

## RP 221/2001 rd

### Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagstiftning om ett system med delägarbostäder med räntestöd

#### PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en ny lag om systemet med delägarbostäder. Avsikten är att lagen skall gälla delägarbostäder som finansieras med lån med statligt räntestöd, inte bostäder med fri finansiering.

Enligt lagen är en delägarbostad en bostad, i vilken den boende i första skedet köper en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden. Besittningen av bostaden skall till en början basera sig på ett hyresavtal med den som äger majoritetsandelen av bostaden. Avsikten är att den boende även under hyrestiden har rätt att köpa tilläggsandelar av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

När bostaden har varit i hyresbruk minst fem år skall den boende vid en tidpunkt som

närmare överenskomms med majoritetsägaren ha rätt att mot en köpesumma som bestäms på grundval av bostadens ursprungliga anskaffningsvärde lösa in den återstående andelen aktier som medför rätt att besitta bostaden. Efter detta skall bostaden motsvara en vanlig bostad i ett bostadsaktiebolag.

Avsikten är att staten med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån betalar räntestöd för lån som beviljas för uppförande av delägarbostadshus under den tid då besittningen av bostaden baserar sig på ett hyresförhållande. Villkoren för räntestödet bestäms närmare genom förordning.

Lagarna avses träda i kraft den 1 mars 2002.

#### ALLMÄN MOTIVERING

##### 1. Nuläge

##### 1.1. Lagstiftning och praxis

Så kallade delägarbostäder produceras både med räntestödslån som beviljas med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) och med helt fri finansiering. Det finns ingen rättslig grund för systemen och även de räntestödda modellerna skiljer sig från varandra på många punkter. Gemensamt för systemen är att den som bor i delägarbostaden till en början endast betalar en del av bostadens anskaffningsvärde. Besittningen av bostaden baserar sig på ett hyresavtal. Efter att ha bott på hyra i bostaden en viss tid kan den boende lösa in bostaden till ägarbostad. Systemen med delägarbostäder sänker tröskeln för att få en ägarbostad.

Med det system med kortfristiga räntestöd som ingick i lagen om räntestöd för hyresbostadslån gick man in för att öka byggandet särskilt i början av 1990-talet, då det rådde lågkonjunktur inom husbyggnadsbranschen och marknadsräntenivån rörde sig kring 12 %. Målen med detta system var i första hand näringspolitiska, inte bostadspolitiska. Även om de kortfristiga räntestödslånen för hyresbostäder var avsedda för produktion av hyresbostäder, började man också producera delägarbostäder med lånen. Detta var möjligt eftersom bostäderna fritt kan säljas till delägarbostäder efter att förpliktelsen om att bostaden används som hyresbostad i 10 år har fullgjorts.

Sedan konjunkturutsikterna förändrades, har kortfristiga räntestödslån inte längre beviljats efter 1998. Därför har delägarbostäder under de senaste åren producerats med lång-

fristiga räntestödslån om 18 år. En bostad som finansierats med ett långfristigt räntestödslån skall användas som hyresbostad i 20 år. Under denna tid väljs de boende på sociala grunder.

## 1.2. Bedömning av nuläget

Eftersom systemet med delägarbostäder för närvarande saknar rättslig grund, har bostadsproducenterna utformat egna avtalsmässiga system. Dessa skiljer sig från varandra på många väsentliga punkter. Därför är det svårt för de boende att jämföra systemen sinsemellan. Vissa avtalsvillkor har ansetts vara lagstridiga och dessutom kan boendetryggheten och konsumentskyddet åtminstone i princip innehålla brister.

Vid ingången av 2002 träder den nya lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) i kraft. I sin nuvarande form möjliggör lagen inte byggande av delägarbostäder med räntestödslån.

## 2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

### 2.1. Mål och medel

I samband med godkännandet av regeringspropositionen gällande lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån godkände statsrådet följande uttalande:

Man skapar ett nytt fungerande och på räntestöd baserat delägarbostadssystem som en mellanform mellan boende i hyres- och ägarbostäder i syfte att sänka tröskeln för en ägarbostad. En utredning om detta görs före den 31 mars 2001. Vid beredningen beaktas erfarenheterna av de nuvarande systemen med delägarbostäder. För att skapa ett fungerande system skall behövlig lagstiftning införas. Avsikten är att det nya systemet tas i bruk samtidigt som den nya lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån träder i kraft, dvs. den 1 januari 2002. Fram till dess kan de nuvarande modellerna för delägarbostäder tillämpas med stöd av den nu gällande lagen om räntestöd för hyresbostadslån.

I propositionen föreslås att det stiftas en ny lag om systemet med räntestöd för delägarbostäder. Enligt förslaget skall lagen innehålla de bestämmelser som är nödvändiga för att skydda parterna i ett delägaravtal. Avsikten är att det kan avtalas om mer detaljerade villkor för boendet i delägarbostäder.

Systemet med delägarbostäder är en mellanform mellan boende i traditionella ägarbostäder och hyresbostäder. Man har gått in för att göra systemet med delägarbostäder sådant att det inte tränger undan produktionen av bostadsrättsbostäder, utan i stället utgör en mellanform mellan boende i bostadsrättsbostad och ägarbostad.

Systemet med delägarbostäder ökar de individuella valmöjligheterna. Målet med systemet är också att öka den mångsidiga boendestrukturen inom bostadsområdena och att öka bostadsproduktionen inom sådana områden där sådan behövs.

Delägarbostäder är avsedda för sådana bostadssökande som inte har möjligheter att direkt köpa en ägarbostad, men vars inkomster inte ryms inom ramen för de inkomstgränser som är en förutsättning för att få en hyresbostad. Målgruppen består således ofta av unga familjer som skaffar sin första bostad.

Eftersom bostäderna till en början är hyresbostäder finansieras byggandet av dem med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Låntagarna kan bestå av kommuner och andra allmännyttiga samfund. Ovan nämnda lag skall även i övrigt tillämpas på delägarbostäder under den tid bostäderna är hyresbostäder.

### 2.2. Finansiering av delägarbostäder

För närvarande är insatsen för den som bor i en delägarbostad 10 % av bostadens anskaffningspris och berättigar till en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden. Av bostadens anskaffningsvärde finansieras 90 % med ett räntestödslån. Lånet beviljas statens fyllnadsborgen.

Det föreslås att finansieringsstrukturen för byggande av delägarbostäder bibehålls dock så att de boende som insats betalar 20 procent av husets anskaffningsvärde och resten finansieras med räntestödslån.

### 2.3. Val av boende

De boende till de delägarbostäder som för närvarande produceras med finansiering i form av långfristiga räntestödslån väljs på samma grunder som till hyresbostäder som finansieras med långfristiga räntestödslån.

För att delägarbostäderna även framöver skall inriktas på dem som inte med hänsyn till sina inkomster genast kan skaffa egen bostad, föreslås att valet av boende görs på sociala grunder enligt 11 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån. Avsikten är att om grunderna för val av boende bestäms närmare genom förordning.

