 1 mom. i lag 1210/2005, samt  
fogas till lagen nya 16 c-16 e § som följer:

Gällande lag

Föreslagen lydelse

16 §

16 §

*Hur bruksvederlaget bestäms**Hur bruksvederlaget bestäms*

-----  
*Miljöministeriet kan fastställa allmänna grunder för bestämmandet av bruksvederlaget. Statens bostadsfond kan ge allmänna anvisningar i fråga om bruksvederlaget för andra lägenheter än sådana som besitts med stöd av bostadsrätt i bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom.*

(mom. 5 upphävs)

16 a §

16 a §

*Utgifter som täcks med bruksvederlag**Utgifter som täcks med bruksvederlag*

Med bruksvederlag kan täckas samfundsutgifter som orsakas bland annat av

Med bruksvederlag kan täckas *utgifter som orsakas bostadsrättshusets ägare* bland annat av

- 1) anskaffning eller byggande av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) ombyggnad, renovering, tillbyggnad och anskaffning av tillskottsområde, genom vilket fastigheten, byggnaden eller bostaden försätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,
- 4) skyldigheter som enligt lag hör till samfundet,

- 1) anskaffning eller byggande av en fastighet eller bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) ombyggnad, renovering, tillbyggnad och anskaffning av tillskottsområde, genom vilket fastigheten, byggnaden eller bostaden försätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,
- 4) skyldigheter som enligt lag hör till *bostadsrättshusets ägare* och som *inte föränleds av att ägaren har brutit mot lag*,

- 5) reservering för åtgärder enligt 2 och 3

- 5) reservering för åtgärder enligt 2 och 3

punkten och för skyldigheter enligt 4 punkten,

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

7) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §.

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

Samfundet skall konkurrensutsätta centrala och de i fråga om kostnaderna mest betydande disponent-, service- och övriga fastighetsförvaltningstjänsterna samt underhållsarbete- na för vars täckande bruksvederlag tas ut eller enligt planerna skall tas ut. Om serviceavtalets värde utan mervärdesskatt överstiger 20 000 euro skall det konkurrensutsättas, om det inte finns något särskilt skäl till att avstå från att konkurrensutsätta det eller om inte något annat följer av någon annan lag.

punkten och för skyldigheter enligt 4 punkten,

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

7) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,

8) *andra motsvarande godtagbara skäl.*

*Det bruksvederlag som tas ut för en bostadsrättsbostad kan användas till att täcka utgifterna både för det bostadsrättshus där bostaden är belägen och för andra bostadsrättshus med samma ägare (**utjämning av bruksvederlag**). Sådana i bruksvederlaget ingående utgifter för skötseln av bostadsrätts- huset som den boende kan påverka genom sin egen verksamhet kan dock inte utjämnas mellan olika bostadsrättshus. Bruksvederlagen får inte heller utjämnas mellan i 3 § 3 mom. avsedda fritt finansierade bostadsrättsobjekt och bostadsrättshus som finansierats med arava- eller räntestödslån.*

*Genom förordning av miljöministeriet kan närmare bestämmelser utfärdas om*

*1) de allmänna principer som ska iakttas vid fastställandet av bruksvederlag,*

*2) de tillvägagångssätt som ska tillämpas vid utjämning av bruksvederlag.*

## 16 c §

### Konkurrensutsättning

*Bostadsrättshusets ägare ska oberoende av leverantör konkurrensutsätta de centrala och i fråga om kostnaderna mest betydande disponent- och servicetjänsterna och övriga fastighetsförvaltningstjänsterna samt underhållsarbetena för vars täckande bruksvederlag tas ut eller enligt planerna ska tas ut. Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärdet som fö-*

reskrivs i 15 § 1 punkten i lagen om offentlig upphandling (348/2007), ska den konkurrensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådskande skäl eller av någon annan lag.

De boende har rätt att lägga fram förslag till konkurrensutsättning av upphandlingar och delta i konkurrensutsättningen enligt förfarandet i lagen om samförvaltning i hyreshus.

#### 16 d §

##### *Ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunder för bruksvederlagen*

Bostadsrättshusets ägare ska ge de boende i bostadsrättshuset uppgifter om hur bruksvederlaget bestäms och om grunderna för utjämning av bruksvederlaget, om hur utjämningen påverkar bruksvederlaget samt om användningen av de medel som insamlats genom bruksvederlag i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus.

Bostadsrättshusets ägare ska i kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget för varje hus ange

1) för vilka utgiftsposter bruksvederlag tas ut,

2) i vilken utsträckning man sammanlagt har för avsikt att använda de belopp som samlats in med hjälp av bruksvederlag till utjämning mellan olika bostadsrättshus, och hur utjämningen påverkar bruksvederlaget för ett enskilt bostadsrättshus,

3) beloppet och användningen av den avsättning för framtida reparationer som samlas in.

Uppgifterna som avses i 2 mom. 3 punkten om avsättningar för framtida reparationer ska i kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget också anges som ett sammanlagt belopp för ägarens samtliga bostadsrättshus.

Bostadsrättshusets ägare ska utgående från sin bokföring göra upp en efterkalkyl, som gäller hela samfundet och bostadsrättshuset och av vilken det framgår vilka utgiftsposter som under räkenskapsperioden har täckts med bruksvederlag och storleken på räk-

*skapsperiodens finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott. Av efterkalkylen ska dessutom framgå samfundets kumulativa finansieringsöverskott eller finansieringsunderskott samt vilken andel av det kumulativa överskottet som består av avsättningar för framtida reparationer.*

## 16 e §

*Tillsyn och granskningsrätt*

*Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet övervakar bestämningen av bruksvederlag för andra lägenheter som besitts med stöd av bostadsrätt än lägenheter i sådana bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom. samt de uppgifter som lämnas om dem med stöd av 16 d §.*

*Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller en tjänsteman som centralen har förordnat har rätt att av bostadsrättshusets ägare få alla handlingar och upptagningar som anses nödvändiga för tillsynen samt rätt att ta sådana kopior av dem som är nödvändiga för tillsynen. Bostadsrättshusets ägare ska dessutom utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar vilka begärts av den som är behörig att utföra granskningen och vilka behövs för tillsynen.*

*Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan genom sitt beslut befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra i 2 mom. avsedda granskningar. En utomstående sakkunnig kan på begäran av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).*

*Bestämmelser om tidsfristen för korrigerings av en försummelse av en i denna lag föreskriven uppgift eller för korrigerings av ett förfarande som annars är lagstridigt och om det vite som förenas med tidsfristen finns i 9 a §. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan göra en anmälan till det behöriga regionförvaltningsverket för inledande av åtgärder enligt 9 a §.*

45 §

*Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus*

*Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus kan användas som bostadsrättshavarnas eller hyresgästernas stadigvarande eller tillfälliga bostäder*

45 §

*Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus*

*Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus ska i första hand användas som bostadsrättshavarnas bostäder. I andra hand kan bostadslägenheterna användas som hyreslägenheter.*

-----  
-----  
*Denna lag träder i kraft den 20 .  
Den första efterkalkylen enligt 16 d § 3 mom. ska göras upp för 2011. Den första kalkylen över bestämningen av bruksvederlaget enligt 16 d § 2 mom. ska göras upp för 2012.*

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

-----