

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om bostadsrättsföreningar och till lagar som har samband med den

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att en lag om bostadsrättsföreningar skall stiftas. Syftet är att utveckla det bostadsrättssystem som grundar sig på lagen om bostadsrättsbostäder genom att införa en ny form av sammanslutning, bostadsrättsförening, där de boende har möjlighet att utöva inflytande på sitt eget boende. Syftet med en bostadsrättsförening är att erbjuda medlemmarna möjlighet till boende och därtill anslutna tjänster genom att överlåta bostadsrätter i de hus den äger, dock utan att avkasta vinst för medlemmarna. En bostadsrättsförening verkar inom ramen för den av staten stödda produktionen om bostadsrättsbostäder. Medlemmar i föreningen skall i huvudsak vara bostadsrättshavarna och de som ansöker om bostadsrättsbostad. Varje fysisk person skall med stöd av den föreslagna lagen ha rätt att bli medlem i en bostadsrättsförening, och dessutom kan även sammanslutningar och stiftelser vara medlemmar.

I lagen föreslås stadganden om bland annat stiftande av bostadsrättsförening, medlemskap, beslutsfattande, förvaltning, boendeförvaltning, revision, bokslut, bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond och upplösning av föreningen. Medlemmarna utövar sin beslutanderätt vid föreningsmötet, där varje medlem har en röst när beslut fattas. Styrelsen verkställer föreningsmötets beslut.

I de bostadsrättsföreningar vilkas medlems-

antal är stort och vilkas verksamhet hela tiden utvidgas tillgodoses de boendes möjligheter att medverka inte tillräckligt enbart genom förfarandet med föreningsmöte. För att organisera möjligheterna att påverka i bostadsrättsföreningarna kan man ta i bruk boendeförvaltning. Föreningen indelas i boendeförvaltningsområden av lämplig storlek, t.ex. några hus, där de boende utövar föreningens beslutanderätt i de angelägenheter som gäller underhåll och skötsel av byggnaderna och fastigheterna.

En bostadsrättsförening är skyldig att inlösa en boendes bostadsrätt, om det inte finns köpare till bostadsrätten. För att täcka de ekonomiska risker som är förenade med föreningens inlösningsskyldighet, inrättas för bostadsrättsföreningarna en inlösningsgarantifond. Det är obligatoriskt att tillhöra fonden för varje förening som ingått ett bostadsrättsavtal, men även andra sammanslutningar som äger bostadsrättshus kan bli medlem i fonden. Fonden ökas genom de fondavgifter som medlemmarna erlägger.

I propositionen föreslås att det görs ändringar av teknisk natur i lagen om bostadsrättsbostäder, bokföringslagen, handelsregisterlagen och firmalagen.

Lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter att de har antagits och blivit stadfästa.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida		Sida
PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1	5.2. Verknningar i fråga om organisation och personal	15
ALLMÄN MOTIVERING	3	5.3. Miljöeffekter	15
1. Inledning	3	5.4. Verknningar för medborgarna	15
2. Nuläge	3	6. Beredning av propositionen	15
2.1. Bostadsandelslagen	3	6.1. Riksdagens uttalande	15
2.2. Det nuvarande bostadsrättssystemet	3	6.2. Beredning	15
Bostadsrättssystemets varaktighet	4	7. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll	16
Val av boende och köande	4	7.1. Samband med andra propositioner	16
De boendes möjlighet till deltagande och påverkan	5	7.2. Samband med internationella fördrag ...	16
3. Kooperativt boende i Sverige, Norge och Danmark	6	DETALJMOTIVERING	16
3.1. Allmänt	6	1. Lagförslagen	16
3.2. Sverige	6	1.1. Lag om bostadsrättsföreningar	16
Allmänt	6	1.2. Lag om bostadsrättsbostäder	50
Bostadsrättsföreningen och moderorganisationerna	6	1.3. Bokföringslagen	50
Bostadsrätt	7	1.4. Handelsregisterlagen	50
3.3. Norge	8	1.5. Firmalagen	51
Allmänt	8	2. Närmare stadganden och bestämmelser	51
Bostadsrättsföreningen	8	3. Ikraftträdande	51
Medlemskap och val av boende	8	LAGFÖRSLAGEN	51
3.4. Danmark	9	1. Lag om bostadsrättsföreningar	51
Allmänt	9	2. Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder	67
Boendeförening	9	3. Lag om ändring av 1 och 33 §§ bokföringslagen	68
Medlemskap och val av boende	9	4. Lag om ändring av handelsregisterlagen	68
4. Propositionens mål och de viktigaste förslagen ..	10	5. Lag om ändring av 7 § firmalagen	70
4.1. Allmänt	10	BILAGOR	71
4.2. Bildande av förening och medlemskap ..	10	Bilaga 1. Parallelltexter	71
4.3. Föreningens uppbyggnad och beslutsfattandet	10	2. Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder	71
4.4. Boendeförvaltning	11	3. Lag om ändring av 1 och 33 §§ bokföringslagen ..	72
4.5. Bruksvederlag	12	4. Lag om ändring av handelsregisterlagen	73
4.6. Bokslut och revision	12	5. Lag om ändring av 7 § firmalagen	75
4.7. Bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond	13	Bilaga 2. Utkast till ändring av handelsregisterförordningen	76
4.8. Upplösning av bostadsrättsförening	14		
5. Propositionens verknningar	14		
5.1. Ekonomiska verknningar	14		

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

Den föreslagna lagen om bostadsrättsföreningar kompletterar det bostadsrättssystem som införts genom lagen om bostadsrättsbostäder (650/90). En ny form för innehav av bostad, bostadsrättsboende, möjliggjordes genom nämnda lag som trädde i kraft vid ingången av augusti 1990. Bostadsrätten har drag av såväl ägarboende som hyresboende. Bostadsrättsboende är enligt gällande stadganden möjligt endast i fråga om de bostäder som får statligt lån eller räntestöd.

De bostadsrättsföreningar som äger bostadsrättsbostäder kan tillförsäkra sina medlemmar bättre påverkningsmöjligheter än i hyresboende såväl i byggnadsskedet som senare. De föreningsmedlemmar som är bostadsrättshavare garanteras rätt att delta i bl.a. bostadsrättshusens förvaltning samt i beslut rörande reparation, underhåll och service av bostadsrätts-husen.

2. Nuläge

2.1. Bostadsandelslagen

I Finland, i motsats till i de övriga nordiska länder, utvecklades det kooperativa boendet aldrig till något betydande bostadspolitiskt alternativ. I seklets början grundades ett fåtal privata bostadsandelslag i Finland närmast på initiativ av arbetare inom byggnadssektorn. Bostadsandelslag som bostadspolitiskt alternativ fäste man uppmärksamhet vid först på 1960-talet och staten började bevilja bostadsandelslag lån med stöd av 6 § (176/59) bostadsproduktionslagen år 1962. Till och med år 1978 beviljades sammanlagt 306 bostadsandelslaglån för sammanlagt 8.200 bostäder.

Bostadsandelslagen i Finland behäftades med många problem. Det var svårt att byta bostad sinsemellan och det var problem med en överlåtelse av en andel och den ersättning som skulle fås vid överlåtelse. Det kooperativa boendet förmådde således inte ens med hjälp av statliga lån konkurrera med boendet i bostadsaktiebolag, som i Finland är den vanligaste sammanslutningsformen som används för förvaltning av bostäder. I början av 1980-talet ändrades lagstiftningen om bostadsproduktion

så att med statliga lån belånade bostadsandelslag kunde ombildas till bostadsaktiebolag. Största delen av bostadsandelslagen har sedermera ombildats till bostadsaktiebolag.

2.2. Det nuvarande bostadsrättssystemet

Bostadsrättssystemet grundar sig på lagen om bostadsrättsbostäder, som trädde i kraft den 1 augusti 1990. Enligt lagen kan endast enskilda personer inneha en bostadsrätt. Bostadsrätten grundar sig på ett avtal mellan innehavaren av rätten och bostadsrättshusets ägare, och innebär rätt att disponera över en lägenhet och övriga utrymmen som anges i avtalet. För att få bostadsrätt förutsätts att en bostadsrättsavgift erläggs. Bostadsrättshavare är av kommunen godkända sökanden eller andra personer till vilka bostadsrätt enligt lagen kan övergå. Överlåtelse av bostadsrätt och överlåtelsepriset är reglerade. När en bostadsrättshavare önskar avstå från sin rätt är ägaren av bostadsrättshuset skyldig att antingen skaffa en köpare, som uppfyller fordringarna, eller att inlösa bostadsrätten. En bostadsrätt kan under vissa förutsättningar övergå till bostadsrättshavarens arvingar eller till testamentstagare. Bostadsrättens kapitalvärde kan pantsättas och utmätas.

Enligt 1 § 1 mom. lagen om bostadsbidrag (652/90) kan ett matlag som bor i bostadsrättsbostad få bostadsbidrag av statens medel. Enligt 53 § 3 mom. inkomstskattelagen (1535/92) är den bostadsrättsavgift som bostadsrättshavaren erlägger då bostadsrätten grundas inte skattepliktig inkomst för ägaren av ett bostadsrättshus. Enligt 48 § 3 mom. i sistnämnda lag är den vinst som erhållits vid överlåtelse av bostadsrätt inte heller skattepliktig inkomst, om den skattskyldiga överlåter en bostad beträffande vilken bostadsrättsavtalet varit i kraft minst två år, i vilken han eller hans familj fortlöpande bott i minst två års tid.

Bostadsrättsboende har varit möjligt endast i fråga om den bostadsproduktion, som belånats med statsmedel. Enligt 6 § 1 mom. 8 punkten (651/90) bostadsproduktionslagen kunde ur statsmedel ges lån för byggande av bostadsrättshus till en kommun, ett kommunalförbund, ett aktiebolag som är i kommunens eller

kommunalförbundets faktiska ägo, av statsrådet utsett samfund, som på sociala grunder bedriver uthyrning av bostäder eller produktion och underhåll av bostäder och som ett sådant samfund bygger ensamt eller tillsammans med en kommun eller ett kommunalförbund eller något annat i denna punkt angivet samfund. Enligt 16 § 1 mom. bostadsproduktionslagen kunde bostadslån beviljas för högst 90 procent av det fastställda anskaffningsvärdet. Den övriga delen av finansieringen av byggandet har täckts med bostadsrättsavgifter från bostadsrättsbostäderna. I form av bostadsrättsavgifter får man ta ut högst 15 procent av det anskaffningsvärde, som ligger till grund för bostadslånet. Bostadsrättshuset har endast kunnat ägas av i 6 § 1 mom. 8 punkten nämnda intressenter.

Finansieringssystemet för bostadsrättshuset förnyades i samband med totalreformen av aravalagstiftningen. Bostadsproduktionslagen upphävdes och finansieringen av bostadsrättshuset sker i fortsättningen genom aravalån enligt aravalagen (1189/93) som trädde i kraft den 1 januari 1994. Det är möjligt att få aravalån för bostadsrättshuset för att bygga (*hyreshuslån*), anskaffa (*lån för anskaffning av hyreshus*) och ombygga (*långfristigt och kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende*) ett bostadsrättshuset. Hyreshuslånet och lånet för anskaffning av hyreshus maximala storlek är 90 procent av låneobjektets lånevärde. Det långfristiga ombyggnadslånet för hyresboende maximala storlek är 95 procent av de godkända kostnaderna, när det kortfristiga lånets maximala storlek är enligt huvudregeln 60 procent. Aravalån för bostadsrättshuset kan beviljas en kommun eller ett annat offentligt samfund, av bostadsfonden angivna samfund som hyr ut eller producerar och underhåller bostäder på sociala grunder, samt ett aktiebolag som faktiskt ägs av ett eller flera av de ovannämnda samfund samt till samfund som redan har utsetts med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten bostadsproduktionslagen.

I anslutning till reformen av aravalagstiftningen kan man för lån som beviljats för byggande, anskaffning och ombyggnad av bostadsrättshuset enligt lagen om räntestöd för bostadsrättshuset lån (1205/93) i fortsättning även betala räntestöd. Lagen träder i kraft den 1 januari 1995. Lånens användningssyfte och begränsningen för låntagarna motsvarar fordringarna i aravsystemet. Räntestödslånets maximala storlek är 85 procent. Statens bostads-

fond beslutar om ett lån skall godkännas som räntestödslån.

Genom lagen om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder (1206/93) har ändrats lagens 47 § 1 mom., som reglerar överlåtelse av bostadsrättshuset eller aktier i det bolag som äger huset. Ändringen möjliggör även överlåtelse till en bostadsrättsförening.

I statsbudget för år 1990 anvisades för första gången medel för byggande av bostadsrättshuset. De första husen godkändes för långivning hösten 1990. I september 1993 fanns det cirka 7 700 bostadsrättsbostäder godkända för långivning. Antalet påbörjade bostadsrättsbostäder, eller sådana bostäder, vars byggnadskostnader godkänts, var cirka 6 000. Antalet färdiga bostadsrättsbostäder uppskattas till cirka 4 000. I 42 kommuner finns långivning för bostadsrättshuset. I de belånade objekten finns i genomsnitt 30 bostäder.

Bostadsrättsystemets varaktighet

Användningen av bostadsrättshuset för bostadsrättsboende är avsedd att vara permanent. Oberoende av vem som äger huset, skall bostadsrättshuset användas som stadigvarande bostäder för dem som ingått bostadsrättsavtal eller tillfälligt som hyresbostäder. Användning för annat ändamål är beroende av tillstånd. Skyldigheten att använda huset på ovan nämnt sätt upphör således inte efter en viss tid eller när bostadslånet betalats. I lagen om bostadsrättsbostäder stadgas om förutsättningarna för överlåtelse av bostadsrättshuset och överlåtelse av aktier i bolag som äger ett sådant. Fusion av ett samfund som äger bostadsrättshuset, liksom ändring av samfundsform eller upplösning förutsätter enligt lagen tillstånd av myndighet. Bostadsstyrelsen, som fungerat som tillståndsgivande myndighet, har indragits enligt en lag som trätt i kraft den 1 december 1993 (352/93) och enligt vilken de uppgifter som hört till bostadsstyrelsen med stöd av lagen om bostadsrättsbostäder överförts till miljöministeriet. Det tillstånd som avses i 46 § lagen om bostadsrättsbostäder beviljas dock av statskontoret.

Val av boende och köande

Enligt 4 § lagen om bostadsrättsbostäder

utfärdar statsrådet allmänna bestämmelser om grunderna för val av bostadsrättshavare och det förfarande som skall iakttas vid valet. Om val av bostadsrättshavare har givits ett statsrådsbeslut (900/90). Beslutet har ändrats genom två statsrådsbeslut (1205/91 och 1054/92).

Den som erhåller bostadsrätt skall vara en person som uppfyller de i lagen stadgade kriterierna eller en annan person till vilken bostadsrätt enligt lagen får överlåtas. Ett bostadsrättsavtal genom vilket bostadsrätt överlåts åt en annan person än en sådan som avses i lagen är ogiltigt. En kommun eller flera kommuner förklarar tillsammans bostadsrätterna lediga att allmänt sökas. Bostadsstyrelsen har fastställt det formulär som används vid ansökan om bostadsrätt. Kommunen fattar beslut om att godkänna en bostadsrättshavare samt fördelar förutom de befintliga bostadsrätter som tas i bruk eller som blir lediga, även de som planeras i bostadsbeståndet. Bostadsrätten anvisas att gälla en viss bostad. Bostadsrätterna fördelas endast till sådana sökande i kommunen vilka anmält sig till den husägare i vars hus de ansöker om bostadsrätt.

Bostadsrätt kan ansökas fortlöpande eller under viss ansökningstid. Bostadsrätterna fördelas enligt de sökandes ordningsnummer. Ordningen lottas mellan dem som sökt under ansökningstiden, och de som sökt under den fortlöpande ansökningstiden får ordningsnummer enligt dagen för inlämnande av ansökan. Den sökande har rätt att avböja ett erbjudande om bostadsrätt, men det tredje avböjandet av ett erbjudande om en bostad som motsvarar ansökan och ett skäligt bostadsbehov leder till att man ställs sist kön.

Den sökande skall ha fyllt 18 år och han eller hans matlag skall vara i behov av bostadsrättsbostad. Den sökandes matlag får inte på det området där de söker bostad inneha en ägarbostad som uppfyller ett skäligt bostadsbehov och inte heller inneha sådan förmögenhet med vilken det kan anskaffa eller reparera en sådan. Om det i matlaget fanns en person som fyllt 35 år, var villkoret för att erhålla en bostadsrätt att en uppställd inkomstgräns underskreds. Åldern och till det ansluten inkomstgräns kontrollerades vid tiden för inlämnande av ansökan, dvs. vid ansökningstidens utgång eller datum då ansökan inlämnades. Behovet av bostadsrättsbostad kontrolleras när den sökande godkänns som bostadsrättshavare. Villkoret rörande inkomstgräns gällde till ut-

gången av år 1993 och kravet på behov av bostadsrättsbostad gäller tills vidare.

Ägaren av ett bostadsrättshus skall offentligt meddela att han är beredd att ta emot anmälningar från bostadsrättssökande till ett visst hus, till en grupp av hus som skall byggas eller till en del av en senare produktion. Husägaren kan uppställa en viss ansökningstid för de bostadsrättssökande eller fortlöpande ta emot anmälningar. Man kan även uppställa krav på att anmälan skall förnyas. Den sökande skall anmäla sig till den eller de husägare som äger eller kommer att äga det hus i vilket han önskar bostadsrätt. En husägare kan kräva precisering av anmälan och den sökande kan återta sin anmälan eller ändra den.

Annonsering om mottagning av anmälningar skall meddelas den kommun inom vars område bostadsrätter utbjuds. Kommunen är skyldig att ombesörja att de som ansöker om bostadsrätt alltid får information om vilka husägare som tar emot anmälningar. Kommunen kan informera om det på valfritt sätt. Kommunen skall kontrollera att de sökandes ställning inte har kränkts när bostadsrätter utbjuds.

Byte av bostad mellan bostadsrättshavare kräver inte godkännande av kommunen. Om en bostadsrättsbostad inte längre motsvarar den boendes bostadsbehov, kan den boende genom sin ursprungliga ordningsnummer inom ansökningsområdet få en mera lämplig bostadsrättsbostad inom samma område. För sådana bostadsbyten kan kommunen reservera en kvot om 10 procent av de bostadsrättsbostäder som fördelas årligen. I annat fall skall den som önskar byta bostad ansöka om ett nytt turnummer för en ny bostadsrättsbostad.

De boendes möjlighet till deltagande och påverkan

Det finns inga stadganden om de boendes möjligheter att påverka förvaltningen av bostadsrättshus i lagen om bostadsrättsbostäder, men lagen tillförsäkrar däremot bostadsrättshavarna rätt att utföra underhålls- och ändringsarbeten. I allmänhet har ägarsamfunden av bostadsrättshus i bostadsrättsavtalen frivilligt förbundit sig till vissa modeller för medinflytande. De boende i dessa bostadsrättshus har således redan nu på grund av avtal samma rättigheter att delta i förvaltningen av de samfund som äger husen och i beslutsprocessen

rörande den egna boende som har tillförsäkrats de boende i hyreshus i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/90).

3. Kooperativt boende i Sverige, Norge och Danmark

3.1. Allmänt

I Sverige, Norge och Danmark har det kooperativa boendet haft stor betydelse i bostadspolitiken. Detta boende grundar sig ideologiskt på den kooperativa rörelse som i slutet av 1800-talet bredde ut sig, och dess grundläggande tanke var de bostadsbehövandes strävan till att själva lösa och underlätta de egna bostadsproblemen. Det kooperativa boendet har trots den gemensamma ideologiska utgångspunkten med tiden fått mycket olika innehåll i de olika nordiska länderna, och samma juridiska begrepp kan ha olika betydelse i olika länder.

3.2. Sverige

Allmänt

De första ekonomiska föreningarna som grundades för boende och vilka hade som mål att för sina medlemmar trygga en möjlighet till bostäder till ett rimligt pris, är från 1870-talet. Antalet sådana föreningar växte efter första världskriget, när hyresgästföreningarna började producera bostäder för sina medlemmar enligt kooperativa principer. Antalet bostadsrättsbostäder ökade kraftigt efter andra världskriget och för närvarande utgör de cirka 15 procent av bostadsbeståndet.

Finansieringssystemet för bostadsrättsbostäder har ändrats från början av år 1993. Bygandet av bostadsrättshus sker numera med fri finansiering, men för de hus som byggs betalas ett räntestöd. Räntestödets storlek är 57 procent av de beräknade räntekostnaderna för de hus som börjar byggas år 1993. Det räntebelopp som utgör bidrag är byggfinansieringskostnadernas bidragsunderlag multiplicerat med den av Boverket åsatta subventionsräntan. Bidragsunderlag är 13 000 SEK/kvadratmeter för de första 35 kvadratmetrarna och därefter 6 000 SEK/kvadratmeter. Bidragsunderlag räknas för maximalt 120 kvadratmeter. Bidrags

storlek minskar fram till år 2001 till 25 procent av de beräknade räntekostnaderna. Enligt detta sjunker räntebidraget fram till år 2001 med 4 procent per år för de bostadsrättshus som börjar byggas efter år 1993. I det nuvarande finansieringssystemet varierar den andel som boende betalar i olika projekt.

Det kooperativa boendet regleras genom lagen om ekonomiska föreningar från år 1987, som motsvarar lagen om andelslag i Finland, och en bostadsrättsföreningslag, bostadsrättslagen, från år 1991. I bostadsrättsföreningslagen hänvisas på många ställen till den allmänna lagen om ekonomiska föreningar. En särskild lagstiftning finns om hur hyreshus ombildas till bostadsrättshus.

Bostadsrättsföreningen och moderorganisationerna

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars syfte är att överlåta bostadsrättsbostäder till sina medlemmar i hus som den äger. När en bostadsrättsförening inleder sin verksamhet skall den uppgöra en ekonomisk plan över hur dess verksamhet finansieras och hur stora avgifter man avser att uppbära av bostadsrättshavarna. Planen fastställs av länsstyrelsen. Bostadsrättsföreningarna äger bostadsrättsfastigheterna, vars försäljning regleras i lag. Ombildning av hyreshus till bostadsrättshus har gjorts lättare. Bostadsrättsföreningar får fusioneras, vilket inte inverkar på bostadsrättshavarnas ställning.

En bostadsrättsförening skall vara registrerad och ha en styrelse. Det högsta beslutande organet är föreningsmötet, där besluten fattas i demokratisk ordning. Medlemmarna i föreningen utgörs av bostadsrättshavarna och dem som köar för bostadsrätt. De som köar för bostadsrätt har ingen inflytande i föreningens ärende, eftersom bara bostadsrättshavarna har rösträtt. En medlem i en bostadsrättsförening betalar till föreningen en anslutningsavgift och en medlemsavgift och, när han får sin bostadsrätt, sin egen andel av bostadens pris.

Bostadsrättsföreningarna är ofta medlemmar i kooperativa organisationer såsom Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsförening (*HSB*), Riksbyggen eller Sveriges Bostadsrättsföreningarnas Centralorganisation (*SBC*). Medlemsföreningarna i *HSB* och Riksbyggen

har nästan alltid grundats av sina moderorganisationer, varvid också köandet för bostadsrätt sker via dessa. HSB och Riksbyggen fastställer bostadsrättsföreningarnas stadgar, i vilka man kan begränsa rätten att ändra stadgarna under boendetiden och ställa en skyldighet att låta moderorganisationen omhänderha en del av den ekonomiska förvaltningen. För att bevara bostadsrättsföreningarnas självständighet bereds dock ett lagförslag, som förbjuder moderorganisationerna att uppställa och fastställa andra villkor i stadgarna än de som följer av bostadsrättslagen.

HSB. Den äldsta riksomfattande producenten av bostadsrättsbostäder HSB grundades år 1923. Föreningens beslutanderätt utövas av personmedlemmarna. I HSB:s organisation finns tre nivåer: riksförbundet, de regionala HSB-föreningarna och bostadsrättsföreningarna. Riksförbundet är en stark intresseorganisation och koordinator. En HSB-förening fungerar i huvudsak som byggherre för husen. En bostadsrättsförening omfattar ett hus eller en grupp hus och föreningens uppgift är förvaltning och underhåll av bostäderna. Dess medlemmar utgörs endast av bostadsrättshavarna. De som köar för bostad är medlemmar i den regionala föreningen och de bibehåller detta medlemskap även efter det att de erhållit medlemskap i bostadsrättsföreningen som bostadsrättshavare.

Riksbyggen. Riksbyggen grundades år 1940. Riksbyggen är en ekonomisk förening, där endast i stadgarna angivna juridiska personer kan vara medlemmar. Inom Riksbyggen sker byggnadsverksamheten via de lokala föreningarna och regionalkontoren. De överlåter husen till bostadsrättsföreningar, där förutom Riksbyggen även personer och samfund är medlemmar. Riksbyggen utgör tillsammans med sina dotterbolag en av Sveriges största koncerner, som via sina olika bolag sköter disponentskapet även i andras hus samt omhänderhar de dagliga servicen, underhåll och ombyggnad.

SBC. SBC, som grundades år 1921, fungerar som intresseorganisation, tillhandahållare av disponent- och servicetjänster samt som juridisk rådgivare och rådgivare när det gäller ombildning av gamla hyreshus till bostadsrätts-hus. SBC grundade år 1987 en systerorganisation SBC BO som fungerar som byggherre för bostäder och som organiserar bostadssparande.

I Sverige finns cirka 14 000 bostadsrättsföreningar, av vilka cirka 4 000 hör till HSB och

cirka 1 800 till Riksbyggen. Resten är enskilda föreningar, av vilka cirka 2 900 hör till SBC. HSB och Riksbyggen har en gemensam fond, som beviljar bostadsrättsföreningar understöd.

Bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen äger bostadsrättsbostäderna. Föreningen kan överlåta dispositionsrätten till bostaden, bostadsrätten, endast till en medlem i föreningen. Det har inte uppställts några ålders-, inkomst- eller förmögenhetsgränser för erhållande av bostadsrätt och ingen tidsgräns finns för dispositionsrätten. I bostadsrättslagen definieras bostadsrätt som en helhet omfattande de rättigheter, som en medlem erhåller på basen av överlåtelseavtalet. En del av dessa rättigheter berör själva bostaden, och en del av dem ansluter sig till boendeförvaltningen och ekonomin inom föreningen. Bostadsrätt kan upplåtas även i fritidsbostäder.

Bostadsrätten överläts när en bostadsrätts-havare betalar sin egen andel till föreningen. Bostadsrätten kan inte överlåtas tillbaka till föreningen men den kan säljas och köpas och den kan övergå genom familjerättsliga fång. Bostadsrättens försäljningspris har inte reglerats.

En bostadsrätt representerar en kalkylerad andel i bostadsrättsföreningens hela förmögenhet. Om föreningen upplöses, har bostadsrätts-havaren rätt att få ut sin andel. Eftersom en bostadsrätt är förmögenhet beskattas den också. Bostadsrättshavaren har rätt att avdra räntorna på sina personliga bostadslån i beskattningen. En bostadsrätt kan omfattas av förmögenhetsbeskattning och dess överlåtelse av beskattning av försäljningsvinst eller skatt på arv och gåva. En bostadsrättsförening betalar inkomst-, förmögenhets- och fastighets-skatt.

Hur man får bostadsrätt skiljer sig mellan de olika systemen. De tre moderorganisationerna har var och en egna kösystem för nyproduktionen. Inom HSB är det avgörande tiden för medlemskap och att man ökar sin minimibesparing i HSB:s sparkassa. Inom Riksbyggen är grunden att få bostad speciella poäng, som man får genom att aktivt spara på bank. Även SCB BO tillämpar för de byggnader de låter uppföra ett poängsystem som grundar sig på sparande.

3.3. Norge

Allmänt

Den första kooperativa bostadssammanslutningen i Norge, Oslo Bolig- og Sparelag (*OBOS*) grundades år 1929. *OBOS* skötte på 1930-talet Oslo kommuns bostadsbyggande och bostadspolitik samt förvaltade även de hus, som kommunen redan byggt. Kooperativa bostadssamfundet grundade år 1946 en riksfattande organisation, Norske Boligbyggelags Landsforbund (*NBBL*). Under senaste år har staten strävat till att öka kooperativ boendets andel i det gamla bostadsbeståndet genom att underlätta hyresgästernas rätt att grunda bostadsrättsförening och anskaffa ett existerande hyreshus i föreningens ägo. Kommunerna fick år 1977 förköpsrätt till hyreshus för att de skall kunna ombilda gamla hyreshus till bostadssammanslutningar i andelsform.

I Norge stiftades år 1960 lagar som reglerar regionala byggnadsföreningar och bostadsrättsföreningar, och som senast ändrats år 1988. Dessa lagar kompletteras av hyreslagen.

Bostadsrättsföreningen

I *NBBL*:s organisation finns tre nivåer: centralorganisationen, den regionala byggnadsföreningen och bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens syfte är att anskaffa, låta bygga eller själv bygga bostadshus samt uthyra dessa bostäder till sina andelsägare. Stiftare av en förening kan vara de blivande boende eller så kan den stiftas genom att en regional byggnadsförening själv tecknar alla andelar. En bostadsrättsförening som är knuten till en moderorganisation kan inte på ett avgörande sätt ändra sina stadgar och dess rätt att själv bestämma över disponentskap och service för fastigheterna kan begränsas. Den regionala byggnadsföreningen får en styrelseplats i bostadsrättsföreningen. En bostadsrättsförening kan upplösas på de villkor som lagen stadgar varvid andelsägarna erhåller sin andel av föreningens förmögenhet. En bostadsrättshavare får i allmänhet fritt sälja sin andel. Endast ett fåtal kommuner har använt sig av den rätt lagen ger för att reglera försäljningen.

Den huvudsakliga uppgiften för en regional byggnadsförening är att anskaffa och producera bostäder för sina medlemmar. Den låter

bygga i allmänhet ett helt bostadsområde, även de allmänna servicerna. Byggnadsföreningen uppgör en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen i vilken anges hur stor den boendes egen insats skall vara och boendekostnadens belopp. Enligt lagen skall majoriteten av den regionala byggnadsföreningens fullmäktige utgöras av medlemmar som köar för bostad. Kommunen har rätt att utse en medlem i styrelsen.

Kooperativa bostadssamfundet har efter andra världskriget producerat cirka 25 procent av de nya bostäderna i Norge. I de större städerna har andelen varit betydligt större, till exempel i Oslo 50 procent. *NBBL* är en betydande bostadspolitisk påverkare i Norge. Inom den finns cirka 105 regionala byggnadsföreningar och 3 900 av dem stiftade bostadsrättsföreningar. De enskilda bostadsrättsföreningar, som inte tillhör *NBBL* innehar cirka 25 procent av alla kooperativa bostäder.

Medlemskap och val av boende

I Norge är bostadsrättshavaren samtidigt medlem i bostadsrättsföreningen, hyrestagare och långivare. Den bostadsrättsavgift som bostadsrättshavaren eller andelsägaren betalar anses utgöra ett lån till föreningen. På lånet betalas ingen ränta, det avkortas inte, och man får inte tillbaka det från föreningen. Andelsägaren undertecknar också ett hyreskontrakt med bostadsrättsföreningen. Hyresavtalet kan inte begränsas tidsmässigt.

I *NBBL* ansluter sig de som köar till bostad som medlemmar till den öppna regionala byggnadsföreningen. Man blir medlem genom att anmäla sig till föreningen och genom att erlägga anslutnings- och årsavgift. Medlemmarna sparar till den egna insatsen i föreningens sparkassa. Bostäderna fördelas på basen av könummer, som är beroende av den tidpunkt när man blev medlem. När en medlem i en regional byggnadsförening erhåller bostadsrätt, blir han medlem i bostadsrättsföreningen, men bibehåller medlemskapet i den regionala byggnadsföreningen.

Andelsägare i en bostadsrättsförening kan endast vara fysiska personer. I en bostadsrättsförenings stadgar kan dock bestämmas att staten, kommunen, en regional byggnadsförening eller annan allmännyttig organisation kan vara andelsägare med maximalt 10 pro-

cent. I undantagsfall kan andelen med bostadsministeriets tillstånd vara över 50 procent. Som andelsägare är oftast en kommun, som i samband med att en tomt överlåtits kan ställa ett sådant villkor, för att få bostäder som hyres- eller bostadsrättsbostäder för boende som kommunen har valt.

En medlem i kön för bostadsrättsbostad betalar anslutningsavgift och årsavgift och dessutom en andelsavgift när han erhåller en bostad. I Norge är den egna andelen 40—50 procent av bostadens produktionspris. Sparandet i föreningens sparkassa stöds med räntebonus om en procentenhet, som ges i samband med bostadens överlåtelse. Förutom den boendes egen insats behövs ofta ett statligt bostadslån, vars summa varierar mellan 50—60 procent av produktionskostnaderna. Räntan på detta lån är lägre än marknadsräntan under de fem första åren, under vilken tid den gradvis stiger till marknadsräntans nivå.

3.4. Danmark

Allmänt

Det första kooperativa bostadssamfundet grundades i Danmark år 1911. Enskilda kooperativa boendeföreningar grundades i stor utsträckning på 1930-talet och de blev allt vanligare särskilt på 1950-talet, när hyresgäster bildade föreningar som köpte hyreshusen. Från och med 1979 har en kooperativ boendeförening som grundats av de boende haft förköpsrätt vid all försäljning av bostadsfastigheter. Lagar som stadgar om bostadsrättssystemet är andelsboligloven från 1985 och lagen om bostadsbyggande från år 1988.

Boendeförening

Vem som helst som får del av statens stöd kan grunda en kooperativ boendeförening. I nyproduktionen är sådana grundare bland andra byggnadsföretag, kollektivsamfund, företag och stiftelser. Bostadsministeriet har uppgjort mallstadgar för föreningarna, men föreningen kan även själv bestämma om sina stadgar. Stadgarna behöver inte heller underställas en myndighet för godkännande, och föreningarna är inte ens annars föremål för offentlig kontroll. En del av boendeföreningar-

na har anslutit sig till en riksomfattande intresseorganisation.

En boendeförening förvaltar den bostadsfastighet den äger. Samtliga medlemmar skall vara bosatta i det hus som föreningen äger. Medlemmen har andel i föreningens egendom och dispositionsrätt till en angiven bostad, som föreningen äger. Förhållandena mellan medlemmarna samt mellan medlemmarna och föreningen regleras i första hand via föreningens stadgar.

En boendeförening kan upplösas och den fastighet som den äger säljas på det sätt som anges i stadgarna. Styrelsen för föreningen skall fastställa återförsäljningspriset för en andel i enlighet med de principer som är stadgade i lag. I föreningens stadgar kan man ge medlemmens make eller annan med honom samboende person, barn och föräldrar förtur vid köp av andel och till medlemskap i föreningen. Enligt stadgarna kan prioriterade vara också föreningens övriga medlemmar och de personer som ställt sig på kölista till föreningen. Det är medlemmens, och inte föreningens sak att anskaffa köpare.