Fastän den som bor i en delägarbostad till en början bor på hyra, är tanken med systemet att skaffa en ägarbostad. Därför vore det ändamålsenligt att man vid valet av boende till delägarbostäder iakttar samma inkomstgränser och andra urvalsgrunder för boende som vid beviljandet av sådana lån för ägarbostäder som godkänts som räntestödslån. Avsikten är att medelst förordningen höja inkomstgränserna för en och två personers hushåll. Dessutom tillämpas i sådana fall där det sökande hushållet är makar som är yngre än 40 år inkomstgränserna för tre personers hushåll. Om det sökande hushållet består av makar som är yngre än 40 år och ett barn, tillämpas inkomstgränserna för ett fyra personers hushåll.

### 2.4. Besittningen av bostaden grundar sig till en början på hyresförhållandet

Den som bor i en delägarbostad besitter för närvarande till en början bostaden på grundval av ett tidsbestämt hyresförhållande. I fråga om detta föreslås inga ändringar. Den boendes ställning motsvarar i stort sett ställningen för en person som bor i en hyresbostad.

När det gäller reparationer och ändringsarbeten kan den boende dock redan under hyresperioden ha större rättigheter än en vanlig hyresgäst. Om detta kan avtalas i det hyresavtal som ingås mellan majoritets- och minoritetsägaren.

### 2.5. Bestämmande av hyran

Eftersom avsikten är att på delägarbostäder skall tillämpas lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån, fastställs hyran för dem enligt självkostnadsprincipen. Detta är viktigt för att statens stöd riktas till de boende.

I hyran skall ingå utgifterna för skötsel av bostaden och bostadens kapitalutgifter samt även andra liknande belopp som i räntestöds- och aravahyror i allmänhet. I hyran skall dock inte ingå sådan ränta på egna medel som betalas till ägare, eftersom ägaren inte har investerat egna medel i objektet.

### 2.6. Giltighetstiden för hyresförhållandet

För närvarande är hyresavtalen tidsbestämda och gäller 10 eller 20 år beroende på om bostaden har finansierats med ett kort- eller långfristigt räntestödslån.

En hyrestid om 10 år har i allmänhet ansetts fungera tämligen väl. Möjligheterna för de boende att uppskatta sina boendebehov för en längre tid än detta är inte särskilt goda.

I propositionen föreslås att skyldigheten att använda en delägarbostad som hyresbostad förkortas från nuvarande praxis. Enligt förslaget skall bostaden alltid vara uthyrd minst fem år. Den boende skall ha rätt att lösa in den återstående delen av bostaden senast när 12 år har förflutit från godkännandet av räntestödslånet. I delägaravtalen avtalas närmare när den boende kan utnyttja sin inlösningsrätt.

### 2.7. Boendedemokrati

Lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990) gäller för närvarande endast aravahyresbostäder. Lagen kommer också att gälla sådana räntestödshyresbostäder, vilkas lån godkänns som räntestödslån den 1 januari 2002 eller senare. Sålunda skall nämnda lag även tillämpas på delägarbostäder enligt den föreslagna lagen under den tid som besittningen av bostaden baserar sig på ett hyresavtal.

### 2.8. Möjligheten att köpa tilläggsandelar

De som producerar delägarbostäder kan ge de boende möjlighet att köpa tilläggsandelar av de aktier som medför rätt att besitta bostaden redan under den tid då de boende hyr bostaden. Då kan den boende periodisera betalningen av köpesumman för bostaden.

Om delägaravtalet ger den boende dylika möjligheter, skall majoritetsägaren vara skyldig att på motsvarande sätt amortera på det byggnadslån som hänför sig till bostaden. Då minskar ränteutgifterna, varvid hyran också sjunker.

Enligt förslaget skall det inte vara obligatoriskt att ge minoritetsägaren möjlighet att köpa tilläggsandelar, utan om detta överenskomms särskilt för varje objekt.

### 2.9. Överlåtelse av bostaden mitt under hyresperioden

Avsikten är att den boende på samma sätt som inom ramen för det nuvarande systemet skall ha möjlighet att överlåta bostaden mitt under hyresperioden. Med tanke på delägarbostadssystemets natur är det motiverat att överlåtelsen görs så att både minoritetsandelen och hyresförhållandet överläts till samma person.

Det föreslås att överlåtelsepriset skall vara bundet till den insats som fastställs på basis av bostadens anskaffningsvärde för att överlåtare inte ensam skall få den nytta som det statliga stödet medför, utan att nyttan även fördelas till senare boende. Överlåtelsepriset utgörs av den insats som minoritetsägaren har betalt utökad med värdet av de med majoritetsägarens samtycke utförda reparations- och ändringsarbetena vid överlåtelseögonblicket.

Majoritetsägaren skall, om minoritetsägaren önskar detta, vara skyldig att lösa in dens andel, om inte en köpare som uppfyller kriterierna för boendeturvalet kan anvisas inom tre månader.

### 2.10. Inlösen av återstående bostadsandelar

Avsikten är att den boende, liksom oftast för närvarande, skall ha rätt, men inte vara

skyldig att lösa in bostaden efter att hyresperioden löpt ut. Om han eller hon inte vill lösa in bostaden, skall majoritetsägaren vara skyldig att köpa tillbaka minoritetsandelen. Ingenting skall heller hindra parterna att ingå avtal om en ny hyresperiod.

### 2.11. Inlösningspriset för återstående bostadsandelar

Det föreslås att inlösningspriset räknas ut så att det ursprungliga av Statens bostadsfond godkända anskaffningsvärdet för bostaden minskas med den första insats och eventuella tilläggsandelar som den boende köpt. Eftersom bostaden är en vanlig hyresbostad under delägartiden, skall sådana belopp som den boende betalt i anslutning till hyran, t.ex. amorteringar på objektets räntestödslån, inte beaktas i köpesumman för de återstående andelarna.

Den boendes fördelar består sålunda av det förmånliga anskaffningspris som följer av pris- och kvalitetsstyrningen.

### 2.12. Vanlig ägarbostad efter inlösen

Efter att minoritetsägaren har löst in de återstående andelarna av de aktier som medför rätt att besitta bostaden skall bostaden motsvara en vanlig bostad i ett bostadsaktiebolag. Den boende besitter bostaden på grundval av aktieinnehavet, betalar bolagsvederlag till bostadsaktiebolaget och har rätt att yttra sig och utöva beslutanderätt vid bolagsstämman. Bostaden skall inte längre vara föremål för några begränsningar på grund av räntestödslagen.

## 3. Propositionens verkningar

### 3.1. Verkningar på de boendes ställning

Det föreslagna delägarbostadssystemet sänker tröskeln för de boende att få en ägarbostad, eftersom den första insatsen är liten, endast 20 % av bostadens anskaffningsvärde.

Den boendes risk under delägartiden inskränker sig till hans insats. Eftersom delägarbostäder endast kommer att produceras av allmännyttiga bostadssamfund och offent-

liga samfund, är denna risk i praktiken mycket liten.

