

RP 111/2021 rd

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av 32 och 89 § i lagen om bostadsrättsbostäder

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att den paragraf i lagen om bostadsrättsbostäder som gäller bruksvederlaget ändras. Lägenhetsspecifika vattenmätare ska användas som grund för faktureringen bara om de installerats med stöd av ett bygglov som har sökts den 23 november 2020 eller senare. En lagteknisk ändring görs också i den paragraf som gäller anteckningar om begränsning.

Lagen avses träda i kraft den 1 januari 2022.

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

De bestämmelser som förutsätts i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2018/2002 om ändring av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet fogades genom en lagändring (793/2020) till lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990, nedan den gamla bostadsrättslagen). Bestämmelserna trädde i kraft den 23 november 2020. Motsvarande bestämmelser fogades till den nya lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021, nedan den nya bostadsrättslagen) som upphäver den gamla bostadsrättslagen. I den nya bostadsrättslagen intogs inte den ikraftträdandebestämmelse i lagändringen som begränsar tillämpningen av den bestämmelse i 32 § om fakturering som grundar sig på den faktiska vattenförbrukningen i nya bostäder och bostäder där det ska utföras ett stambyte. Genom denna lag korrigeras rättsläget så att det fortgår i sin nuvarande form. På motsvarande sätt korrigeras 89 § så att den motsvarar ordalydelsen i den gällande lagen.

Eftersom de ändringar som föreslås i denna regeringsproposition är av lagteknisk natur och inte ändrar det gällande rättsläget har inga utlåtanden begärts om propositionen.

2 Nuläge och bedömning av nuläget

Bestämmelsen om fakturering som grundar sig på den faktiska vattenförbrukningen begränsades till att gälla hus där lägenhetsspecifika mätare installerats med stöd av ett bygglov som har sökts den 23 november 2020 eller senare. Det här var motiverat eftersom en retroaktiv tillämpning på redan installerade vattenmätare hade medfört administrativa kostnader och eftersom avläsbarheten och tillförlitligheten hos sådana vattenmätare som inte tagits i bruk inte är säker. Fjärravläsbarheten hos mätare som installerats efter den nämnda tidpunkten gör det lättare att ta dem i bruk.

3 Målsättning

Genom propositionen genomförs en lagteknisk korrigerings och det gällande rättsläget fortgår då den nya bostadsrättslagen träder i kraft och den gamla bostadsrättslagen upphävs.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

Det föreslås att den övergångsbestämmelse i den gällande bostadsrättslagen som överensstämmer med ändringen av energieffektivitetsdirektivet fogas till 32 § 2 mom. i den nya bostadsrättslagen eftersom bestämmelsen i fråga saknas i den nya bostadsrättslagen som träder i kraft den 1 januari 2022. Det är fråga om en lagteknisk korrigerings. Det föreslås att övergångsbestämmelsen fogas till 32 § i den nya bostadsrättslagen i stället för till ikraftträdandebestämmelsen så att den är lätt att hitta eftersom bestämmelsen kommer att tillämpas i flera årtionden. Förutom fastighetsägarna är också de boende intresserade av bestämmelsen i fråga, och den ska därför vara lätt att läsa.

Vattenmätare som installerats innan den lagändring som innehåller en förpliktande bestämmelse om ibruktagande av vattenmätare trädde i kraft har inte tagits i bruk eftersom det inte har dömts vara ändamålsenligt på grund av att mätarna kan vara svåra att läsa av eller ha fel eller på grund av faktureringskostnaderna för avläsning. Ändringsdirektivet till energieffektivitetsdirektivet förutsätter att nya mätare tas i bruk. De nya mätarna som krävs är fjärravläsbara och

RP 111/2021 rd

även tekniskt bättre i och med att kvaliteten utvecklas, och byggherrarna kan förbereda sig på att ta de nya mätarna i bruk då de ansöker om bygglov.