Av hela bostadsbeståndet i Danmark är cirka 12 procent kooperativa bostäder och av dem en dryg tredjedel tidigare hyresbostäder. I det bostadsproduktionsprogram som rör den årliga nyproduktionen har bostadsföreningarnas bostäder en egen kvot. I nyproduktionen täcks cirka 80 procent av kostnaderna genom indexlån som beviljats av hypoteksföreningar och vars ränta kommunen och staten betalar. Den boendes egna andel är 20 procent av bostadens produktions- och anskaffningskostnader, och dessutom betalar den boende själv en del av de ovan nämnda räntorna. Föreningsmedlemmarna betalar ofta den egna andelen med ett banklån i samband med att föreningen grundas. Indexlånets räntor, amorteringar och lånetid regleras genom ett index som beskriver pris- och löneutvecklingen. För att förvärva ett gammalt hyreshus är det möjligt att få ett så kallat överföringslån som är 80 procent av anskaffningspriset.

Medlemskap och val av boende

En boendeförening i andelsform får nya medlemmar endast då en bostad frigörs. I nyproduktionen har vissa finansieringsinstitut uppgjort egna kösystem. Ofta blir invånare de

personer som grundat föreningen. Ombildning av ett hyreshus till kooperativ boendeförening kräver understöd av hyrestagarnas majoritet, och de som motsatt sig ombildningen har möjlighet att bli kvar som hyresgäster i huset.

4. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

4.1. Allmänt

Avsikten med en bostadsrättsförening är att erbjuda medlemmarna möjlighet till boende med därtill hörande tjänster utan att ge dem ekonomisk vinst. Föreningen förverkligar sitt syfte genom att till medlemmarna överlåta sådana bostadsrätter i sina egna hus som avses i lagen om bostadsrättsbostäder. Byggande eller anskaffande av ett bostadsrättshus för en förening förutsätter att föreningen får statens stöd för byggandet eller anskaffningen. En bostadsrättsförening kan även producera tjänster som ansluter sig till boendet eller vara delägare eller medlem i en sammanslutning som producerar sådana, men den kan inte vara medlem i en annan bostadsrättsförening.

4.2. Bildande av förening och medlemskap

En bostadsrättsförening kan enligt förslaget bildas av en eller flera myndiga fysiska personer eller en sammanslutning eller en stiftelse. Det uppställs inte några krav på medborgarskap, hemort eller boningsort för stiftare. En bostadsrättsförening skall anmälas till handelsregistret, där man enligt huvudregeln skall anteckna samma uppgifter om en bostadsrättsförening som om andra sammanslutningar.

Varje fysisk person har enligt lagen rätt att bli medlem i en bostadsrättsförening och dessutom kan även andra sammanslutningar och stiftelser bli medlemmar i föreningen, dock inte andra bostadsrättsföreningar. Det ställs inga krav på medborgarskap eller hemort för medlemskap. De bostadsrättshavare som bor i föreningens hus är alltid medlemmar i föreningen. Förutsättningarna för att bli bostadsrättshavare bestäms enligt lagen om bostadsrättsbostäder. I motsats till andra medlemmar kan en bostadsrättshavare inte utträda ur föreningen. En medlem skall kunna förvägras att utöva sina medlemsrättigheter, om han inte

uppfyllt sina medlemsförpliktelser. Dessutom kan man i föreningens stadgar bestämma att en annan medlem än en bostadsrättshavare kan uteslutas på grund av försummelse att erlägga medlemsavgift. Medlemmarna ansvarar inte personligen för föreningens förpliktelser. Föreningens styrelse skall föra en medlemsförteckning.

Samtliga medlemmar i föreningen erlägger medlemsavgift på det sätt som bestäms i stadgarna. I stadgarna kan man t.ex. bestämma att en anslutningsavgift hör till medlemsavgiften och att medlemsavgiften för en sammanslutning är högre än för en bostadsrättshavare. Den egentliga avgiften för en bostadsrätt bestäms på basis av lagen om bostadsrättsbostäder. De medlemmar som är bostadsrättshavare erlägger ett bruksvederlag för att täcka de utgifter som föranleds av boendet. I en sådan förening där man tillämpar sådan boendeförvaltning som avses i den föreslagna lagen är bruksvederlaget tudelat så att en del uppbärs på basis av beslut på föreningsmötet, och en del på basis av beslut på boendestämman. Andra avgifter kan inte medlemmarna åläggas att betala.

4.3. Föreningens uppbyggnad och beslutsfattandet

Till bostadsrättsföreningens organisation hör föreningsmötet, styrelsen, eventuellt en disponent och revisorn. Bostadsrättsföreningens möte har allmän behörighet i föreningens angelägenheter. Till dess beslutanderätt hör alla de ärenden i föreningen, vilka inte enligt lagen eller stadgarna hör till något annat verksamhetsorgan. Styrelsen företräder föreningen samt sköter föreningens förvaltning och vederbörlig organisering av verksamheten. Ansökan om inteckning i och pantsättning av föreningens egendom hör till styrelsens beslutanderätt i en bostadsrättsförening. Uppgiften för föreningens disponent är att ansvara för föreningens löpande förvaltning i enlighet med de anvisningar och bestämmelser som styrelsen givit.

I en bostadsrättsförening kan boendeförvaltning tillämpas, varvid varje boendeförvaltningsområde utövar beslutanderätt i de angelägenheter som hör till boendeförvaltningen. Till boendeförvaltningsområdets organisation hör boendestämman, boendekommittén, eventuellt en disponent och övervakaren. På boendestäm-

man, boendekommittén och boendeförvaltningsområdets disponent tillämpas i tillämpliga delar de stadganden som gäller föreningsmötet, styrelsen och föreningens disponent. Övervakarens uppgift är att för bostadsrättshavarnas räkning granska och följa boendeförvaltningsområdets ekonomi och förvaltning. Övervakarens verksamhet motsvarar dock inte och ersätter inte föreningens revision.

Formerna för beslutsfattande i en bostadsrättsförening motsvarar i huvuddrag beslutsprocessen i andra sammanslutningar. Beslutanderätten tillkommer medlemmarna, som utövar sin beslutanderätt på föreningsmötet samt i de ärenden som hör till boendeförvaltningen, på boendestämman. I stadgarna kan beslutanderätt överföras till ett fullmäktige eller till styrelsen.

Om bostadsrättsföreningsmötet gäller i huvuddrag vad som stadgas om andra sammanslutningars möte. Vid föreningsmötet har varje medlem en röst. Om ett beslut som skall fattas vid mötet rör betalningsskyldighet som grundar sig på bostadsrätt eller inverkar på den, har endast de medlemmar som är bostadsrättshavare rösträtt. Varje bostadsrätt ger i sådant fall en röst. Stadgandena om rösträtt är tvingande.

I allmänhet fattas beslut vid föreningsmötet med majoritetsbeslut. Ändringar av rätten att besitta en bostad eller dess användningsområde får inte göras utan vederbörande medlems samtycke. Vid föreningsmötet får inte heller beslut fattas utan varje bostadsrättshavares samtycke om en sådan grundförbättring eller renovering, vars uttryckliga syfte är att höja boendestandarden i de lägenheter som besitts av bostadsrättshavaren. Ändring av föreningens stadgar erfordrar två tredjedels majoritet av de vid mötet närvarande medlemmarna. För beslut om att upplösa en boendeförvaltning samt om att ändra grunderna för hur bruksvederlaget bestäms, krävs förutom två tredjedels majoritet att minst två tredjedelar av de samtliga medlemmar som är bostadsrättshavare samtycker.

I föreningar med stort medlemsantal eller med vidsträckt område kan man använda sig av ett fullmäktige. I propositionen har inte intagits detaljerade stadganden om fullmäktige, utan bestämmelser om det skall tas in i föreningens stadgar. Till fullmäktige kan man genom i stadgarna intagna bestämmelser delegera de ärenden, som ankommer på föreningsmötet med undantag för val av fullmäktige. Val

av fullmäktige kan ske vid ett föreningsmöte eller genom medlemsomröstning i enlighet med vad som bestäms i föreningens stadgar. Till fullmäktige skall väljas medlemmar som är bostadsrättshavare minst i den proportion av antalet medlemmar i fullmäktige, som bostadsrättshavarna utgör av föreningens totala medlemsantal.

Stadgandena om föreningens styrelse och disponent motsvarar i huvuddrag stadgandena i lagen om bostadsaktiebolag (809/91). En bostadsrättsförening skall ha en styrelse med minst tre medlemmar, som väljs vid föreningsmötet. I stadgarna kan bestämmas att en del av styrelsens medlemmar, dock mindre än hälften, väljs enligt en annan ordning. Minst hälften av styrelsens medlemmar och disponenten skall vara bosatta inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Mandattiden för styrelsens medlemmar skall bestämmas i stadgarna. I propositionen har närmare stadgande intagits om jäv för styrelsemedlemmarna, deras avgång och avskiljande från sitt uppdrag, om styrelsens sammanträden samt om hur föreningen företräds. En bostadsrättsförening kan ha en disponent som anställs och skiljs från sitt uppdrag av styrelsen. Disponenten får inte vara ordförande i styrelsen.

Rätten att få uppgifter ur föreningens medlemsförteckning samt om besluten i dess olika organ är mera omfattande än i de flesta andra sammanslutningar. Protokollen från samtliga föreningens organ är tillgängliga för medlemmarna.

4.4. Boendeförvaltning

Bostadsrättsföreningarna kommer sannolikt att vara stora till sitt medlemsantal och ständigt växande. Genom boendeförvaltningen garanteras de boendes möjligheter att påverka det egna boendet även i det fall att föreningen verkar på flera orter och verksamheten utvidgas. Beslutsfattande i boendeförvaltningsuppgifter tillhör bostadsrättshavarna i de hus som ligger inom boendeförvaltningsområdet. Boendeförvaltning tillämpas, inte något annat uttryckligen bestäms i stadgarna. Beslut om att indela bostadsrättsföreningen i flera boendeförvaltningsområden fattas på föreningsmötet. En bostadsrättsförening bildar ett enda boendeförvaltningsområde, om föreningsmötet inte har fattat beslut om indelning i flera boendeförvalt-

ningsområden, och boendeförvaltningen inte har uteslutits i stadgarna. Boendeförvaltningens uppgift är att handha underhåll och skötsel av de av föreningen ägda fastigheter som finns inom boendeförvaltningsområdet. Inom boendeförvaltningen kan man dessutom fatta beslut om sådana grundförbättringar och renoveringar genom vilka man får områdets fastigheter och byggnader att motsvara sedvanliga anspråk vid varje tidpunkt.

Boendeförvaltningens verksamhetsorgan utgörs av boendestämman, boendekommittén, disponenten och övervakaren. Om boendestämman, boendekommittén och disponenten gäller i tillämpliga delar vad som stadgas om föreningsmötet, styrelsen och föreningens disponent. På övervakaren tillämpas i tillämpliga delar bland annat stadgandena om revisorns behörighet, jäv och skiljande från uppdrag. De beslut som fattas av boendestämman eller boendekommittén i ärenden som faller inom ramen för deras behörighet är bindande för föreningen. Föreningen ansvarar för de avtal och övriga rättshandlingar som boendeförvaltningsområdets företrädare beslutat om inom ramen för sin behörighet.

I ärenden som hör till boendeförvaltningen utövar bostadsrättshavarna beslutanderätten på boendestämman. Om boendestämman och dess beslut gäller i övrigt vad som stadgas om bostadsrättsföreningsmötet och dess beslut. Ett beslut som fattats på boendestämman skall underställas bostadsrättsföreningsmötet för godkännande, om minst en tredjedel av de närvarande på boendestämman eller en tiondedel av boendeförvaltningsområdets samtliga bostadsrättshavare yrkar på det.

Boendekommittén företräder boendeförvaltningsområdet och sköter den praktiska verkställigheten av de uppgifter som ankommer på boendeförvaltningen i enlighet med boendestämmans beslut. Boendestämman fattar beslut om antalet medlemmar i boendekommittén och dess mandattid, om inte detta bestämts i föreningens stadgar. Boendestämman väljer alltid boendekommittén. Boendeförvaltningsområdet kan ha en disponent, om boendestämman så beslutar.

Om boendeförvaltningen inom boendeförvaltningsområdet försummar vederbörlig skötseln av uppgifter som hör till det kan föreningsmötet, om rättelse trots påpekande inte skett, innehålla bruksvederlaget och tills vidare överföra skötseln av uppgifterna på föreningen.

4.5. Bruksvederlag

Enligt förslaget uppbär bostadsrättsföreningarna regelbundet ett bruksvederlag för att underhålla föreningens hus och för att täcka kostnaderna för boendet. Vad som i 16 § lagen om bostadsrättsbostäder stadgas om bruksvederlaget tillämpas även i bostadsrättsföreningarna. Den nämnda paragrafen innehåller principen om självkostnad för kostnadstäckning och bestämmer vilka utgifter som kan täckas med bruksvederlaget. Stadgandena i nämnda lags 17—19 § om höjning av bruksvederlaget, om utredning av om bruksvederlaget är skäligt och om återbäring av överbetalt bruksvederlag tillämpas inte på bostadsrättsföreningarna, eftersom bostadsrättshavarna i egenskap av medlemmar i föreningen själva bestämmer om ändringar av bruksvederlaget.

I en bostadsrättsförening som har boendeförvaltningsområden delas bruksvederlaget i två delar: i vederlag, som bestäms av boendestämman, med vilket kostnaderna för de uppgifter som tillhör boendeförvaltningen täcks, samt i vederlag, som bestäms av föreningsmötet, med vilket föreningens övriga kostnader täcks i enlighet med 16 § i lagen om bostadsrättsbostäder.

Bostadsrättsföreningsmötet skall, när beslut om dess andel av bruksvederlaget fattas, fastställa även grunderna för det bruksvederlag som bestäms av boendestämman för att garantera att vart och ett boendeförvaltningsområde på ett likvärdigt sätt deltar i täckandet av de oundgängliga kostnaderna. Bruksvederlaget erläggs i sin helhet till bostadsrättsföreningen, som till boendeförvaltningen överför den del som tillkommer den.

4.6. Bokslut och revision

Stadgandena om bokslut och revision motsvarar i huvuddrag motsvarande stadgandena i andra lagar som rör sammanslutningar. Stadgandena om revision och revisorer grundar sig på revisionslagen (/). I propositionen ingår endast de stadganden som anknyter till särdragen hos en bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening som har ingått minst 100 bostadsrättsavtal skall utse en av Centralhandelskammaren eller en handelskammare godkänd revisor eller en i revisionslagen avsedd revisionssammanslutning. Revisorns

granskningskyldighet utsträcker sig till hela föreningens verksamhet.

En bostadsrättsförening är bokföringsskyldig och skall för varje räkenskapsperiod uppgöra ett bokslut i enlighet med bokföringslagen (655/73) och stadgandena i den föreslagna lagen. Ett boendeförvaltningsområde är inte bokföringsskyldigt, utan dess bokföring ingår i föreningens bokföring. Föreningens bokföring skall föras, och dess bokslut uppgöras särskilt för varje boendeförvaltningsområde så att alla uppgifter som rör boendeförvaltningsområdet framgår av dem. Boendekommittén i boendeförvaltningsområdet skall över den gångna räkenskapsperiodens verksamhet uppgöra en berättelse som till innehållet skall motsvara föreningens verksamhetsberättelse.

I en förening där det finns boendeförvaltningsområden, skall uppdraget att granska och följa ekonomin och förvaltningen skötas av en övervakare som valts av respektive områdes boendestämman. På boendeförvaltningsområdets övervakare tillämpas de stadganden om revisor som gäller behörighet, närvaro vid möte, oberoende, jäv, tystnadsplikt samt skiljande från uppdrag och avgång. Övervakaren skall för varje räkenskapsperiod uppgöra en övervakningsberättelse, i vilken skall ges ett yttrande om boendekommitténs verksamhet under den gångna räkenskapsperioden och om hur saklig boendekommitténs verksamhetsberättelse är.

I bostadsrättsföreningens byggnadsfond skall antecknas de till föreningen betalade bostadsrättsavgifterna samt beloppen i enlighet med stadgarna eller föreningsmötets beslut. Nedläggning av fonden är möjlig endast för att inlösa bostadsrätter.

4.7. Bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond

För att trygga de inlösningarna som enligt lagen om bostadsrättsbostäder skall komma till bostadsrättshavare, skall grundas en inlösningsgarantifond för bostadsrättsföreningarna. Medel från garantifonden kan anvisas en fondmedlem för inlösnings av bostadsrätter, om framförda krav på inlösnings förorsakar en bostadsrättsförening oskäligt stor betalningssvårighet eller föreningen inte utan att äventyra sin verksamhet förmår klara av de krav som framställts. En fondmedlems oförmåga att in-

lösa en bostadsrätt får dock inte äventyra hela bostadsrättsystemets trovärdighet, utan medlemmarna bör bereda sig på inlösnings-situationer i sin normala verksamhet.

Inlösningsgarantifonden är en självständig juridisk person och dess verksamhetsorgan är fullmäktige, styrelse och revisorer. Fondens stadgar och ändringar i dem fastställs av miljöministeriet, som övervakar fondens verksamhet. Varje förening som ingått minst ett bostadsrättsavtal är direkt med stöd av lagen medlem i fonden men också den andra sammanslutning som äger ett bostadsrättshus har rätt att bli fondmedlem. De redan existerande sammanslutningar som äger bostadsrättshus kan sålunda ansluta sig till fonden. Målsättningen är att dessa sammanslutningars hela bostadsrättshusbestånd ansluts till fonden samtidigt. Anslutningen av ett existerande bostadsrättshusbestånd kan dock ske även i etapper.

En medlem i garantifonden skall årligen erlægga en fondavgift till fonden som är minst fem procent av de nya bostadsrättsavgifter som erlagts till medlemmen. Dessutom skall en annan sammanslutning som ansluter sig till fonden erlægga fondavgift för hela det bostadsrättshusbestånd som den vid ifrågavarande tidpunkt anmäler att skall anslutas till systemet. De föreningar som är medlemmar i fonden insamlar fondavgifterna via bruksvederlaget från sina bostadsrättshavare. Fullmäktige kan med minst två tredjedels majoritet fatta beslut om att fondmedlemmarna under en i beslutet nämnd tid skall erlægga en extra fondavgift. Fullmäktige fastställer årligen fondavgiftens storlek, och grunderna för bestämmande av fondavgiften skall vara lika för alla medlemmar. Fondavgiftens indrivning är verkställbar utan dom eller utslag.

Fondens styrelse fattar beslut om att använda medel för inlösen. När en med fondmedel inlöst bostadsrätt överlätes vidare, skall den bostadsrättsavgift som erlaggs av mottagaren av överlåtelsen överföras till garantifonden.

Om systemet till exempel skulle omfatta över 5 000 färdiga eller under byggnad varande bostadsrättsbostäder, och alla ägare till dessa bostadsrättshus skulle ansluta sig till garantifonden, skulle det inflyta sammanlagt litet över 10 miljoner mark. I de objekt som belånats finns i medeltal 30 bostäder. Fondavgiften per bostad skulle i medeltal vara 2 000 mark. En fond med denna storlek skulle vid behov kunna inlösa uppskattningsvis 250 bostäder med dessa

medel. Om bostäderna skulle finnas i helt tomma hus, skulle fondens medel räcka till att inlösa samtliga bostäder i uppskattningsvis nio hus.

Inlösningsgarantifondens varaktighet är tryggad på så sätt att fondmedlemmarna inte har rätt att återkräva de fondavgifter som de erlagt eller att någon annan andel av fonden avskiljs för dem och inte heller att överlåta den till tredje man. En sådan andel i fonden räknas inte som medlemmens tillgångar. Fondens medel skall placeras på ett säkert sätt och så att fondens likviditet tryggas.

4.8. Upplösning av bostadsrättsförening

Bostadsrättssystemet är avsett att vara bestående, varför en förenings upplösning och likvidation eller konkurs inte skall inverka på en bostadsrättshavares bostadsrätt.

En bostadsrättsförenings upplösning sker enligt huvudregeln med samtycke av samtliga bostadsrättshavare och genom beslut på föreningsmötet med kvalificerad majoritet. Dessutom krävs för upplösning tillstånd av statskontoret enligt 46 § lagen om bostadsrättsbostäder. En förening som har fattat beslut om att upplösa sig och erhållit tillstånd av myndighet för detta skall likvideras i enlighet med 73 §.

Bostadsrättsföreningens medlemmar kan inte få omedelbar ekonomisk nytta genom att upplösa föreningen, utan nyttan förblir inom ramen för bostadsrättssystemet. När en förening upplöses skall först skulderna betalas, varefter bostadsrättsavgifterna återbetalas till de bostadsrättshavare som önskar avstå från sin bostadsrätt. Bostadsrättsavgifterna anses inte utgöra en skuld för föreningen. Likvidatorerna skall avträda föreningens egendom till konkurs, om föreningens medel inte räcker till för att betala skulderna. Om de bostadsrättsavgifter som återkrävs inte kan erläggas med föreningens medel, täcks den del som fattas av inlösningsgarantifonden. De medel som eventuellt återstår efter att skulderna har betalats och bostadsrättsavgifterna har återbetalats överförs till inlösningsgarantifonden. Föreningen har upplösts när anteckning om det har registrerats.

En bostadsrättsförenings egendom kan avträdas till konkurs på ansökan av styrelsen, likvidatorerna eller borgenärerna. Domstolen

skall om statskontoret gör framställning om det till god man utse en av statskontoret nämnd person. Möjligheten att göra framställning om god man har förbehållits statskontoret, eftersom statskontoret beviljar tillstånd också för fusionering, ändring och upplösning av sammanslutning som äger bostadsrättshus. Om föreningen har medel kvar efter att konkursen har slutförts, skall föreningsmötet fatta beslut om huruvida föreningen fortsätter sin verksamhet eller om den skall upplösas. Beslut om att fortsätta skall anmälas till handelsregistret. Om någon egendom inte finns kvar, upplöses föreningen när konkursförvaltningen avger sin slutredovisning och anmälan om upplösningen har registrerats.

Överlåtelse av ett bostadsrättshus och en fastighet som föreningen äger samt fusionering av föreningar är enligt 46 och 47 §§ lagen om bostadsrättsbostäder tillståndspliktig. Beslut om att överlåta ett bostadsrättshus eller en fastighet fattas vid föreningsmötet med kvalificerad majoritet, och dessutom krävs samtycke av samtliga bostadsrättshavare som bor i huset.

Det har inte ansetts nödvändigt att i den föreslagna lagen ta in stadganden om fusionering. Upprätthållandet av ett bostadsrättshus sedan en förening har hamnat i ett svagt ekonomiskt läge kan man dock förutsätta en sammanslagning av en eller flera förenings verksamhet. Sammanslagningen kan ske t.ex. så att en förening som skall upplösas säljer ut hela sin verksamhet till en annan förening med såväl tillgångar som skulder. En sådan försäljning är möjlig även till en annan sammanslutning som äger bostadsrättshus. Den kvalificerade majoritet och samtycket som krävs för beslutet tryggar bostadsrättshavarnas ställning och myndigheten övervakar genom tillståndsförfarandet bostadsrättssystemets varaktighet. Överföring av föreningens skulder kräver samtycke av borgenärerna.

5. Propositionens verkningar

5.1. Ekonomiska verkningar

Propositionen har inga ekonomiska verkningar på statens eller kommunernas ekonomi. Beslut om att finansiera bostadsrättsbostäder fattas på basis av annan lagstiftning. Grundandet av inlösningsgarantifonden, fastställande av

stadgarna och övervakningen förutsätter inte offentliga medel.

5.2. Verkningar i fråga om organisation och personal

Propositionen har inga verkningar i fråga om organisation och personal. Antecknandet av bostadsrättsföreningarna i handelsregistret och fastställandet av garantifondens stadgar och övervakningen av den genom miljöministeriets försorg kan skötas med nuvarande resurser.

5.3. Miljöeffekter

Som medlemmar i bostadsrättsföreningar kommer bostadsrättshavarna att ha bättre påverkningsmöjligheter än nu att utveckla sin boendemiljö. De kan delta i planeringen och förvaltningen av bostäderna och bostadsområdet ända från början. I bostadsrättsföreningarna är det möjligt att utveckla även fastigheternas energihushållning samt system för service och underhåll. De bättre påverkningsmöjligheterna än nu kan förmodas synas bland annat inom kommunaltekniken, i bestämmandet av de tidpunkter då bostadshus och andra utrymmens byggs samt i urvalet av material som skonar miljön.

5.4. Verkningar för medborgarna

Ett bostadsrättssystem som grundar sig på bostadsrättsföreningar förstärker den utveckling som påbörjades när ett system med bostadsrätter skapades. Systemet ger de medborgare som inte har råd att skaffa sig en ägobostad en möjlighet till en trygg boendeform. Systemet utökar alternativen för boende och människorna kan välja den form som bäst passar dem och deras livssituation. Bostadsrättsalternativ passar alla åldrar, men särskilt ungdomarna, som under studietiden och i det skedet de bildar familj inte har möjlighet att skaffa sig en egen bostad. Bostadsrättsföreningarna erbjuder en ny förvaltningsform för bostadsrättsbostäder, där de boende kan påverka sitt boende ända från planeringsskedet. En bostadsrätt i ett hus ägt av en bostadsrättsförening ger möjlighet till en god boendetrygghet.

6. Beredning av proposition

6.1. Riksdagens uttalande

Riksdagen förutsatte i sitt svar på regeringens proposition med förslag till lag om bostadsrättsbostäder och till ändring av vissa därtill anslutna lagen (RP 59/1990 rd) att

— regeringen snabbt bereder förslag till stadganden som tillförsäkrar de boende i bostadsrättsbostäder bättre påverkningsmöjligheter än boende i hyreshus samt möjligheter att under byggnads- och boendetiden påverka beslut om bland annat förvaltningen av bostadsrättshusen och beslut om reparationer, underhåll och service av dem

— när bostadsrättssystemet utvecklas bör målet vara att byggnads- och tomtkostnaderna skall vara skäliga, att självfinansieringsdelen för de boende skall vara relativt liten, att de boende får reella möjligheter att påverka boendet och boendemiljön, att de boende garanteras permanent bostadsrätt, att systeminterna bostadsbyten genomförs flexibelt och att bostadspriserna ligger på en skälig nivå också när bostäderna överläts vidare

— regeringen så snabbt som möjligt avger förslag till stadganden om ett bostadsrättssystem som bygger på bostadsrättsföreningar och baserar sig på öppenhet, friare former och flexibilitet samt rimliga boendeutgifter och som når de ovan anförda utvecklingsmålen

— de boende bör kunna vara säkra på att boendekostnaderna under den tid de bor i en bostadsrättsbostad inte till följd av högre räntor på bostadslån stiger så mycket att det blir väsentlig högre än vad de kunnat förutse då de gick med i systemet.

6.2. Beredning

Arbetsgrupp. Propositionen har beretts av en tjänstemannaarbetsgrupp, som tillsatts av justitieministeriet, i vilken förutom justitieministeriet även miljöministeriet och bostadsstyrelsen varit företrädade. Arbetsgruppen har i början av sitt arbete hört olika intressegrupper. Arbetsgruppen överlämnade sitt betänkande den 24 juni 1992.

Utlåtanden. Utlåtanden över arbetsgruppens förslag har inbegärts av sammanlagt 37 myndigheter och samfund. Följande myndigheter har givit utlåtanden: finansministeriet, handels-

och industriministeriet, miljöministeriet, bostadsstyrelsen, patent- och registerstyrelsen, konsumentombudsmannen och finansinspektionen. Dessutom har utlåtanden givits av boende- och konsumentorganisationer, bostadsproducerande organisationer, näringslivsorganisationer samt de kommunala centralorganisationerna och en del av de kommuner, där man redan har bostadsrättsbostäder i enlighet med det nu gällande systemet.

Att arbetsgruppens förslag var i huvudsak behövliga och värda att stöda fann 18 av dem som avgav utlåtande (Handels- och industriministeriet, Bostadsstyrelsen, Konsumentombudsmannen, Boendeförbundet, Bostadsspararna, Huvudstadsregionens bostadsrättsförening, Hyresgästernas centralförbund, Aso-asunnot Oy, YH-rakennuttajakeskus, Finlands studentbostäder AB, TA-Asumisoikeus Oy, ASRA Asuntorakennuttajayhdistys, Finlands Fastighetsförbund, Lahtis stad, Finlands Kommunförbund, Tekniska Högskolan och Finlands Konsumentförbund. Negativt till arbetsgruppens förslag förhöll sig två givare av utlåtande (Bostadsfastighetsförbundet och Centralhandelskammaren), och reserverat tre (Finlands Stadsförbund, Åbo stad och Vanda stad).

Fortsatt beredning. Den fortsatta beredningen av propositionen har gjorts på basis av utlåtandena som tjänsteuppdrag i justitieministeriet i samarbete med miljöministeriet och med konsultering av olika intressegrupper. Med anledning av den del av förslaget som gäller sparkassor ordnades ett tillfälle till hörande, i

vilket deltog Asoasunnot Oy, Finlands Bostadsrätt AB, YH-rakennuttajakeskus, Vatro-talot Oy, ASRA Asunto-rakennuttajayhdistys, Boendeförbundet, Bostadsspararna och Ungdomsbostadsförbundet. Efter detta avlägsnades sparsystemet ur förslaget.

7. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

7.1. Samband med andra propositioner

I propositionen har hänsyn tagits till regeringens propositionen med förslag till revisionslag och till lagstiftning som har samband med den (RP 295/1993 rd), som behandlas i riksdagen. Ikraftträdandet av den föreslagna lagen om bostadsrättsföreningar förutsätter att den föreslagna revisionslagen träder i kraft, eftersom stadgandena om föreningens revision och revisorer grundar sig på den föreslagna revisionslagen.

7.2. Samband med internationella fördrag

Propositionen ansluter sig i fråga om 34 § till avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES-avtalet) så till vida att hälften av styrelsens medlemmar och disponenten skall vara bosatta inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslagen

1.1. Lag om bostadsrättsföreningar

1 kap. Allmänna stadganden

1 §. *Tillämpningsområde.* Enligt paragrafens 1 mom. är en bostadsrättsförening en sammanslutning som äger ett eller flera bostadsrättshus och i dem överlåter lägenheter för boendeändamål i stöd av den bostadsrätt, som anges i lagen om bostadsrättsbostäder. En bostadsrättsförening kan inte grundas med den av-

sikten att föreningen i första hand eller endast skulle verka som hyresvärd eller skulle låta bygga ägobostäder. Av 1 § lagen om bostadsrättsbostäder följer vidare att de hus, som kommer att ägas av bostadsrättsföreningar skall vara belånade i enlighet med 6 § 1 mom. 8 punkten bostadsproduktionslagen, 21 § arvalagen eller 3 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån. En bostadsrättsförening kan således inte äga så kallade fritt finansierade bostadshus.

Av 1 § lagen om bostadsrättsbostäder följer att en bostadsrätt kan överlåtas endast till en

enskild person. Enligt 7 § skall en bostadsrätts-havare alltid vara medlem i den förening som äger huset. Om den som erhåller bostadsrätt inte är medlem sedan tidigare, blir han medlem när han får en bostadsrätt i det hus som föreningen äger. Enligt lagen om bostadsrätts-bostäder får en lägenhet endast tillfälligt hyras ut till en medlem eller någon annan person.

Enligt stadgandet skall en bostadsrättsförening fungera enligt självkostnadsprincipen utan att ge vinst för sina medlemmar. Om det blir överskott, måste det användas till föreningens egentliga verksamhet och det kan inte utdelas till medlemmarna. Ett beslut att dela ut medel till medlemmarna är enligt den föreslagna 30 § ogiltigt.

En bostadsrättsförening skall äga de bostadsrättshus i vilka den överlåter lägenheter till bostadsrättsbostäder. Att äga huset är nödvändigt för att säkerställa att föreningen förmår uppfylla sina åtaganden. Ett bostadsrättshus kan således inte innehas av föreningen till exempel på basen av ett hyresavtal.

I stadgandet regleras inte särskilt på vilket sätt en bostadsrättsförening förvärvar ett hus i sin ägo. Föreningen kan själv bygga eller låta bygga ett hus. Uppförandet av huset kan även handhas av en utomstående byggherre som överlåter ett färdigt hus till föreningen. Föreningen kan även förvärva ett redan existerande hus som bostadsrättshus.

Enligt paragrafens 2 mom. kan föreningen vid sidan av sin huvuduppgift producera tjänster som ansluter sig till bostadsrättsboendet, antingen själv eller genom att vara delägare eller medlem i en annan sammanslutning som producerar tjänster. Sådana tjänster kan till exempel vara upprätthållande av gemensamma klubbtrymmen, daghem eller servicehus eller tillhandahållande av disponent-, service- eller reparationstjänster. En förutsättning för att kunna utöva en sådan verksamhet är att tjänsterna i första hand riktas till de medlemmar som är bostadsrättshavare. Tjänsterna kan utnyttjas även av andra, eftersom det kan vara nödvändigt för att tjänsterna alls skall bli av. En förening kan tillsammans med andra fastighetsägare i området delta i en sammanslutning som till exempel äger ett serviceföretag. En bostadsrättsförening kan på så sätt ta ett större ansvar för utvecklingen av bostadsområdena. En förening kan även själv äga för verksamheten nödvändiga fastigheter eller vara medlem eller delägare i en sådan ägarsamman-

slutning. Av den föreslagna 7 § framgår att en bostadsrättsförening dock inte får vara medlem i en annan bostadsrättsförening.

2 §. *Medlemmarnas ansvar.* Enligt paragrafens 1 mom. ansvarar inte en bostadsrättsförenings medlem personligen för föreningens förpliktelser, utan ansvaret bärs av föreningen med dess förmögenhet. Enligt 6 § uppnår föreningen rättshandlingsförmåga genom inregistrering. Innan registrering skett ansvarar för förbindelser som har gjorts på föreningens vägnar den personligen som har ingått en förbindelse, om inte borgenären ger sitt samtycke till att ansvaret överflyttas på föreningen.

Enligt paragrafens 2 mom. kan föreningen förutom skyldighet att erlagga medlemsavgift inte i sina stadgar ålägga en medlem någon annan betalningsskyldighet än skyldighet att betala bostadsrättsavgift och bruksvederlag. Skyldigheten att betala bostadsrättsavgift och bruksvederlag framgår direkt av lagen. Om medlemsavgift får bestämmas i föreningens stadgar. Medlemsavgiften är dock inte avsedd för att täcka kostnader för att finansiera boende och underhåll, utan medlemsavgiften får uppbäras endast för att täcka olika kansliutgifter som uppstår i verksamheten, t.ex. kostnader för registrering.

2 kap. Bildande av föreningar

3 §. *Stiftelseurkund.* En bostadsrättsförening bildas på samma sätt som sammanslutningar i allmänhet. Över bildandet skall uppsättas en stiftelseurkund till vilken föreningens stadgar skall fogas. För att uppnå rättshandlingsförmåga skall bostadsrättsföreningen registreras enligt 5 och 6 §.

I lagen uppställs inga krav på stiftarnas antal, medborgarskap eller boningsort. En enskild fysisk person eller juridisk person kan bilda en bostadsrättsförening. En fysisk person som är stiftare, skall vara myndig. Även kommuner och andra sammanslutningar och stiftelser kan fungera som stiftare av en förening.