Enligt förslaget kan en delägare som är hyresgäst i allmänhet inte direkt med stöd av lagen inverka på underhåll och ombyggnad i bostadsaktiebolaget, även om hyrestiden blir lång. Detsamma gäller möjligheterna för delägare som använt sin inlösningsrätt och som är minoritetsägare. Bestämmelser i avtal och bolagsordningar kan dock förbättra delägarnas och minoritetägarnas situation i detta hänseende, vilket byggherresamfunden och myndigheterna har skäl att arbeta för.

Hyran för bostaden bestäms enligt självkostnadsprincipen, på samma sätt som aravhyrorna och hyrorna enligt det nya räntestödssystemet. Eftersom majoritetsägaren på grund av den minoritetsandel som den boende betalt inte behöver egna medel för projektet, skall hyran likväl inte inbegripa sådan ränta på ägarens egna medel som kan inkluderas i aravhyror. Då skulle den boende på sätt och vis få en skattefri avkastning på t.o.m. 8 % på sin första insats. Beträffande tilläggsandelarna skulle avkastningen enligt motsvarande kalkyl vara ca 4 %. Räntestödet och majoritetsägarens möjlighet att få lån till låg ränta inverkar också på att hyran är skälig.

Den nytta kunderna har av Statens bostadsfonds kostnads- och kvalitetsstyrning tar sig uttryck i förmånliga anskaffningspriser.

Eftersom det hyresavtal som ingås med hyresgästen är tidsbestämt, finns det inte risk för att avtalet sägs upp.

I propositionen föreslås att majoritetsägaren skall vara skyldig att lösa in minoritetsägarens ägarandel, om inte en köpare för denna kan anvisas. Detta innebär att den boende under delägartiden inte utsätts för risk för att minoritetsandelen inte har någon köpare på grund av en försämrad marknadssituation.

Eftersom den boendes ställning under delägartiden är densamma som för en vanlig hyresgäst och han eller hon inte kan tillgodogöra sig amorteringarna på räntestödslånet, föreslås att den boende kan få bostadsbidrag för hyresbostad. Å andra sidan kommer också de stöd som hänförs till ägarbostäder den boende till godo. Den boende får bl.a. dra av räntan på det lån som hänförs till

delägarbostaden i beskattningen på samma sätt som räntan på vanliga lån för ägarbostäder kan dras av i beskattningen. Om den boende är köpare av första ägarbostad, får han eller hon ett större ränteavdrag än andra och därtill befrielse från skyldigheten att betala överlåtelseskatt, visserligen först i det skedet då han eller hon löser in den återstående andelen av bostaden.

### **3.2. Verkningar i fråga om byggherrens ställning**

Eftersom den största andelen av anskaffningspriset finansieras med räntestödslån för hyresbostäder och de boende betalar den återstående andelen i form av insatser, behöver byggherrarna nödvändigtvis inte binda egna medel vid delägarbostadsprojekt på samma sätt som i fråga om traditionella hyresbostadsprojekt. Detta underlättar startandet av dylika byggnadsobjekt.

När ett lån ges statens fyllnadsborgen behöver byggherren i allmänhet inte någon annan säkerhet för lånet utöver fastighetsintekning. Även detta gör det lättare att inleda byggandet av dylika objekt. Dessutom sänker statens fyllnadsborgen i allmänhet den ränta som uppbärs för lånet.

Eftersom bostäderna föreslås vara hyresbostäder under delägartiden, jämsätts majoritetsägaren med en vanlig hyresvärd. De risker som är förknippade med objektets lönsamhet och verksamheten i anslutning till det (bl.a. anvisande av nya boende) skall under denna tid bäras av majoritetsägaren.

I propositionen föreslås att det pris som minoritetsägaren betalar för de återstående andelarna skall bestå av bostadens ursprungliga anskaffningsvärde minskat med de insatser som den boende redan betalat. De låneamorteringar som uppburits inom ramen för den på basis av självkostnadsprincipen bestämda hyran räknas majoritetsägaren till godo.

### **3.3. Statsekonomiska verkningar**

De egentliga statsekonomiska verkningarna klarnar först när en förordning om villkoren för räntestödslånet och stödbeloppen har utfärdats.

**4. Beredningen av propositionen**

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet. I samband med beredningen har finansministeriet, justitieministeriet, Statens bostadsfond, Statskontoret, Konsumentverket, Finlands kommunförbund, ASRA ry samt Vuokralaisten keskusliitto hörts. Propositionen har inte granskats av granskningsbyrån vid justitieministeriets lagberedningsavdelningen.

**5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll**

För att produktionen av delägarbostäder skall kunna pågå så störningsfritt som möjligt är det viktigt att propositionen behandlas i brådskande ordning så att lagarna kan träda i kraft i början av mars 2002.

## DETALJMOTIVERING

### 1. Lagförslag

#### 1.1. Lag om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder

##### 1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. *Lagens tillämpningsområde.* Enligt 1 § skall lagen tillämpas på hyresbostäder enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån i sådana fall där med den boende utöver hyresavtal ingås ett avtal om köp av en minoritetsandel, dvs. där hyresgästen samtidigt är delägare till bostaden. Lagen skall inte tillämpas på delägarbostäder med fri finansiering.

2 §. *Definitioner.* I paragrafen definieras de begrepp som används i lagen.

Enligt 1 punkten avses med delägarbostad en hyresbostad med räntestöd i fråga om vilken den boende äger en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

Enligt 2 punkten avses med minoritetsägaren en person som hyr bostaden och äger en minoritetsandel av bostadsaktierna.

Enligt 3 punkten avses med majoritetsägaren det samfund som äger majoritetsandelen av de aktier som medför rätt att besitta bostaden och som också är hyresvärd.

Eftersom räntestödslån för hyresbostäder kan beviljas endast låntagare som avses i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, är majoritetsägarna i praktiken samma instanser som ägarna av traditionella räntestödshyreshus, dvs. främst kommuner eller allmännyttiga bostadssamfund.

Enligt 4 punkten avses med insats den avgift som en minoritetsägare under delägartiden betalar till majoritetsägaren som köpesumma för sin minoritetsandel.

3 §. *Upprättande av ett delägarförhållande.* Avsikten är att ett delägarförhållande upprättas genom ett avtal mellan majoritets- och minoritetsägaren. Avtalet skall göras uppskriftligen eller elektroniskt. I paragrafen

nämns de uppgifter som åtminstone skall framgå av delägaravtalet.

I avtalet skall självfallet specificeras både parterna i avtalet och det objekt som avtalet gäller, dvs. bostaden i fråga. I avtalet skall dessutom nämnas bostadens anskaffningsvärde och beloppet av insatsen.

Avsikten är att minoritetsägaren under sin tid som delägare kan ges rätt att köpa tilläggsandelar. Om detta och om tidpunkterna för när sådana köp är möjliga skall upprättas ett avtal. Även storleken av och priset på andelarna skall anges i avtalet.

I avtalet skall dessutom nämnas när avtalet upphör att gälla och tidpunkten för när minoritetsägaren kan köpa den återstående andelen av de aktier som medför rätt att besitta bostaden. Därtill skall i avtalet anges den slutliga köpesumman.