I lagen korrigeras 89 § så att den motsvarar ordalydelsen i den gällande lagen i vilken anteckningar om begränsning i anknytning till ibruktagandet av bostadsdatasystemet har beaktats (RP 127/2018 rd, lagändring 1339/2018).

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

Konsekvenserna har uppskattats i regeringens proposition med förslag till lag om ändring av energieffektivitetslagen och vissa andra lagar (RP 104/2020 rd). Det är viktigt att en sådan lagteknisk korrigering som avses i denna regeringsproposition görs och att det gällande rättsläget bevaras eftersom uppskattningsvis två tredjedelar av de gamla vattenmätarna inte används som grund för faktureringen.

5 Ikraftträdande

Det föreslås att lagen ska träda i kraft samtidigt som den nya bostadsrättslagen den 1 januari 2022.

Kläm

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

Lag

om ändring av 32 och 89 § i lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) 32 och 89 § som följer:

32 §

Bruksvederlag

Bostadsrättshavaren ska betala ett skäligt bruksvederlag till den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

Om det i den byggnad där lägenheten finns med stöd av ett bygglov som ansökts om den 23 november eller senare har installerats lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen, ska den ersättning för vatten som tas ut hos bostadsrättshavaren grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Bostadsrättshavaren ska i samband med uttaget av ersättningen ges information om den faktiska vattenförbrukning som utgör grunden för ersättningen och om de energikostnader som hänför sig till den samt om andra grunder för bestämmande av ersättningen. Förbruknings- och faktureringsuppgifterna om vatten ska vara korrekta och tillförlitliga. En faktura ska vara tydligt specificerad. Bostadsrättshavarens förbruknings- och faktureringsuppgifter ska lämnas till bostadsrättshavaren eller göras tillgängliga för honom eller henne avgiftsfritt och i en lättbegriplig form. Närmare bestämmelser om bestämmandet av den ersättning som avses i denna paragraf samt om den information som ska ges om vattenförbrukningen och i samband med uttaget av ersättningen utfärdas genom förordning av statsrådet.

I övrigt bestäms bruksvederlaget enligt vad som avtalats om det.

89 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

I inteckningsregistret ska det göras anteckning om de begränsningar som nämns i 74 och 80 §, 81 § 1 mom. och 83 §.

I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett hus ska finnas ett omnämmande av de begränsningar som avses i 79 och 80 §, 81 § 2–4 mom. och 82 §. Dessutom ska de begränsningar för teckning av aktier som avses i 80–84 § och i 86 § 4 mom. nämnas i aktiebrevet och, om lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) tillämpas på aktierna i bolaget, meddelas till bostadsdatasystemet.

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset är ansvarig för att de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. har gjorts innan sammanslutningen erbjuder bostadsrättsavtal för bostäder i ett hus som sammanslutningen äger eller kommer att få i sin ägo. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet är, efter att ha beviljat ett statligt stött lån eller godkänt ett lån som räntestödslån, skyldig att utan dröjsmål vidta åtgärder i syfte att åstadkomma de anteckningar som avses i 1 och 2 mom.

Närmare bestämmelser om de anteckningar som avses i denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

RP 111/2021 rd

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

Helsingfors den 26 augusti 2021

Statsminister

Sanna Marin

Miljö- och klimatminister Krista Mikkonen

Lag

om ändring av 32 och 89 § i lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) 32 och 89 § som följer:

Stadfäst lydelse

32 §

Bruksvederlag

Bostadsrättshavaren ska betala ett skäligt bruksvederlag till den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

Om det i den byggnad där lägenheten finns har installerats lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen, ska den ersättning för vatten som tas ut hos bostadsrättshavaren grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Bostadsrättshavaren ska i samband med uttaget av ersättningen ges information om den faktiska vattenförbrukning som utgör grund för ersättningen och om de energikostnader som hänför sig till den samt om andra grunder för bestämmande av ersättningen. Förbruknings- och faktureringsuppgifterna om vatten ska vara korrekta och tillförlitliga. En faktura ska vara tydligt specificerad. Bostadsrättshavarens förbruknings- och faktureringsuppgifter ska lämnas till bostadsrättshavaren eller göras tillgängliga för honom eller henne avgiftsfritt och i en lättbegriplig form. Närmare bestämmelser om bestämmandet av den ersättning som avses i denna paragraf samt om den information som ska ges om vattenförbrukningen och i samband med uttaget av ersättningen utfärdas genom förordning av statsrådet.