4 §. *Stadgar och namn.* I paragrafen regleras minimi innehållet i föreningens stadgar, där det dessutom kan intas bestämmelser om de angelägenheter som anses nödvändiga. Enligt 1 mom. 3 punkt skall i stadgarna alltid intas en bestämmelse om skyldigheten att betala medlemsavgift. I stadgarna skall antingen bestäm-

mas grunderna för medlemsavgiften, eller konstateras att betalningsskyldighet inte föreligger. I stadgarna kan även bestämmas på vilket sätt beslut fattas om avgifterna. Beslutanderätten kan antingen tillkomma föreningsmötet, fullmäktige eller styrelsen. Även beslut om avgiftens storlek kan anförtros något av de ovan nämnda organen att avgöra. Enligt 2 § 2 mom. får i stadgarna förutom bostadsrättsavgift och bruksvederlag inte bestämmas om någon annan betalningsskyldighet för en medlem än skyldighet att erlägga medlemsavgift. Medlemsavgiften och annan med stöd av stadgarna till föreningen erlagd avgift kommer slutgiltigt föreningen till del, och den får inte återbetalas till medlemmen.

Den i 1 mom. 4 punkten avsedda grunden för bestämmande av bruksvederlaget kan vara bostadens yta och för vattenanvändningen personantalet eller den uppmätta förbrukningen. Grunden för bestämmandet kan även vara bostadsrättshusets kostnader för byggande, finansiering och förvaltning. Om hur bruksvederlaget uppbärs och bestäms stadgas också i 16 § lagen om bostadsrättsbostäder. När övertagandet av lägenheten sker, skall de grunder för bestämmande av bruksvederlaget som skall tillämpas framgå av bostadsrättsavtalet, i vilket de skall tas in med det innehåll de har omnämnts i stadgarna. Grunderna för bestämning kan ändras i föreningen genom att stadgarna ändras i enlighet med 26 §.

Momentens 5 punkt rör styrelsens och revisorernas antal och mandattid i föreningen och hur dessa regleras i stadgarna. Antalet kan även anges som minimi- och maximiantal. Mandattidens längd begränsas inte i lagen. Mandattiden omfattar dock en viss tidsrymd. En person kan inte väljas tills vidare eller för livstid. Styrelsemedlemmarnas mandattid kan även bestämmas så att endast en del av medlemmarna skulle vara i tur att avgå samtidigt. Det är frivilligt att välja suppleanter i styrelsen och för revisorn. Om man vill välja sådana, skall detta bestämmas i stadgarna. Om det enligt föreningens stadgar finns endast en revisor och denna inte är en revisionsammanslutning, skall enligt 9 § 2 mom. revisionslagen dock en suppleant för revisorn väljas.

Enligt momentets 7 punkt skall det i stadgarna nämnas hur och när föreningsmötet skall sammankallas. Om tiden för det ordinarie föreningsmötet och de ärenden som skall behandlas vid detta stadgas i 16 §.

Enligt paragrafens 2 mom. skall i en bostadsrättsförenings namn ingå ordet "bostadsrättsförening". Ingen annan förening eller någon annan sammanslutning får efter det lagen trätt i kraft i sitt namn eller sin firma använda detta ord. Brott mot stadgandet föreslås straffbart enligt 83 § 5 punkten som bostadsrättsföreningsförseelse. En bostadsrättsförening kan på detta sätt på grund av sitt namn särskiljas från andra sammanslutningar, framför allt ideella föreningar. Enligt propositionens övergångsstadgande i 85 § kan en förening som finns antecknad i föreningsregistret när lagen träder i kraft och i vars namn ordet "bostadsrättsförening" ingår kunna bevara sitt namn oförändrat. En sådan ideell förening behöver inte ändra sina stadgar beträffande namnet.

5 §. *Registrering av bostadsrättsförening.* En bostadsrättsförening skall registreras i handelsregistret, på det sätt som närmare stadgas i handelsregisterlagen (129/79). Anmälan om bildandet skall göras inom sex månader från det att stiftelseurkunden undertecknats.

6 §. *Rättsverkningar av registrering.* Föreningen uppnår rättshandlingsförmåga genom registreringen. Efter det att föreningen antecknats i handelsregistret kan den förvärva rättigheter, ingå förbindelser och uppträda som part inför domstolar och andra myndigheter.

3 kap. Medlemskap

7 §. *Medlemmar.* Enligt paragrafens 1 mom. kan medlem i en bostadsrättsförening vara förutom fysiska personer även sammanslutningar och stiftelser. Ett obegränsat medlemskap är motiverat därför att byggandet av de bostadsrättshus som kommer att ägas av föreningen i betydande utsträckning byggs med samhällsstöd. I lagen stadgas om föreningens verksamhetsområde och syftemålet med verksamheten, och dessa kan inte ändras enbart genom beslut i föreningen såsom i ideella föreningar. Förutom de allmänna kriterierna för att erhålla bostadsrätt har det inte ansetts vara nödvändigt att ställa upp kriterier, som är beroende av vissa ägarintressen eller att låta ett visst ägarintresse själv ställa upp nya kriterier.

En juridisk person har inte en på lagen baserad rätt att bli medlem i en förening. Juridiska personer såsom föreningar, stiftelser eller kommuner kan dock antas som medlemmar. En bostadsrättsförening får inte vara

medlem i en annan bostadsrättsförening, varför bostadsrättsföreningar i förbundsform inte är möjliga. Bostadsrättsföreningar får däremot organisera sig i ideella föreningar eller med stöd av 1 § 2 mom. bilda andelslag eller aktiebolag för sina gemensamma behov.

Enligt paragrafens 2 mom. är en bostadsrättshavare automatiskt medlem i föreningen. Eftersom medlemskap inte förutsätter bostadsrätt, kan medlemmarna vara såväl sådana som ansöker om bostadsrätt som sådana som inte ens ansöker om sådan bostad.

Enligt paragrafens 3 mom. får medlemskap inte överlåtas åt någon annan, liksom inte heller i en ideell förening eller i en andelslag. Möjlighet till överlåtelse behövs inte eftersom var och en enskild person enligt propositionen har rätt att bli medlem i en förening. Enbart ett medlemskap kan inte heller överföras genom arv. Om överlåtelse och överföring av bostadsrätt stadgas i lagen om bostadsrättsbostäder.

8 §. *Utträde en förening.* I enlighet med principen om föreningsfrihet har en medlem rätt att utträda ur föreningen. Av 7 § 2 mom. följer dock att så länge en person är bostadsrättshavare hör han till föreningen.

Om utträde anmäls skriftligen till föreningens styrelse. Utträdet gäller genast efter anmälan. I föreningens stadgar är det dock möjligt att föreskriva om en tid om högst ett år efter vilken utträdet definitivt blir gällande. Under denna tid förfogar medlemmen fortsättningsvis över alla medlemsrättigheter men även de förpliktelser, som åligger medlemmen bibehålls, såsom betalningsskyldighet.

9 §. *Förvägran av medlemsrättigheter och uteslutning ur en förening.* En förening måste ha medel att ingripa mot en medlems förfaringsätt, om denna inte uppfyller sina förpliktelser gentemot föreningen. Den viktigaste förpliktelserna är i allmänhet att erlägga medlemsavgift. Föreningen kan naturligtvis söka ut en sådan fordran på olika sätt. I ideella föreningar och andelslag kan en medlem även uteslutas. Då en bostadsrättshavare alltid också är medlem i föreningen, kan man inte stadga om att påföljden för dennas försummelse skall vara uteslutning. I stället föreslås att en medlem kan förvägras rätten att utöva de medlemsrättigheter, som tillkommer honom som medlem i föreningen. Sådana är bland annat att delta i föreningens möten, rösträtten, rätten att väcka initiativ, rätten att klandra föreningens beslut vid domstol och de så kallade minoritetsrättig-

heterna. Även om en bostadsrättshavare inte kan uteslutas ur föreningen, föreslås för föreningen en möjlighet att utesluta de passiva medlemmar som inte innehar bostadsrätt.

Förvägran utsträcks inte till en medlems rättigheter i boendeförvaltningen. Om en medlem som försummat att betala medlemsavgift uppfyller sina åtaganden i boendeförvaltningen på behörigt sätt, med andra ord erlägger bruksvederlaget i tid, finns det inget skäl att begränsa hans rättigheter i boendeförvaltningen. Förvägran att utöva medlemsrättigheterna innebär sålunda att medlemmen inte kan delta vid föreningsmötet men kan använda sin beslutanderätt vid boendestämman. Om en medlem som är bostadsrättshavare försummar de förpliktelser som härleds ur bostadsrättsavtalet, är det inte fråga om här avsedd försummelse av medlemsförpliktelserna. T.ex. påföljden av att lämna bruksvederlaget obetalt kan i enlighet med 36 § lagen om bostadsrättsbostäder leda till att föreningen i sista hand säger upp bostadsrättsavtalet.

Förvägran att utöva rättigheter sker enligt föreningens prövning skilt för varje fall, antingen för en viss tid eller tills vidare. Om försummelsen fortsätter även efter att den bestämda tiden utgått, gäller förvägran även därefter ända tills medlemmen uppfyller sin förpliktelse, t.ex. betalar de förfallna avgifterna. Den utsatta tidsperioden skall nämnas i beslutet om förvägran. En utsatt tidsperiod är i vissa situationer ett klarare och strängare straff, medan åter förvägran att utöva medlemsrättigheterna tills vidare kan förmå vissa medlemmar att rätta till sin försummelse.

Enligt paragrafens 2 mom. fattar föreningens styrelse beslut om förvägran, om inte annat bestäms i föreningens stadgar. Det är med tanke på medlemmens rättsskydd nödvändigt att i beslutet ange skälet till förvägran. Beslutet om förvägran kan klandras i domstol, och då måste grunden för förvägran vara känd.

Enligt paragrafens 3 mom. kan en förening i stadgarna ta in en bestämmelse, enligt vilken den har rätt att anse att en medlem har utträtt ur föreningen, om medlemmen lämnat sin medlemsavgift obetald under en i stadgarna angiven tid. Stadgandet motsvarar 15 § 4 mom. föreningslagen (503/89). Stadgandet berör dock inte en bostadsrättshavare som automatiskt är medlem i föreningen så länge han är bostadsrättshavare. Avsikten med stadgandet är att ge föreningen möjlighet att genom en bestämmelse

i stadgarna ur sin medlemsförteckning avlägsna de fullständigt passiva medlemmar, som inte betalar sin medlemsavgift. En fullständig passivitet hos en medlem kan tas som tecken på att han inte längre är intresserad av medlemskap i föreningen.

I paragrafens 4 mom. stadgas om skyldighet för föreningen att ge vederbörande medlem tillfälle att avge förklaring innan beslut fattas i ett ärende, som rör förvägran att utöva medlems rättigheter eller uteslutning. Med avvikelser från föreningslagen skall medlemmen ges tillfälle att avge förklaring även i det fall att medlemmen utesluts på grund av att han försummat sina medlemsavgifter. Då var och en enskild person har rätt att bli medlem i en förening, är det motiverat att utsträcka förfarandet med hörande även till i 3 mom. avsedda situationer. Om en medlem inte avger förklaring, visar även det hans passivitet och att en sådan utesluten medlem omedelbart skulle ansluta sig på nytt till en förening är osannolikt.

I propositionen stadgas inte om hur tillfälle att avge förklaring skall ordnas, utan det prövas föreningen fritt. Hörande av en medlem kan ske antingen muntligt på respektive möte eller så kan skriftligt svar inbegäras av honom. Förvägran att utöva medlems rättigheter eller uteslutning förutsätter inte att medlemmen avger förklaring.

Om beslut om förvägran enligt stadgarna ankommer vid föreningsmötet, är medlemmen jävig enligt 14 § att på mötet rösta om förvägran att utöva medlems rättigheter som berör honom själv.

10 §. *Medlemsförteckning.* I paragrafen stadgas om skyldighet för en bostadsrättsförening att föra medlemsförteckning på samma sätt som i andra sammanslutningar. I förteckningen skall antecknas medlemmens fullständiga namn, födelsetid och hemort samt uppgift om medlemmen är bostadsrättshavare eller inte. Om en juridisk person som är medlem antecknas dessutom registernummer och det register, i vilken den är införd. Föreningens medlemsförteckning är offentlig. Var och en har rätt att ta del av den och få kopior av den eller en del av densamma mot avgift. Det finns ingen anledning att begränsa förteckningens offentlighet i en förening som är öppen för alla och där var och en genom att ansluta sig till föreningen får ta del av förteckningen. För offentligheten hos medlemsförteckningen lik-

som för föreningens verksamhet i övrigt talar även att bostadsrättsföreningens verksamhet som ägare av bostadsrättshus till betydande del grundar sig på samhällsstöd.

4 kap. Bostadsrättsföreningens möte och fullmäktige

11 §. *Beslutanderätt i föreningen.* Beslutanderätten i en förening tillhör medlemmarna som utövar den vid föreningsmötet. I en bostadsrättsförening kan man tillämpa det system med representativ beslutanderätt, som stadgas i 12 §. Även föreningens styrelse kan ges beslutanderätt genom bestämmelser i stadgarna, förutom i de ärenden som det enligt 16 § skall fattas beslut om vid föreningsmötet.

I propositionens 6 kap. stadgas om boendeförvaltning. Utövandet av beslutanderätten i de ärenden som ansluter sig till underhåll och service av byggnader och fastigheter hör i föreningen till boendeförvaltningen, och då fattas besluten i dessa ärenden i allmänhet inte vid föreningsmötet. I föreningen skall tillämpas stadgandena i nämnda kapitel om boendeförvaltning, om det inte i stadgarna uttryckligen bestäms att man inte tillämpar boendeförvaltning i föreningen.

12 §. *Fullmäktige.* Om man i beslutsfattandet önskar tillämpa ett representativt system, skall man i stadgarna ta in bestämmelser om ett fullmäktige. Ett representativt förfarande kan vara nödvändigt närmast i rätt stora föreningar som verkar på flera orter. De stadganden som rör fullmäktige motsvarar i huvuddrag de regler som gäller för representantskap i ideella föreningar.

Grunden för bestämmande av antalet medlemmar i fullmäktige kan knytas t.ex. till de inom föreningarna befintliga boendeförvaltningsområdena och antalet bostadsrättsbostäder som finns inom dessa. Av fullmäktiges medlemmar skall bostadsrättshavarna utgöra minst en så stor andel som bostadsrättshavarna är av föreningens totala antal medlemmar. Mandattiden är fritt valbar i stadgarna. Mandattiden skall dock vara en viss tidsperiod, fullmäktige skall inte kunna utses tills vidare och inte heller för så lång tid att föreningsmedlemmarnas verkliga påverkningsmöjlighet skulle upphöra. I stadgarna skall även bestämmas om hur komplettering av fullmäktige sker. Fullmäktige kan behöva kompletteras under

mandatperioden på grund av att en medlem har avgått, dödsfall eller på grund av någon annan orsak. I stadgarna kan antingen bestämmas att till fullmäktige hör vissa ärenden som annars hör till föreningsmötet eller alla ärenden, förutom val av fullmäktige. Uppgiften att välja fullmäktige kan inte överföras från föreningens medlemmar.

I 2 mom. stadgas om hur man i stadgarna får bestämma om val av fullmäktige. Valsättet kan vara val vid föreningsmötet, poströstning eller val som genomförs vid särskilda omröstningstillfällen. Om fullmäktige väljs genom poströstning eller vid särskilda omröstningstillfällen och samtliga uppgifter inom föreningen delegeras till det förutom val av fullmäktige, behövs det inget föreningsmöte.

I lagen stadgas inte på vilket sätt val per post eller särskilda omröstningstillfällen skall äga rum. Enligt propositionen skall bestämmelser om förfarandet som behövs för att tillförsäkra medlemmarna rösträtt och rätt att delta i kandidatnomineringen tas in i stadgarna. Inte heller i föreningslagen eller lagen om andelslag (247/54) har det intagits närmare bestämmelser om hur valet skall förrättas på nämnt sätt. I en bostadsrättsförening kan man vid behov förutom bestämmelser i stadgarna även uppgöra en särskild valordning för poströstning och särskilda omröstningstillfällen.

Enligt 3 mom. tillämpas på fullmäktiges möte i tillämpliga delar de stadganden i denna lag som rör föreningsmöte, t.ex. stadgandena om extra möte (17 §), kallelse till föreningsmöte (20 §) och beslutsfattande (24 §).

13 §. *Rösträtt.* Enligt 1 mom. har varje medlem en röst vid föreningsmötet. Stadgandet är tvingande, varför man inte i stadgarna kan bestämma om olika röstantal för medlemmarna.

I 1 mom. stadgas också om nyttjande av rösträtt när det beslut som skall fattas berör bostadsrättshavarnas betalningsskyldighet till föreningen eller inverkar på denna. Medlemmarna i en bostadsrättsförening kan vara bostadsrättshavare dvs. invånare i de hus föreningen äger, samt medlemmar som ännu inte innehar bostadsrätt men som i allmänhet står i kö för bostad. Förutom dessa kan det även finnas sammanslutningar som medlemmar. Rösträtt i ett ärende som berör bostadsrättshavarnas betalningsskyldighet har enbart bostadsrättshavarna eller de medlemmar på vars ekonomiska förpliktelser beslutet inverkar. Så-

dana beslut är närmast de avgöranden som inverkar på bruksvederlagets storlek, inte däremot beslut som innebär bestämmande av föreningens medlemsavgift eller andra beslut som berör alla medlemmar.

I de ärenden som gäller bostadsrättshavarnas betalningsskyldighet berättigar varje bostadsrättsavtal till en röst. Om t.ex. de båda makar som bor i lägenheten och som har ingått bostadsrättsavtal är medlemmar i föreningen, har de endast en röst när beslut fattas i ett ärende som påverkar bostadsrättshavarnas betalningsskyldighet. De måste sålunda i en eventuell röstningssituation komma överens om hur rösträtten utnyttjas. Den enda röst som tillkommer lägenheten får inte delas.

Enligt 2 mom. har en medlem rätt att använda ombud vid mötet. I lagen stadgas inte om arten av fullmakt till ombud, utan om det kan om så önskas intas bestämmelser i föreningens stadgar. När bestämmelser i stadgarna om detta saknas kan man i allmänhet förutsätta skriftlig fullmakt, men föreningsmötet kan godkänna även en annan utredning om fullmaktens existens. Som ombud kan fungera såväl en annan medlem i föreningen som en utomstående person. I lagen begränsas inte det röstantal som står till ombudets disposition. En medlem har rätt att använda sig av biträde vid mötet.

14 §. *Jäv för medlem.* Stadgandet som rör jäv motsvarar i sak 27 § lagen om bostadsaktiebolag. En medlem får inte heller delta i en omröstning där beslut fattas om uppsägning av hans bostadsrättsavtal enligt 36 § lagen om bostadsrättsbostäder. Hör det enligt stadgarna till föreningsmötet att besluta om den i 9 § avsedda förvägran att utöva medlemsrättigheter, är medlemmen jävig att rösta om förvägran att utöva medlemsrättigheter för honom själv. Inverkan av jäv inskränker sig till deltagande i omröstningen, däremot inte till att utnyttja yttranderätt och att framställa förslag vid mötet.

15 §. *Mötesplats.* Stadgandet motsvarar 28 § lagen om bostadsaktiebolag.

16 §. *Ordinarie föreningsmöte.* Enligt 1 mom. skall i föreningens stadgar bestämmas om tidpunkten för mötet så att det hålls inom sex månader från utgången av föreningens räkenskapsperiod. Om det i föreningen tillämpas boendeförvaltning, skall boendekommitténs berättelse och övervakarens övervakningsberättelse, vilka avses i 6 kap., samt det boendestäm-

moprotokoll som berör dessa finnas tillgängliga vid föreningsmötet. Föreningsmedlemmarna har sålunda möjlighet att kontrollera att de omständigheter som framförts i boendeförvaltningens berättelser har beaktats i bokslutet. Om hur de egentliga bokslutshandlingarna skall framläggas stadgas i 21 §.

De ärenden som nämns i 2 mom. 1—3 punkten och om vilka det skall fattas beslut vid mötet är sådana som det i allmänhet även i andra sammanslutningar skall fattas beslut om vid det ordinarie mötet. Eftersom bostadsrättsföreningens bokslut, i vilket också ingår varje boendeförvaltningsområdets användning av medel, fastställs vid föreningsmötet, fattar föreningsmötet beslut om ansvarsfrihet även för medlemmarna i boendekommittén och för boendeförvaltningsområdets disponent.

Momentens 4 punkt gäller beslut om budget och bruksvederlaget. Om de utgifter som skall täckas med bruksvederlaget stadgas i 16 § lagen om bostadsrättsbostäder. Av den föreslagna 49 § framgår att bruksvederlaget i en bostadsrättsförening indelas i två delar: i en del som det fattas beslut om i boendeförvaltningen och en andra del som det fattas beslut om vid föreningsmötet. Vid föreningsmötet fattas beslut om uppbörd av bruksvederlag för de uppgifter som boendeförvaltningsområdet inte svarar för. Till sådana uppgifter hör bl.a. skötseln av föreningens gemensamma löpande förvaltning. Dessutom kan föreningen centraliserat sköta enskilda projekt som krävs för byggnadsbeståndets underhåll. Likaså kan vid föreningsmötet fattas beslut om att uppbära bruksvederlag för ombyggnad som höjer boendestandarden och för motsvarande renovering. Avsikten är att man i föreningarna åtgärd för åtgärd kan fatta beslut om huruvida sådana åtgärder som även kan handhas av boendeförvaltningsområdena sköts centralt eller om man överför ansvaret på boendeförvaltningsområdena. I de fall där man enligt bostadsrättsföreningens stadgar inte tillämpas stadgandena om boendeförvaltning, har hänvisningarna i 4 punkten om den del av bruksvederlaget som boendeförvaltningen fattar beslut om ingen betydelse. I ett sådant fall fattar föreningsmötet beslut om bruksvederlagets storlek i sin helhet.

Genom att fastställa de i 5 punkten nämnda grunderna som anvisats för boendeförvaltningsområdena strävar man efter att säkerställa att boendeförvaltningsområdena uppbär ändamålsenliga bruksvederlag så att de förmår

utföra de uppgifter som ankommer på dem. Genom att fastställa grunderna kan man ålägga boendeförvaltningsområdena att uppbära minst ett visst bruksvederlag t.ex. för att tillgodose behovet av normala, årliga reparationer av fastigheterna. Likaså kan man genom att fastställa grunderna fördela de arbeten som skall skötas av boendeförvaltningsområdena och de arbeten som skall skötas av föreningen gemensamt, t.ex. så att de enskilda underhålls-, skötsel-, ombyggnads- och renoveringsarbeten som annars ankommer på boendeförvaltningen skall skötas centraliserat av föreningen. I ett sådant fall är det inte nödvändigt att på boendeförvaltningsområdena insamla bruksvederlag för dessa uppgifter, utan till dessa delar fattas beslut om vederlaget vid föreningsmötet. I en förening där boendeförvaltning inte tillämpas har stadgandena i 5 punkten ingen betydelse.

I föreningens stadgar kan bestämmas att det skall fattas beslut även i andra ärenden vid det ordinarie mötet. Sådana är till exempel val av styrelsens medlemmar och revisorer, om vilka beslut inte enligt 31 och 52 §§ behöver fattas varje år. Det kan även bestämmas att beslut om medlemsavgifter och eventuella andra avgifter skall behandlas på föreningens ordinarie möte.

I 3 mom. stadgas om möjligheten att i en bostadsrättsförening hålla flera än ett ordinarie möte under räkenskapsperioden. Om detta skall det bestämmas i stadgarna. De ärenden som ansluter sig till fastställelse av bokslutet och beviljande av ansvarsfrihet skall då behandlas vid det första mötet, som hålls inom sex månader från räkenskapsperiodens utgång. Om övriga ärenden, såsom budgeten samt val av styrelsens medlemmar och revisorer, kan beslut fattas även vid ett senare möte.

17 §. *Extra möte.* Stadgandet som gäller föreningens extra möte motsvarar 30 § lagen om bostadsaktiebolag. Om det finns ett fullmäktige i föreningen, har en tiondedel eller ett mindre antal av fullmäktiges medlemmar rätt att få ett extra möte sammankallat.

18 §. *Rätt att få ett ärende upptaget vid föreningsmötet.* Stadgandet om en medlems initiativrätt motsvarar stadgandena i andra lagar om sammanslutningar. När det gäller fullmäktigemöte har en medlem av fullmäktige initiativrätt.

19—22 §. *Sammankallande av föreningsmöte. Kallelse till föreningsmöte. Tillgång till boksluts-*

handlingarna. Verkan av en brist i kallelsen. Stadgandena om sammankallande av föreningsmöte, kallelse till föreningsmöte, tillgång till bokslutshandlingarna och verkan av en brist i kallelsen motsvarar 32—35 § lagen om bostadsaktiebolag.

23 §. *Uppsättande av protokoll.* I paragrafen stadgas om uppsättande av protokoll över de beslut som fattas på föreningsmötet. Enligt stadgandet är det tillräckligt att uppsätta ett så kallat beslutsprotokoll. Enligt 2 mom. måste ett protokoll uppsättas även i det fall att fullmäktige i föreningen väljs på annat sätt än genom en valprocedur vid föreningsmötet. Styrelsen skall därvid, på samma sätt som i en ideell förening, sköta om att det sätts upp ett tillräckligt detaljerat protokoll över valet.

Protokollen skall finnas tillgängliga för föreningens medlemmar och en medlem har rätt att mot avgift få kopior av dessa. Offentlighetsprincipen för protokoll skall på motsvarande sätt gälla de protokoll som uppställs över fullmäktiges möten. Motsvarande stadgande om styrelsens protokoll finns i 36 § 4 mom. Brott mot de stadganden som gäller skyldigheten att framlägga protokoll föreslås i 83 § 1 punkten vara straffbart såsom bostadsrättsföreningsförseelse.

24 §. *Beslutsfattande.* Paragrafens 1 och 2 mom. motsvarar 38 § lagen om bostadsaktiebolag. I 3 mom. skyddas bostadsrättshavarens ställning. Enligt den kan ett beslut som ändrar en medlems rätt att på grundval av ett bostadsrättsavtal besitta en bostadsrättsbostad eller som ändrar bostadens användningsändamål inte fattas utan den berörda medlemmens samtycke. Sådana situationer är det fråga om t.ex. när en medlem som är bostadsrättshavare överflyttas att bo till en annan fastighet, när bostadens yta minskas eller förstörs, när rätten att använda andra utrymmen inskränks eller att rätten till avtalsenlig användning ändras.

25 §. *Åtgärder för att höja boendestandarden.* I paragrafen stadgas om hur beslut fattas om en sådan ombyggnad eller renovering vars enda avsikt är att höja boendestandarden i bostadsrättsbostäderna. Enligt 1 mom. får ett sådant beslut inte fattas utan samtycke av varje bostadsrättshavare som den planerade förändringen berör. Stadgandet grundar sig på tanken att bostadens standard skall kunna bestämmas av var och en bostadsrättshavare själv. Motsvarande princip rörande bostadsaktiebolag

finns utsagd i 39 § lagen om bostadsaktiebolag. Det föreslagna stadgandets tillämpningsområde är avsett att vara detsamma som tillämpningsområdet för 39 § lagen om bostadsaktiebolag. Om bostadsrättshavarens rätt att utföra underhålls- och ändringsarbeten stadgas i 11 § lagen om bostadsrättsbostäder.

Om de i 1 mom. avsedda samtyckena inte fås, kan de bostadsrättshavare som önskar vidta åtgärden i princip sköta om åtgärden själva efter att ha erhållit tillstånd av föreningen, om sådant anses nödvändigt. Med stöd av 2 mom. är det dock möjligt att alternativt vidta åtgärden i föreningens namn. Ett sådant beslut förutsätter att de bostadsrättshavare som önskar genomföra förbättringen eller renoveringen i sina egna lägenheter förbinder sig att på avtalat sätt svara för de kostnader som åsamkas av åtgärden. Sålunda åsamkar åtgärden inga kostnader för de bostadsrättshavare som inte önskar ta del i den. De kostnader som åtgärden förorsakat föreningen uppbär föreningen av respektive bostadsrättshavare på det sätt man sinsemellan kommit överens om rörande grunderna för fördelning av kostnaderna. Till sin karaktär är en sådan ersättning ett bruksvederlag och underlåtenhet att erlagga den kan sålunda utgöra grund för föreningen att säga upp bostadsrättsavtalet.

26 §. *Ändring av stadgarna.* I paragrafen stadgas om hur beslut om ändring av föreningens stadgar skall fattas. För ändring av stadgarna krävs att ändringen biträds av medlemmar som företräder minst två tredjedelar av de i omröstningen avgivna rösterna. I stadgarna kan man med stöd av 24 § 2 mom. bestämma även strängare krav än detta, såsom större krav på majoritet eller att beslutet fattas på två eller flera möten.

Enligt 2 mom. krävs för beslut om ändring av stadgarna så att stadgandena om boendeförvaltning inte skall tillämpas i föreningen, eller för beslut genom vilket grunderna för bestämmande av bruksvederlag ändras, utöver två tredjedels majoritet även samtycke av minst två tredjedelar av de medlemmar som är bostadsrättshavare. Om de inte är närvarande vid mötet, skall deras samtycke ges skriftligt efter mötet. Även generalkalusulen i 28 § begränsar föreningsmötets beslutanderätt.

Enligt 3 mom. kan en sådan bestämmelse i stadgarna där man avstått från boendeförvaltning avlägsnas och boendeförvaltning tas i bruk, om medlemmar som företräder mera än

hälften av de på mötet avgivna rösterna har biträtt det. Det krav på kvalificerad majoritet som normalt gäller för ändring av stadgarna har lindrats, eftersom tillämpningen av boendeförvaltning är huvudregel i föreningarna och dess tillämpning är överensstämmande med medlemmarnas intresse och hela lagens målsättning.

27 §. *Registrering av ändringar i stadgarna.* Såsom även i andra sammanslutningar blir en ändring av stadgarna gällande när ändringen har antecknats i handelsregistret. Liksom i bostadsaktiebolag kan de ändrade stadgarna innan dess inte tillämpas på ett bindande sätt.

28 §. *Allmänt stadgande om förbjudna beslut.* Det föreslås att det i lagen i avsikt att trygga medlemmarnas likställighet och för att förhindra missbruk av majoritetsvalde intas en generalklausul med samma innehåll som den som ingår i 46 § lagen om bostadsaktiebolag.

29 §. *Klanderbara mötesbeslut.* Paragraferna 29 och 30 gäller ogiltighet hos föreningsmötets beslut och motsvarar till sitt innehåll 47 och 48 §§ lagen om bostadsaktiebolag. Ogiltigheten har i stadgandena indelats i ogiltighet som är beroende av klander och absolut ogiltighet. Ogiltigheten hos ett beslut kan bero på ett formfel som anknyter till beslutsprocessen eller ett s.k. sakfel.

Den aktuella paragrafen gäller klanderbara beslut eller felsituationer där felet inte leder till ogiltighet om beslutet inte klandras. Väckande av talan i underrätt om att ett beslut skall förklaras ogiltigt eller om ändring av detsamma skall väckas inom tre månader efter det att beslutet har fattats. På basen av i paragrafen stadgade skäl kan tiden för väckande av klandertalan förlängas till ett år.

30 §. *Ogiltiga mötesbeslut.* Att ett beslut är ogiltigt innebär att beslutet inte får tillämpas eller verkställas i föreningen, även om beslutets ogiltighet inte särskilt fastställs genom domstolsbeslut. För att konstatera ogiltighet får enligt 2 mom. dock talan mot föreningen väckas. Väckande av talan kan vara behövt, om man i föreningen trots att beslutet är ogiltigt avser att tillämpa det.

Eftersom alla fysiska personer enligt lagen har rätt att bli medlemmar i en bostadsrättsförening, bör också utomstående ha rätt att driva fastställsetalan för att få det fastställt att ett i 1 punkten avsett beslut som kränker hans rätt är ogiltigt. En utomståendes rätt

kränks t.ex. av ett beslut enligt vilket föreningen i strid med lagen har bestämt att föreningen inte tar in nya medlemmar.

5 kap. Föreningens förvaltning

De stadganden som berör föreningens förvaltning är till sina huvuddrag av samma innehåll som motsvarande stadganden i lagen om bostadsaktiebolag. Regeringens proposition till riksdagen med förslag till bostadsaktiebolagslag och till lag om ändring av 2 § lagen om utlänningars samt vissa sammanslutningars rätt att äga och besitta fast egendom och aktier (RP 216/1990 rd) innehåller för förvaltningens del motiveringar som är tillämpliga även på de nu föreslagna stadgandena. De föreslagna 31—35 §§ motsvarar 50—54 §§ lagen om bostadsaktiebolag.

31 §. *Styrelsen.* Styrelsen är ett obligatoriskt organ i en bostadsrättsförening. I styrelsen skall det finnas minst tre medlemmar. Antalet medlemmar eller deras maximi- eller minimiantal samt mandattiden skall anges i stadgarna. Om mandattiden för medlemmarna är längre än en räkenskapsperiod, kan det bestämmas att mandattiderna går ut vid olika tidpunkter.

Om inte något annat bestäms i stadgarna, väljer de på föreningsmötet närvarande medlemmarna styrelsens medlemmar. I stadgarna kan det bestämmas att en minoritet av styrelsens medlemmar kan väljas även på annat sätt, t.ex. genom att ge valrätten till någon som inte hör till föreningen. T.ex. i en sådan förening som har såväl bostadsrättshavare som andra som medlemmar, kan man i stadgarna bestämma att bostadsrättshavarna har rätt att tillsätta ett visst antal medlemmar i styrelsen. En majoritet av styrelsens medlemmar skall dock alltid väljas på föreningsmötet enligt gängse förfarande.

Det är inte obligatoriskt att välja suppleanter i styrelsen. Om man vill välja suppleanter, skall bestämmelser om detta finnas i stadgarna. När en suppleant deltar i styrelsen som medlem skall lagens stadganden om jäv för ordinarie medlemmar och deras rätt att företräda också tillämpas på suppleanten.

32 §. *Styrelsemedlems avgång.* I 1 mom. stadgas om rätt för en medlem i styrelsen att avgå från sitt uppdrag. Även föreningsmötet eller någon annan som i enlighet med stadgar-

na valt medlemmen kan vid behov avsätta honom före mandattidens utgång.

I 2 mom. stadgas om förfarandet i det fall att en styrelsemedlems post av något skäl efter valet har blivit ledig eller att medlemmen förlorar sin behörighet enligt 34 §, och medlemmen inte har någon suppleant. Styrelsens övriga medlemmar är i ett sådant fall skyldiga att se till att det väljs en ny medlem till styrelsen. När styrelsen dock med kvarvarande medlemmar och eventuella suppleanter är beslutförför, är val av en ny medlem inte nödvändigt före följande ordinarie föreningsmöte. Om styrelsens beslutförförhet stadgas i 37 §. I enlighet med 31 § kan styrelsens mandattid räcka flera räkenskapsperioder, och då är det inte ändamålsenligt att styrelsen fortsätter med decimerad sammansättning under hela mandattiden.