Eftersom avtal som hänför sig till bostäder är mycket viktiga med tanke på de boendes ekonomi och boendetrygghet, kan det vara motiverat att t.ex. organisationerna inom branschen och konsumentombudsmannen sinsemellan rådgör om sådana allmänna bestämmelser för delägaravtal som både uppfyller villkoren enligt denna lag och även i övrigt är ändamålsenliga och skäligen med tanke på konsumenten.

4 §. *Minoritetsägarens ägarandel.* Avsikten är att minoritetsägarens ägarandel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden är 20 % när ett delägarförhållande upprättas första gången.

Om den boende ges möjlighet att köpa tilläggsandelar, måste hans eller hennes ägarandel under delägartiden dock vara mindre än hälften av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

5 §. *Storleken på insatsen.* Det föreslås att den insats som tas ut av minoritetsägaren är en procentuell andel av det av Statens bostadsfond godkända anskaffningsvärdet för bostaden som motsvarar minoritetsägarens ägarandel.

När ägarandelen till en början är 20 %, är insatsen sålunda också 20 % av bostadens anskaffningsvärde. Eftersom räntestöd enligt

lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadslån kan beviljas för 80 % av anskaffningsvärdet, behövs inte några andra medel för att finansiera byggnadsobjektet.

Det föreslås att utöver insatsen får av den boende uppbäras kostnader som föranleds av att han eller hon i byggnadsskedet låter utföra extra arbete eller ändringar i bostaden.

6 §. *Hävande av delägaravtal.* Om en minoritetsägare väsentligt bryter mot delägaravtalet skall majoritetsägaren ha rätt att häva avtalet.

I lagen om hyra av bostadslägenhet ingår en uttömmande uppräkningslista av grunderna för hävning av ett hyresavtal. Enligt nämnda lag kan ett hyresavtal inte hävas på grund av att hyresgästen bryter mot ett delägaravtal.

Om en majoritetsägare således häver delägaravtalet, förlorar den boende sin rätt att köpa hela bostaden till egen. Däremot fortsätter hyresförhållandet enligt villkoren i hyresavtalet till utgången av den utsatta tiden.

7 § *Lagens tvingande natur.* Den föreslagna lagen är till sin natur tvingande till skydd för minoritetsägaren, dvs. den boende.

## 2 kap. Hyresförhållande

8 §. *Hyresavtal.* Avsikten är att majoritets- och minoritetsägaren utöver delägaravtalet även ingår ett hyresavtal. Besittningen av bostaden skall under delägartiden grunda sig på ett tidsbestämt hyresavtal. I fråga om hyresavtalet skall lagen om hyra av bostadslägenhet tillämpas.

Det föreslås att hyresavtalet får ingås så, att det upphör tidigast när fem år har förflutit från det att räntestödslånet för objektet i fråga har godkänts. Avtalet skall upphöra senast när 12 år har förflutit för att avtalet inte med tanke på någondera parten skall ha en oskäligt lång giltighetstid.

9 §. *Möjligheten att överlåta ett hyresavtal.* Minoritetsägaren skall kunna frigöra sig från avtalet även mitt under den avtalade delägarperioden, eftersom det i hans eller hennes förhållanden kan ske ändringar som påverkar bostadsbehovet och som inte har kunnat förutses när avtalet ingicks. Därför föreslås bestämmelser om att minoritetsägaren skall ha rätt att överlåta sitt hyresavtal till en ny hy-

resgäst. En förutsättning för detta är dock att även den nya hyresgästen uppfyller de villkor som gäller vid val av boende och dessutom att delägaravtalet överförs på samma mottagare.

Avsikten är att majoritetsägaren anvisar en ny minoritetsägare till bostaden, eftersom urvalsgrunderna för boende även skall iakttagas vid valet av det nya boende. Detta förebygger risken för att det pris som uppbärs av den nya delägaren för minoritetsandelen är högre än vad som är tillåtet enligt den nya lagen.

En minoritetsägare som vill avstå från sin bostad skall underrätta majoritetsägaren om detta. Majoritetsägaren har tre månader på sig att anvisa en ny minoritetsägare till bostaden. Även hyresavtalet och delägaravtalet överlåts till denna nya ägare. Om en mottagare inte har kunnat anvisas inom denna tid, är majoritetsägaren skyldig att häva hyresavtalet och lösa in minoritetsägarens ägarandel, om denna så önskar.

Minoritetsägaren skall för majoritetsägaren lägga fram sitt delägaravtal i original, i vilket antecknas att avtalet har upphört. Detta är nödvändigt för att t.ex. ett pantsatt delägaravtal inte skall kunna överföras på ett sätt som kränker panthavarens rättigheter.

10 §. *Inverkan på delägaravtalet då hyresavtalet upphör i förtid.* Eftersom på hyresavtalet tillämpas lagen om hyra av bostadslägenhet, är det möjligt att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller på grundval av bestämmelserna i nämnda lag. Med tanke på delägarbostadssystemets natur är det ändamålsenligt att hyresavtalet och delägaravtalet bibehålls mellan samma avtalslutande parter alltid när det över huvud är möjligt. Därför föreslås att om ett hyresavtal upphör mitt under avtalsperioden, hävs delägaravtalet så att det upphör samtidigt med hyresavtalet.

## 3 kap. Bestämmelser om skydd för minoritetsägare

11 §. *Inverkan på delägaravtalen vid överlåtelse av majoritetsägarens ägarandel.* Om majoritetsägaren överlåter sin ägarandel, skall delägaravtalen som sådana vara bindande även för den nya majoritetsägaren. Detta är viktigt med tanke på de boendes trygghet.



I denna lag behövs inga bestämmelser om hyresavtals bindande verkan eftersom bestämmelser om detta redan ingår i lagen om hyra av bostadslägenhet.

12 §. *Skyldighet att betala bolagsvederlag.* Enligt 5 § lagen om bostadsaktiebolag är aktieägarna skyldiga att betala bolagsvederlag till bolaget enligt de grunder som bestäms i bolagsordningen. Även en minoritetsägare är aktieägare i bolaget och skall sålunda för sin del svara för skyldigheten att betala bolagsvederlag. I de nuvarande delägarmodellerna har majoritets- och minoritetsägaren avtalat att majoritetsägaren ensam skall stå för betalningen av vederlag. Ett sådant avtal är bindande för parterna i avtalet, men kan inte begränsa rätten för ett bostadsaktiebolag att uppbära vederlag av vilken aktieägare som helst.

För att en minoritetsägare under inga förhållanden skall vara tvungen att betala bolagsvederlag till bostadsaktiebolaget under den tid han eller hon till majoritetsägaren betalar hyra som är avsedd att täcka bolagsvederlaget, föreslås att majoritetsägaren ensam skall stå för skyldigheten att betala bolagsvederlag.

13 §. *Beslutanderätt vid bolagsstämma.* Enligt lagen om bostadsaktiebolag utövar aktieägarna vid bolagsstämman sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter, om inte beslutanderätten har anförtrotts bolagets styrelse. Beslutanderätten kan utövas antingen personligen eller genom ombud.