I övrigt bestäms bruksvederlaget enligt vad som avtalats om det.

Föreslagen lydelse

32 §

Bruksvederlag

Bostadsrättshavaren ska betala ett skäligt bruksvederlag till den sammanslutning som äger bostadsrättshuset.

Om det i den byggnad där lägenheten finns *med stöd av ett bygglov som ansökts om den 23 november eller senare* har installerats lägenhetsspecifika mätare som mäter vattenförbrukningen, ska den ersättning för vatten som tas ut hos bostadsrättshavaren grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Bostadsrättshavaren ska i samband med uttaget av ersättningen ges information om den faktiska vattenförbrukning som utgör grunden för ersättningen och om de energikostnader som hänför sig till den samt om andra grunder för bestämmande av ersättningen. Förbruknings- och faktureringsuppgifterna om vatten ska vara korrekta och tillförlitliga. En faktura ska vara tydligt specificerad. Bostadsrättshavarens förbruknings- och faktureringsuppgifter ska lämnas till bostadsrättshavaren eller göras tillgängliga för honom eller henne avgiftsfritt och i en lättbegriplig form. Närmare bestämmelser om bestämmandet av den ersättning som avses i denna paragraf samt om den information som ska ges om vattenförbrukningen och i samband med uttaget av ersättningen utfärdas genom förordning av statsrådet.

I övrigt bestäms bruksvederlaget enligt vad som avtalats om det.

RP 111/2021 rd

Stadfäst lydelse

89 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

I inteckningsregistret ska det göras anteckning om de begränsningar som nämns i 74 och 80 §, 81 § 1 mom. och 83 §.

I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett hus ska det finnas ett omnämmande av de begränsningar som avses i 79 och 80 §, 81 § 2–4 mom. och 82 §. I aktiebrevens ska dessutom nämnas sådana begränsningar som avses i 80–84 § samt 86 § 4 mom.

Den sammanslutning som äger bostadsrätts-
huset är ansvarig för att de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. har gjorts innan sammanslutningen erbjuder bostadsrättsavtal för bostäder i ett hus som sammanslutningen äger eller kommer att få i sin ägo. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet är, efter att ha beviljat ett statligt stött lån eller godkänt ett lån som räntestödslån, skyldig att utan dröjsmål vidta åtgärder i syfte att åstadkomma de anteckningar som avses i 1 och 2 mom.

Närmare bestämmelser om de anteckningar som avses i denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Föreslagen lydelse

89 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

I inteckningsregistret ska det göras anteckning om de begränsningar som nämns i 74 och 80 §, 81 § 1 mom. och 83 §.

I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett hus ska finnas ett omnämmande av de begränsningar som avses i 79 och 80 §, 81 § 2–4 mom. och 82 §. Dessutom ska *de* begränsningar för teckning av aktier som avses i 80–84 § och i 86 § 4 mom. nämnas i aktiebrevens och, om lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) tillämpas på aktierna i bolaget, meddelas till bostadsdatasystemet.

Den sammanslutning som äger bostadsrätts-
huset är ansvarig för att de anteckningar som avses i 1 och 2 mom. har gjorts innan sammanslutningen erbjuder bostadsrättsavtal för bostäder i ett hus som sammanslutningen äger eller kommer att få i sin ägo. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet är, efter att ha beviljat ett statligt stött lån eller godkänt ett lån som räntestödslån, skyldig att utan dröjsmål vidta åtgärder i syfte att åstadkomma de anteckningar som avses i 1 och 2 mom.

Närmare bestämmelser om de anteckningar som avses i denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