Paragrafens 3 mom. gäller en situation där hela föreningens styrelse avgår. Samtliga styrelsemedlemmar ansvarar i ett sådant fall för att ett föreningsmöte sammankallas för att välja en ny styrelse. Enligt 19 § har även en enskild medlem av styrelsen i denna situation rätt att sammankalla ett föreningsmöte.

33 §. *Disponent.* Att utse en disponent är inte obligatoriskt för en bostadsrättsförening, vilket det inte heller är i ett bostadsaktiebolag. I praktiken torde man inte kunna sköta en föreningens verksamhet utan en disponent, förutom i föreningar som påbörjar sin verksamhet och som ännu inte innehar bostadsrättshus.

I stadgarna kan bestämmas att föreningen skall ha en disponent och då skall en disponent alltid utses. I annat fall har föreningsmötet behörighet att fatta beslut i ärendet. Det är styrelsens uppgift att välja disponent och avskilja disponenten från sitt uppdrag, eftersom disponenten är underställd styrelsen.

Till disponent kan utses endast en fysisk person. I praktiken kan en disponentbyrå sköta uppgifterna på samma sätt som i ett bostadsaktiebolag. Den person som utsetts till disponent har i varje fall ett personligt ansvar för att uppgifterna sköts på behörigt sätt.

34 §. *Behörighetsvillkor för styrelsemedlemmarna och disponenten.* De föreslagna behörighetsvillkoren för en styrelsemedlem och en disponent motsvarar de i 53 § lagen om bostadsaktiebolag stadgade villkoren. En förutsättning är liksom i övriga lagar om sammanlutningar att minst hälften av styrelsens medlemmar och disponenten är bosatta inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, från

vilket handels- och industriministeriet kan ge tillstånd att avvika. Stadgandena i lagen om näringsförbud (1059/85) tillämpas även på styrelsemedlemmarna och disponenten i en bostadsrättsförening.

35 §. *Styrelsens och disponentens befogenheter.* I paragrafen stadgas på samma sätt som i lagen om bostadsaktiebolag om styrelsens och disponentens uppgifter och om deras och föreningsmötets befogenheter. Föreningsmötet har en allmän befogenhet i föreningens angelägenheter. På föreningsmöte kan beslut fattas om vilka ärenden som helst i föreningen, om inte beslutanderätten enligt lagen eller föreningens stadgar hör till något annat organ inom föreningen. Osedvanliga eller vittomfattande åtgärder eller åtgärder som väsentligt inverkar på boende eller boendekostnaderna begränsar styrelsens och disponentens befogenheter. Styrelsen och disponenten kan vidta mindre åtgärder utan föreningsmötets beslut. I allmänhet förutsätter detta att projektet kan förverkligas inom ramen för den godkända budgeten, utan att bruksvederlaget höjs.

Styrelsen fattar beslut om ansökan om in-teckning i och pantsättning av föreningens egendom. Detta gäller såväl in-teckning i föreningens fastigheter i enlighet med förordningen om in-teckning i fast egendom som in-teckning av lös egendom som ingår i näringsverksamhet i enlighet med lagen om företagsin-teckning (634/84). Även sättande av handfången pant och annan pantsättning är möjlig.

Även 49 och 55 §§ ålägger styrelsen uppgifter. Styrelsen skall tillställa boendeförfaltningsområdets boendekommitté förslag till resultaträkning och balansräkning samt till grunder för bruksvederlaget inom en månad från räkenskapsperiodens utgång.

36—38 §. *Konstituering av styrelsen och dess sammantråde. Tillhandahållande av protokoll. Styrelsens beslutförförhet. Jäv för styrelsemedlemmarna och disponenten.* Stadgandena om konstituering av styrelsen samt om förfarandet vid sammantråde, beslutförförhet och jäv har samma innehåll som 56—58 §§ lagen om bostadsaktiebolag. Enligt det föreslagna 36 § 4 mom. skall styrelsens protokoll finnas tillgängliga för föreningens medlemmar och en medlem har rätt att få kopior av dem mot avgift. För brott mot skyldigheten att förete protokoll föreslås i 83 § 1 punkten straff för bostadsrättsföreningsförelse.

39 §. *Företrädande av föreningen och tecknan-*

de av firman. Paragrafens 1 och 2 mom. har samma innehåll som 59 § lagen om bostadsaktiebolag. Stadgandena tillämpas även på boendeförvaltningsområdets boendekommitté och disponent.

Paragrafens 3 mom. motsvarar 16 kap. 2 § 1 mom. lagen om aktiebolag. Stämning och annan delgivning tillställs föreningen genom att den delges en styrelsemedlem, föreningens disponent eller någon annan som är berättigad att teckna firman. Om föreningen inte har någon styrelsemedlem antecknad i handelsregistret, en disponent eller någon annan som är berättigad att teckna firman, kan stämningen behörigen delges genom mellanhandsdelgivning enligt rättegångsbalken. En förening är skyldig att till handelsregistret anmäla de ändringar som rör föreningen, såsom nya styrelsemedlemmar, och den får inte ha möjlighet att undvika eller oskäligt fördröja åtgärder som riktas mot den genom att försumma sina förpliktelser.

40 och 41 §. *Otillåtna åtgärder. Förbud att verkställa ogiltigt beslut.* Stadgandena om otillåtna åtgärder och förbud mot att verkställa ogiltiga beslut har samma innehåll som 60 och 61 §§ lagen om bostadsaktiebolag.

6 kap. Boendeförvaltningen

Avsikten med boendeförvaltningen är att särskilt i stora bostadsrättsföreningar ordna möjlighet för bostadsrättshavarna att inverka på de ärenden som berör det egna boendet. Huvudregeln är att systemet med boendeförvaltning används. Små bostadsrättsföreningar kan dock avstå från detta genom att i sina stadgar ta in en bestämmelse om saken.

Boendeförvaltningsområdets medlemmar som har ingått ett bostadsrättsavtal om en lägenhet som finns i ett bostadsrättshus inom området i fråga fattar beslut om boendeförvaltningsområdets uppgifter. Varje boendeförvaltningsområde har som organ en boendestämman, en boendekommitté, en disponent och en övervakare. För boendestämman, boendekommittén och disponenten gäller i tillämpliga delar vad som stadgas om föreningsmötet, styrelsen och disponenten. På övervakaren tillämpas i tillämpliga delar vissa av de stadganden som gäller revisorn.

42 §. *Tillämpning av boendeförvaltning.* Systemet med boendeförvaltning tillämpas i en bostadsrättsförening, om det inte i föreningens

stadgar uttryckligen bestäms annorlunda. Tillämpning av boendeförvaltning är huvudregeln, eftersom de bostadsrättsföreningar som innehar bostadsrättshus i allmänhet kommer att vara rätt stora. De boendes möjlighet att omedelbart inverka på de ärenden som berör det egna huset eller närområdet förverkligas i sådant fall inte på ett effektivt sätt vid föreningsmötet.

Man kan avstå från boendeförvaltning genom att i stadgarna ta in en bestämmelse om det. Godkännande av en sådan bestämmelse i stadgarna förutsätter förutom den kvalificerade två tredjedels majoriteten enligt 26 § att minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna samtycker till beslutet. Ett beslut om att avlägsna en sådan bestämmelse ur stadgarna och att ta i bruk boendeförvaltning kan enligt 26 § 3 mom. fattas med enkel majoritet. Avsikten är att man endast i små föreningar låter bli att tillämpa boendeförvaltning, eftersom samtliga bostadsrättshavare där kan använda sitt inflytande vid föreningsmötet. Om föreningsmötet fattar beslut om uppdelning i flera boendeförvaltningsområden, kan boendeförvaltningen inte uteslutas genom en bestämmelse i stadgarna.

43 §. *Boendeförvaltningens uppgifter.* I paragrafen stadgas om boendeförvaltningens uppgifter och uppgiftsfördelningen mellan boendeförvaltningens organ och föreningsmötet. Om boendeförvaltningsområdena stadgas i 44 §.

Enligt 1 mom. är boendeförvaltningens uppgift att sörja för underhåll och skötsel av de fastigheter och byggnader som bostadsrättsföreningen besitter inom boendeförvaltningsområdet. Boendeförvaltningsområdet ansvarar för t.ex. uppvärmningen av byggnaderna, vatten- och avloppsservicen samt renhållningen. Om byggnaderna står på arrenderad mark, svarar boendeförvaltningsområdet för arrendekostnaderna. Även de kostnader som föranleds av avlöning av personal för fastighetsskötseln eller motsvarande ersättning som betalas till ett serviceföretag hör till boendeförvaltningens uppgifter. Boendeförvaltningsområdet ingår självständigt nödvändiga avtal med utomstående om skötseln av uppgifterna. Till byggnadernas underhåll hör även att fortlöpande hålla byggnaderna i skick samt de nödvändiga reparationer som förorsakats av förslitning, årsreparationer och grundliga reparationer. Till boendeförvaltningen hör sålunda t.ex. förnyande av rör och fönster samt underhållet av byggnadernas fasader.

Ansvar för underhåll av enskilda lägenheter åvilar enligt 7 § lagen om bostadsrättsbostäder bostadsrättshusets ägare, som alltså kan vara en bostadsrättsförening. Eftersom underhållet av enskilda lägenheter hör till underhållet och skötseln av byggnaderna, åvilar ansvaret för detta boendeförvaltningen i föreningen. Enligt 8 och 9 §§ lagen om bostadsrättsbostäder har bostadsrättshavaren rätt att på grund av brister i lägenheternas skick få befrielse från att betala eller en sänkning av bruksvederlaget eller rätt till skadestånd. När de boende både i en bostadsrättsförening och i en boendeförvaltning själva sköter underhållet av lägenheterna, kan det uppstå situationer där bristen i lägenheternas skick till en del är en följd av de boendes egen medverkan. I sådana fall är det möjligt att jämka storleken av den sänkning av vederlaget eller det skadestånd som grundar sig på 8 och 9 §§ lagen om bostadsrättsbostäder.

I 1 mom. stadgas dessutom att man inom boendeförvaltningen kan fatta beslut om ombyggnad och renoveringar genom vilka man får bostadsrättsområdets fastigheter och byggnader att motsvara sedvanliga anspråk från tid till tid. De här avsedda moderniseringsåtgärderna utgör inte på samma sätt som underhållet en skyldighet för boendeförvaltningsområdet. Man kan inte vidta vilka standardhöjande åtgärder som helst med stöd av detta stadgande. Genom stadgandet tillåts endast sådana åtgärder som är nödvändiga för att få fastigheten eller byggnaden att motsvara de förändrade anspråken på boendestandarden. Det måste vara möjligt att utföra en sådan förbättring för att man fortlöpande skall kunna hålla bostadsrättshusen i tidsenligt skick. T.ex. en förnyelse av elnätet så att det blir effektivare än tidigare kan anses som en sådan ombyggnad liksom i framtiden installation av ett nytt nät för dataöverföring.

En motsvarande ombyggnad är möjlig även i bostadsaktiebolag under förutsättning att en aktieägares betalningsskyldighet inte blir oskäligt sträng. Kravet på skälighet för bruksvederlaget ingår även i 16 § lagen om bostadsrättsbostäder. Om föreningen fattar ett beslut om en ombyggnad vars kostnader blir oskäligt höga, får en föreningsmedlem väcka klander-talan mot förening med stöd av 16 § lagen om bostadsrättsbostäder. Därför har i propositionen inte intagits krav på skälighet. I den föreslagna 77 § stadgas om rätten för en mino-

ritet av medlemmarna att väcka talan om ersättning.

Stadgandet om genomförande av en ombyggnad inom ramen för boendeförvaltningen hindrar inte att man inom föreningen fattar beslut om att centraliserat utföra ombyggnadsarbeten eller renoveringar i föreningens samtliga hus och att för detta ändamål insamla bruksvederlag från samtliga bostadsrättshavare. Om något boendeförvaltningsområde redan genomfört moderniseringen på sitt område, skall inte det områdets bostadsrättshavare åläggas att erlægga bruksvederlag för åtgärden. Ett sådant förfarande kan anses strida mot generalklausulen i 28 §.

Enligt 2 mom. kan föreningen centralt fatta beslut även om enskilda åtgärder rörande underhåll och skötsel av fastigheterna och byggnaderna samt om ombyggnad och renovering, även i det fall att skötseln av dessa uppgifter enligt 1 mom. generellt hör till boendeförvaltningens uppgift. Föreningen skall alltid ha möjlighet att försäkra sig om att byggnaderna hålls i skick och att skötseln fungerar även i ett sådant fall då något boendeförvaltningsområde inte sköter detta på behörigt sätt. För klarhetens skull stadgas i 2 mom. att föreningsmötet kan, om det så vill, besluta att sådana enskilda ombyggnadsarbeten eller renoveringar som avses i 1 mom. skall utföras centraliserat.

44 §. *Boendeförvaltningsområde.* Enligt 1 mom. är det bostadsrättsföreningens uppgift att fatta beslut om boendeförvaltningsområden. Att beslut om dessa fattas vid föreningsmötet, och inte t.ex. genom en bestämmelse i stadgarna, är motiverat av den orsaken att det i en förening med växande verksamhet är nödvändigt att ändra boendeförvaltningsområdena när nya hus byggs.

En bostadsrättsförening bildar ett boendeförvaltningsområde om föreningsmötet inte fattat beslut om indelning i boendeförvaltningsområden och om man inte i föreningens stadgar har utslutit boendeförvaltning. Om föreningsmötet fattar beslut om indelning i flera boendeförvaltningsområden, tillämpas 6 kap. automatiskt, och boendeförvaltningen kan inte utslutas genom en bestämmelse i stadgarna. Vid föreningsmötet skall beslut fattas om vilka bostadsrättshus som hör till vilket boendeförvaltningsområde. I en bostadsrättsförening som inte i sina stadgar utslutit möjligheten att tillämpa boendeförvaltning, skall varje bostads-

rättshus höra till något boendeförvaltningsområde.

Boendeförvaltningsområdena skall till sin storlek vara sådana att de boendes omedelbara påverkningsmöjligheter kan förverkligas på ett effektivt sätt. Antalet boendeförvaltningsområden kan fritt bestämmas vid bostadsrättsföreningens möte. Ett arrangemang med endast ett boendeförvaltningsområde kan vara naturligt i en förening där det vid sidan av bostadsrättshavarna finns ett stort antal medlemmar som ansöker om bostadsrättbostad. I ett sådant fall är skötseln av de ärenden som berör boendet en uppgift som ankommer på bostadsrättshavarna.

Vid behov kan man ombilda boendeförvaltningsområden genom beslut vid ett föreningsmöte. Ombildning blir aktuell i en bostadsrättsförening som fortfarande utvidgar sin verksamhet genom att bygga nya hus. Möjligheten att göra ändringar i boendeförvaltningsområdena kan vara nödvändig för att man bättre än tidigare skall kunna handha fastighetsskötseln. Beslut om att ändra boendeförvaltningsområdet kan fattas med enkel majoritet. Man kan ansluta ett boendeförvaltningsområde till ett annat område eller andra områden om man inom något område inte på eget initiativ sköter de enligt lagen ålagda uppgifterna att sköta och underhålla fastigheterna och byggnaderna.

Vart och ett boendeförvaltningsområde har för sin boendeförvaltning en boendestämman, en boendekommitté, eventuellt en disponent och en eller flera övervakare. I de ärenden som hör till boendeförvaltningen utövas föreningens beslutanderätt av boendestämman och boendekommittén. På boendekommitténs och disponentens rätt att företräda boendeförvaltningen tillämpas i tillämpliga delar 39 §. De beslut som fattas av boendeförvaltningens organ inom ramen för deras behörighet är bindande för föreningen, och för de rättshandlingar som företagits av boendeförvaltningens representanter ansvarar bostadsrättsföreningen gentemot utomstående.

Boendeförvaltningen är inte en juridisk person. Den har ingen egen särförmögenhet som den skulle kunna använda för att fullgöra de förpliktelser som följer av de avtal som boendeförvaltningen ingått. När man bildar en boendeförvaltning är det fråga om att i vissa ärenden som enligt 43 § hör till boendeförvaltningen ge föreningens interna beslutanderätt till de föreningsmedlemmar som bor på ifråga-

varande område. Boendeförvaltningsområdet skall dock förmå uppfylla sina förpliktelser med det bruksvederlag som har uppburits hos bostadsrättshavarna, så att borgenärerna inte behöver vända sig till föreningen.

I 3 mom. hänvisas till att det särskilt stadgas om anteckning av boendeförvaltningsområde i handelsregistret. Enligt den 13 c § som föreslås bli fogad till handelsregisterlagen skall i registret antecknas föreningens boendeförvaltningsområde, de fastigheter som det förfogar över, postadress samt vissa uppgifter om boendeförvaltningsområdets representanter. Det är nödvändigt att i handelsregistret anteckna boendeförvaltningsområdet liksom dess representanter, för att de som företar rättshandlingar med boendeförvaltningsområdet skall kunna försäkra sig om sin avtalspartners existens och dess representanters behörighet och deras befogenheter.

45 §. *Boendestämman*. Enligt 1 mom. utövas föreningens beslutanderätt i de ärenden som hör till boendeförvaltningen på boendeförvaltningsområdet av de medlemmar i föreningen vilka har ett gällande bostadsrättsavtal för en lägenhet i ett bostadsrättshus inom ifrågavarande område. Bostadsrättshavarna utövar sin beslutanderätt vid boendestämman. Beslutanderätten i alla ärenden som berör boendeförvaltningen tillhör boendestämman, om inte ärendet hör till boendekommittén. Fördelningen av uppgifter mellan boendestämman och boendekommittén är samma som behörighetsfördelningen mellan föreningsmötet och föreningens styrelse. I boendeförvaltningen kan det inte finnas ett fullmäktige som verksamhetsorgan.

I 2 mom. stadgas om en möjlighet att få ett av boendestämman fattat beslut underställt föreningsmötet för godkännande. En sådan överföring skall ske, om minst en tredjedel av de vid stämman närvarande eller en tiondedel av samtliga bostadsrättshavare inom boendeförvaltningsområdet yrkar det på mötet. Föreningsmötet eller styrelsen får inte yrka på underställande. Eftersom föremålet för beslutet i allmänhet är föreningens egendom, är det befogat att de stridiga beslut som berör den kan föras till prövning i föreningens högsta beslutsfattande organ. Å andra sidan kan möjligheten till underställande fungera som ett enklare sätt än en domstolsprocess som medel för att lösa konflikter som gäller stridiga beslut.

Kravet på underställande kan gälla vilket ärende som helst som skall avgöras på boendestämman. Föreningsmötet kan antingen godkänna beslutet eller förkasta det, men däremot inte gå in för en till sitt innehåll ny lösning på det ifrågakvarande ärendet. Eftersom boendestämman fattar beslut om boendeförvaltningsområdets budget, bör den även kunna själv fatta beslut om innehållet i de ärenden som ansluter sig till den. Om föreningen önskar sköta ett ärende som underställts den enligt 43 § 2 mom., skall föreningsmötet först fatta beslut om att ärendet skall överföras till föreningen. I beslutsfattandet vid föreningsmötet deltar samtliga på föreningsmötet närvarande medlemmar, utom då beslutet rör betalningsskyldighet som grundar sig på bostadsrätt. Enligt 13 § har i ett sådant fall endast bostadsrättshavarna rösträtt.

Enligt 3 mom. skall ordinarie boendestämman hållas inom tre månader efter räkenskapsperiodens utgång. Beslut om att fastställa föreningens bokslut, i vilket ingår samtliga boendeförvaltningsområden, fattas vid det ordinarie föreningsmötet. Därför skall också beslut om beviljande av ansvarsfrihet för boendekommitténs medlemmar och disponenten samt om väckande av eventuell ersättningstalan mot nämnda personer fattas vid det ordinarie föreningsmötet. Vid den ordinarie boendestämman behandlas boendekommitténs berättelse enligt 46 §, övervakarens övervakningsberättelse enligt 48 § och förslaget till föreningens resultaträkning och balansräkning enligt med 55 § 2 mom. De ovannämnda handlingarna fastställs inte vid boendestämman, men anmärkningar mot dem kan antecknas i protokollet som tillställs föreningens styrelse för kännedom. På förslaget till resultaträkning och balansräkning för föreningen, på boendekommitténs berättelse och på övervakarens övervakningsberättelse tillämpas stadgandena i 21 § om hur handlingarna skall framläggas.

På boendestämman skall beslut fattas om boendeförvaltningsområdets budget, vilket är en av de centrala uppgifterna för boendeförvaltningen. Till fattandet av beslut om budgeten ansluter sig även uppgifter att fatta beslut om den del av bruksvederlaget som uppbärs hos bostadsrättshavarna för att fullgöra boendeförvaltningens uppgifter. Vid den ordinarie boendestämman kan ett villkorligt beslut fattas om budgeten och boendeförvaltningsområdets bruksvederlag. Om den ordinarie boendestäm-

mans beslut om budget och bruksvederlag gjorts i enlighet med föreningens styrelses i 49 § 2 mom. avsedda förslag till grunder för vederlaget och föreningsmötet fastställer dessa grunder i enlighet med 16 §, behöver boendestämman inte ånyo fatta beslut om dessa. Ett villkorligt beslutat bruksvederlag får börja uppbäras omedelbart efter boendestämmans beslut. I föreningens stadgar kan dessutom bestämmas att den ordinarie boendestämman skall fatta beslut även i andra ärenden, såsom regelbundet återkommande val av boendekommitté och övervakare.

På boendestämman tillämpas i övrigt på motsvarande sätt de stadganden som gäller föreningsmötet. Rösträtten bestäms enligt 13 §, och varje bostadsrättshavare har en röst vid boendestämman. Varje bostadsrättsavtal medför en röst vid stämman när beslutet gäller betalningsskyldighet som grundar sig på bostadsrättsavtal eller inverkar på denna betalningsskyldighet. Sådana beslut är också besluten om budgeten och bruksvederlaget. Även vid boendestämman får man använda ombud eller biträde.

Lagens 14 § som gäller jäv tillämpas ganska restriktivt på boendestämman därför att det inte vid boendestämman fattas beslut om beviljande av ansvarsfrihet, om väckande av talan mot bostadsrättshavare, om befriande av en bostadsrättshavares skyldighet gentemot föreningen, om hävande av bostadsrättsavtal eller om förvägran av medlemsrättigheter. Jäv kan komma i fråga t.ex. om boendestämman beslutar begära att föreningens styrelse vidtar åtgärder för att häva en medlems bostadsrättsavtal. I ett sådant fall är den bostadsrättshavare vars bostadsrättsavtal det är fråga om jävig att rösta i ärendet. Stadgandet i 15 § om mötesplats tillämpas så att i stället för på föreningens hemort skall boendestämman i allmänhet hållas på den ort där boendeförvaltningsområdet är beläget.

På boendestämman tillämpas på motsvarande sätt 17—20 §§ om extra möte, rätt att få ett ärende upptaget vid mötet, sammankallande av föreningsmötet och kallelse till föreningsmöte. På motsvarande sätt tillämpas 22—25 §§ om verkan av en brist i kallelsen, uppsättande av protokoll, beslutsfattande och åtgärder för att höja boendestandarden. Beslut om att ändra föreningens stadgar kan fattas endast på föreningsmötet, varför 26 och 27 §§ inte tillämpas på boendestämman. Vid boendestämman kan

beslut sålunda inte fattas om ändring av grunderna för hur bruksvederlaget bestäms.

På boendestämman tillämpas 28—30 §§ om generalklausulen om förbjudna beslut samt stadgandena om klanderbara mötesbeslut och ogiltiga mötesbeslut, med undantag av stadgandet om klanderrätt för utomstående. Talan kan väckas av en medlem i boendeförvaltningsområdet, boendekommittén, en medlem i boendekommittén eller boendeförvaltningsområdets disponent. Även föreningens styrelse eller disponent har rätt att väcka talan. Föreningens övriga medlemmar såsom andra boendeförvaltningsområdets medlemmar eller de som ansöker om bostad eller utomstående har inte klanderrätt i fråga om boendestämmans beslut.

46 §. *Boendekommitté.* Boendekommittén ansvarar för den praktiska verksamheten inom boendeförvaltningsområdet. Dess uppgift är av samma karaktär som styrelsens uppgift i en förening. Boendekommitténs uppgift är att verkställa boendestämmans beslut och att i övrigt sköta förvaltningsuppgifterna och se till att verksamheten organiseras på ett ändamålsenligt sätt inom om boendeförvaltningsområdet. Sådana uppgifter är t.ex. uppgiften att sköta uppbörderna av bruksvederlagen från bostadsrättshavarna, att ingå avtal som rör fastigheternas skötsel och underhåll, och att anställa eventuell personal. Boendekommittén har dock inte rätt att söka inteckning, utan den rätten tillkommer föreningens styrelse. Om boendeförvaltningsområdet har en disponent, ankommer det på denna att i praktiken sköta nämnda uppgifter, och boendekommittén skall övervaka skötseln av uppgifterna.

Boendekommittén företräder boendeförvaltningsområdet i de ärenden som hör till boendeförvaltningsområdet. Enligt 44 § svarar föreningen för de avtal och övriga rättshandlingar som boendeförvaltningsområdets representanter ingått i de ärenden som ligger inom deras behörighet. Det är boendekommitténs sak att för boendeförvaltningsområdets räkning ingå avtal med utomstående och att vid behov såsom befullmäktigad av föreningen företräda föreningen inför domstolar eller hos andra myndigheter. I föreningens stadgar kan enligt 39 § dessutom bestämmas om boendekommitténs representation på så sätt att firmateckningsrätten ges åt en enskild medlem av boendekommittén eller åt disponenten. Boendekommittén kan i stadgarna berättigas att delegera firmateckningsrätten åt de ovan

nämnda personerna eller åt någon annan person.

Uppgiften att välja boendekommitté hör till boendestämman. I föreningens stadgar kan man inte, i motsats till vad som gäller vid val av föreningens styrelse, ge utomstående rätt att välja en del av boendekommitténs medlemmar. På boendestämman fattas beslut om antalet medlemmar i boendekommittén och deras mandattid, om inte den saken bestämts i föreningens stadgar. Särskilt i en sådan förening där det finns mycket olikartade boendeförvaltningsområden kan det vara förnuftigt att låta boendestämman besluta om antalet medlemmar och deras mandattid. Boendekommitténs mandattid behöver inte nödvändigtvis vara densamma som för föreningens styrelse.

På boendekommittén tillämpas på motsvarande sätt stadgandena i 5 kap. om föreningens styrelse, såvida det inte i denna paragraf stadgas annorlunda. Antalet medlemmar i boendekommittén skall vara minst tre. Medlemmarna i boendekommittén behöver inte nödvändigtvis vara medlemmar i föreningen. Mandattidens maximala längd bestäms i enlighet med 31 §. En medlem i boendekommittén har rätt att avgå från sitt uppdrag före mandattidens utgång och boendestämman har även rätt att avskilja honom från uppdraget. Behörighetsvillkoren för en medlem i styrelsen tillämpas som sådana på en medlem i boendekommittén.

I boendeförvaltningen kan man på motsvarande sätt tillämpa 35 § på fördelningen av behörigheten och uppgifter mellan styrelsen och disponenten och mellan föreningsmötet och styrelsen. Boendekommittén kan sålunda inte utan beslut som har fattats vid boendestämman vidta åtgärder som är osedvanliga eller vittomfattande med tanke på boendeförvaltningsområdets storlek och verksamhet eller som väsentligt inverkar på boendet eller boendekostnaderna.

På boendekommittén tillämpas på motsvarande sätt 36—38 §§ om uppsättande av protokoll, konstituering av styrelsen och dess sammanträde, om styrelsens beslutsförhet samt om jäv för styrelsemedlemmarna ävensom 40 § om otillåtna åtgärder och 41 § om förbud att verkställa ogiltigt beslut. Stadgandet i 36 § 4 mom. om skyldighet att framlägga protokollet för en medlem samt om en medlems rätt att få kopia av protokollet tillämpas på boendekommitténs protokoll.

Medlemmarna i boendekommittén skall i enlighet med 13 c § som föreslås bli fogad till handelsregisterlagen antecknas i handelsregistret. På så sätt har utomstående som handlar med boendeförvaltningens representanter kännedom om vilka som är berättigade att på ett för föreningen bindande sätt verka för boendeförvaltningens räkning.

I 3 mom. stadgas om boendekommitténs uppgifter vid räkenskapsperiodens utgång. Ett boendeförvaltningsområde är inte en juridisk person, och den är inte bokföringsskyldig enligt bokföringslagen. Den bokföring som bokföringslagen förutsätter samt bokslutet uppgörs centralt i föreningen skilt för varje boendeförvaltningsområde. Boendekommittén är skyldig att sköta om att det verifikationsmaterial som kommer i dess hand förvaras säkert och att det vidarebefordras regelbundet till föreningen för bokföring. Boendeförvaltningsområdet skall dock fortlöpande ha kontroll över de bruksvederlag som uppburits inom området och övriga eventuella inkomster och utgifter. Därför skall föreningen se till att verifikationsmaterialet, bokföringen och eventuella uppföljningsrapporter är uppdaterade under räkenskapsperioden samt tillgängliga för boendekommittén och övervakaren.

I enlighet med 49 § 2 mom. och 55 § 2 mom. skall föreningens styrelse tillställa boendekommittén förslag till grunder för bruksvederlagets storlek samt förslag till resultaträkning och balansräkning för föreningen inom en månad från räkenskapsperiodens utgång. Boendekommittén skall med hjälp av förslaget för varje räkenskapsperiod uppgöra en berättelse över viktiga omständigheter för att kunna bedöma boendeförvaltningens ställning och verksamheten samt över de ur boendeförvaltningens synvinkel väsentliga händelserna. Boendekommitténs berättelse skall tillställas boendeförvaltningsområdets övervakare minst en månad före den boendestämman som skall behandla berättelsen. Boendekommitténs berättelse är en skriftlig rapport som rör räkenskapsperiodens händelser och på vilken i tillämpliga delar tillämpas de stadganden som rör föreningens verksamhetsberättelse. Stadgandena om förvärv av bestämmanderätt och om åtgärder i anledning av över- eller underskott tillämpas dock inte. Ett boendeförvaltningsområde är inte en självständig juridisk person, och därför kan det inte förvärva bestämmanderätt i en annan sammanslutning. Uppgifterna som rör

boendeförvaltningen hjälper föreningen vid uppgörande av det bokslut och den verksamhetsberättelse som skall uppgöras för hela föreningen.

Boendekommittén skall även uppgöra en budget för boendeförvaltningsområdet för den påbörjade räkenskapsperioden på basen av det förslag till grunder som föreningens styrelse givit samt för boendestämman föreslå storleken av det bruksvederlag som skall uppbäras inom boendeförvaltningsområdet under räkenskapsperioden.

I 4 mom. stadgas om fullmakt för boendekommittén att verka för föreningens räkning i vissa angelägenheter som enligt lagen om bostadsrättsbostäder hör till ägaren av ett bostadsrättshus. Enligt 11 § i nämnda lag skall en bostadsrättshavare anmäla till husägaren om väsentliga underhålls- och ändringsarbeten som han ämnar vidta. För vissa i 11 § uppräknade åtgärder krävs tillstånd av husägaren. I dessa fall kan anmälan enligt propositionen göras till boendekommittén som också kan bevilja tillstånd. Bostadsrättshavaren har enligt 13 § lagen om bostadsrättsbostäder skyldighet att ge husägaren tillträde till lägenheten i vissa fall. I en bostadsrättsförening innebär detta att föreningens styrelse, disponenten eller en av dem befullmäktigad person har dylik tillträdesrätt. Rätt att komma in i en lägenhet har på motsvarande sätt en medlem i boendekommittén och disponenten eller en på behörigt sätt befullmäktigad person. Även i 15 § lagen om bostadsrättsbostäder nämnd anmälan om skadegörelse eller brist i lägenhet kan enligt propositionen göras till boendekommittén. Det föreslagna momentet är dispositivt, varför man genom att inta en bestämmelse i bostadsrättsföreningens stadgar kan bibehålla husägarens ovan nämnda uppgifter hos föreningens styrelse eller disponent.

47 §. *Disponent.* Även inom ett boendeförvaltningsområde kan man utse en disponent. Om inrättande av en tjänst som disponent för ett boendeförvaltningsområde fattas beslut på boendestämman eller detta bestäms i föreningens stadgar. Om utnämningen och på motsvarande sätt avskiljandet från uppdrag beslutar boendekommittén, under vars överinseende disponenten verkar. Disponenten behöver inte vara medlem i föreningen.

På boendeförvaltningsområdets disponent tillämpas på motsvarande sätt stadgandena i 5 kap. om föreningens disponent, såvida det inte

stadgas annorlunda i denna paragraf. Fördelningen av befogenheter och uppgifter mellan styrelsen och disponenten i enlighet med 35 § kan på motsvarande sätt tillämpas på boendeförvaltningen. Inte heller disponenten inom ett boendeförvaltningsområde kan utan boendestämmans beslut vidta åtgärder som med tanke på boendeförvaltningsrådets storlek och verksamhet är osedvanliga eller vittomfattande eller som väsentligt inverkar på boendet eller boendekostnaderna. Stadgandena i 38 § om jäv tillämpas på motsvarande sätt på boendeförvaltningsrådets disponent. I enlighet med 39 § har boendeförvaltningsrådets disponent en självständig rätt att företräda boendeförvaltningsområdet i de ärenden som enligt lagen hör till hans uppgifter. Om det inom ett boendeförvaltningsområde inte finns en disponent, sköter boendekommittén disponentens uppgifter.

Boendeförvaltningsrådets disponent skall i enlighet med 13 c § som föreslås bli fogad till handelsregisterlagen antecknas i handelsregistret.

På basen av hänvisningsstadgandet i 3 mom. har boendeförvaltningsrådets disponent motsvarande fullmakt som boendekommittén att verka för föreningens räkning i de i 46 § 4 mom. nämnda ärendena.

48 §. *Övervakare.* I enlighet med 1 mom. skall boendestämman välja minst en övervakare för att granska och följa upp skötseln av områdets ekonomi och förvaltning. Boendestämman kan fatta beslut om övervakarens mandattid, som inte behöver vara densamma som föreningens revisors mandattid.

Övervakarens uppgift är att för de boendes räkning övervaka boendeförvaltningsrådets ekonomi och förvaltning. Eftersom boendeförvaltningsområdena kan vara ganska omfattande till sitt medlemsantal, är det inte ändamålsenligt att lämna övervakningen till bostadsrättshavarna. Boendeförvaltningens uppgifter sköts av den av medlemmarna valda boendekommittén och disponenten och övervakaren följer med och övervakar att dessa sköter sina uppgifter på behörigt sätt. Övervakningen skall omfatta såväl själva verksamheten som användningen av penningmedel. Övervakaren skall göra anmärkning t.ex. när det inte har uppsatts protokoll över de beslut som fattas i organen eller om man inte inom boendeförvaltningsområdet vidtagit de åtgärder som förutsetts i besluten. Övervakarens verksamhet er-

sätter inte den egentliga revisionen inom bostadsrättsföreningen. Den i revisionslagen och i det föreslagna 7 kap. reglerade revisionen företas rörande hela föreningen. Den av föreningens revisor utförda revisionen omfattar på så sätt delvis samma material som övervakaren granskar.