I dagens läge har minoritetsägaren gett majoritetsägaren fullmakt att utöva minoritetsägarens rätt vid bolagsstämman. Enligt lagen om bostadsaktiebolag kan dock en sådan fullmakt t.o.m. i skriftlig form gälla i högst tre år.

Eftersom majoritetsägaren svarar för objektet även i egenskap av hyresvärd, är det nödvändigt att majoritetsägaren kan besluta om objektets ekonomi och underhåll. Därför föreslås att majoritetsägaren ensam skall utöva beslutanderätten vid bolagsstämman.

Minoritetsägaren skall i egenskap av hyresgäst ha rätt att närvara vid bolagsstämman enligt vad som föreskrivs i lagen om bostadsaktiebolag. Utöver detta föreslås att lagen om samförvaltning i hyreshus även skall gälla delägarhus. Då har minoritets-

ägarna likadana möjligheter att delta i det beslutsfattande som gäller bostadsbolagets angelägenheter som hyresgästerna i andra räntestödshyreshus.

Avsikten är att när minoritetsägaren har löst in majoritetsägarens andel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden, skall aktieägarens beslutanderätt i bolaget ankomma på honom eller henne.

Om en del av bostäderna i ett delägarhus har inlösts och majoritetsägaren likväl äger en majoritetsandel i merparten av bostäderna i huset, kan majoritetsägarens beslutanderätt bevaras genom att det i bolagsordningen bestäms att begränsningen av rösträtten enligt 26 § 2 mom. lagen om bostadsaktiebolag inte iakttas i bolaget.

Enligt 81 § lagen om bostadsaktiebolag kan bolagsstämman besluta att den lägenhet som en aktieägare besitter tas i bolagets besittning bl.a. om aktieägaren inte betalar ett förfallet bolagsvederlag. Med tanke på minoritetsägarna är det inte skäligt att beslutet om att använda tvångsmedel fattas av majoritetsägaren i fall där tvångsmedlet riktas till majoritetsägaren själv. Därför föreslås att fastän majoritetsägaren annars utövar beslutanderätt, skall beslutet om att använda tvångsmedel i dylika situationer likväl fattas enbart av minoritetsägarna.

14 §. *Betalningskonto för insatser.* För att det lätt skall kunna säkerställas att de boendes insatser används för byggandet av just deras hus även i situationer där majoritetsägaren äger flera objekt, föreslås att för varje delägarbostadsbolag skall öppnas ett separat konto. De insatser som betalas in på kontot får inte användas för främmande ändamål.

15 §. *Amortering av räntestödslånet med tilläggsandelar.* Minoritetsägarna kan sålunda ha rätt att under delägartiden köpa tilläggsandelar av de aktier som medför rätt att besitta bostaden. För att den boende skall ha nytta av detta måste köp av tilläggsandelar påverka den hyra som uppbärs för bostaden. Därför föreslås en bestämmelse om att tilläggsandelarna skall användas till amortering av bolagets lån. För att detta skall vara möjligt måste lånevillkoren vara sådana att förtida amorteringar kan göras utan att provision behöver betalas till den som beviljat krediten.

Om villkoren för räntestödslånet inte ger möjlighet till förtida amorteringar, skall minoritetsägarna inte kunna köpa tilläggsandelar.

16 §. *Betalningskonto för hyror.* För att säkerställa att de hyror som betalas av minoritetsägaren används för betalning av bolagsvederlag i bostadsaktiebolaget, föreslås att för varje enhet för vilken hyra betalas skall öppnas ett separat konto på vilket hyrorna betalas antingen direkt eller på vilket majoritetsägaren är skyldig att överföra hyran omedelbart efter att ha mottagit den. Avsikten är att medlen på kontot inte får användas för ändamål som är främmande med tanke på projektet, utan från kontot skall betalas bl.a. bolagsvederlag samt kapitalutgifter för räntestödslånet.

#### 4 kap. **Inlösen av den återstående andelen av bostaden**

17 §. *Inlösningsrätt.* Huvudregeln är att minoritetsägaren när hyresavtalet löper ut skall ha rätt att lösa in det totala antalet aktier som medför rätt att besitta bostaden.

Avsikten är att minoritetsägaren inte skall vara skyldig att lösa in aktierna.

I delägaravtalet kan avtalas även om andra tidpunkter för inlösningsrätten, dock så att inlösen inte kan ske förrän fem år har förflutit från det att räntestödslånet för byggande av objektet har godkänts. I delägaravtalet bestäms närmare om inlösen. Det kan avtalas att tidpunkterna för inlösen är flera till antalet. Dessutom kan det bestämmas att minoritetsägaren efter en viss tid, minst fem år, själv kan välja när han eller hon önskar använda sin inlösningsrätt. Om inlösen sker innan det tidsbestämda hyresavtalet upphör att gälla, skall hyresavtalet självfallet förfalla.

Efter att den återstående andelen har lösts in skall även de begränsningar som hänför sig till bostaden upphöra.

Om minoritetsägaren inte löser in den återstående andelen av bostaden, stannar bostaden i majoritetsägarens ägo, varvid denna kan anvisa en ny boende till bostaden. Den nya boende kan antingen lösa in bostaden enligt samma villkor som den ursprungliga minori-

tetsägaren eller så kan med honom eller henne ingås ett nytt delägaravtal.

18 §. *Inlösningspris.* Det föreslås att det inlösningspris som tas ut av en minoritetsägare är bostadens ursprungliga anskaffningsvärde minskat med de insatser som redan betalats.

Minoritetsägaren drar nytta av det förmånliga anskaffningspris som beror på Statens bostadsfonds pris- och kvalitetsstyrning. Inlösningspriset är inte heller föremål för t.ex. inflationsjusteringar. Å andra sidan inverkar de låneamorteringar som tagits ut inom ramen för hyran inte på inlösningspriset.

I vissa fall är det möjligt att gängse bostadspriser inom området är lägre än det inlösningspris som bestäms enligt 1 mom. I sådana situationer kan minoritetsägaren ha rätt att köpa bostaden även till ett lägre pris. Inte heller då kan inlösningspriset likväl vara lägre än bostadens andel av bostadsaktiebolagets byggnadslån för att inlösningspriset skall räcka till för att betala skuldandelen.

19 §. *Amortering av räntestödslånet med inlösningspriset.* I paragrafen föreskrivs om skyldigheten att använda inlösningspriset till amortering av räntestödslånet för objektet.

När den boende har betalt bostadens hela anskaffningspris, får kapitalkostnaderna för lånet inte längre ingå i bolagsvederlaget. Till dessa delar motsvarar detta situationen i sådana traditionella fritt finansierade bostadsaktiebolag där en del av aktieägarna har betalt hela sin andel av bolagslånet, medan en del av aktieägarna varje månad amorterar på lånet i form av finansieringsvederlag.

20 §. *Majoritetsägarens återköpskyldighet.* Det föreslås att en minoritetsägare alltså skall ha rätt, men inte vara skyldig att vid utgången av delägarperioden lösa in bostaden. Om den boende inte vill utnyttja sin inlösningsrätt, har majoritetsägaren tre månader på sig att anvisa en ny köpare för bostaden. Om en sådan inte kan anvisas, är majoritetsägaren skyldig att köpa tillbaka minoritetsägarens andel. Sålunda riktas marknadsrisken till majoritetsägaren, varvid den boende under hela delägartiden med tanke på risken är i en ställning som kan jämföras med ställningen som vanlig hyresgäst.