Enligt 2 mom. tillämpas på övervakaren i tillämpliga delar revisionslagens stadganden om en revisors allmänna behörighet (10 §), närvaro vid möte (21 §), oberoende ställning, jäv, tystnadsplikt samt skiljande från uppdrag och avgång (23—26 §). Övervakarens allmänna behörighet bestäms enligt 10 § revisionslagen. Till övervakare kan väljas även en annan person än en föreningsmedlem, t.ex. en godkänd revisor eller en revisionssammanslutning. När en övervakare väljs skall uppmärksamhet fästas vid förmågan att utföra granskningsuppgiften.

Övervakaren har rätt att närvara vid boendestämman. Han skall om så yrkas ge boendestämman alla de uppgifter som rör boendeförvaltningsområdet som han känner till, såvida det inte förorsakar väsentligt men för boendeförvaltningen eller föreningen. Väsentligt men kan förorsakas av t.ex. att sådana uppgifter ges som anses vara affärshemligheter. Bostadsrättsföreningen kan äga eller vara delägare i en service- eller disponentsammanslutning som idkar affärsverksamhet och till vars verksamhet kan ansluta sig affärshemligheter. Utgivande av uppgifter till enskilda medlemmar inom boendeförvaltningsområdet eller utomstående är mera begränsat än utgivandet av uppgifter vid boendestämman. Övervakaren får inte yppa något om en sådan omständighet som kommit till hans kännedom då han utfört sin granskning, vilken berör boendeförvaltningsområdet eller hela föreningen, om det kan förorsaka men för boendeförvaltningsområdet eller föreningen.

Syftet med den oberoende ställningen är att säkerställa att boendeförvaltningsrådets medlemmar kan lita på de uppgifter som övervakaren lämnar. Boendekommitténs medlemmar, föreningens disponent och styrelsemedlemmar är jäviga att fungera som övervakare, medan däremot föreningens revisor inte är jävig. Boendestämman kan skilja en övervakare från hans uppdrag under mandattiden. Övervakaren kan även själv avgå under mandattiden genom att anmäla därom till boendeförvaltningen.

Enligt 3 mom. skall boendeförvaltningsområdets övervakare uppgöra en övervakningsberättelse för varje räkenskapsperiod. Övervakningsberättelsen skall vid räkenskapsperiodens utgång avges till boendestämman och tillställas föreningens styrelse för kännedom. Berättelsen skall överlämnas till boendekommittén senast två veckor före den boendestämma där berättelsen behandlas. Att berättelsen avges till boendestämman har närmast informativ betydelse. Genom den får de medlemmar som bor inom boendeförvaltningsområdet information om på vilket sätt de gemensamma angelägenheterna har skötts. Att berättelsen tillställs föreningens styrelse hjälper styrelsen att följa med ärendenas skötsel inom boendeförvaltningsområdet. De omständigheter som framförs i berättelsen kan ha inverkan när beslut fattas på föreningsmötet om beviljande av ansvarsfrihet för medlemmarna i boendekommittén och för övriga redovisningsskyldiga. I övervakningsberättelsen skall ett yttrande ges om boendekommitténs verksamhet under den gångna räkenskapsperioden samt om sakenligheten hos den av kommittén uppgjorda berättelsen. Till boendekommitténs verksamhet hör områdets förvaltning och penningmedlens användning. Övervakaren skall också i övervakningsberättelsen samt även annars under räkenskapsperioden rapportera om de missbruk han iakttagit. Här avsett missbruk kan t.ex. vara att ledningen för föreningen eller boendeförvaltningsområdet har gjort sig skyldig till verksamhet i strid med denna lag eller föreningens stadgar.

Övervakaren skall även under räkenskapsperioden till föreningens styrelse och revisor samt till boendestämman och boendekommittén ge sådan information som gäller området och som är väsentlig med tanke på övervakningen av boendeförvaltningsområdets ekonomi och förvaltning och som kommit till hans kännedom då han utfört sitt uppdrag. Skyldigheten att ge information till boendestämman begränsas på ovan nämnt sätt av tystnadsplikten. Genom att informationen ges till föreningens styrelse och revisor säkerställer man att de missförhållanden som kommit fram i övervakarens granskning inte blir ouppmärksammade i föreningens revision.

Övervakaren har möjlighet att följa med boendekommitténs verksamhet även under räkenskapsperioden. De uppgifter som rör boendeförvaltningsområdet finns i föreningens bok-

föring och bokslut. Övervakaren har rätt att sätta sig in i allt besluts- och verifikationsmaterial som rör boendeförvaltningsområdet och som uppbevaras i föreningens centrala bokföring och får ta del av det för att fullgöra sin uppgift. Övervakaren har även rätt att under räkenskapsperioden få uppgifter från föreningens revisor, styrelse och disponent.

Boendestämman kan inte besluta att en särskild revision skall företas på boendeförvaltningsområdet. Beslut om en sådan revision kan vid behov fattas vid föreningsmötet t.ex. så att en särskild revision riktas in på endast ett visst boendeförvaltningsområde.

49 §. *Bruksvederlaget*. Om bestämmande av bruksvederlaget stadgas i 16 § lagen om bostadsrättsbostäder. Genom bruksvederlaget kan man täcka alla utgifter som vid en måttfull ekonomiförvaltning uppkommer av finansieringen och underhållet av samma ägare tillhöriga bostadsrättsbostäder och därtill anslutna lokaliteter. Nämda stadgande tillämpas som sådant även inom en bostadsrättsförening. Enligt den 19 a § som föreslås bli fogad till lagen om bostadsrättsbostäder skall däremot de stadganden i 17—19 §§ i nämnda lag som gäller höjning av bruksvederlaget, utredning om att bruksvederlaget är skäligt och återbäring av överbetalt bruksvederlag inte tillämpas i en bostadsrättsförening. När en bostadsrättsförening äger huset, fattas beslut om ändring av bruksvederlaget i föreningsmötet med medlemmarnas majoritetsbeslut. Bostadsrätthavarna har sålunda bättre möjlighet att inverka på bruksvederlagets storlek än i andra bostadsrättsbostäder.

I paragrafen stadgas om hur bruksvederlaget uppbärs och om hur beslut fattas i det fall att man inom föreningen tillämpar boendeförvaltning. Eftersom skötseln av uppgifterna i föreningen i ett sådant fall fördelas dels i uppgifter som sköts av boendeförvaltningen och dels i sådana som sköts av bostadsrättsföreningen centralt, föreslås även att vederlaget indelas i två delar.

Enligt 1 mom. indelas bruksvederlaget i en del som boendestämman bestämmer om och en del som föreningsmötet bestämmer. På boendestämman fattas enligt 1 punkten beslut om den del av vederlaget med vilken man täcker de utgifter som förorsakas av de uppgifter inom boendeförvaltningen om vilka det stadgas i 43 §. Sådana uppgifter är skötsel och underhåll av de fastigheter och byggnader som finns

inom boendeförvaltningsområdet samt dess standardhöjande ombyggnader och renoveringar.

Föreningsmötet fattar enligt 2 punkten beslut om den del av vederlaget med vilken man täcker alla övriga utgifter i föreningen. Sådana utgifter är t.ex. kapitalutgifter som uppkommit genom byggande och centralförvaltningens utgifter. Byggnads- och finansieringskostnaderna kan variera till och med mycket mellan olika boendeförvaltningsområden och även mellan olika bostadsrättshus. Enligt 4 § 4 punkten skall grunderna för bruksvederlaget bestämmas i föreningens stadgar. Den inverkan de olika stora byggnads- och finansieringskostnaderna har på det bruksvederlag föreningen bär upp bestäms i enlighet med dessa grunder. Det bruksvederlag som föreningen beslutar om kan vara av olika storlek på olika områden. Bruksvederlaget kan vara olika stort på samma område och i samma hus beroende t.ex. på bostadens egenskaper. Om byggnadskostnaderna för ett nytt bostadsrättshus inverkar på det bruksvederlag som uppbärs i redan befintliga hus, har när beslut fattas om att bygga det nya huset endast bostadsrättshavarna rösträtt i enlighet med 13 §.

Om föreningsmötet fattar beslut om att överta i 43 § 2 mom. avsedda uppgifter, skall föreningsmötet även fatta beslut om de kostnader som förorsakas av detta som då ingår i den del av vederlaget som avses i 2 punkten. Om bostadsrättsföreningen som ägare till bostäderna blir tvungen att inlösa en bostadsrätt och på grund av detta blir tvungen att ta lån, kan även sådana lånekostnader intas i bruksvederlaget. Bostadsrättsföreningens möte skall fatta beslut om det i 2 punkten avsedda bruksvederlagets storlek i enlighet med 16 § 4 punkten.

Enligt 2 mom. skall boendestämman fatta beslut om den i 1 mom. 1 punkten avsedda delen av vederlaget i enlighet med de grunder som bostadsrättsföreningens möte har fastslagit. Utgångspunkten är att boendestämman har självständig beslutanderätt rörande det bruksvederlag som uppbärs för boendeförvaltningens uppgifter. Enligt 16 § 5 punkten fattar föreningsmötet dock beslut om de grunder enligt vilka bruksvederlaget för ett boendeförvaltningsområde måste bestämmas. Vid boendestämman skall man alltså följa de grunder som fastställts av föreningsmötet. Om föreningsmötet t.ex. har ålagt boendeförvaltningen att

uppbära ett visst vederlag för någon uppgift som är oundgänglig för boendeförvaltningen, skall boendestämman beakta detta i vederlagets storlek.

När beslut om bruksvederlaget fattas vid ordinarie föreningsmöte och den ordinarie boendestämman skall föreningens styrelse tillstålla boendekommittén ett förslag till grunder för bruksvederlaget inom en månad efter att räkenskapsperioden löpt ut. Stadgandet möjliggör att man på ordinarie boendestämman kan fatta beslut om alla ärenden som ansluter sig till räkenskapsperiodens avslutning. Dessutom kan boendeförvaltningsområdet det snarast möjligt fatta ett villkorligt beslut om den del av bruksvederlaget som tillkommer, redan före det ordinarie föreningsmötet. Det villkorligt beslutade bruksvederlaget kan börja uppbäras omedelbart. Om boendestämmans beslut om bruksvederlaget överensstämmer med de grunder som föreningsmötet har fastställt, behöver ingen ny boendestämma hållas. Bruksvederlaget kan också vid behov justeras under räkenskapsperioden. Härvid tillämpas inte den frist som föreskrivs i 2 mom.

Den omständigheten att beslutanderätten rörande bruksvederlaget hör till boendestämman innebär att de föreningsmedlemmar som bor i boendeförvaltningsområdets hus själva kan påverka sådant som är viktigt med tanke på deras eget boende. När det till boendeförvaltningens uppgifter hör bl.a. att sköta och underhålla fastigheterna, fattar de boende även beslut om de praktiska åtgärder och den organisering som förutsätts för genomförandet av dessa uppgifter. De boende kan t.ex. fatta beslut om att utföra en del av de arbeten som hör till detta själva genom talkoarbete och på så sätt nedsätta bruksvederlaget. De boende kan dock inte ålägga varandra att utföra en viss uppgift. På motsvarande sätt kan de boende själva ganska långt avgöra nivån på den standard de vill att de gemensamma utrymmen skall ha och sålunda påverka kostnadsnivån. De boende inom ett boendeförvaltningsområde kan vid boendestämman självständigt fatta beslut om att uppbära bruksvederlag för att finansiera en viss anskaffning eller en viss åtgärd genom vilket man höjer standarden på t.ex. gårdsplanen eller en byggnads boendestandard. Detta förutsätter naturligtvis att en majoritet av de på området boende är beredda att betala ett högre bruksvederlag.

I 3 mom. stadgas om betalningsrörelsen för

bruksvederlaget inom föreningen. Bostadsrätts-havarna erlägger sitt bruksvederlag till föreningens gemensamma konto. Även om bruksvederlaget består av två delar, är det ur den boendes synvinkel ändamålsenligt att de kan erlägga vederlagets båda delar samtidigt. Ytterligare är erläggandet av bruksvederlaget till föreningens konto nödvändigt för att man i föreningen vid behov skall kunna tillgripa innehållning av boendeförvaltningsområdets bruksvederlag i enlighet med vad som stadgas i 50 §.

Bostadsrättsföreningen skall ställa den del av bruksvederlaget som tillkommer boendeförvaltningen till dess förfogande. Detta innebär den del av bruksvederlaget som boendestämman beslutat att skall uppbäras. När det gäller överföringen av bruksvederlaget till boendeförvaltningen kan man förfara t.ex. så att föreningen i en penninginrättning för varje boendeförvaltningsområde har ett separat konto till vilket de medel som tillkommer boendeförvaltningsområdet överförs. Rätten att använda kontot skall tillkomma en namngiven företrädare för ifrågavarande boendeförvaltningsområde. Varje förening har skäl att se till att informationen om mottagandet av avgifterna, redovisningen och verifikationsmaterialet löper effektivt mellan föreningens centrala bokföring och de olika boendeförvaltningsområdena.

50 §. *Försummelse av boendeförvaltningens uppgifter.* I paragrafen stadgas om möjligheten att ingripa i boendeförvaltningsområdets verksamhet om denna inte sköts på behörigt sätt. Eftersom de fastigheter och byggnader som hör till boendeförvaltningsområdet ägs av bostadsrättsföreningen, och därigenom indirekt är dess samtliga medlemmars gemensamma egendom, måste föreningens övriga medlemmar ha möjlighet att kunna ingripa för att få till stånd rättelse om de boende inom ett boendeförvaltningsområde försummar sina uppgifter.

Försummelse av uppgifterna kan märkas på så sätt att en byggnad eller en fastighet inte hålls i tillräckligt gott skick när ett boendeförvaltningsområde strävar efter att hålla bruksvederlaget så lågt som möjligt. Om egendomen på grund av detta hotar att ta skada eller förlora i värde, kan de uppgifter som ankommer på boendeförvaltningen överföras på föreningen.

Påföljden av en försummelse blir att den del av bruksvederlaget som tillkommer boendeförvaltningsområdet innehålls och att uppgifterna

övertas av föreningen. Åtgärden omfattar samtliga uppgifter och den kan inte avgränsas till att gälla enbart en del av dessa. Detta beror på att en överföring av uppgifterna för att vara effektiv även förenas med att rätten att teckna firma fräntas dem som företräder boendeförvaltningen. Lagstiftningen om handelsregister har inte heller i andra sammanslutningar tillåtit att rätten att teckna firma begränsats till att gälla endast vissa angelägenheter. Innehållningen av bruksvederlaget och överföringen av uppgifterna betyder inte att boendeförvaltningsområdet upphör, men innebär dock att den upphör med all sådan verksamhet som förutsätter användning av penningmedel. Vid boendestämman kan man inte längre efter detta fatta beslut om att uppbära bruksvederlag, utan beslutet om bruksvederlagets storlek fattas i sin helhet vid föreningsmötet.

Ett beslut om innehållning av bruksvederlaget och överföring av uppgifterna skall fattas vid föreningsmötet. Föreningens styrelse kan inte fatta ett sådant beslut. Beslutet kan fattas endast om inte rättelse trots uppmaning har skett. Föreningens styrelse skall sålunda uppmana boendeförvaltningsområdet att uppfylla sina förpliktelser, om försummelser i skötseln av uppgifterna börjar förekomma.

Överföringen av uppgifterna innebär att boendekommittén och områdets disponent inte längre kan företräda boendeförvaltningsområdet på ett för föreningen bindande sätt. För att också utomstående skall ha möjlighet att få information om detta, skall ett i paragrafen avsett beslut omedelbart anmälas till handelsregistret.

Den möjlighet till ingripande som föreslås i paragrafen har inte väsentlig betydelse i en förening där det finns endast ett boendeförvaltningsområde. Enligt 13 § har endast de medlemmar som innehar bostadsrätt beslutanderätt i bl.a. alla ärenden som berör bruksvederlaget.

7 kap. Revision

Revisionen i en bostadsrättsförening grundar sig på revisionslagen, som innehåller de allmänna stadgandena om revisorer och revision. I lagförslaget ingår stadganden om val av revisor, deras antal, mandattid, särskild behörighet samt minoritetsskydd och tid för väckande av skadeståndstalan mot revisor. Motsvarande uppbyggnad finns även i andra lagar om

sammanslutningar och i lagen om stiftelser (109/30).

51 §. *Val av revisor.* Enligt 2 mom. skall det i en bostadsrättsförening finnas minst en revisor som valts vid föreningsmötet. Till revisor kan väljas en i 5 och 6 § revisionslagen avsedd godkänd revisionssammanslutning. Föreningsmötet kan enligt lagen förutom revisor välja en eller flera revisorssuppleanter. Enligt revisionslagen skall för en förening väljas åtminstone en revisorssuppleant, om revisorn inte är en ovan nämnd revisionssammanslutning. De stadganden i revisionslagen och i denna lag som gäller revisorer tillämpas även på revisorssuppleanten. Enligt den föreslagna 4 § 1 mom. 5 punkten skall antalet revisorer anges i föreningens stadgar. I stadgarna kan även bestämmas om val av revisorssuppleant.

52 §. *Mandattiden för revisor.* Enligt 4 § 1 mom. 5 punkten skall revisorns mandattid anges i bostadsrättsföreningens stadgar. En revisor kan väljas för sitt uppdrag för en viss tid eller tills vidare. Genom det stadgande som rör avslutande av revisorns uppdrag säkerställs att det alltid finns en revisor i föreningen. Om man i föreningen t.ex. håller två ordinarie möten och revisorn väljs på höstmötet, upphör revisorns uppdrag först vid det vårmöte som hålls efter räkenskapsperioden och där bokslutet i regel fastställs. Om en revisor har valts för sitt uppdrag tills vidare, upphör hans mandattid när man i föreningen har valt en ny revisor.

53 §. *Behörighetsvillkor för revisor.* I 1 mom. stadgas om skyldigheten för en bostadsrättsförening att välja en av Centralhandelskammaren eller en handelskammare godkänd revisor eller en i 5 och 6 § revisionslagen avsedd godkänd revisionssammanslutning.

Enligt 1 punkten skall en bostadsrättsförening till revisor välja en godkänd revisor eller revisionssammanslutning, om föreningen ingått minst 100 bostadsrättsavtal. En godkänd revisor skall väljas omedelbart på det följande stadgeenliga föreningsmöte som hålls efter det att gränsen på 100 bostadsrättsavtal har uppnåtts. Extraordinarie valmöte behöver inte hållas. En godkänd revisor eller revisionssammanslutning skall enligt 2 punkten väljas även i det fall att minst en tiondedel av föreningens samtliga medlemmar eller minst en tredjedel av de vid mötet närvarande medlemmarna så kräver vid det möte där valet av revisor förträttas. Den föreslagna kvalificerade minori-

teten är lika stor som den som med stöd av 54 § kan kräva särskild granskning.

Paragrafens 2—4 mom. motsvarar 67 § 1—3 mom. lagen om bostadsaktiebolag. De berör situationer där man vid val av revisor inte förfarit på ett behörigt sätt. I ett sådant fall skall länsstyrelsen efter anmälan förordna en revisor som fyller behörighetskraven.

Den föreslagna 2 mom. 1 punkten gäller en situation där föreningsmötet trots det krav som uppställs i 1 mom. 1 punkten inte har valt en godkänd revisor eller revisionssammanslutning i en förening som ingått minst 100 bostadsrättsavtal. Momentens 2 punkt gäller en situation där föreningsmötet trots yrkande enligt 1 mom. 2 punkten inte har valt en godkänd revisor eller revisionssammanslutning, fastän minst en tiondedel av föreningens samtliga medlemmar eller en tredjedel av de på mötet närvarande medlemmarna har krävt det vid det möte där valet av revisor förträttas.

Enligt 3 mom. får vem som helst göra en anmälan som grundar sig på 2 mom. 1 punkten till länsstyrelsen. Då det är fråga om den i 1 mom. 2 punkten avsedda minoritetens rätt att yrka på val av en godkänd revisor, får anmälan göras enbart av en föreningsmedlem. Anmälan skall göras inom en månad efter det föreningsmöte där kravet framställdes. Dessutom är styrelsen skyldig att göra anmälan till länsstyrelsen, om föreningsmötet inte på behörigt sätt väljer revisor.

Enligt 4 mom. skall länsstyrelsen ge styrelsen tillfälle att bli hörd innan en revisor förordnas. Förordnandet av en revisor gäller ända till dess föreningen i stadgad ordning har valt en ny revisor i stället för den som länsstyrelsen har förordnat.

54 §. *Särskild granskning.* Paragrafen motsvarar i sak 10 kap. 14 § lagen om aktiebolag. Enligt 1 mom. kan en medlem i en bostadsrättsförening yrka att en särskild granskning skall företas i fråga om en viss avslutad period eller i fråga om vissa åtgärder eller omständigheter. En särskild granskning kan gälla både förvaltningen och bokföringen, t.ex. genomförandet av en viss ombyggnad eller ett visst boendeförvaltningsområde inom föreningen. Granskningen kan dock inte gälla den löpande räkenskapsperioden förutom i fråga om enskilda åtgärder eller omständigheter. Ett beslut om särskild granskning fattas av länsstyrelsen på ansökan av en föreningsmedlem.

För att en medlem skall ha rätt att göra

ansökan om att särskild granskning skall förrättas, skall förslag därom först göras antingen på det ordinarie föreningsmötet eller på ett sådant föreningsmöte där ärendet omnämnts i möteskallelsen. Förslaget skall biträdas av minst en tiondedel av samtliga medlemmar eller av en tredjedel av de vid mötet närvarande medlemmarna. Ansökan skall göras hos länsstyrelsen inom en månad från det föreningsmöte där förslaget behandlades.

Länsstyrelsen är inte skyldig att bifalla en ansökan om särskild granskning även om de formella kriterierna för en sådan granskning uppfylls. Länsstyrelsen skall enligt 2 mom. pröva om det har framförts giltiga skäl för ansökan. Länsstyrelsen skall bereda föreningens styrelse tillfälle att höras innan beslutet fattas. Genom detta förfarande kan länsstyrelsen bilda sig en uppfattning om den sökandes påstående och avvisa en uppenbart grundlös ansökan om granskning. Om granskningen rör en särskilt utpekad persons åtgärder, skall även denna ges tillfälle att bli hörd.

Länsstyrelsen skall specificera granskningsuppgiften så att den gäller antingen en viss förgången tidsperiod eller vissa åtgärder eller möjligen åtgärder som vidtagits under en viss tidsperiod. Länsstyrelsen prövar vem som förordnas till revisor samt, beroende av revisionens art och omfång, hur många revisorer som förordnas. Till att genomföra särskild granskning kan även en revisionsammanslutning förordnas.

Även om den som förrättar särskild granskning inte kan anses vara ordinarie revisor, skall på honom enligt 3 mom. tillämpas de stadganden som gäller revisor. Föreningsmötet får inte skilja en som är förordnad till särskild granskning från hans uppdrag, varför revisionslagens stadganden om avgång och skiljande från uppdrag inte tillämpas på den som utför särskild granskning. Länsstyrelsen kan på ansökan befria en revisor som den förordnat från hans uppdrag. I ett sådant fall skall samtidigt i den befriades ställe förordnas en ny revisor, om detta inte redan tidigare har gjorts och under den förutsättningen att skäl fortfarande finns för att slutföra granskningen.

Revisorn skall avge ett utlåtande till föreningsmötet över den granskning han förrättat. Enligt 4 mom. skall utlåtandet på begäran sändas även till en medlem. Disponenten eller styrelsens ordförande skall minst en vecka före föreningsmötet bereda tillfälle för den medlem

som begär det att få ta del av utlåtandet. Dessutom skall utlåtandet finnas framlagt vid föreningsmötet. Särskilda stadganden om granskningens behandling vid föreningsmötet eller väckande av talan på grund av granskningen föreslås inte, utan till dessa delar följs allmänna stadganden. Revisorn har rätt att erhålla arvode av föreningen. Om enighet inte uppnås om arvodets storlek, avgörs tvisten vid domstol eller möjligen genom skiljemannaförfarande.

8 kap. Bokslut och användning av föreningens tillgångar

Kapitlet innehåller stadganden om en bostadsrättsförenings bokföring och bokslut samt om användningen av medel för lån och ställande av säkerhet. Förutom de föreslagna stadgandena tillämpas på en bostadsrättsförenings bokföring och bokslut gällande allmänna bokföringslagstiftning, dvs. bokföringslagen och bokföringsförordningen (1575/92). I propositionen har intagits enbart sådana stadganden som på grund av bostadsrättsföreningarnas särskilda karaktär har ansetts nödvändiga. Kapitlets stadganden (55—60 §§) motsvarar i huvuddrag stadgandena i 6 kap. lagen om bostadsaktiebolag (69—72, 75 och 76 §§).

55 §. *Skyldighet att uppgöra bokslut.* Paragrafen motsvarar i huvuddrag 69 § lagen om bostadsaktiebolag. Föreningen skall för varje räkenskapsperiod uppgöra ett bokslut till vilket hör resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse. Bokslutet skall uppgöras skilt för varje boendeförvaltningsområde så att uppgifterna för varje boendeförvaltningsområde skilt för sig framgår ur bokslutet. Styrelsen skall uppgöra ett förslag till föreningens resultat- och balansräkning så att det kan tillställas boendekommittén inom en månad efter räkenskapsperiodens utgång. Boendeförvaltningsområdets boendekommitté och övervakare uppgör med hjälp av förslaget sina berättelser för räkenskapsperioden.

Bokslutshandlingarna skall ges till revisorerna minst en månad före föreningens ordinarie möte. Bostadsrättsföreningarna åläggs inte att tillställa handelsregistret kopior av bokslutshandlingarna i enlighet med 33 § bokföringslagen. Bokföringslagen 33 § föreslås dock bli ändrad så att var och en har rätt att på begäran få kopior av en bostadsrättsförenings bokslutshandlingar.

56 §. *Undertecknande av bokslutet samt jäm-*

förelseuppgifter. Paragrafen motsvarar 70 § lagen om bostadsaktiebolag. För uppgörandet av bokslutet ansvarar styrelsen och disponenten, vilka skall underteckna det. I paragrafen finns dessutom stadganden om fogande av avvikande åsikt till bokslutet samt om intagande av uppgifter om föregående räkenskapsperiod i balansräkningen och resultaträkningen. Uppgifterna om föregående räkenskapsperiod kan tas in i form av en parallelluppställning, så att en jämförelse är lätt att göra.

57 §. *Tilläggsuppgifter i bokslutet.* I paragrafen, som i huvuddrag motsvarar 71 § lagen om bostadsaktiebolag, stadgas om de uppgifter som skall ges i samband med bokslutet. Stadgandet är inte en uttömmande förteckning, utan vid sidan av detta skall de krav som uppställs i bokföringslagen beaktas.

Enligt 1 punkten skall i bilagorna uppges de lägenheter där bostadsrätter har inlösts och som föreningen besitter. Beträffande de inlösta bostadsrätterna skall uppges inlösningspriserna och det totala belopp som använts för inlösen.

Enligt 2 punkten skall uppgifter ges om de aktier och andelar som föreningen innehar i andra sammanslutningar. Sådana kan t.ex. utgöras av aktier eller andelar i en sammanslutning som ansvarar för föreningens disponent- eller underhållstjänster eller som levererar värme eller sköter reservering av bilplatser samt telefon-, el- eller annan sådan sammanslutning.

Enligt 3 punkten skall de bestående servitut samt inteckningar som belastar föreningens egendom uppges, och uppgifter om vem som har hand om och var de intecknade skuldebrevens förvaras. Stadgandet kompletterar 21 § bokföringslagen (1572/92). Om föreningen har givit en säkerhet som avses i 60 § 2 mom., skall den framgå ur bokslutets bilagor.

58 §. *Verksamhetsberättelse.* Paragrafen motsvarar i huvuddrag 11 kap. 9 § lagen om aktiebolag och 2 mom. 1—3 punkten motsvarar 72 § 1—3 punkten lagen om bostadsaktiebolag.

I bostadsrättsföreningens verksamhetsberättelse skall framläggas de uppgifter som förutsätts i stadgarna, skilt för varje boendeförvaltningsområde. Syftet med verksamhetsberättelsen är att klargöra och komplettera den information som framgår ur resultat- och balansräkningen samt att ge medlemmarna en sådan information om föreningens angelägenheter som inte alls framgår ur dem. I verksamhets-

berättelsen skall nämnas även sådana händelser som inträffat efter räkenskapsperiodens utgång, om de är väsentliga ur föreningens synvinkel. Om föreningen t.ex. i början av den påbörjade räkenskapsperioden har varit tvungen att inlösa ovanligt många bostadsrätter, skall detta nämnas i verksamhetsberättelsen.

Enligt 2 mom. skall i verksamhetsberättelsen anges det genomsnittliga antal personer som föreningen haft anställda under räkenskapsperioden samt de till styrelsen och disponenten erlagda lönerna och tantiemen. Stadgandet kompletterar 21 § bokföringslagen, enligt vilket det ur bokslutets bilagor skall framgå de under räkenskapsperioden erlagda lönerna och de med lön jämförbara naturaförmånerna.

Enligt 1 punkten skall det i verksamhetsberättelsen ges uppgifter om bruksvederlagets användning. Om det i föreningen tillämpas boendeförvaltning, skall i verksamhetsberättelsen anges fördelningen av det uppburna vederlaget mellan föreningen och boendeförvaltningen. Ur verksamhetsberättelsen skall det framgå hur föreningen och boendeförvaltningsområdena använt sin egen del av bruksvederlaget. Om de bruksvederlag som upp bärs inom olika boendeförvaltningsområden bestäms enligt skilda grunder, skall detta framgå ur verksamhetsberättelsen. T.ex. skall de inom boendeförvaltningsområdet under året företagna större reparationsarbetena framgå ur verksamhetsberättelsen, eftersom finansieringen av dessa påverkar bruksvederlaget.

Enligt 2 punkten skall i verksamhetsberättelsen ges uppgifter om hur budgeten förverkligats, vilket innebär en jämförelse mellan bokslutet och budgeten. Om budgetmålen inte uppfyllts, skall skälen för det anges i verksamhetsberättelsen.

Enligt 3 punkten skall i verksamhetsberättelsen ges uppgifter om sådana viktiga omständigheter som berör föreningens ekonomiska ställning och fastigheterna, och som inte framgår av resultat- eller balansräkningen. Sådan omständigheter är t.ex. skador som under året eventuellt förorsakats föreningen samt närmare uppgifter om de lägenheter enligt 57 § 1 punkten i fråga om vilka bostadsrätten har inlösts och som är i föreningens besittning. I ett sådant fall skall t.ex. omnämnas vad som gjorts med lägenheterna och för vilket pris de eventuellt har hyrts ut. Förutom i bokslutet skall i verksamhetsberättelsen nämnas huruvida föreningen med stöd av 60 § 2 mom. undantags-

vis har beviljat penninglån eller ställt säkerhet för någon annans förpliktelse.

Enligt 3 mom. skall i verksamhetsberättelsen redogöras för de väsentliga förändringar som skett i föreningens verksamhet under den gångna räkenskapsperioden samt utveckling en bedömning av verksamhetens utveckling under den påbörjade räkenskapsperioden. I bedömningen skall tas i beaktande både inom föreningen och i omgivningen förekommande förändringar som är väsentliga ur föreningens synvinkel. Sådana kan t.ex. vara utvecklingen inom bostadsmarknaden, bostadsrättshusens kapacitetsutnyttjande samt byggnads- och finansieringskostnaderna. Samtidigt skall en redogörelse ges för om föreningen under räkenskapsperioden förvärvat bestämmanderätten i någon annan sammanslutning. Sådana sammanslutningar kan vara t.ex. i 57 § nämnda sammanslutningar, däremot inte andra bostadsrättsföreningar. Uppkomna koncernförhållanden kan inverka på föreningens verksamhetsförutsättningar i framtiden.

Paragrafens 4 mom. rör styrelsens skyldighet att föreslå åtgärder beträffande föreningens över- eller underskott. Föreningens medlemmar kan på så sätt i god tid få vetskap om de åtgärder som föreslås vid föreningsmötet.

59 §. *Byggnadsfond.* Bostadsrättsföreningarnas byggnadsfond är av liknande slag som bostadsaktiebolagens byggnadsfond. Till fonden kan överföras sådana medel i föreningen som är bundna till något visst ändamål.

I 1 mom. stadgas om vilka poster som skall antecknas i byggnadsfonden. I byggnadsfonden skall antecknas först och främst som en särskild post de till föreningen erlagda bostadsrättsavgifterna. Om föreningen som fordring har obetalda bostadsrättsavgifter, skall de antecknas som en särskild post som tillgodohavande i balansräkningen.

För det andra skall i bostadsfonden antecknas de belopp som skall överföras enligt en bestämmelse i föreningens stadgar eller föreningsmötets beslut. Sådana belopp kan vara bl.a. amorteringar på lån som tagits för byggande av bostadsrättshus och som uppburits genom bruksvederlaget. Rådande beskattningspraxis tillåter t.ex. för bostadsaktiebolag att de vederlagsbelopp som uppbärs för amortering antecknas i bostadsfonden, så att det inte uppstår beskattningsbar inkomst för bolaget till denna del.

I fonden kan även antecknas de kostnader

som uppstår till följd av att betydande reparations- och renoveringsarbeten utförs i ett bostadsrättshus. Som exempel kan nämnas kostnader för renovering av byggnadernas rörledningar. Reparationsarbetena kan ha finansierats med lån som amorteras genom det hos bostadsrättshavarna uppburna bruksvederlaget. Det har ingen betydelse för anteckningen i fonden huruvida kostnaderna har erlagts direkt genom det av bostadsrättshavarna uppburna bruksvederlaget eller genom lån som betalas genom bruksvederlaget.

Genom bilagorna till bokslutet skall det framgå för vilket ändamål byggnadsfonden har inrättats. I bilagorna skall även specificeras de belopp som har krediterats respektive debiterats fonden och en utredning om detta.

Paragrafens 2 mom. reglerar för vilket ändamål byggnadsfonden får minskas. En minskning av byggnadsfonden är möjlig enbart för inlösen av bostadsrätter. Inlösen av bostadsrätter grundar sig på 23 § lagen om bostadsrättsbostäder.

En bostadsrättsförening kan med det egna kapitalet även grunda andra fonder.

60 §. *Förbud att bevilja lån och att ställa säkerhet.* I denna paragraf, som i huvuddrag motsvarar 76 § 1 och 2 mom. lagen om bostadsaktiebolag, begränsas en bostadsrättsförenings långivning och ställande av säkerhet både inom föreningen och till utomstående.

Enligt 1 mom. får föreningen inte alls bevilja penninglån åt eller ställa säkerhet för en föreningsmedlem eller någon som tillhör ledningen för föreningen eller för ett boendeförvaltningsområde eller deras närstående.

Enligt 2 mom. kan föreningen bevilja lån åt eller ställa säkerhet för en annan än i 1 mom. nämnd person, om lånet eller säkerheten är nödvändig för underhåll eller nyttjande av en byggnad eller en fastighet som föreningen äger eller besitter. Beviljande av lån eller ställande av säkerhet är motiverat närmast då föreningen är delägare i en servicesammanslutning vars verksamhet i huvudsak är inriktad på underhåll av just den förenings byggnad eller fastighet som beviljat lånet eller ställt säkerheten. Beviljande av lån eller ställande av säkerhet skall dock vara nödvändigt främst ur föreningens, ingalunda servicesammanslutningens, synvinkel. Förbudet att bevilja lån omfattar inte betalningstiden för sådana obetalda rater av bostadsrättsavgiften som inte förfallit till betalning.

61 §. *Koncernbokslut.* Bostadsrättsföreningarna kan enligt 1 § 2 mom. vara delägare i en sammanslutning vars verksamhetsområde utgör att producera tjänster som ansluter sig till boende. Föreningarna kan sålunda bilda koncerner genom att förvärva bestämmanderätten i dessa sammanslutningar. Paragrafen motsvarar i tillämpliga delar stadgandena i 11 kap. 10 och 12 § lagen om aktiebolag. Koncernbokslut skall uppgöras i enlighet med stadgandena i bokföringslagen, och dessutom skall stadgandena i de föreslagna 55 § 3 mom. samt 56 och 57 §§ följas. I modersammanslutningens verksamhetsberättelse skall om koncernen i tillämpliga delar ges de utredningar som avses i 58 §. De utredningar som skall ges om koncernen nämns i 58 § 1 mom., i 2 mom. med undantag för 1—3 punkten samt i 3 mom. sista meningen. En annan bostadsrättsförening får inte vara dottersammanslutning i den bostadsrättsförening, som är modersammanslutning, varför stadgandet inte gäller de uppgifter som ansluter sig till enbart bostadsrättsföreningens verksamhetsberättelse. I dottersammanslutningens verksamhetsberättelse skall modersammanslutningens namn anges.

9 kap. Bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond

62 §. *Inlösningsgarantifond.* Enligt 1 mom. är avsikten med inlösningsgarantifonden att säkerställa att den som innehar en bostadsrätt alltid erhåller inlösen för sin bostadsrätt i ett sådant fall som avses i 23 § lagen om bostadsrättsbostäder. Om husägaren visar sig vara insolvent, erhåller den från garantifonden det belopp som behövs för bostadsrättens inlösen, och inlösen av en bostadsrätt är sålunda alltid möjlig. Om grundande av inlösningsgarantifonden och inledande av verksamheten stadgas i 63 §.

I 2 mom. uppställs för varje bostadsrättsförening som har ingått ett bostadsrättsavtal en skyldighet att vara medlem i bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond. Även en annan sammanslutning som äger ett bostadsrätts-hus har rätt att ansluta sig som medlem till fonden. En sådan sammanslutning behöver inte ansluta hela sitt bostadsrätts-husbestånd till systemet på en gång, utan anslutning kan ske etappvis. För anslutningen har reserverats en övergångstid på fem år, såvida inte inlösnings-

garantifonden i enskilda fall sätter upp en kortare tidsfrist. Inlösningsgarantifonden kan anse att uppställandet av en kortare tidsfrist kan vara ändamålsenligt, om den sammanslutning som ansluter sig har ett litet bostadsrätts-husbestånd. De nya bostadsrätts-hus som blir färdiga och som tillhör en annan sammanslutning som redan anslutit sig som medlem hör dock automatiskt till systemet.

Enligt 3 mom. är bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond en självständig juridisk person.

63 §. *Bildande av inlösningsgarantifond och inledande av verksamheten.* Bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond skall bildas när två bostadsrättsföreningar har antecknats i handelsregistret. Stiftande medlem kan dessutom vara en annan sammanslutning som avses i 62 § 2 mom. och som äger bostadsrätts-hus.

Enligt 2 mom. skall handelsregistret meddela de två först registrerade bostadsrättsföreningarna om deras skyldighet att bilda en inlösningsgarantifond. Dessa meddelanden skall inlämnas till miljöministeriet för kännedom så att ministeriet kan sköta sin skyldighet att övervaka att inlösningsgarantifonden grundas.

Stiftarna skall över bildandet upprätta en stiftelseurkund som skall dateras och underskrivas av stiftarna, och till vilken skall bifogas de för fonden uppgjorda stadgarna. Stiftarna skall välja fondens första styrelse och revisorer samt sända fondens stadgar till miljöministeriet för fastställelse. De i 3 mom. avsedda åtgärderna som åvilar stiftarna av fonden skall vidtas inom sex månader från det bostadsrättsföreningarna antecknades i handelsregistret. Skyldigheten att grunda fonden har anknutits till registreringen av föreningarna, eftersom syftet med inlösningsgarantifonden är att skydda bostadsrättshavarna, och bostadsrättsföreningarna kan ingå bostadsrättsavtal först sedan de genom registreringen erhållit rätts-handlingsförmåga.

Miljöministeriet kan förena skyldigheterna med vite, om föreningarna försummar de i denna paragraf ålagda skyldigheterna eller om stadgarna inte motsvarar de krav som ställs i 64 §. Ministeriet bestämmer också vid behov om utdömande av vite. Beträffande föreläggande av vite och utdömande av detsamma följs stadgandena i viteslagen (1113/90).

64 §. *Stadgar för inlösningsgarantifonden.* Enligt 1 mom. fastställer miljöministeriet stadgarna för inlösningsgarantifonden och de ändring-

ar som görs i dem. I paragrafen uppräknas de bestämmelser som skall nämnas i stadgarna för inlösningsgarantifonden. Dessutom kan i stadgarna ingå bestämmelser även om annat som är nödvändigt.

Enligt 2 punkten skall i stadgarna anges den grund enligt vilken fondens medlemmar utser fullmäktige samt fullmäktiges beslutförhet. Varje medlem i fonden får med stöd av 65 § utse minst en fullmäktig. Enligt 1 mom. i nämnda paragraf har varje fullmäktig en personlig suppleant. När nya medlemmar ansluter sig, växer antalet fullmäktige. I stadgarna kan det inte anges ett fast antal fullmäktige, utan principerna för på vilka grunder olika stora föreningar får tillsätta fullmäktige. I stadgarna nämnd grund kan t.ex. vara antalet bostadsrättsavtal i medlemssammanslutningen.

Enligt 4 punkten skall i stadgarna anges antalet medlemmar i styrelsen och antalet suppleanter och deras mandattid samt styrelsens beslutförhet och uppgifter. Antalet styrelsemedlemmar kan fritt bestämmas i stadgarna. Antalet medlemmar och deras mandattid kan variera. I stadgarna skall styrelsens uppgifter uttryckligen anges. I stadgarna kan regleras de löpande ärenden som styrelsen sköter, såsom åtgärder för att bära upp fondavgifter, skötsel av fondens bokföring och andra motsvarande angelägenheter. Därutöver är det styrelsens uppgift att med stöd av 68 § 1 mom. fatta beslut om inlösen.

Enligt 5 punkten skall i stadgarna för inlösningsgarantifonden bestämmas om hur fondens namn tecknas. Enligt 66 § 2 mom. skall fonden ge uppgifter om fondens namntecknare samt deras personuppgifter till miljöministeriet.

Enligt 6 punkten skall i stadgarna anges antalet revisorer i fonden samt revisorernas eller revisionssammanslutningens mandattid. Fondens mandattid är ett kalenderår, varför det i de flesta fall är praktiskt att utse revisorerna för samma tid. Även en annan mandattid är möjlig.

Enligt 7 punkten skall i stadgarna anges när fullmäktige skall sammanträda för att fatta beslut om fondavgiften samt om andra ärenden som hör till fullmäktiges uppgifter. Enligt 67 § 3 mom. skall fullmäktige sammanträda minst en gång per år. I övrigt kan man i stadgarna fritt bestämma om dessa ärenden, med beaktande av lagens tvingande stadganden om fullmäktiges lagstadgade uppgifter. Dessa är uppgiften att välja styrelse och revisorer samt

att bestämma om fondavgiftens storlek och betalningstid. Uppgifter som kan regleras i stadgarna kan t.ex. vara att fastställa bokslutet och att bevilja ansvarsfrihet, såsom avses i 8 punkten.

Enligt 8 punkten skall i stadgarna bestämmas på vilket sätt fondens bokslut skall fastställas och ansvarsfrihet beviljas.

Enligt 9 punkten skall i stadgarna bestämmas i vilken ordning fullmäktige skall fatta beslut om ändring av stadgarna för inlösningsgarantifonden. Fullmäktige skall fatta beslut om stadgeändring, varför man inte genom att ta in en bestämmelse i stadgarna kan överföra beslutanderätten i det ärendet till några andra organ. I stadgarna för inlösningsgarantifonden kan intas närmare bestämmelser om ändring av stadgarna.

65 §. *Garantifondens förvaltning.* Enligt 1 mom. utövar fullmäktige beslutanderätten i fonden, om inte beslutanderätten i detta lagförslag eller i stadgarna överförs på styrelsen. I stadgarna kan beslutanderätt överföras på styrelsen med stöd av 64 § 4 punkten.

Varje medlem i fonden tillsätter ett antal fullmäktige enligt de grunder som anges i stadgarna. För varje vald fullmäktigeledamot skall det utses en personlig suppleant. Fullmäktiges och deras suppleanters mandattid är ett kalenderår. Om det under kalenderåret ansluter sig nya medlemmar till fonden, avslutas mandatperioden även för av dem utsedda fullmäktige och suppleanter vid utgången av kalenderåret. Fullmäktige och suppleanter kan återväljas, om det inte bestäms något annat i stadgarna.

Enligt 2 mom. skall fonden ha en styrelse. Fullmäktige utser styrelsens medlemmar och suppleanter, varför det inte i stadgarna kan bestämmas något annat om valet av dem.

Enligt 3 mom. skall fonden ha minst två revisorer och två revisorssuppleanter. Rörande revisorernas behörighet föreslås att minst två revisorer skall vara av Centralhandelskammaren godkända revisorer eller revisionssammanslutningar. Om det enligt stadgarna skall utses flera revisorer, kan de övriga vara av en handelskammare godkända revisorer eller lekmannarevisorer. Fullmäktige utser revisorer, varför det inte om detta kan bestämmas något annat i stadgarna. Enligt 66 § 1 mom. skall revisorerna tillställa miljöministeriet de handlingar, upplysningar och utredningar som behövs för övervakningen.

66 §. *Tillsyn över inlösningsgarantifonden.* Tillsynen över fonden föreslås bli anförtrodd miljöministeriet, eftersom det hör till miljöministeriets uppgifter att sköta förvaltningen av bostadsrättsbostadssystemet. Ministeriet skall tillse att fonden sköts i enlighet med lagen och fondens stadgar. Ministeriet utövar preventiv övervakning redan genom att med stöd av stadgandena i 64 § fastställa fondens stadgar.

Enligt 1 mom. skall fonden på begäran för miljöministeriet för tillsynen framlägga alla handlingar samt ge det alla möjliga uppgifter och utredningar. Förutom styrelsen har denna skyldighet uttryckligen stadgats att beröra även fondens revisorer. Ministeriet kan inbegära uppgifter närhelst det anser det vara påkallat, t.ex. vid vissa tidpunkter eller i vissa speciella situationer. Fonden skall även tillställa miljöministeriet kopior av bokslutet och revisionsberättelsen. Tidsfristen är utsatt till fyra månader räknat från räkenskapsperiodens utgång.

I 2 mom. åläggs inlösningsgarantifonden att tillställa miljöministeriet uppgifter om fondens namntecknare samt deras personuppgifter såsom avses i handelsregisterlagen. Skyldigheten innebär också en förpliktelse att ge uppgifter om det sker ändringar beträffande namntecknarna.

Enligt 3 mom. kan ministeriet ålägga fondens styrelse att vidta rättelseåtgärder när det märker att fondens styrelse har förfarit i strid med lagen eller fondens stadgar eller försummat sina skyldigheter i enlighet med den föreslagna lagen. Ministeriet kan för att förstärka åläggandet eller förbudet förelägga vite för styrelsens medlemmar. Vitet utdöms av länsstyrelsen på den ort där fonden har sin hemort.

67 §. *Fondavgift.* Enligt 1 mom. är syftet att öka fonden genom de fondavgifter som uppbärs hos fondens medlemmar. Bostadsrättsföreningarna samlar in medel för detta av de medlemmar som är bostadsrättshavare genom bruksvederlaget. En fondmedlem skall i fondavgift till inlösningsgarantifonden betala minst fem procent av de nya bostadsrättsavgifter som årligen betalats till densamma. Sålunda erlägger varje fondmedlem fondavgift till fonden endast för de år när medlemmen fått betalningar för nya bostadsrättsavgifter, och endast för dessa bostadsrättsavgifter. Fondavgift uppbärs endast en gång för varje bostadsrättsbostad. Om en medlem således tvingats inlösa en

bostadsrätt och den överläts på nytt, uppbärs inte fondavgift för denna.

Även andra sammanslutningar som är medlemmar skall betala en fondavgift. I ett sådant fall är det viktigt att fondavgiften har betalats för hela det bostadsrättsbostadsbestånd som hör till systemet. De andra sammanslutningar som ansluter sig som medlemmar betalar fondavgift för hela det existerande bostadsrättsbostadsbestånd som sammanslutningen anmäler att skall anslutas till systemet. Fondavgiften för nya bostadsrätter bestäms på samma sätt som för bostadsrättsföreningarna.

Enligt 2 mom. kan fullmäktige fatta beslut om att fondmedlemmarna skall betala en extra fondavgift. I fullmäktiges beslut skall bestämmas den tid inom vilken den extra fondavgiften skall betalas. Beslutet skall fattas med minst två tredjedelars majoritet av de närvarande fullmäktigeledamöterna. Det kan bestämmas att extra fondavgift skall betalas i sådana situationer där de i enlighet med 1 mom. influtna medlen inte räcker till för att täcka uppkomna behov av inlösen. Den extra fondavgiften är bindande även för de medlemmar som motsatt sig den.

Enligt 3 mom. skall grunderna för hur fondavgiften bestäms vara desamma för alla medlemmar. Fullmäktige fattar beslut om fondavgiften på grundval av 64 § 7 punkten. I beslutet skall varje medlem åläggas att årligen betala en viss procentandel som skall vara minst fem procent av de nya bostadsrättsavgifter som årligen betalats till medlemmen.

Enligt 4 mom. kan fondavgiften utsökas utan dom eller utslag. Det är nödvändigt att fondavgiften är omedelbart utsökningsbar, eftersom det ligger i allmänt intresse att bostadsrättssystemets soliditet skall tryggas.

68 §. *Inlösningsmedel.* I 1 mom. stadgas om hur medel får anvisas till en fondmedlem för inlösen av bostadsrätter. Förutsättningen är att medlemmen genom de yrkanden som framförts på inlösen åsamkas oskäligt stora betalningssvårigheter. En medlem skall vara beredd på sedvanlig inlösen av bostadsrätter, varför utnyttjande av hjälp från garantifonden endast kan komma i fråga i undantagsfall. Sådana situationer kan uppkomma t.ex. när det på någon ort på grund av massarbetslöshet samtidigt skall inlösas flera bostadsrätter i hus som tillhör en viss medlem. Om en fondmedlem försätts i konkurs, sker återbetalningen av bostadsrättsavgifterna till de

bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt via inlösningsgarantifonden. Fondens styrelse fattar beslut om användning av medel för inlösen.

Enligt 2 mom. skall en fondmedlem som inlöst en bostadsrätt med fondens medel, när den på nytt överlåter bostadsrätten till en ny bostadsrättshavare, överföra till inlösningsgarantifonden den bostadsrättsavgift som betalats av mottagaren. Det får inte uppstå en ogrundad fördel för en fondmedlem när inlösen sker med fondens medel.

69 §. *Förbud att skifta inlösningsgarantifonden.* Genom inlösningsgarantifonden strävar man efter att garantera bostadsrättsföreningssystemets funktionsduglighet och fortbestånd i enlighet med bostadsrättshavarnas intressen. Därför är det viktigt att garantifondens medel hålls åtskilda från medlemmarnas tillgångar, och att medlemmarna inte kan återfå de medel som inbetalats till fonden. Den bostadsrättsförening eller annan sammanslutning som äger ett bostadsrättshus och som är medlem i fonden har inte rätt att yrka att en del av fonden skall avskiljas för medlemmens egen del och inte heller att överlåta sin andel på någon annan. En andel i fonden kan inte heller inräknas i det egna kapitalet hos föreningen eller hos en annan sammanslutning som äger bostadsrättshus.

70 §. *Placering av fondens medel.* De medel som hör till inlösningsgarantifonden skall placeras på ett säkert och för fondens likviditet betryggande sätt. Som exempel på ett sådant placeringsobjekt kan nämnas de offentliga samsfundens, såsom statens, kommunernas eller samkommunernas egna eller av dem garanterade masskuldebrev. Bland placeringsobjekten skall det också finnas tillräckligt med sådana objekt som möjliggör en fortlöpande betalningsberedskap t.ex. med kort varsel uppsägbara depositioner.

71 §. *Garantifondens bokföring.* I bokföringslagen stadgas inte om fondens bokföringsskyldighet, varför det föreslås ett uttryckligt stadgande i lagen om detta. Fondens bokföring skall följa bokföringslagen i tillämpliga delar och dess bokslut skall i tillämpliga delar uppgöras i enlighet med bokföringslagen. Ur fondens bokföring skall framgå de inlösningsar som har skett enligt 68 §. Vid fondens revision skall revisionslagen följas i tillämpliga delar. Fondens räkenskapsperiod föreslås vara ett kalenderår.

10 kap. Upplösning

72 §. *Upphörande med verksamheten och överlåtelse av egendomen.* I paragrafen stadgas om beslutsfattandet i situationer som i praktiken kan inverka på en bostadsrättshavares rättigheter. För sådana åtgärder krävs enligt 46 och 47 §§ lagen om bostadsrättsbostäder tillstånd av myndighet, och om detta finns det en hänvisning i 3 mom.

Paragrafens 1 mom. gäller beslutsfattandet vid upplösning av en förening och överlåtelse av bostadsrättshus som ägs av föreningen eller en fastighet som den förvaltar eller äger. Eftersom ett sådant beslut kan inverka på bostadsrätten, krävs för ett sådant beslut samtycke av var och en sådan bostadsrättshavare på vars ställning beslutet inverkar. Sålunda krävs i händelse av att föreningen upplöses samtycke av samtliga bostadsrättshavare. För överlåtelse av ett bostadsrättshus krävs samtycke av de i huset boende bostadsrättshavarna. Om det däremot är fråga om överlåtelse av äganderätten eller besittningsrätten till en fastighet, krävs samtycke av de bostadsrättshavare som bor i det eller de bostadsrättshus som är belägna på ifrågavarande fastighet.

För ett beslut som avses i 1 mom. krävs förutom de ovannämnda samtyckena dessutom att det har biträtts med två tredjedels majoritet av de vid mötet närvarande medlemmarna. Kravet på kvalificerad majoritet är detsamma som det som gäller vid ändring av stadgarna. Ovannämnda samtycke eller kvalificerade majoritet krävs inte när överlåtelsen gäller en sådan del av fastigheten som lämnas obebyggd. I ett sådant fall fattas beslutet av föreningsmötet som majoritetsbeslut eller möjligen av föreningens styrelse.

I 2 mom. stadgas om beslutsgången vid upplösning av en förening eller överlåtelse av dess egendom när föreningens fortsatta verksamhet medför väsentlig skada för föreningen. Beslutet skall i ett sådant fall kunna fattas t.o.m. utan samtliga bostadsrättshavares samtycke. Samtycke krävs dock av minst fyra femtedelar av de berörda bostadsrättshavarna, vilket motsvarar det stadgande som tillämpas i bostadsaktiebolag. Dessutom krävs för beslutet i enlighet med 1 mom. att de medlemmar som har minst två tredjedelar av de vid mötet angivna rösterna biträder beslutet. I en förening som ännu inte ingått bostadsrättsavtal och i vilken det sålunda inte finns bostadsrätts-

havare, kan beslutet om upplösning och överlåtelse av egendomen alltid fattas med två tredjedels röstmajoritet på ett föreningsmöte. Om föreningens ekonomiska ställning är svag, men föreningen har egendom, kan föreningsmötet för att klara ut situationen fatta beslut om att först realisera föreningens egendom. Beroende på situationen därefter kan föreningen fatta beslut om upplösning eller så kan föreningens styrelse fatta beslut om att avträda föreningens egendom till konkurs. En förening som är i ekonomiska svårigheter kan också för att sanera verksamheten ansöka om skuldsaneringsförfarande, om de förutsättningar som stadgas i lagen om företagssanering (47/93) uppfylls.

I 3 mom. hänvisas till att det förutom föreningens interna beslut för i denna paragraf avsedd upplösning eller överlåtelse även kan krävas tillstånd av myndighet. Enligt 46 § lagen om bostadsrättsbostäder kan en bostadsrättsförening som äger bostadsrättshus inte upplösas utan statskontorets tillstånd, utom vid konkurs. Enligt 47 § lagen om bostadsrättsbostäder får en förening överlåta ett bostadsrättshus som den äger, eller den fastighet på vilken huset är beläget, endast till kommunen eller en av kommunen godkänd mottagare som kan beviljas aravalån för bostadsrättshus eller räntestödslån eller som kan anses motsvara en överlåtare av aktier. Tillstånd av myndighet krävs inte vid överlåtelse av en fastighet när överlåtelsen inte omfattar ett bostadsrättshus. Priset för överlåtelsen av ett bostadsrättshus regleras i 48 § lagen om bostadsrättsbostäder.

En förening kan enligt 46 § lagen om bostadsrättsbostäder inte heller omändras till en sammanslutning av ett annat slag eller fusioneras med en annan bostadsrättsförening utan tillstånd av myndighet. Försäljning av ett bostadsrättshus som tillhör en förening på offentlig auktion sker i enlighet med 49 § lagen om bostadsrättsbostäder.

Det har inte ansetts nödvändigt att i lagförslaget ta in stadganden om fusionering av bostadsrättsföreningar. En samordning av bostadsrättsföreningarnas verksamhet är möjlig genom normala köp, där en förening som upphör med sin verksamhet säljer sin egendom och affärsverksamhet till en annan bostadsrättsförening. Ett beslut som avser försäljning fattas i en förening i enlighet med 1 och 2 mom. och för den ansöks om i 3 mom. nämnt tillstånd av myndighet. Om det finns en fast-

ställd företagsinteckning i föreningens egendom, stadgas om förfarandet i fråga om denna i företagsinteckningslagen.

73 §. *Likvidation.* Syftet med de likvidationsåtgärder som avses i paragrafen är att reda ut föreningens ekonomiska omständigheter innan föreningen antecknas i handelsregistret som upplöst. Enligt 1 mom. skall styrelsen sköta likvidationen, om inte föreningen vid det möte som fattat beslut om upplösningen, har beslutat att välja en eller flera likvidatorer. De som valts till likvidatorer ersätter föreningens styrelse och namntecknare. Likvidatorerna fungerar tillsammans som föreningens företrädare.

Likvidatorerna skall sköta om att föreningens ekonomiska verksamhet avslutas på ett ändamålsenligt sätt. Föreningen får inte längre ta nya lån och inte heller påbörja nya projekt. Dock skall man kunna vidta nödvändiga åtgärder för underhåll av fastigheter och byggnader så att fastigheternas och byggnadernas värde bibehålls och boendet i föreningens hus kan fortsätta.

För att klarlägga föreningens skulder och för att skydda borgenärerna skall likvidatorerna vid domstol söka offentlig stämning på borgenärerna. Om föreningens egendom överstiger skuldernas belopp, skall likvidatorerna vid behov sälja egendom för att betala skulderna. Om medlen inte räcker till för att betala skulderna, skall likvidatorerna avträda föreningens egendom till konkurs.

När likvidationsåtgärderna är genomförda och de medel som eventuellt kvarblivit hos föreningen har överförts till inlösningsgarantifonden, skall likvidatorerna uppgöra en slutredovisning över upplösningen. Av den skall framgå betalningen av borgenärernas fordringar, eventuella återbetalda bostadsrättsavgifter och överföringen av eventuella överskottsmedel. Likvidatorerna skall se till att anmälan om upplösningen görs till handelsregistret. Föreningen är upplöst när anteckning om detta har registrerats.

I 2 mom. stadgas om betalningsordningen. Med föreningens medel skall först skulderna betalas innan återbetalning av bostadsrättsavgifter sker till de bostadsrättshavare som önskar avstå från sin bostadsrätt. Enligt 45 § lagen om bostadsrättsbostäder är bostadsrättssystemet avsett att vara permanent, varför upplösning, likvidation eller konkurs i en förening inte får inverka på en bostadsrättshavares bostadsrätt. Bostadsrättsavgiften återbetalas

endast till dem som i detta sammanhang önskar avstå från sin bostadsrätt. Om föreningens medel inte räcker till för att återbetala bostadsrättsavgifterna till dem som avstår från sin bostadsrätt, täcks den del som fattas av inlösningsgarantifonden. Bostadsrättsavgifterna utgör inte en skuld för föreningen. De medel som återstår efter att skulderna betalats och bostadsrättsavgifterna återbetalats, skall överföras till den inlösningsgarantifond som avses i 62 §. Eftersom syftet med föreningen inte är att bereda medlemmarna vinst eller annan omedelbar ekonomisk nytta, och det inte får utdelas någon vinst eller dividend till medlemmarna, kan stadgandet inte kringgå genom att upplösa föreningen och dela ut dess tillgångar till medlemmarna.

74 §. *Klander av likvidation.* Enligt paragrafen får en tiondedel av föreningens medlemmar klandra likvidatorernas åtgärder genom att väcka talan inom sex månader efter att slutredovisningen avgivits. Forum är domstolen på föreningens hemort. Det antal som förutsätts för väckande av talan, dvs. en tiondedel av medlemmarna, svarar mot 77 § som stadgar om minoritetens rätt att väcka ersättningstalan. Stadgandet tillämpas såväl på en av styrelsen som en av likvidatorerna utförd likvidation.

75 §. *Konkurs.* Enligt 1 mom. fattar styrelsen beslut om att avträda föreningens egendom till konkurs. Styrelsen skall vara medveten om föreningens ekonomiska tillstånd och den har skyldighet att vidta sådana åtgärder när förutläggningarna för konkurs uppfylls. Eftersom styrelsemedlemmarna har aktsamhetsplikt och är skadeståndsskyldiga enligt 76 §, skall de också ha en möjlighet att genom att avträda föreningens egendom till konkurs begränsa sitt ansvar eller befrias från det.

Enligt 2 mom. skall domstolen på framställning av statskontoret utse också en av statskontoret föreslagen person till godman. Enligt principen om bostadsrättsystemets varaktighet skall bostadsrättshuset även vid en konkurs bibehållas som bostadsrättshus, vilket skall beaktas när föreningens egendom säljs. Därför har statskontoret givits en möjlighet att även i en konkurssituation säkerställa att de av föreningen ägda bostadsrättshuset bibehålls som bostadsrättshus. En upplösning av en bostadsrättsförening och en överlåtelse av egendomen är enligt huvudregeln i lagen om bostadsrättsbostäder möjligt endast med statskontorets tillstånd, varför den i stadgandet angivna rät-

ten att föreslå en godman föreslås gälla statskontoret.

I 3 mom. regleras förfarandet när föreningens egendom har avträts till konkurs och det ännu efter att konkursen avslutats finns egendom kvar. Styrelsen är i ett sådant fall skyldig att utan dröjsmål sammankalla ett föreningsmöte som skall fatta beslut om huruvida föreningens verksamhet skall fortsättas eller om föreningen skall upplösas. Beslut om att fortsätta verksamheten fattas enligt huvudregeln i 24 § med enkel majoritet, medan däremot upplösning av föreningen kräver ett förfarande enligt 72 §. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål anmäla ett beslut om fortsatt verksamhet till handelsregistret.

Om det inte finns egendom kvar i föreningen efter att konkursen har avslutats, upplöses föreningen enligt 4 mom. när slutredovisningen avgivits. Konkursförvaltningen skall enligt 19 § 2 mom. handelsregisterlagen anmäla till handelsregistret att slutredovisning i konkursen givits. Om det enligt slutredovisningen inte finns medel kvar i föreningen, skall konkursförvaltningen utan dröjsmål göra anmälan om föreningens upplösning. Genom denna anmälan antecknas i handelsregistret att föreningen har upphört.

11 kap. Särskilda stadganden

76 §. *Skadeståndsskyldighet.* Paragrafen motsvarar 39 § föreningslagen. I den stadgas om styrelsens och boendekommitténs medlemmars, föreningens eller boendeförvaltningsområdes disponents, revisors och övervakares ersättningsskyldighet gentemot föreningen och i vissa fall även för skador som åsamkats andra personer. Ansvaret för en funktionär som står i arbetsförhållande till föreningen bestäms enligt andra stadganden.

Ersättningsansvar till föreningen gäller i fråga om skada som personen i fråga i sitt uppdrag uppsåtligt eller av oaktsamhet har orsakat föreningen. Ersättningsansvar enligt paragrafen gäller i fråga om skador som uppstått vid skötsel av den uppgift eller det uppdrag som personen har i föreningen. Om förorsakandet av skadan inte på något sätt ansluter sig till detta uppdrag, bestäms ersättningsansvaret på basis av de allmänna stadgandena om skadestånd. Stadgandet gäller inte

ansvaret beträffande en enskild medlem i föreningen.

De i paragrafen nämnda personernas ansvar föreslås bli utvidgad till att gälla även en skada som åsamkats en föreningsmedlem eller en föreningen utomstående person, vilket svarar mot regleringen i fråga om andra sammanslutningar. Ansvar gentemot dessa personer uppkommer endast för en skada som orsakats genom brott mot denna lag eller föreningens stadgar. Det föreslagna stadgandet ger den skadelidande möjlighet att söka ersättning förutom av föreningen själv även direkt av den eller de personer vars verksamhet orsakat skadan. På motsvarande sätt understryker stadgandet det ansvar som styrelsens och boendekommitténs medlemmar, revisorerna och övervakaren har för sin verksamhet. Det föreslagna stadgandet utesluter inte en skadeståndsskyldighet som möjligen uppkommer med stöd av andra lagar och stadganden.

Ett ansvar som avses i stadgandet kan uppstå t.ex. om föreningens disponent utan skäl vägrar låta en medlem utöva en rättighet som enligt stadgarna tillkommer medlemmarna och av detta uppkommer en skada för medlemmen. På samma sätt kan ett av styrelsen på felaktiga grunder fattat beslut om förvägran av medlemsrättigheter leda till ersättningsansvar. Ett ersättningsansvar kan uppkomma även därför att styrelsen, disponenten eller boendekommittén bryter mot stadgandena i 35 § som definierar befogenheterna. Ersättningsansvar kan även följa av brott mot tvingande stadganden i en annan lag, om de nämnda organen samtidigt har försummat sina ovan nämnda skyldigheter.

I 1 mom. föreslås att det även intas ett hänvisningsstadgande om skadeståndsskyldighet för en arbetstagare. En arbetstagares ersättningsansvar bestäms inte enligt 1 och 2 mom., utan på det sätt som bestäms om arbetstagarens ansvar i allmänhet. Om ersättningsansvar för en arbetstagare stadgas i skadeståndslagen (412/74) och lagen om arbetsavtal (320/70). Detta ansvar skiljer sig från det ovan stadgade föreningsrättsliga ersättningsansvaret för det första på så sätt att ersättningsansvar enligt 4 kapitlet 1 § 1 mom. skadeståndslagen inte uppkommer, om arbetstagarens fel endast utgörs av lindrigt vållande. För det andra tillämpas i dessa fall en sådan kanalisering av ersättningsansvaret som stadgas i 6 kap. 2 § skadeståndslagen, enligt vilket det primära

ansvaret för betalningen av ersättning till den skadelidande ligger på arbetsgivaren eller föreningen. Arbetstagaren är ersättningsskyldig endast till den del ersättning inte kan utfås av arbetsgivaren. Däremot kommer en kanalisering av ansvaret inte i fråga när ansvaret grundar sig på stadgandena i den nu aktuella paragrafen.

Till kännetecknen för ett arbetsförhållande hör arbetsgivarens rätt att leda och övervaka. Att det betalas en ersättning till en funktionär för att denna utför ett uppdrag, betyder inte i sig ett arbetsförhållande. En medlem eller ordföranden i styrelsen eller i en boendekommitté kan inte anses stå i arbetsförhållande till föreningen, även om han verkar på heltid i föreningen mot lön när han utför uppgifter för styrelsen eller boendekommittén, utan han skall betraktas som medlem i ett lagstadgat organ.

I 2 mom. hänvisas det till skadeståndslagens stadganden om jämkning av ersättning och fördelning av ersättningsansvar. Skadeståndslagen gäller enligt sitt tillämpningsstadgande inte ersättningsansvar som stadgats i andra lagar. Liksom i andra lagar som gäller sammanslutningar är det skäl att även i fråga om bostadsrättsföreningarna i lag stadga om möjligheten att avvika från principen om full ersättning när skälighetsorsaker så kräver. Frågan om jämkning av ersättning regleras närmast i 2 kap. 1 § 2 mom. skadeståndslagen, som är ett allmänt jämningsstadgande, samt i 6 kap. 1 § i nämnda lag, där det anges att den skadelidandes medverkan och andra omständigheter som inte hörde till den skadevållande handlingen men som har bidragit till skadans uppkomst berättigar till jämkning av ersättningen. Den allmänna jämningsmöjligheten innebär bl.a. att om både föreningen och styrelsens medlemmar ådömts ersättningsskyldighet, kan ersättningen för en enskild styrelsemedlems del jämkas på grund av hans förmögenhetsförhållanden.

Om fördelning av ersättningsansvar mellan två eller flera ersättningsskyldiga stadgas i 6 kap. 2 och 3 § skadeståndslagen. Enligt 6 kap. 2 § i nämnda lag ansvarar de ersättningsskyldiga i allmänhet solidariskt för att ersättning betalas till den skadelidande. Om emellertid ersättningen för någon av de ersättningsskyldiga har jämkats, begränsas hans ansvar till att omfatta enbart det nedsatta beloppet. Enligt 6 kap. 3 § skall ersättningssumman fördelas mellan de ersättningsskyldiga i enlighet med vad som prövas skäligt med hänsyn till den större

eller mindre skuld som ligger envar skadeståndsskyldig till last, den fördel som skadefallet eventuellt har medfört och övriga omständigheter. Stadgandet gör det möjligt att t.ex. fastställa att det inbördes ansvar som finns mellan de till ersättningsskyldighet dömda styrelsemedlemmarna är av olika storlek beroende på i vilken mån var och en har medverkat till skadan.

I 3 mom. stadgas om alternativt forum för väckande av talan om ersättning för skada som förorsakats föreningen. Det ordinarie forumet är enligt 10 kap. 1 § rättegångsbalken domstolen på den svarandes eller ersättningsskyldiges hemort. I praktiken är det dock ofta enklare att ärendet kan behandlas i domstolen på föreningens hemort särskilt om talan väcks gentemot samtliga medlemmar i styrelsen. Enligt den kändes, dvs. föreningens, prövning bestäms i vilken domstol talan skall väckas. Ett motsvarande stadgande om alternativt forum för talan om ersättning finns också i andra lagar om sammanslutningar. Det finns inte ett behov att utsträcka stadgandet om alternativt forum till att gälla situationer där skada har orsakats någon annan än föreningen. Om den som lidit skada kräver ersättning både av föreningen och av personer som verkat för föreningens räkning, kan talan väckas även i domstolen på föreningens hemort, i det fall att förutsättningarna enligt 10 kap. 7 § rättegångsbalken uppfylls.