Om en minoritetsägare inte när hyresavtalet upphör att gälla vill lösa in bostaden, kan

parterna sinsemellan komma överens om ett nytt hyresförhållande. Majoritetsägaren är inte skyldig att ingå ett nytt hyresavtal.

21 §. *Överlåtelse- och återköpspris för minoritetsandelar.* Om en minoritetsägare antingen mitt under delägarperioden eller i det skede då han eller hon kan lösa in bostaden vill avstå från bostaden, skall de insatser som han eller hon betalt betalas tillbaka. Dessutom skall minoritetsägaren ha rätt att få ersättning för sådana reparationer och ändringsarbeten som han eller hon med majoritetsägarens tillstånd och med egen finansiering utfört i bostaden. Ersättningen räknas ut enligt det värde som bostaden har vid tidpunkten för överlåtelsen eller återköpet.

## 5 kap. Särskilda bestämmelser

22 §. *Pantsättning av delägarrätten.* Avsikten är att delägarrättens kapitalvärde kan pantsättas som säkerhet för det lån som upptas för betalningen av insatsen.

I 10 kap. 2 § handelsbalken föreskrivs om de betalningstider som panthavaren skall medge gäldenären före realisering av panten. Bestämmelserna skall också tillämpas i samband med realisering av kapitalvärdet av delägarrätter.

23 §. *Ikraftträdande.* Lagen föreslås träda i kraft vid ingången av mars 2002.

### 1.2. Lag om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån

13 §. *Hyra.* Det föreslås att till paragrafen fogas en bestämmelse om att ifall minoritetsägaren under sin tid som hyresgäst köper tilläggsandelar, skall hyran sjunka med ett belopp som motsvarar den ränta som hänför sig till motsvarande del av husets räntestödslån.

14 och 15 §. *Överlåtelse och överlåtelsepris.* Behövliga förändringar förs in i bestämmelserna om begränsningar i fråga om överlåtelse av hyresbostäder, så att det blir möjligt att överlåta bostäder i enlighet med systemet för delägarbostäder.

17 §. *Begränsningstid.* Till denna paragraf föreslås ett nytt 3 mom. enligt vilket de begränsningar som gäller hyresbostäder upphör

då bostaden inlöses till ägarbostad. Om bostaden inte alls inlöses till ägarbostad utan bibehålls som hyresbostad, skall den omfattas av de begränsningar om i regel 45 år om vilka föreskrivs i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

18 §. *Befrielse från begränsningar.* Statens bostadsfond kan på basis av 1 mom. av särskilda skäl på ansökan bevilja befrielse från de begränsningar som gäller användning och överlåtelse. Till paragrafen föreslås en specialbestämmelse enligt vilket befrielse för en bostad inom ramen för systemet med delägarbostäder skall beviljas, om det inte finns någon som inlöser bostaden enligt lagen om delägarbostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder. Med stöd av 1 mom. kunde befrielse enligt bostadsfondens prövning också beviljas av andra särskilda skäl.

24 §. *Allmännyttighet.* Till bestämmelserna om allmännyttiga bostadssamfund fogas en undantagsbestämmelse som gäller överlåtelse av delägarbostäder.

### 1.3. Lag om ändring av 41 § lagen om hyra av bostadslägenhet

41 §. *Begränsningar för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder.* I paragrafen bestäms att beträffande möjligheten att säga upp ett hyresavtal för en räntestödshyresbostad skall tillämpas samma begränsningar som de som i vissa situationer av ägarbyte tillämpas i fråga om avtal som hänför sig till en aravahyresbostad.

## 2. Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om villkoren för räntestöd och räntestödslån och om de grunder som skall tillämpas vid valet av boende utfärdas genom förordning. Avsikten är att förordningen utfärdas genast när denna lag har antagits och blivit stadfäst.

Avsikten är att vid valet av boende till delägarbostäder tillämpas samma boendevärskriterier som de som iaktas i samband med godkännandet av lån för ägarbostäder som räntestödslån. Inkomstgränserna är då något högre än de inkomstgränser som tillämpas

vid valet av boende till hyresbostäder. Därför kan boendeutgifterna i delägarbostäder vara en aning högre än boendeutgifterna i hyresbostäder.

Kapitalutgifterna för räntestödslån som beviljas för byggande av delägarbostäder kan då vara något högre än kapitalutgifterna för räntestödslån som beviljas för byggande av hyresbostäder.

### **3. Ikraftträdande**

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 mars 2002. Åtgärder som verkställigheten av lagarna förutsätter får vid behov vidtas redan innan lagarna träder i kraft.

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

*Lagförslagen***1.****Lag****om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

## 1 kap.

**Allmänna bestämmelser**

## 1 §

*Lagens tillämpningsområde*

Denna lag tillämpas på bostäder för vilka räntestödslån för hyresbostäder har beviljats enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), om det med den boende utöver ett hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) ingås ett avtal om köp av en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

## 2 §

*Definitioner*

I denna lag avses med

1) *delägarbostad* en hyresbostad som finansieras med räntestödslån för hyreshus, om den boende äger en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden,

2) *minoritetsägare* en fysisk person som äger en minoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta en bostad,

3) *majoritetsägare* ett samfund som äger en majoritetsandel av de aktier som medför rätt att besitta en bostad, samt med

4) *insats* en avgift som en minoritetsägare betalar majoritetsägaren för sin minoritetsandel.

## 3 §

*Upprättande av ett delägarförhållande*

Ett delägarförhållande upprättas genom ett

avtal mellan majoritets- och minoritetsägaren.

För att ett delägaravtal skall vara bindande för minoritetsägaren måste det göras upp skriftligen eller elektroniskt på ett sådant sätt att avtalets innehåll inte ensidigt kan ändras och att avtalet är fortsatt tillgängligt för vardera parten. Av avtalet skall framgå åtminstone

1) parterna i avtalet,

2) numren på de aktier i bostadsaktiebolaget som delägaravtalet gäller,

3) den bostadslägenhet samt en eventuell annan del av den byggnad eller fastighet som de aktier delägaravtalet gäller medför rätt att besitta,

4) bostadsaktiernas anskaffningsvärde samt beloppet av den insats som minoritetsägaren betalar när delägarförhållandet upprättas,

5) minoritetsägarens rätt att om han eller hon så önskar under sin tid som delägare köpa tilläggsandelar av de aktier som medför rätt att besitta bostaden,

6) de tidpunkter då minoritetsägaren kan köpa tilläggsandelar samt storleken på tilläggsandelarna och på den insats som skall betalas för dem,

7) den tidpunkt då minoritetsägaren helt och hållet kan lösa in de aktier som medför rätt att besitta bostaden,

8) den slutliga köpesumman.