77 §. *Minoritetens rätt att väcka ersättningstalan.* Om föreningsmötet fattat beslut om att bevilja ansvarsfrihet eller att inte väcka talan om ersättning, kan man enligt huvudregeln inte längre kräva skadestånd för föreningens räkning genom att väcka talan. I paragrafen stadgas om ett undantag från denna huvudregel. Förutsättningen för minoritetens rätt att väcka talan är att ersättningsärendet har behandlats vid föreningsmötet i form av en fråga om ansvarsfrihet eller på något annat sätt, och att minoriteten motsatt sig den beviljade ansvarsfriheten eller beslutet om att inte väcka talan om ersättning, och minoriteten utgör minst en tiondedel av alla medlemmar eller en tredjedel av de vid mötet närvarande medlemmarna. De medlemmar som motsvarar ovan nämnda antal får väcka skadeståndstalan. Medlemmarna behöver inte vara desamma som på föreningsmötet motsatte sig beslutet om ansvarsfrihet eller beslutet om att avstå från att väcka talan. Medlemmarna kan väcka talan

oberoende av att styrelsen redan har gjort det. Även flera medlemmar eller grupper av medlemmar kan väcka talan oberoende av varandra. Käromålet drivs för föreningens räkning. Fullföljande av talan förhindras inte av att någon av dem som deltagit i väckande av talan avstår från densamma, även om det antal medlemmar som fullföljer talan måhända inte längre företräder den kvalificerade minoritet som krävs för att väcka talan.

När en minoritet på ett föreningsmöte har motsatt sig beviljande av ansvarsfrihet och eventuellt yrkat att särskild granskning skall företas i enlighet med 54 §, måste föreningens ledning snarast möjligt få veta huruvida ärendet leder till rättegång. Därför föreslås i 3 mom. att talan skall väckas inom 3 månaders tid.

Enligt 4 mom. svarar de medlemmar som väckt talan för de rättegångskostnader som de har ådömts att betala. De har dock rätt att av föreningen få ersättning för sina kostnader i den mån de medel som föreningen vunnit i rättegången räcker till för det. Genom stadgandet vill man stärka minoritetens ställning och tillförsäkra den åtminstone någon ersättning för den aktivitet som resulterat i att föreningen erhållit medel som den annars hade gått miste om.

78 §. *Tid för talan.* I paragrafen stadgas att tidsfristen är tre år för väckande av talan mot styrelsemedlemmarna eller medlemmarna i en boendekommitté, föreningens eller ett boendeförvaltningsområdes disponent eller en revisor eller ett boendeförvaltningsområdes övervakare. Stadgandets 1 mom. motsvarar i huvuddrag 15 kap. 7 § 1 mom. aktiebolagslagen som tillämpas på bostadsaktiebolag. Den i paragrafen avsedda tiden för talan gäller endast ett sådant ansvar som uppkommit i de uppdrag som nämns i paragrafen. För minoritetens rätt att väcka talan finns en särskild tidsfrist i 77 § 3 mom.

Enligt 2 mom. får en minoritet i föreningen oberoende av den tidsfrist som stadgas i 1 mom. 1 punkten väcka talan mot styrelsemedlemmarna eller medlemmarna i en boendekommitté samt mot föreningens eller ett boendeförvaltningsområdes disponent, såvida majoriteten på mötet förhindrat fattande av beslut i ett ärende som gäller beviljande av ansvarsfrihet eller att avstå från att väcka talan. Syftet med momenten är att en majoritet av föreningens medlemmar inte får fördröja beviljande av ansvarsfrihet och annan behandling av ett

ärende som avses i 77 § 1 mom. så att minoriteten inte i praktiken skulle ha möjlighet att utöva den rätt till talan som stadgats för dess skydd.

79 §. *En rättshandlings giltighet mot föreningen.* I paragrafen stadgas om en situation där en företrädare för föreningen överskridit sin befogenhet när han verkat för föreningens räkning. Stadgandet motsvarar i princip 11 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/29). Enligt denna är de rättshandlingar som en laglig företrädare för föreningen företagit bindande för föreningen även när han därvid ha överskridit sina befogenheter, såvida en avtalspart eller någon annan i motsvarande ställning varit i god tro. Om den andra parten i rättshandlingen insåg eller hade bort inse att befogenheterna överskreds, gäller inte rättshandlingen mot föreningen. De företrädare för föreningen som här avses är föreningens styrelse, disponent och föreningens namntecknare samt boendeförvaltningsområdenas medlemmar i boendekommittéerna och disponenter.

Om föreningens företrädare inte enligt lag haft behörighet att fatta beslut om ett avtal, binder inte avtalet föreningen, även om avtalsparten eller den som är i motsvarande ställning skulle vara i god tro. I en bostadsrättsförening bestäms en företrädares behörighet utgående från föreningens syfte och verksamhetsområde samt av de tvingande stadgandena i denna lag, särskilt de som gäller arbetsfördelningen mellan organen. Tredje man antas i allmänhet känna till lagens stadganden och i behörig ordning kungjorda anteckningar i handelsregistret.

Befogenhetens omfattning bestäms på basis av den föreslagna lagen, föreningens stadgar, i föreningen fattade beslut samt de anvisningar som högre organ eventuellt har meddelat. De som företar rättshandlingar med en bostadsrättsförening kan förutsättas känna till de gränser som följer av lagen såväl när det gäller de organ som företräder hela föreningen som de organ som företräder boendeförvaltningen. T.ex. när föreningen förvärvar fast egendom, vilket en boendekommitté inte enligt lagen självständigt får fatta beslut om, skall en utomstående avtalspart försäkra sig om boendekommitténs rätt att ingå ett sådant avtal.

En utomstående kan inte förutsättas känna till sådana begränsningar i befogenheterna som följer av föreningens stadgar eller föreningsmötets eller boendestämmans beslut. En utomstående kan inte heller i alla enskilda fall förut-

sättas vara på det klara med den självständiga befogenhet boendeförvaltningsområdets boendekommitté eller disponent har att företa en viss rättshandling, även om det stadgas om uppgifterna och befogenheten i lagen. Föreningens och boendeförvaltningsområdets befogenheter går dessutom delvis på varandra, eftersom föreningsmötet kan fatta beslut om att föreningen skall sköta en enskild uppgift som hör till boendeförvaltningen. Befogenheternas omfattning är olika för föreningens styrelse och disponent samt för boendekommitténs medlemmar och disponenten på boendeförvaltningsområdet. Befogenheterna för de senare är mera inskränkta. Företrädarna för boendeförvaltningsområdet kan inom ramen för sina befogenheter anskaffa t.ex. nödvändig utrustning för fastighetsskötsel, men inte förvärva byggnader eller fastigheter utan särskild fullmakt. Om boendekommittén i sin verksamhet har brutit mot föreningens stadgar eller föreningsmötets beslut genom att överträda sina befogenheter, kan detta inte åberopas gentemot tredje man som varit i god tro. Anvisningar som föreningsmötet har meddelat styrelsen eller som styrelsen har meddelat disponenten kan inte åberopas gentemot tredje man som inte känt till eller bort känna till anvisningarna.

En förening kan komma att bindas av en rättshandling som annars inte binder den, om ett högre organ godkänner den.

80 §. *Förbud begränsa valfrihet.* Syftet med paragrafen är att säkerställa att en bostadsrättsförening fritt kan välja byggherre och leverantör av de nyttigheter den behöver. En förbjuden bindning är t.ex. att en sammanslutning som erbjuder byggnadstjänster eller andra tjänster som ansluter sig till boendet, genom olika avtal och arrangemang redan när föreningen grundas binder upp föreningen till de tjänster som den erbjuder. Sådana bindningar förhindrar fri konkurrens när tjänster bjuds ut. Genom stadgandet förbjuds en begränsning av föreningens eller boendeförvaltningens rätt att välja entreprenör eller leverantör av nyttigheter genom arrangemang som grundar sig på medlemskap eller delägarskap i en annan sammanslutning eller avtal eller andra förbindelser. Genom detta förbud möjliggörs utnyttjande av tjänsterna på basen av deras bättre kvalitet, förmånlighet eller motsvarande omständigheter. Sådana arrangemang får inte med giltig verkan intas i föreningens stadgar. Förbudet

gäller både föreningens och boendeförvaltningens rätt att välja fritt. Ett boendeförvaltningsområde kan t.ex. inte tvingas att använda tjänster som produceras av föreningens dotterbolag. Bestämmelser, villkor och förbindelser som strider mot förbudet är ogiltiga.

81 §. *Rätt att åberopa avtal om byggande eller reparation.* Enligt paragrafen får en bostadsrättsförening eller boendeförvaltningen, om föreningens beslutanderätt i ärendet enligt 43 § tillkommer den, åberopa ett avtal om byggande av ett bostadsrättshus för dess räkning eller underhåll, skötsel, ombyggnad eller annan renovering av den tillhöriga hus eller fastigheter, även om föreningen inte är part i avtalet. Stadgandet är nödvändigt för att trygga föreningens intressen. I praktiken ingås avtalet mellan en entreprenör och en byggherre och syftet med stadgandet är att tillförsäkra föreningen talan i ärendet. Den föreslagna lagstiftningen om bostadsköp (RP 14/1994 rd) kommer inte att gälla produktion av bostadsrättsbostäder och inte heller inverka på bostadsrättsshavarnas eller bostadsrättsföreningarnas ställning, eftersom den juridiska grunden för bostadsrättssystemet är annorlunda än det system som grundar sig på bostadsaktier. Syftet med stadgandet är dock att i behövlig utsträckning garantera bostadsrättsföreningarna ett likvärdigt rättsskydd som det som genom lagstiftningen om bostadsköp tillkommer dem som blir aktieägare i bostadsaktiebolag.

82 §. *Ställande och frigörande av säkerhet för avtal om byggande.* Enligt 1 mom. är en byggherre skyldig att se till att det ställs säkerhet för byggnadsskedet till förmån för bostadsrättsföreningen för fullgörandet av byggnadsavtalet. Säkerheten skall vara en bankdeposition, en bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring. Redan nu används det i stor utsträckning inom den statligt belånade bostadsproduktionen säkerheter som tryggar byggnadsskedet och den så kallade garantitiden. Syftet med stadgandet är att säkerställa att de boendes skydd inte är sämre inom bostadsrättssystemet än i den övriga bostadsproduktionen. Föreningens hus kan färdigställas eller byggnadsfel kan korrigeras trots att en utomstående byggherre eller entreprenör blir insolvent eller förpliktelse enligt avtalet av andra orsaker försummas. I de handlingar som gäller säkerheten skall intas klara bestämmelser om de förpliktelser för vars uppfyllande säkerheten har ställts.

Enligt 2 mom. skall säkerheten för byggnadsskedet när bostadsrätterna börjar bjudas ut uppgå till minst tio procent eller en genom förordning fastställd större minimiandel av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten skall gälla till dess föreningen frigör den, dock minst tre månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för användning.

Enligt 3 mom. skall när säkerheten för byggnadsskedet upphör en säkerhet för tiden efter byggnadsskedet ställas. Denna skall uppgå till minst två procent eller en genom förordning fastställd större minimiandel av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock minst två år efter det att byggnadsskedets säkerhet upphört.

Genom förordning kan man höja minimivån på säkerheten för både byggnadsskedet och tiden efter byggnadsskedet så att en bostadsrättsförenings ställning kan tryggas även i en situation där de föreslagna normala nivåerna på säkerheterna visar sig vara alltför låga.

Enligt 4 mom. kan en domstol på ansökan frigöra en säkerhet helt eller delvis, om dess frigörande har förvägrats utan orsak. När ett byggnadsavtal har uppfyllts, skall även säkerheten som rör det frigöras. Om föreningen trots begäran om frigörelse inte frigör säkerheten eller om föreningens samtycke inte kan fås utan oskäligt dröjsmål, får utställaren av säkerheten för att få den frigjord väcka talan mot föreningen vid domstolen på föreningens hemort. Föreningens samtycke kan dröja t.ex. av det skälet att föreningen på grund av oenighet inte är villig att förhandla om frigörande av säkerheten eller att dess behöriga företrädare inte är anträffbara trots att försök gjorts att nå dem.

83 §. *Bostadsrättsföreningsförseelse.* Paragrafen motsvarar till sitt innehåll stadgandet i 89 § lagen om bostadsaktiebolag. Dessutom har i paragrafen intagits en sanktion mot att använda benämningen "bostadsrättsförening" i strid med den föreslagna lagen. Stadgandet skall dock enligt 85 § inte gälla en i föreningsregistret antecknad förening som när lagen träder i kraft i sitt namn har ordet "bostadsrättsförening".

12 kap. Ikraftträdelse- och övergångstadganden

84 §. *Ikraftträdande.* Lagförslaget avses träda

i kraft så snart som möjligt efter att det har godkänts och blivit stadfäst.

85 §. *Övergångsstadgande.* En förening som är införd i föreningsregistret när denna lag träder i kraft och i vars namn ordet "bostadsrättsförening" ingår, får bibehålla sitt namn oförändrat utan hinder av vad som stadgas i 4 § 2 mom. Efter att lagen har trätt i kraft får ingen annan förening eller sammanslutning i sitt namn eller sin firma använda ordet "bostadsrättsförening".

1.2. Lagen om bostadsrättsbostäder

Det föreslås att 2 § 3 och 4 punkten samt den finska språkdräkten i 16 § 3 mom. lagen om bostadsrättsbostäder ändras och att till lagen fogas en ny 19 a §.

2 §. *Bostadsrättsavtal.* I 3 punkten föreslås en språklig justering och i 4 punkten görs en ändring som föranleds av den föreslagna lagen om bostadsrättsföreningar. Av stadgandet framgår att beloppet av och grunderna för bruksvederlagets storlek när besittningsförhållandet inleds skall framgå ur bostadsrättsavtalet.

16 §. *Hur bruksvederlaget bestäms.* Den finska språkdräkten i 3 punkten föreslås bli ändrad på grund av 49 § i den föreslagna lagen om bostadsrättsföreningar. Enligt nämnda paragraf bestäms bruksvederlaget i en bostadsrättsförening vid föreningsmötet och vid en eventuell boendestämma.

19 a §. *Begränsning av tillämpningsområdet.* Eftersom den föreslagna lagen om bostadsrättsföreningar stadgar om hur beslut om att ändra bruksvederlaget skall fattas och om klander av ett sådant beslut, föreslås en motsvarande begränsning i det nu aktuella stadgandet.

1.3. Bokföringslagen

1 §. Det föreslås att 1 § 3 mom. skall ändras så att inte endast aktiebolag, andelslag, kommanditbolag, öppna bolag, föreningar och andra sådana sammanslutningar samt stiftelser utan även bostadsrättsföreningar alltid skall vara bokföringsskyldiga och att de i tillämpliga delar skall följa stadgandena i bokföringslagen.

33 §. Paragrafens 3 mom. föreslås bli ändrad så att vad som i 1 mom. stadgas om skyldighet att offentliggöra bokslutet inte heller rör en

bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening åläggs inte att sända kopior av bokslutshandlingarna till handelsregistret. En bostadsrättsförenings bokslutshandlingar är dock offentliga på så sätt att var och en har rätt att på begäran få dem till påseende, på samma sätt som det redan nu stadgas om börsbolagen. En bostadsrättsförening skall efter två månader från att bokslutet har fastställts och inom två veckor från begäran ge kopior av resultat- och balansräkningen jämte bilagor till var och en som begär det. Kopiorna skall sändas till myndigheterna utan avgift, men av andra får man uppbära en avgift enligt samma grunder som patent- och registerstyrelsen uppbär avgift för motsvarande kopior.

1.4. Handelsregisterlagen

3 §. Paragrafens 1 mom. 1 punkt föreslås bli kompletterad så att även en bostadsrättsförening vid sidan av andra sammanslutningar är skyldig att göra en grundanmälan till handelsregistret.

13 c §. I en bostadsrättsförenings grundanmälan skall nämnas motsvarande uppgifter som i fråga om andra sammanslutningar. Sådana föreningar som har boendeförvaltningsområde skall dessutom utöver de fastigheter den besitter nämna även boendeförvaltningsområdena och de fastigheter dessa besitter, postadressen för varje boendeförvaltningsområde i föreningen och personuppgifterna för boendekommittéernas ordförande, medlemmar, suppleanter och disponent för varje boendeförvaltningsområde. Stadgandet motiveras i samband med 44 § lagen om bostadsrättsföreningar.

14 §. Paragrafens 2 mom. föreslås bli ändrad så att även en ändring i en bostadsrättsförenings stadgar skall anmälas till handelsregistret.

15 §. Det föreslås att 1 mom. 4 punkten skall kompletteras så att även de ordinarie styrelsemedlemmarna i en bostadsrättsförening skall nämnas som ansvariga för att registeranmälan görs.

Paragrafens 2 mom. föreslås bli ändrad så att även disponenten i en bostadsrättsförening är ansvarig för att en anmälan om ändring görs.

18 §. Paragrafens 2 mom. föreslås bli ändrad så att till den tillägs ett omnämnande av

upplösning av en bostadsrättsförening. Om skyldigheten att göra anmälan föreslås ett stadgande i 73 § 1 mom. lagförslaget om bostadsrättsföreningar.

1.5. Firmalagen

7 §. Paragrafens 1 mom. föreslås bli ändrad så att 7 och 8 punkten korrigeras språkligt och till momentet fogas en ny 9 punkt enligt vilken ordet "bostadsrättsförening" skall ingå i en bostadsrättsförenings firma.

2. Närmare stadganden och bestämmelser

Med stöd av 82 § i lagförslaget om bostadsrättsföreningar kan en förordning utfärdas. I förordningen skall intas stadganden om en byggherres skyldighet att ställa säkerhet för byggnadsskedet när man vill att säkerheten skall vara större än tio procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Dessutom skall i förordningen ingå stadganden om säkerheten efter byggnadsskedet när man vill att säkerheten skall vara större än två procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggandet.

Den 1 mars 1993 trädde lagen om avgifter för patent- och registerstyrelsens prestationer

(1032/92) i kraft. Lagens stadganden tillämpas på de anmälningar till handelsregistret som avses i 14 § lagen angående stämpelskatt från och med den 1 september 1993. Handels- och industriministeriets beslut om patent- och registerstyrelsens avgiftsbelagda prestationer (729/93), som har utfärdats med stöd av 5 § i ovannämnda lag om dessa avgifter, gäller till utgången av augusti 1994. Bestämmelser om avgifterna rörande bostadsrättsföreningar bör utfärdas i ett nytt beslut av handels- och industriministeriet som skall utfärdas efter det nämnda beslutet.

Till handelsregisterförordningen (208/79) bör fogas en ny 16 a § där det stadgas om de utredningar som skall fogas till grundanmälan. Som bilaga finns ett utkast till ändring av handelsregisterförordningen.

3. Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter att de har godkänts och blivit stadfästa.

Det bör reserveras en tillräckligt lång tid för de ändringar av handelsregistrets ADB-system som föranleds av propositionen. Ungefär tre månader kan anses vara en tillräcklig tid.

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

1.

Lag

om bostadsrättsföreningar

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 kap.

Allmänna stadganden

1 §

Tillämpningsområde

Med bostadsrättsförening avses en sammanslutning vars syfte är att utan att ge vinst erbjuda sina medlemmar möjlighet till boende genom att överlåta bostadsrätter enligt lagen om bostadsrättsbostäder (650/90) i ett eller flera hus som ägs av föreningen.

En bostadsrättsförening kan även utöva verksamhet eller vara delägare eller medlem i annan sammanslutning vars syfte är att producera tjänster i anslutning till verksamhet som avses i 1 mom.

2 §

Medlemmarnas ansvar

Medlemmarna i en bostadsrättsföreningen svarar inte personligen för föreningens förpliktelser.

En medlem får inte i stadgarna utöver skyldighet att betala bostadsrättsavgift och bruksvederlar åläggas annan betalningsskyldighet än skyldighet att erlägga medlemsavgift.

2 kap.

Bildande av föreningar

3 §

Stiftelseurkund

När en bostadsrättsförening bildas skall en stiftelseurkund uppsättas, och till den skall fogas stadgar för föreningen. Stiftelseurkunden skall dateras och undertecknas av stiftaren eller stiftarna. Fysiska personer som bildar en förening skall vara myndiga.

4 §

Stadgar och namn

I bostadsrättsföreningens stadgar skall nämnas

- 1) föreningens namn,
- 2) den kommun i Finland som är föreningens hemort,
- 3) medlemmarnas skyldighet att betala medlemsavgifter till föreningen,
- 4) grunderna för hur bruksvederlaget bestäms,
- 5) antalet styrelsemedlemmar och revisorer i föreningen eller deras maximi- och minimiantal samt deras mandattid,
- 6) föreningens räkenskapsperiod, samt
- 7) sättet och tiden för kallelse till föreningsmöte.

Bostadsrättsföreningens namn skall innehålla ordet "bostadsrättsförening". Ingen annan förening eller sammanslutning får i sitt namn eller sin firma använda detta ord.

5 §

Registrering av bostadsrättsförening

Om bildande av en bostadsrättsförening skall på det sätt som särskilt stadgas inom sex månader från det stiftelseurkunden undertecknats göras anmälan till patent- och registerstyrelsen för anteckning i handelsregistret.

6 §

Rättsverkningar av registrering

Förrän en bostadsrättsförening har registre-

rats kan den inte förvärva rättigheter eller ingå förbindelser och inte heller uppträda som part inför domstolar eller andra myndigheter.

3 kap.

Medlemskap

7 §

Medlemmar

Medlemmar i en bostadsrättsförening kan vara fysiska personer, sammanslutningar eller stiftelser, dock inte andra bostadsrättsföreningar. Varje fysisk person har rätt att bli medlem i en sådan förening.

Bostadsrättshavarna är medlemmar i föreningen.

Medlemskap får inte överlåtas till någon annan.

8 §

Utträde ur en förening

En medlem som inte är bostadsrättshavare har rätt att utträda ur en bostadsrättsförening genom att skriftligen anmäla detta hos föreningens styrelse. I stadgarna kan bestämmas att utträdet blir gällande först en viss tid efter anmälan. Tiden får inte vara längre än ett år.

9 §

Förvägrande av medlemsrättigheter och uteslutning ur en förening

Har en medlem underlåtit att fullgöra de förpliktelser som han genom sitt inträde i föreningen har åtagit sig kan föreningen besluta förvägra medlemmen rätten att utöva de rättigheter som tillkommer medlemmarna i föreningen antingen för en viss tid eller tills vidare med undantag av beslutanderätt i ärenden som hör till boendeförvaltningen. Fortgår försummelsen efter att tidsfristen löpt ut, gäller förvägran till dess rättelse har skett.

Beslut om förvägrande av medlemsrättigheter fattas av föreningens styrelse om inte något annat bestäms i stadgarna. I beslutet skall orsaken till förvägran nämnas.

I föreningens stadgar kan bestämmas att föreningen kan anse att en annan medlem än en bostadsrättshavare har utträtt ur förening-

en, om han under en tid som anges i stadgarna har underlåtit att betala sin medlemsavgift.

Innan beslut i enlighet med denna paragraf fattas skall medlemmen ges möjlighet att ge förklaring i saken.

10 §

Medlemsförteckning

Styrelsen skall föra en förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar. I förteckningen skall införas varje medlems fullständiga namn och hemort. I förteckningen skall för fysiska personer även införas födelsedatum samt uppgift om medlemmen är bostadsrätts-havare. För en juridisk person som är medlem införas även registernummer och register.

Var och en har rätt att ta del av medlemsförteckningen samt att få kopia av den eller en del av den. För kopian får uppbäras en skälig avgift som styrelsen godkänner.

4 kap.

Bostadsrättsföreningens möte och fullmäktige

11 §

Beslutanderätt i föreningen

En bostadsrättsföreningens medlemmar utövar sin beslutanderätt vid föreningsmötet. I stadgarna kan dock bestämmas att beslutanderätten i vissa ärenden utövas av fullmäktige eller i andra ärenden än de i 16 § nämnda av styrelsen. Om utövande av beslutanderätt i ärenden som hör till boendeförvaltningen stadgas i 6 kap.

12 §

Fullmäktige

Om bostadsrättsföreningen har fullmäktige enligt 11 §, skall antalet fullmäktige eller hur antalet bestäms samt mandattiden, valsättet, sättet för komplettering av fullmäktige och uppgifterna nämnas i stadgarna. Till fullmäktige skall väljas minst ett så stort antal bostadsrättshavare att det står i proportion till den andel som bostadsrättshavarna utgör av föreningens totala antal medlemmar.

I stadgarna kan bestämmas att fullmäktige skall väljas vid föreningsmötet eller genom poströstning eller vid särskilda omröstningstillfällen. Väljs fullmäktige genom poströstning

eller vid särskilda omröstningstillfällen skall i stadgarna tas in sådana bestämmelser om röstningsförfarandet som tillförsäkrar medlemmarna rösträtt och rätt att delta i uppställandet av kandidater för val.

Vad som i denna lag stadgas om föreningsmöte gäller i tillämpliga delar fullmäktigemöte.

13 §

Rösträtt

Vid föreningsmötet har varje medlem en röst. Gäller ett beslut en sådan betalningsskyldighet till föreningen som grundar sig på bostadsrättsinnehav eller inverkar beslutet på skyldigheten, har endast bostadsrättshavarna rösträtt. I sådana fall medför varje bostadsrättsavtal en röst.

En medlem får utöva sin rösträtt vid mötet personligen eller genom ombud. En medlem får anlita biträde vid mötet.

14 §

Jäv för medlem

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta vid föreningsmötet i ett ärende som gäller beviljande av ansvarsfrihet för honom, talan mot honom, befriande av honom från skadeståndsskyldighet eller någon annan förpliktelse gentemot föreningen eller hävning av hans bostadsrättsavtal eller förvägrande av hans medlemsrättigheter. En medlem får inte heller rösta i ett ärende som gäller talan mot någon annan eller befriande av denne från en förpliktelse, om han i saken har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens. Vad som här stadgas om medlem gäller även ombud.

15 §

Mötesplats

En bostadsrättsföreningens möte skall hållas på en lämplig plats på föreningens hemort, om det inte i stadgarna bestäms att mötet skall eller får hållas på någon annan namngiven ort i Finland. Av synnerligen vägande skäl får mötet hållas även på någon annan plats.

16 §

Ordinarie föreningsmöte

Ordinarie bostadsrättsföreningensmöte skall hållas inom sex månader efter utgången av

räkenskapsperioden. Vid mötet skall bokslutet och revisionsberättelsen läggas fram. Boendekommitténs berättelse och övervakarens övervakningsberättelse för varje boendeförvaltningsområde samt protokollet som berör dessa skall hållas tillgängliga vid mötet.

Vid mötet skall beslutas om

1) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i ett modersamfund även om fastställande av koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,

2) åtgärder till vilka överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen eller, i ett modersamfund, koncernbalansräkning ger anledning,

3) ansvarsfrihet för styrelsemedlemmarna och disponenten, boendekommitténs medlemmar och boendeförvaltningsområdets disponent,

4) budgeten och den del av bruksvederlaget som föreningsmötet skall besluta om enligt 49 § 1 mom. 2 punkten,

5) de grunder enligt vilka boendeförvaltningsområdets boendestämma beslutar om storleken på det bruksvederlag som uppbärs för boendeförvaltningens uppgifter, samt

6) övriga frågor som enligt stadgarna hör till det ordinarie föreningsmötet.

I stadgarna får bestämmas att flera än ett ordinarie möte kan hållas under räkenskapsperioden. Härvid får beslut i de ärenden som avses i 2 mom. punkterna 4 och 6 fattas vid ett möte som hålls senare än vad som stadgas i 1 mom.

17 §

Extra möte

Extra föreningsmöte skall hållas när föreningsmötet så beslutar eller när styrelsen anser att det finns skäl eller när en revisor eller minst en tiondedel av föreningens medlemmar eller en i stadgarna bestämd mindre del av medlemmarna yrkar det för behandling av ett angivet ärende. Yrkandet skall framställas skriftligen till föreningens styrelse. Kallelse till mötet skall utfärdas inom 14 dagar från det yrkandet framställdes.

18 §

Rätt att få ett ärende upptaget vid föreningsmötet

En medlem i bostadsrättsföreningen har rätt

att få ett ärende upptaget vid föreningsmötet, om han skriftligen kräver det av styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i möteskallelsen.

19 §

Sammankallande av föreningsmöte

Föreningsmötet sammankallas av styrelsen. I det fall som avses i 32 § 3 mom. har en styrelsemedlem rätt att sammankalla mötet. Om ett möte som skall hållas enligt denna lag, stadgarna eller ett beslut av föreningsmötet inte har blivit sammankallat i stadgad ordning, skall länsstyrelsen på ansökan av en styrelsemedlem, disponenten, en revisor eller en föreningsmedlem berättiga sökanden att sammankalla mötet på föreningens bekostnad.

20 §

Kallelse till föreningsmöte

Kallelse till bostadsrättsföreningsmöte skall utfärdas tidigast fyra veckor och, om inte en längre tid är bestämd i stadgarna, senast en vecka före mötet. Uppskjuts fattande av beslut i ett ärende som skall behandlas vid mötet till ett fortsatt möte, skall en särskild kallelse utfärdas till det, om mötet hålls mer än fyra veckor senare. Kräver stadgarna att ett beslut för att vara giltigt skall fattas vid två möten, får kallelse till det senare mötet inte utfärdas förrän det första mötet har hållits. I kallelsen skall anges det beslut som har fattats på det första mötet.

Kallelsen skall utfärdas så som anges i stadgarna. Skall mötet behandla ett ärende som gäller en på bostadsrätt grundad betalningskyldighet gentemot föreningen eller som inverkar på skyldigheten, skall dessutom en skriftlig kallelse sändas till varje bostadsrättshavare under den adress som har meddelats föreningen.

I kallelsen skall nämnas de ärenden som behandlas vid mötet. Om ärendet gäller ett förslag till ändring av stadgarna, skall förslagets huvudsakliga innehåll anges i kallelsen.

21 §

Tillgång till bokslutshandlingarna

Om bokslutet skall behandlas vid bostadsrättsföreningsmötet, skall de i 16 § 1 mom. nämnda bokslutshandlingarna eller kopior av dem tillställas föreningsmedlemmarna med kal-

lelsen eller under minst en vecka före mötet hållas tillgängliga för medlemmarna hos disponenten eller styrelsens ordförande eller på någon annan plats som anges i kallelsen. I sistnämnda fall skall i kallelsen även anges under vilka tider handlingarna är tillgängliga, om inte föreningen har ett kontor med regelbundna öppettider.

En kopia av handlingarna skall sändas per post till en medlem som begär det. För detta får uppbäras en skälig avgift som styrelsen godkänner.

22 §

Verkan av en brist i kallelsen

I ett ärende i fråga om vilket stadgandena i denna lag eller bestämmelserna i stadgarna om kallelse till ett möte eller om tillhandahållande av handlingar inte har iakttagits får beslut inte fattas utan samtycke av de medlemmar som berörs av försummelsen. Skall ärendet enligt stadgarna behandlas vid mötet, får det fatta beslut i saken även om ärendet inte har nämnts i kallelsen.

23 §

Uppsättande av protokoll

Föreningsmötets ordförande skall se till att ett protokoll sätts upp över mötets beslut. Protokollet skall undertecknas av ordföranden och minst en av mötet utsedd justerare.

Om fullmäktige väljs genom poströstning eller vid särskilda omröstningstillfällen, skall styrelsen se till att ett daterat och av styrelsens ordförande undertecknat protokoll sätts upp över röstningsförfarandet, rösträkningen och valresultatet.

Disponenten eller styrelsens ordförande skall senast en månad efter mötet visa protokollet för en medlem som begär det. En medlem har rätt att få en kopia av protokollet eller en del av det. För kopian får uppbäras en skälig avgift som styrelsen godkänner.

Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt.

24 §

Beslutsfattande

Som föreningsmötets beslut gäller, om inte något annat följer av denna lag, den mening som har fått mer än hälften av de avgivna

rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden omfattar. Vid val anses de ha blivit valda som har fått de flesta rösterna. Mötet kan dock före valet besluta att endast den blir vald som får mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning.

Ett i denna lag stadgat krav på majoritet får i stadgarna skärpas och i fråga om val även lindras.

Ett beslut som ändrar en medlems rätt enligt ett bostadsrättsavtal att besitta en bostadsrättsbostad eller som ändrar det ändamål för vilket en bostad får användas kräver utöver kvalificerad majoritet som avses i 1 mom. även samtycke av medlemmen.

25 §

Åtgärder för att höja boendestandarden

Utan samtycke av samtliga bostadsrättshavare får bostadsrättsföreningsmötet inte besluta om sådan ombyggnad eller renovering vars enda syfte är att höja boendestandarden i de lägenheter som bostadsrättshavarna besitter.

Även om vars och ens samtycke inte fås kan vid mötet dock fattas beslut om att vidta åtgärden i föreningens namn, om de bostadsrättshavare som önskar att åtgärden skall vidtas beträffande deras lägenheter förbinder sig att betala kostnaderna. De bostadsrättshavare som är med om åtgärden kan avtala om att skyldigheten att stå för kostnaderna skall fördelas mellan dem.

26 §

Ändring av stadgarna

Beslut om att ändra stadgarna fattas av föreningsmötet. Om inte något annat stadgas i denna lag eller enligt 24 § bestäms i stadgarna, är ett beslut om att ändra stadgarna giltigt, såvida det har biträts av de medlemmar som företräder minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

För ett beslut om att ändra föreningens stadgar så att i föreningen inte tillämpas stadgandena om boendeförvaltning eller att grunderna för hur bruksvederlaget bestäms ändras krävs utöver kvalificerad majoritet enligt 1 mom. att minst två tredjedelar av samtliga bostadsrättshavarna har samtyckt till det.

Ett beslut om att ändra föreningens stadgar

så att bestämmelsen att avstå från boendeförvaltning utgår ur stadgarna är giltigt, om det har biträtts av de medlemmar som företräder minst hälften av de avgivna rösterna.

27 §

Registrering av ändringar i stadgarna

Ett beslut om ändring av stadgarna skall utan dröjsmål anmälas för registrering, och det får inte tillämpas förrän ändringen har registrerats.

28 §

Allmänt stadgande om förbjudna beslut

Bostadsrättsföreningsmötet får inte fatta ett beslut som är ägnat att bereda en medlem eller någon annan otillbörlig fördel på föreningens eller en annan medlems bekostnad.

29 §

Klanderbara mötesbeslut

Har ett beslut vid föreningsmötet inte tillkommit i behörig ordning eller strider det annars mot denna lag, lagen om bostadsrättsbostäder eller föreningens stadgar, får en medlem, föreningens styrelse, en styrelsemedlem eller disponenten väcka talan mot föreningen för att få beslutet ogiltigförklarat eller ändrat.

Talan skall väckas inom tre månader från det beslutet fattades. Har en medlem haft en godtagbar orsak till dröjsmål och är det uppenbart oskäligt mot honom att beslutet blir i kraft, får talan väckas inom ett år från beslutet. Om talan inte väcks inom här nämnd tid, skall beslutet anses giltigt, om inte annat följer av 30 § eller av annan lag.