## 4 §

*Minoritetsägarens ägarandel*

När ett delägarförhållande upprättas första gången är minoritetsägarens ägarandel 20 procent av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

Under den tid då bostaden besitts med stöd av ett hyresavtal för bostadslägenheten måste minoritetsägarens ägarandel vara mindre än

hälften av de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

## 5 §

*Storleken på insatsen*

Den insats som tas ut av minoritetsägaren är ett procentbelopp som motsvarar minoritetsägarens ägarandel och räknas på det anskaffningsvärde som ligger till grund för räntestödslånet. Av minoritetsägaren får dessutom tas ut kostnader för extra arbete eller ändringar som på hans eller hennes önskan har utförts i bostaden.

## 6 §

*Hävande av delägaravtal*

Om en minoritetsägare bryter mot villkoren i delägaravtalet och avtalsbrottet är väsentligt, har majoritetsägaren rätt att häva delägaravtalet. På hävandet av ett hyresavtal tillämpas lagen om hyra av bostadslägenhet.

## 7 §

*Lagens tvingande natur*

Ett avtalsvillkor är ogiltigt om det inskränker de rättigheter som en minoritetsägare har enligt denna lag.

## 2 kap.

**Hyresförhållande**

## 8 §

*Hyresavtal*

Utöver delägaravtalet ingår minoritetsägaren och majoritetsägaren ett tidsbestämt hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet.

Det får avtalas att hyresavtalet upphör tidigast när fem år har förflutit från det att ett lån har godkänts som räntestödslån enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Hyresavtalet upphör senast

när tolv år har förflutit från det att lånet godkändes som räntestödslån.

## 9 §

*Möjligheten att överlåta ett hyresavtal*

En minoritetsägare har rätt att överlåta ett hyresavtal till en mottagare som uppfyller villkoren i 11 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och i en förordning som utfärdats med stöd av den, om äganderätten till minoritetsandelen samtidigt överlåts till samma mottagare.

En minoritetsägare som vill överlåta sitt hyresavtal och äganderätten till sin minoritetsandel måste underrätta majoritetsägaren om detta. Har majoritetsägaren inte anvisat en mottagare inom tre månader från underrättelsen, är majoritetsägaren skyldig att häva hyresavtalet och köpa tillbaka minoritetsägarens ägarandel till priset enligt 21 § för de aktier som medför rätt att besitta bostaden.

Den som överlåter delägarrätten skall lägga fram sitt delägaravtal i original för majoritetsägaren. Majoritetsägaren antecknar i avtalet att delägarrätten har överlåtits.

## 10 §

*Inverkan på delägaravtalet då hyresavtalet upphör i förtid*

Om ett hyresavtal sägs upp, hävs eller förfaller med stöd av lagen om hyra av bostadslägenhet, hävs delägaravtalet på så sätt att det upphör samtidigt med hyresavtalet.

## 3 kap.

**Bestämmelser om skydd för minoritetsägare**

## 11 §

*Inverkan på delägaravtalen vid överlåtelse av majoritetsägarens ägarandel*

Vid byte av majoritetsägare är delägaravtalen bindande för den nya majoritetsägaren. Om hyresavtals bindande verkan vid byte av

hyresvärd bestäms i lagen om hyra av bostadslägenhet.

## 12 §

*Skyldighet att betala bolagsvederlag*

Oberoende av 5 § lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) är en minoritetsägare inte skyldig att betala bolagsvederlag till bostadsaktiebolaget för den tid han eller hon besitter lägenheten med stöd av ett hyresavtal och är skyldig att betala hyra till majoritetsägaren.

## 13 §

*Beslutanderätt vid bolagsstämma*

Den rätt att besluta i bolagets angelägenheter som aktieägarna har enligt lagen om bostadsaktiebolag utövas vid bolagsstämman av majoritetsägaren så länge som minoritetsägaren besitter lägenheten med stöd av ett hyresavtal.

När beslut fattas om att använda bolagets tvångsmedel enligt 8 kap. lagen om bostadsaktiebolag i de situationer som avses i 81 § 1 mom. 1 punkten i den nämnda lagen är det likväl minoritetsägarna som utövar beslutanderätten.

## 14 §

*Betalningskonto för insatser*

Majoritetsägaren skall öppna ett separat konto för varje delägarbostadsbolag.

Insatserna skall för majoritetsägarens räkning betalas in på det konto som avses i 1 mom. De insatser som betalats in på kontot får inte användas för främmande ändamål.

## 15 §

*Amortering av räntestödslånet med tilläggsandelar*

Med de insatser som tas ut för tilläggsandelar som en minoritetsägare köper skall bolagets räntestödslån amorteras.

## 16 §

*Betalningskonto för hyror*

Majoritetsägaren skall för varje enhet för vilken hyra betalas öppna ett separat konto på vilket hyror skall betalas eller, om hyresgästen betalar hyran på något annat sätt än med bankgiro, på vilket majoritetsägaren är skyldig att överföra hyran omedelbart efter att ha mottagit den. De hyror som betalats in på kontot får inte användas för främmande ändamål.

## 4 kap.

**Inlösen av den återstående andelen av bostaden**

## 17 §

*Inlösningsrätt*

När minoritetsägarens hyresavtal löper ut har han eller hon rätt att lösa in majoritetsägarens andel av de aktier som medför rätt att besitta bostaden. I delägaravtalet kan det bestämmas om inlösningsrätt också vid andra tidpunkter, dock inte förrän fem år har förflutit från det att ett lån enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån har godkänts som räntestödslån.

## 18 §

*Inlösningspris*

Det inlösningspris som tas ut av en minoritetsägare är bostadens ursprungliga anskaffningsvärde minskat med de insatser som minoritetsägaren redan har betalat.

Om de gängse köpesummorna för jämförbara bostäder i samma område vid inlösningsstidpunkten är klart lägre än delägarbostadens ursprungliga anskaffningsvärde, kan majoritetsägaren och minoritetsägaren komma överens om att inlösningspriset skall vara lägre än det pris som bestäms på det sätt som anges i 1 mom. Inlösningspriset kan ändå inte vara lägre än bostadens andel av det belopp som återstår av räntestödslånet för objektet.

## 19 §

*Amortering av räntestödslånet med inlösningspriset*

Det inlösningspris som en minoritetsägare betalar skall utan dröjsmål användas till amortering av räntestödslånet.

Bostadsaktiebolag får inte hos en sådan delägare som löst in aktierna enligt 17 och 18 § bära upp bolagsvederlag till kostnaderna för och amorteringarna av lån som beviljats för uppförande av huset.

## 20 §

*Majoritetsägarens återköpskyldighet*

En minoritetsägare som inte vill utnyttja sin inlösningsrätt enligt 17 § skall underrätta majoritetsägaren om detta senast tre månader innan hyresavtalet löper ut.

Majoritetsägaren är då skyldig att köpa tillbaka minoritetsägarens ägarandel eller anvisa en ny köpare. Köpesumman bestäms enligt det återköpspris som anges i 21 §.

## 21 §

*Överlåtelse- och återköpspris för minoritetsandelar*

Om minoritetsägaren överlåter sin minoritetsandel eller om majoritetsägaren köper den tillbaka, är köpesumman högst den insats

som minoritetsägaren har betalat, utökad med värdet vid överlåtelse- eller återköpstidpunkten av reparationer och ändringar som höjer bostadens hyresvärde och som minoritetsägaren med tillstånd av majoritetsägaren har utfört och finansierat.

## 5 kap.

**Särskilda bestämmelser**

## 22 §

*Pantsättning av delägarrätten*

Delägarrättens kapitalvärde kan pantsättas som säkerhet för ett lån som har tagits för betalningen av insatsen.

Om panthavarens rätt att driva in sin fordran ur delägarrättens kapitalvärde gäller på motsvarande sätt 10 kap. 2 § handelsbalken inklusive paragrafens 3 mom. Om överlåtelse av delägarrätten för panthavarens räkning gäller på motsvarande sätt 9 §.

## 23 §

*Ikraftträdande*

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



## 2.

**Lag****om ändring av 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) 13 § 2 mom. och fogas till 14 § ett nytt 6 mom., till 15 § ett nytt 6 mom., till 17 § ett nytt 3 mom., till 18 § ett nytt 2 mom. och till 24 § ett nytt 2 mom. som följer:

13 §

*Hyra*

någon annan enskild som uppfyller de villkor om vilka bestäms genom förordning av statsrådet.

-----  
I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges i förordning av statsrådet. Om en hyresgäst i en delägarbostad som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder ( /20 ) köper tilläggsandelar av de aktier som medför rätt att besitta bostaden, skall hyran skänkas med ett belopp som motsvarar den ränta på en räntestödslåneandel motsvarande tilläggsandelen som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestödslånet hade amorterats.  
-----

14 §

*Överlåtelse*

-----  
Bestämmelserna i denna paragraf gäller inte överlåtelse av aktier som medför rätt att besitta en bostad till en minoritetsägare enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder eller till

15 §

*Överlåtelsepris*

-----  
Om räntestödslånet gäller ett hyreshus med delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för de aktier som medför rätt att besitta bostäderna likväl det inlösningspris eller det överlåtelse- och återköpspris som avses i den nämnda lagen.

17 §

*Begränsningstid*

-----  
Om en delägarbostad som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder är föremål för ett räntestödslån för hyresbostäder, upphör begränsningstiden i fråga om användning och överlåtelse likväl när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in i enlighet med lagen i fråga och villkoren i delägaravtalet.

## 18 §

*Befrielse från begränsningar*

---

Om det finns eller har funnits delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder finansierade med räntestöd för hyresbostadslån i det hus där den bostad som ansökan enligt 1 mom. gäller, beviljas befrielse från begränsningarna, om det inte finns någon som löser in bostaden enligt nämnda lag.

## 24 §

*Allmännyttighet*

---

Utan hinder av 1 mom. 4 punkten kan aktier som medför rätt att besitta delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder överlåtas på det sätt som bestäms i lagen i fråga och i villkoren i delägaravtalet.

Denna lag träder i kraft den \_\_\_\_\_ 20 .

## 3.

**Lag****om ändring av 41 § lagen om hyra av bostadslägenhet**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 31 mars 1995 om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 41 § som följer:

41 §

*Begränsningar för aravahyresbostäder och  
räntestödshyresbostäder*

Vad som i 39 och 40 § bestäms om exekutiv auktion och ägarbyte på grund av klander-talan eller inlösen tillämpas inte på en lägenhet som används som hyresbostad enligt 2 §

lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) under den tid då lägenheten omfattas av de begränsningar som avses i de nämnda lagarna.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 30 november 2001

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

Minister *Suvi-Anne Siimes*

## 2.

**Lag****om ändring av 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) 13 § 2 mom. och  
fogas till 14 § ett nytt 6 mom., till 15 § ett nytt 6 mom., till 17 § ett nytt 3 mom., till 18 § ett nytt 2 mom. och till 24 § ett nytt 2 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

13 §

*Hyra*

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges i förordning av statsrådet.

I hyran för bostadslägenheter får inte amorteringar på räntestödslån eller på annat lån som tagits i dess ställe tas ut hos hyresgästerna till större belopp än vad som anges i förordning av statsrådet. *Om en hyresgäst i en delägarbostad som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder ( /20 ) köper tilläggsandelar av de aktier som medför rätt att besitta bostaden, skall hyran skänkas med ett belopp som motsvarar den ränta på en räntestödslåneandel motsvarande tilläggsandelen som majoritetsägaren hade varit tvungen att betala om inte räntestödslånet hade amorterats.*

14 §

*Överlåtelse*

*Bestämmelserna i denna paragraf gäller inte överlåtelse av aktier som medför rätt att besitta en bostad till en minoritetsägare enligt lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder eller till någon annan enskild som uppfyller de villkor om vilka bestäms genom förordning av statsrådet.*

## 15 §

*Överlåtelsepris*

---

*Om räntestödslånet gäller ett hyreshus med delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder, är det högsta tillåtna överlåtelsepriset för de aktier som medför rätt att besitta bostäderna likvärd det inlösningspris eller det överlåtelse- och återköpspris som avses i den nämnda lagen.*

## 17 §

*Begränsningstid*

---

*Om en delägarbostad som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder är föremål för ett räntestödslån för hyresbostäder, upphör begränsningstiden i fråga om användning och överlåtelse likvärd när de aktier som medför rätt att besitta bostaden löses in i enlighet med lagen i fråga och villkoren i delägaravtalet.*

## 18 §

*Befrielse från begränsningar*

---

*Om det finns eller har funnits delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder finansierade med räntestöd för hyresbostadslån i det hus där den bostad som ansökan enligt 1 mom. gäller, beviljas befrielse från begränsningarna, om det inte finns någon som löser in bostaden enligt nämnda lag.*

## 24 §

*Allmännyttighet*

---

*Utan hinder av 1 mom. 4 punkten kan aktier som medför rätt att besitta delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för*

*hyresbostäder överlåtas på det sätt som bestäms i lagen i fråga och i villkoren i delägaravtalet.*

Denna lag träder i kraft den \_\_\_\_\_ 20 .

### 3.

## Lag

### om ändring av 41 § lagen om hyra av bostadslägenhet

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 31 mars 1995 om hyra av bostadslägenhet (481/1995) 41 § som följer:

Gällande lydelse

41 §

*Begränsningar för aravahyresbostäder*

Vad som i 39 och 40 §§ stadgas om exekutiv auktion och ägarbyte på grund av klandertalan eller inlösen tillämpas inte på en lägenhet som används som hyresbostad enligt 2 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus under den tid då lägenheten omfattas av de begränsningar som avses i den nämnda lagen.

Föreslagen lydelse

41 §

*Begränsningar för aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder*

Vad som i 39 och 40 § bestäms om exekutiv auktion och ägarbyte på grund av klandertalan eller inlösen tillämpas inte på en lägenhet som används som hyresbostad enligt 2 § lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus *eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001)* under den tid då lägenheten omfattas av de begränsningar som avses i *de nämnda lagarna*.

Denna lag träder i kraft den \_\_\_\_\_ 20 .