En domstols avgörande genom vilket ett beslut har förklarats ogiltigt eller ändrats gäller även de medlemmar som inte har biträtt talan. Domstolen kan ändra föreningsmötets beslut endast om det kan fastställas vilket innehåll beslutet borde ha haft.

30 §

Ogiltiga mötesbeslut

Ett beslut av bostadsrättsföreningsmötet är ogiltigt oberoende av klandertalan, om

1) beslutet är sådant att det enligt lag inte kan fattas ens med samtliga medlemmars samtycke,

2) beslutet enligt denna lag eller stadgarna

förutsätter samtycke av samtliga eller vissa medlemmar och samtycke inte har givits, eller om

3) kallelse till mötet inte har utfärdats eller gällande stadganden eller bestämmelser om kallelse väsentligt har överträtts.

En föreningsmedlem, styrelsen, en styrelsemedlem, disponenten eller den som anser att ett beslut som avses i 1 punkten kränker hans rätt, får väcka talan mot föreningen för att få fastställt att mötets beslut är ogiltigt.

5 kap.

Föreningens förvaltning

31 §

Styrelsen

En bostadsrättsförening skall ha en styrelse med minst tre medlemmar. Mandattiden för styrelsemedlemmarna skall bestämmas i stadgarna. Mandattiden skall gå ut senast under den fjärde räkenskapsperioden efter valet, antingen när det föreningsmöte vid vilket nyval äger rum avslutas eller vid utgången av räkenskapsperioden.

Styrelsen väljs vid föreningsmötet. I stadgarna får bestämmas att en del av styrelsens medlemmar, dock mindre än hälften, väljs i någon annan ordning.

Vad som i denna lag stadgas om styrelsemedlemmar skall på motsvarande sätt tillämpas på suppleanter.

32 §

Styrelsemedlems avgång

En styrelsemedlem kan avgå från sitt uppdrag innan mandattiden går ut. Anmälan om avgång i förtid skall göras till styrelsen och, om den avgående medlemmen inte är vald av föreningsmötet, även till den som valt honom. En styrelsemedlem kan skiljas från sitt uppdrag av den som valt honom.

Blir en plats i styrelsen ledig under mandattiden eller förlorar en styrelsemedlem sin behörighet enligt 34 § och finns det inte någon suppleant, skall styrelsens övriga medlemmar se till att en ny medlem väljs för den återstående mandattiden, om inte styrelsen är beslutförför med de återstående medlemmarna och supple-

anterna. Styrelsen skall dock föreslå val av en ny medlem senast på det följande ordinarie föreningsmötet.

Om alla styrelsemedlemmar avgår, svarar var och en av dem för att föreningsmötet sammankallas för val av en ny styrelse.

33 §

Disponent

I bostadsrättsföreningens stadgar kan bestämmas eller föreningsmötet kan besluta att föreningen skall ha en disponent.

Disponenten utses och skiljs från uppdraget av styrelsen.

34 §

Behörighetsvillkor för styrelsemedlemmarna och disponenten

Minst hälften av styrelsemedlemmarna samt disponenten skall vara bosatta inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, om inte handels- och industriministeriet beviljar föreningen undantag.

Den som är omyndig eller försatt i konkurs får inte vara styrelsemedlem eller disponent.

35 §

Styrelsens och disponentens befogenheter

Styrelsen sköter föreningens förvaltning och svarar för att dess verksamhet är ändamålsenligt organiserad. Om föreningen har en disponent skall han sköta föreningens löpande förvaltning enligt styrelsens anvisningar och föreskrifter.

Åtgärder som med beaktande av omfattningen och arten av föreningens verksamhet är osedvanliga eller vittomfattande eller som har en väsentlig inverkan på boendet eller boendekostnaderna får av styrelsen eller disponenten vidtas endast enligt föreningsmötets beslut, utom när mötes beslut inte kan inväntas utan att föreningens verksamhet orsakas avsevärd olägenhet. Om ansökan av in-teckning i och pantsättning av föreningens egendom beslutar styrelsen.

Styrelsen skall sörja för att tillsynen över bokföringen och medelsförvaltningen är ordnad på behörigt sätt. Disponenten skall se till

att bokföringen är lagenlig och att medelsförvaltningen är ordnad på ett betryggande sätt.

36 §

Konstituering av styrelsen och dess sammanträde. Tillhandahållande av protokoll

Styrelsen skall ha en ordförande. Ordföranden väljs av styrelsen, om inte något annat bestäms i stadgarna eller beslutas vid valet av styrelsen. Vid lika röstetal inom styrelsen avgörs ordförandevallet genom lottning. Disponenten får inte vara styrelseordförande.

Ordföranden skall se till att styrelsen sammanträder när det behövs. Han skall sammankalla styrelsen, om en styrelsemedlem eller disponenten kräver det. Om en ordförande inte har blivit vald eller om ordföranden är förhindrad eller trots yrkande underlåter att sammankalla styrelsen, får en styrelsemedlem eller disponenten göra det. Disponenten har rätt att vara närvarande och yttra sig vid styrelsens sammanträden, om inte styrelsen i ett enskilt fall beslutar något annat.

Vid styrelsens sammanträde skall föras protokoll som undertecknas av sammanträdets ordförande samt av en av styrelsen därtill utsedd medlem eller av disponenten, om han har varit närvarande. Varje styrelsemedlem och disponenten har rätt att få sin avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollet skall föras med löpande nummer och förvaras på betryggande sätt.

Disponenten eller styrelsens ordförande skall senast en månad efter mötet visa protokollet för en medlem som begär det. En medlem har rätt att få en kopia av protokollet eller en del av det. För kopian får uppbäras en skälig avgift som styrelsen godkänner.

37 §

Styrelsens beslutförhet

Styrelsen är beslutför när mera än hälften av dess valda medlemmar är närvarande, om inte stadgarna kräver ett större antal. Beslut får dock inte fattas, om inte samtliga styrelsemedlemmar i mån av möjlighet har getts tillfälle att delta i behandlingen av ärendet. Om en styrelsemedlem är förhindrad, skall hans suppleant ges tillfälle att delta i behandlingen.

Som styrelsens beslut gäller, om inte stadgarna kräver kvalificerad majoritet, den me-

ning som mer än hälften av de närvarande har biträtt eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden omfattar.

38 §

Jäv för styrelsemedlemmarna och disponenten

En styrelsemedlem eller disponenten får inte delta i behandlingen av ett ärende som gäller

1) ett avtal eller någon annan rättshandling mellan honom och föreningen, eller

2) ett avtal eller någon annan rättshandling mellan föreningen och tredje man, om han i saken har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens fördel.

Den som är rättegångsombud för föreningen eller som annars för dess talan är likaså jävig i de fall som nämns i 1 mom. 1 och 2 punkten.

39 §

Företrädande av föreningen och tecknande av firman

Styrelsen företräder föreningen och tecknar dess firma. Disponenten har rätt att företräda föreningen i de ärenden som enligt 35 § hör till honom.

I föreningens stadgar får bestämmas att en styrelsemedlem eller disponenten har rätt att teckna föreningens firma eller att styrelsen får bemyndiga någon av sina medlemmar, disponenten eller någon annan person att göra det. På en sådan person tillämpas 34 § 2 mom. och 38 §. Rätten att teckna föreningens firma kan begränsas så att två eller flera personer endast gemensamt har rätt att teckna firman. Andra begränsningar får inte antecknas i handelsregistret. Styrelsen får när som helst återkalla ett bemyndigande att teckna firman.

Stämning och annan delgivning anses ha tillställts föreningen när den har delgivits en styrelsemedlem, föreningens disponent eller någon annan som är berättigad att ensam eller tillsammans med någon annan teckna firman. Om föreningen inte har en i handelsregistret antecknad styrelsemedlem, disponent eller annan person med rätt att ensam eller tillsammans med någon annan teckna föreningens firma, skall vid delgivning med föreningen i tillämpliga delar iaktas 11 kap. 7 § rättegångsbalken.

40 §

Otillåtna åtgärder

Styrelsemedlemmarna, disponenten och

andra i 39 § angivna företrädare för föreningen får inte företa en rättshandling eller vidta någon annan åtgärd som är ägnad att bereda en föreningsmedlem eller någon annan otillbörlig fördel på föreningens eller annan medlems bekostnad.

41 §

Förbud att verkställa ogiltigt beslut

Styrelsemedlemmarna, disponenten och andra i 39 § angivna företrädare för föreningen får inte iaktta ett av föreningsmötet, styrelsen eller disponenten fattat beslut som är ogiltigt på grund av att det strider mot denna lag eller stadgarna.

6 kap.

Boendeförvaltningen

42 §

Tillämpning av boendeförvaltning

I en bostadsrättsförening skall stadgandena om boendeförvaltning i detta kapitel tillämpas, om det inte i föreningens stadgar har bestämts att boendeförvaltning inte tillämpas i föreningen.

43 §

Boendeförvaltningens uppgifter

Boendeförvaltningens uppgift är att sörja för underhåll och skötsel av de bostadsrättshus, fastigheter och övriga byggnader som bostadsrättsföreningen besitter på boendeförvaltningsområdet. Boendeförvaltningen får dessutom besluta om sådan ombyggnad och renovering genom vilken områdets fastigheter och byggnader sätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid tidpunkten i fråga.

Vad som stadgas i 1 mom. hindrar inte att föreningsmötet beslutar om utförande av en enskild uppgift som gäller underhåll och skötsel eller om ombyggnad eller renovering enligt 1 mom.

44 §

Boendeförvaltningsområde

Beslut om fördelning av bostadsrättsföreningens bostadsrättshus på flera boendeför-

valtningsområden skall fattas vid föreningsmötet.

Beslut som boendeförvaltningsområdets boendestämman eller boendekommitté fattar i ärenden som hör till deras behörighet är bindande för föreningen. Föreningen svarar för de avtal och andra rättshandlingar som boendeförvaltningsområdets företrädare har fattat beslut om inom ramen för sin behörighet.

Ett boendeförvaltningsområde skall antecknas i handelsregistret på det sätt som stadgas särskilt.

45 §

Boendestämman

Föreningens beslutanderätt i de ärenden som hör till boendeförvaltningen utövas av de medlemmar som har ett gällande bostadsrättsavtal för en lägenhet i ett bostadsrättshus på ifrågasvarande boendeförvaltningsområde. Bostadsrättshavarna utövar sin beslutanderätt i de ärenden som hör till boendeförvaltningen vid boendestämman.

Beslut som fattats vid boendestämman skall dock underställas bostadsrättsföreningsmötet, om minst en tredjedel av de närvarande vid boendestämman eller en tiondedel av samtliga bostadsrättshavare inom boendeförvaltningsområdet yrkar det. Föreningsmötet kan endast godkänna eller förkasta ett underställt beslut.

Ordinarie boendestämman skall hållas inom tre månader efter räkenskapsperiodens utgång. För boendestämman, framläggande av handlingar och stämmans beslut gäller i övrigt på motsvarande sätt vad som stadgas om föreningsmötet, framläggande av handlingar och mötets beslut. Utomstående har dock inte rätt till klandertalan enligt 30 § när det gäller beslut av boendestämman.

46 §

Boendekommitté

Boendestämman väljer en boendekommitté som i enlighet med boendestämmans beslut sköter det praktiska fullgörandet av boendeförvaltningens uppgifter och som företräder boendeförvaltningsområdet. Boendestämman beslutar om antalet medlemmar i boendekommittén och dess mandattid, om inte därom har bestämts i föreningens stadgar. Om boendekommittén gäller i övrigt på motsvarande sätt vad som stadgas om bostadsrättsföreningens styrelse.

Boendekommitténs medlemmar skall antecknas i handelsregistret på det sätt som stadgas särskilt.

Boendekommittén skall för varje räkenskapsperiod göra upp en berättelse över omständigheter som är viktiga för bedömning av boendeförvaltningsområdets verksamhet och dess ekonomiska ställning samt över händelser som är av väsentlig betydelse ur boendeförvaltningens synvinkel. Berättelsen skall tillställas boendeförvaltningsområdets övervakare minst en månad före den boendestämman som behandlar berättelsen. På boendekommitténs berättelse tillämpas i tillämpliga delar vad som i 58 § stadgas om föreningens verksamhetsberättelse. Boendekommittén gör upp en budget för boendeförvaltningsområdet för varje räkenskapsperiod.

Om inte något annat bestäms i bostadsrättsföreningens stadgar, får boendekommittén på föreningens vägnar bevilja tillstånd enligt 11 § lagen om bostadsrättsbostäder och utöva den rätt som avses i lagens 13 § samt ta emot anmälningar som avses i 11 och 15 §§.

47 §

Disponent

I bostadsrättsföreningens stadgar kan bestämmas eller vid boendestämman beslutas att boendeförvaltningsområdet skall ha en disponent. Disponenten utses och skiljs från uppdraget av boendekommittén. Om disponenten gäller i övrigt på motsvarande sätt vad som stadgas om en bostadsrättsföreningens disponent.

Boendeförvaltningsområdets disponent skall antecknas i handelsregistret på det sätt som stadgas särskilt.

På disponenten tillämpas på motsvarande sätt vad som i 46 § 4 mom. stadgas om boendekommittén.

48 §

Övervakare

För att övervaka och följa boendeförvaltningsområdets ekonomi och förvaltning väljer boendestämman minst en övervakare för området. Boendestämman bestämmer övervakarens mandattid, om detta inte har bestämts i bostadsrättsföreningens stadgar.

På övervakaren tillämpas i tillämpliga delar vad som i 10, 21 och 23—26 §§ revisionslagen (/) stadgas om revisors behörighet, när-

varo vid möte, oberoende ställning, jäv, tystnadsplikt samt skiljande från uppdrag och avgång.

En övervakare skall avge en övervakningsberättelse för varje räkenskapsperiod för behandling vid boendestämman. Övervakningsberättelsen skall innehålla ett yttrande om boendekommitténs verksamhet under den gångna räkenskapsperioden och om den berättelse som boendekommittén uppgjort över den gångna räkenskapsperioden. Övervakningsberättelsen skall lämnas till boendekommittén och delges föreningens styrelse och revisor senast två veckor före den boendestämman där berättelsen behandlas.

Övervakaren skall även under räkenskapsperioden lämna boendestämman och boendekommittén samt föreningens styrelse och revisor sådana uppgifter som är väsentliga för boendeförvaltningsområdets förvaltning och övervakningen av skötseln av ekonomin och som övervakaren fått reda på. En övervakare har för fullgörande av sitt uppdrag rätt att få behövliga uppgifter av föreningens och dess dottersamfunds organ.

49 §

Bruksvederlaget

I en bostadsrättsförening består bruksvederlaget av

1) ett vederlag som bestäms av boendestämman och med vilket utgifterna för boendeförvaltningen täcks samt

2) ett vederlag som bestäms av föreningsmötet och med vilket föreningens övriga utgifter som avses i 16 § lagen om bostadsrättsbostäder täcks.

Boendestämman skall besluta om storleken på det i 1 punkten nämnda bruksvederlaget enligt de grunder som bostadsrättsföreningen fastställt vid sitt möte. Innan bostadsrättsföreningens ordinarie möte skall styrelse inom en månad efter räkenskapsperiodens utgång lämna boendekommittén ett förslag till grunderna för bruksvederlaget.

Bruksvederlaget betalas till bostadsrättsföreningen, som skall ställa till boendeförvaltningsområdets förfogande den del av bruksvederlaget som området har rätt till.

50 §

Försummelse av boendeförvaltningens uppgifter

Om de uppgifter som hör till boendeförvalt-

ningen inte sköts på behörigt sätt kan föreningsmötet, om rättelse trots anmärkning inte skett, innehålla bruksvederlaget och tills vidare överta uppgifterna att skötas av föreningen. Beslutet skall utan dröjsmål anmälas för anteckning i handelsregistret.

7 kap.

Revision

51 §

Val av revisor

Om revision av en bostadsrättsförening gäller vad som stadgas i detta kapitel och i revisionslagen.

En bostadsrättsförening skall ha minst en revisor som väljs av föreningsmötet. Föreningsmötet kan dessutom välja en eller flera revisorssuppleanter.

52 §

Mandattiden för revisor

Mandattiden för en revisor skall bestämmas i stadgarna. Revisorns uppdrag upphör vid slutet av det ordinarie föreningsmöte som hålls efter utgången av den sista räkenskapsperioden under hans mandattid eller, om han valts tills vidare, när en ny revisor har valts i hans ställe.

53 §

Behörighetsvillkor för revisor

Till revisor skall väljas av Centralhandelskammaren eller en handelskammare godkänd revisor eller en sammanslutning som avses i 5 och 6 §§ revisionslagen,

1) om föreningen har ingått minst 100 bostadsrättsavtal, eller

2) om detta vid det föreningsmöte som skall välja revisor yrkas av minst en tiondedel av föreningens samtliga medlemmar eller en tredjedel av de närvarande medlemmarna.

Länsstyrelsen skall på anmälan förordna en sådan revisor för föreningen som uppfyller behörighetsvillkoren, om

1) föreningsmötet trots att förhållandet är det som avses i 1 mom. 1 punkten inte har valt en revisor som nämns i stadgandet, eller om

2) föreningsmötet trots ett yrkande som

avses i 1 mom. 2 punkten inte har valt en revisor som nämns i stadgandet.

Anmälan får i de fall som nämns i 2 mom. 1 punkten göras hos länsstyrelsen av vem som helst och i de fall som nämns i 2 punkten av en medlem. I sistnämnda fall skall anmälan göras inom en månad från föreningsmötet. Styrelsen är skyldig att göra anmälan, om inte föreningsmötet utan dröjsmål väljer en behörig revisor.

Innan länsstyrelsen förordnar en revisor skall föreningsstyrelse ges tillfälle att bli hörd. Förordnandet gäller till dess för föreningen i stadgad ordning har utsetts en revisor i stället för den som länsstyrelsen har förordnat.

54 §

Särskild granskning

En medlem i en bostadsrättsförening kan yrka särskild granskning av föreningens förvaltning och bokföring under en viss förfluten tid eller av vissa åtgärder eller omständigheter. Förslag om detta skall läggas fram vid det ordinarie föreningsmötet eller vid det föreningsmöte där ärendet enligt kallelsen till möte skall behandlas. Om förslaget har biträtts av minst en tiondedel av samtliga medlemmar eller en tredjedel av de vid mötet närvarande medlemmarna, kan en medlem inom en månad från mötet hos länsstyrelsen anhålla om att en granskare förordnas.

Länsstyrelsen skall ge föreningens styrelse tillfälle att bli hörd. Om ansökan gäller åtgärder av en viss person, skall även denne ges tillfälle att bli hörd. Ansökan skall bifallas om vägande skäl för en granskning anses föreligga. Länsstyrelsen kan förordna en eller flera granskare. En granskare har rätt till arvode av föreningen.

På en granskare skall tillämpas vad denna lag och revisionslagen stadgar om revisor. Föreningsmötet får dock inte skilja honom från uppdraget.

Över granskningen skall ett utlåtande ges till föreningsmötet och sändas till de medlemmar som begär det. Disponenten eller styrelsens ordförande skall se till att medlemmarna under minst en vecka före föreningsmötet har möjlighet att på begäran ta del av utlåtandet. Detta skall hållas framlagt vid föreningsmötet.

8 kap.

Bokslut och användning av föreningens tillgångar

55 §

Skyldighet att uppgöra bokslut

För varje räkenskapsperiod skall uppgöras ett bokslut som omfattar ett bokslut och en verksamhetsberättelse enligt bokföringslagen (655/73). Bokslutet skall uppgöras enligt bokföringslagen och detta kapitel. Bokföringsnämnden kan så som stadgas i bokföringslagen ge anvisningar och utlåtanden om uppgörande av bokslut för en bostadsrättsförening.

Ett förslag till resultaträkning och balansräkning för föreningen skall lämnas till boendeförvaltningsområdets boendekommitté inom en månad efter räkenskapsperiodens utgång.

Bokslutshandlingarna skall ges revisorerna minst en månad före föreningens ordinarie mötet.

56 §

Undertecknande av bokslutet samt jämförelseuppgifter

Styrelsen och disponenten skall datera och underteckna bokslutet. Har en styrelsemedlem eller disponenten anmält avvikande mening om bokslutet, skall denna på hans yrkande fogas till bokslutet.

I bokslutet skall tas upp resultaträkningen och balansräkningen för den närmast föregående räkenskapsperioden. Har specificeringen av poster i resultaträkningen eller balansräkningen ändrats under räkenskapsperioden, skall uppgifterna i det tidigare bokslutet i mån av möjlighet rättas så att de kan jämföras med det senare bokslutet.

57 §

Tilläggsuppgifter i bokslutet

I resultat- eller balansräkningen eller i en bilaga till dem skall utöver vad som annars gäller lämnas uppgift om

1) de lägenheter i föreningens besittning beträffande vilka bostadsrätten har inlösts,

2) föreningen tillhöriga aktier och andelar i andra sammanslutningar, samt

3) vilka servitut och inteckningar som belastar föreningens egendom och var intecknade skuldebrev finns.

58 §

Verksamhetsberättelse

Verksamhetsberättelsen skall uppgöras med iakttagande av god bokföringsred. I den skall lämnas upplysningar om sådana för bedömningen av föreningens ställning och verksamhetsresultat viktiga omständigheter för vilka redogörelse inte skall lämnas i resultaträkningen eller balansräkningen samt om händelser som är väsentliga för föreningen, även om de skulle ha inträffat efter räkenskapsperiodens utgång.

I verksamhetsberättelsen skall anges det genomsnittliga antalet personer som varit anställda hos föreningen under räkenskapsperioden. Dessutom skall anges det sammanlagda beloppet av löner och ersättningar som under räkenskapsperioden betalats till styrelsen och disponenten. Tantiem som betalats till styrelsen och disponenten skall anges särskilt. I verksamhetsberättelsen skall lämnas upplysning om

- 1) hur bruksvederlaget har använts,
- 2) hur budgeten har följts, samt
- 3) viktiga omständigheter som gäller föreningens ställning och byggnader ifall redogörelse för dem inte lämnas i resultat- eller balansräkningen.

Verksamhetsberättelse skall innehålla en redogörelse för de väsentliga förändringar som skett i föreningens verksamhet under föregående verksamhetsperiod samt en bedömning av hur verksamheten kommer att utvecklas under den räkenskapsperiod som börjat. Har föreningen under räkenskapsperioden förvärvat bestämmanderätten i en annan sammanslutning, skall redogörelse för detta lämnas i verksamhetsberättelsen.

Styrelsen skall i verksamhetsberättelsen göra förslag till åtgärder beträffande föreningens överskott eller underskott.

59 §

Byggnadsfond

Till en byggnadsfond skall avsättas de till föreningen betalda bostadsrättsavgifterna samt det belopp som enligt stadgarna eller föreningsmötets beslut skall avsättas till byggnadsfonden.

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

60 §

Förbud att bevilja lån och att ställa säkerhet

En förening får inte ge penninglån till den som är föreningsmedlem, medlem av styrelsen eller boendekommittén, föreningens eller boendeförvaltningsområdes disponent, revisor eller övervakare, inte heller till någon som är i släktskap eller svågerlag med dem på sådant sätt som avses i 24 § 1 mom. 3 punkten revisionslagen. Detsamma gäller ställande av säkerhet för skuld.

Föreningen får bevilja andra än dem som nämns i 1 mom. penninglån eller ställa säkerhet för skuld endast om penninglånet eller ställandet av säkerheten behövs för underhållet eller användningen av en byggnad eller fastighet som tillhör föreningen.

61 §

Koncernbokslut

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

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

9 kap.

Bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond

62 §

Inlösningsgarantifonden

För att trygga att den som innehar en bostadsrätt får inlösningsgaranti för sin bostadsrätt i det fall som avses i 23 § lagen om bostadsrättsbostäder finns bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond.

Varje bostadsrättsförening som ingått ett bostadsrättsavtal är medlem i inlösningsgarantifonden. Även en annan sammanslutning som äger ett bostadsrättshus har rätt att bli medlem i fonden. En sådan annan sammanslutning som vill bli medlem skall ansluta hela sitt bostadsrättshusbestånd till systemet inom fem år efter att den har blivit medlem eller inom en av inlösningsgarantifonden uppställd kortare tid.

Garantifonden får förvärva rättigheter och

ingå förbindelser samt uppträda som part inför domstolar och andra myndigheter.

63 §

Bildande av inlösningsgarantifonden och inledande av verksamheten

När två bostadsrättsföreningar har antecknats i handelsregistret skall dessa bilda en inlösningsgarantifond. Stiftare av fonden kan även vara en i 62 § 2 mom. avsedd annan sammanslutning som äger bostadsrättshus.

Registermyndigheten skall meddela de föreningar som avses i 1 mom. att de är skyldiga att bilda en inlösningsgarantifond. Registermyndigheten skall tillställa miljöministeriet uppgift om meddelandena.

Stiftarna skall över bildandet av inlösningsgarantifonden uppsätta en stiftelseurkund som skall dateras och undertecknas av stiftarna, och till den skall fogas de stadgar som har utarbetats för fonden och som uppfyller kraven i 64 §. Stiftarna skall välja fondens första styrelse och revisorer samt sända miljöministeriet fondens stadgar för fastställelse. De åtgärder som enligt detta moment ålagts stiftarna skall vidtas inom sex månader efter att föreningarna har antecknats i handelsregistret.

Om föreningarna åsidosätter skyldigheterna enligt denna paragraf, kan miljöministeriet förena skyldigheterna med vite. Vitet döms ut av miljöministeriet.

64 §

Stadgar för inlösningsgarantifonden

Miljöministeriet fastställer stadgar för inlösningsgarantifonden och ändringar i dem. I stadgarna skall nämnas

- 1) fondens hemort,
- 2) de grunder enligt vilka fondens medlemmar utser fullmäktige samt fullmäktiges beslutförhet,
- 3) sättet för kallelse till fullmäktiges möte,
- 4) antalet styrelsemedlemmar och suppleanter och deras mandattid samt styrelsens beslutförhet och uppgifter,
- 5) vem eller vilka som tecknar garantifondens namn,
- 6) revisorernas antal och mandattid,
- 7) när fullmäktige skall sammanträda för att besluta om fondavgift och andra ärenden som hör till fullmäktiges uppgifter,
- 8) sättet för hur bokslutet skall fastställas

och beslut om ansvarsfrihet skall fattas, samt 9) i vilken ordning fullmäktige skall besluta om ändring av garantifondens stadgar.

65 §

Garantifondens förvaltning

Garantifondens beslutanderätt utövas av fullmäktige, om inte beslutanderätt i denna lag eller i fondens stadgar överförts på styrelsen. Varje medlem i garantifonden tillsätter på de grunder som anges i stadgarna ett visst antal fullmäktige och för var och en av dem en personlig suppleant. Fullmäktiges mandattid är ett kalenderår.

Fonden har en styrelse vars medlemmar och suppleanter utses av fullmäktige.

Fonden skall ha minst två revisorer och revisorssuppleanter som väljs av fullmäktige. Minst två av revisorerna skall vara av Centralhandelskammaren godkända revisorer eller revisionssammanslutningar.

66 §

Tillsyn över inlösningsgarantifonden

Miljöministeriet övervakar den verksamhet som inlösningsgarantifonden bedriver. Ministeriet har rätt att av fonden och dess revisorer få de handlingar, upplysningar och utredningar som behövs för övervakningen. Garantifonden skall inom fyra månader efter räkenskapsperiodens utgång sända miljöministeriet en kopia av sitt bokslut och revisorernas däröver avgivna revisionsberättelse.

Inlösningsgarantifonden skall lämna miljöministeriet uppgift om fondens namntecknare samt deras personuppgifter.

Finner miljöministeriet att garantifondens styrelse har förfarit i strid med lag eller fondens stadgar eller åsidosatt sina skyldigheter enligt denna lag, kan ministeriet ålägga styrelsen att vidta åtgärder för att åstadkomma rättelse eller förbjuda att ett felaktigt beslut verkställs. Ministeriet kan förelägga styrelsemedlemmarna vite för att förstärka åläggandet eller förbudet. Vitet döms ut av den länsstyrelse i det län där garantifonden har sin hemort.

67 §

Fondavgift

En fondmedlem skall till inlösningsgarantifonden betala en fondavgift, som är minst fem

procent av de nya bostadsrättsavgifter som årligen betalts till medlemmen.

Fullmäktige kan dock besluta, om minst två tredjedelar av de närvarande fullmäktige biträder beslutet att fondens medlemmar inom en i beslutet angiven tid skall betala en extra fondavgift.

Fullmäktige fastställer årligen fondavgiftens storlek, och grunderna för bestämmande av fondavgiften skall vara lika för alla medlemmar.

Fondavgiften jämte dröjsmålsränta får indrivvas i utsökningsväg utan dom eller beslut med iakttagande av vad som stadgas i lagen om indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg (367/61).

68 §

Inlösning med fondens medel

Medel från inlösningsgarantifonden får avvisas en fondmedlem för inlösning av bostadsrätter, om medlemmen genom framförda krav på inlösning skulle åsamkas oskäligt stora betalningssvårigheter. Fondens styrelse beslutar om användning av medel för inlösning.

Då en bostadsrätt som inlösts med garantifondens medel överläts på nytt skall den bostadsrättsavgift som betalas av mottagaren överföras till garantifonden.

69 §

Förbud att skifta inlösningsgarantifonden

En medlem av garantifonden har inte rätt att yrka att de avgifter som denna betalt till fonden eller att någon annan andel i fonden skall avskiljas för medlemmen och inte heller överlåta en sådan andel till någon annan. En andel i fonden får inte räknas som en fondmedlems tillgångar.

70 §

Placering av fondens medel

Garantifondens medel skall placeras på ett säkert och för fondens likviditet betryggande sätt.

71 §

Garantifondens bokföring

Inlösningsgarantifonden är bokföringsskyldig. För fondens bokföring, bokslutet och

revision gäller i tillämpliga delar vad som stadgas i bokföringslagen och revisionslagen. Fondens räkenskapsperiod är kalenderåret.

10 kap.

Upplösning

72 §

Upphörande med verksamheten och överlåtelse av egendom

Ett beslut om att upplösa en förening är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare samtycker till det och medlemmarna med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna har biträtt det. Ett beslut om överlåtelse av ett bostadsrättshus som ägs av föreningen eller en sådan fastighet i dess besittning eller ägo på vilken bostadsrättshuset är beläget är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare som bor i bostadsrättshuset samtycker därtill och medlemmarna med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna har biträtt det. Om en överlåtelse avser en fastighetsdel som skall lämnas obebyggd eller någon annan byggnad eller fastighet, krävs dock inte ovan nämnt samtycke eller kvalificerad majoritet.

Samtliga bostadsrättshavares samtycke till ett beslut som avses 1 mom. krävs inte heller om föreningen skulle lida avsevärd skada av att den fortsätter sin verksamhet. Beslutet är i detta fall giltigt, om minst fyra femtedelar av bostadsrättshavarna i frågå ger sitt samtycke till det.

Om tillstånd av myndighet till upplösning och överlåtelse som avses i denna paragraf stadgas i 46 och 47 §§ lagen om bostadsrättsbostäder.

73 §

Likvidation

Har en förening beslutat upplösa sig och fått tillstånd till det enligt 72 § 3 mom., skall styrelsen vidta de likvidationsåtgärder som upplösningen föranleder, om inte föreningen i styrelsens ställe har utsett en eller flera likvidatorer. En förening som har fattat beslut om att upplösa sig får fortsätta med ekonomisk verksamhet endast i den utsträckning som behövs för nödvändigt underhåll av fastigheterna och byggnaderna. Likvidatorerna skall söka offentlig stämning på borgenärer och de

har rätt att överlämna föreningens egendom till konkurs. Likvidatorerna skall ge en slutredovisning för upplösningen. Föreningen anses ha upphört när anteckning om upplösningen har införts i handelsregistret.

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

74 §

Klander av likvidation

Om en tiondedel av föreningens medlemmar vill klandra likvidatorernas åtgärder, skall de väcka talan mot likvidatorerna inom sex månader efter det slutredovisningen avgivits. Talan skall väckas vid domstolen på föreningens hemort.

75 §

Konkurs

Om överlämnande av en bostadsrättsförenings egendom till konkurs beslutar föreningens styrelse.

Domstolen skall till godman utse även en av statskontoret föreslagen person, om statskontoret gör framställning om det.

Har en bostadsrättsförenings egendom avträtts till konkurs och återstår egendom när konkursen avslutas, skall styrelsen så snart som möjligt sammankalla ett föreningsmöte för att fatta beslut om föreningen skall fortsätta sin verksamhet eller om föreningen skall upplösas. Om föreningsmötet fattar beslut om att fortsätta föreningens verksamhet, skall styrelsen utan dröjsmål göra anmälan om detta för registrering.

Återstår ingen egendom när konkursen avslutas, har föreningen upplösts när konkursförvaltaren har avgivit slutredovisning. Konkursförvaltningen skall utan dröjsmål för registrering göra anmälan om föreningens upplösning.

11 kap.

Särskilda stadganden

76 §

Skadeståndsskyldighet

Styrelsemedlemmarna och medlemmarna i en

boendekommitté, föreningens och boendeförvaltningsområdets disponent, revisorerna och övervakarna är skyldiga att ersätta skada som de vid fullgörandet av sitt uppdrag uppsåtligt eller av oaktsamhet har orsakat bostadsrättsföreningen. Detsamma gäller skada som har vållats en föreningsmedlem eller någon annan genom brott mot denna lag eller föreningens stadgar. Angående skadeståndsskyldighet för den som har ställning som arbetstagare gäller vad som stadgas särskilt.

Om jämkning av skadestånd samt om fördelning av skadeståndsansvaret mellan två eller flera skadeståndsskyldiga gäller 2 och 6 kap. skadeståndslagen (412/74).

Talan om ersättning för skada som har vållats föreningen kan även väckas vid domstolen på föreningens hemort.

77 §

Minoritetens rätt att väcka ersättningstalan

Även om vid föreningsmötet har beviljats ansvarsfrihet eller annars fattats beslut om att inte väcka skadeståndstalan, kan talan dock väckas på föreningens vägnar, om minst en tiondedel av samtliga medlemmar eller en tredjedel av de närvarande medlemmar vid mötet har röstat emot beslutet.

Talan kan väckas av en tiondedel av medlemmarna eller minst det antal medlemmar som motsvarar den tredjedel vid mötet närvarande medlemmar som avses i 1 mom. Avstår en medlem från talan sedan den väckts, kan dock övriga medlemmar som väckt talan fullfölja denna.

Talan skall väckas inom tre månader från föreningsmötets beslut eller, när granskning enligt 54 § yrkats, från det utlåtandet om granskningen har framlagts vid föreningsmötet eller ansökan om förordnande av granskare avslagits.

De medlemmar som väckt talan svarar för de rättegångskostnader som de ålagts att betala. De har dock rätt att av föreningen få ersättning för kostnaderna i den mån de medel som föreningen vunnit genom rättegången räcker för ändamålet.

78 §

Tid för talan

Talan på föreningens vägnar skall, om inte talan grundar sig på en straffbar gärning, väckas mot

1) styrelsemedlem eller medlem i en boendekommitté eller föreningens eller boendeförvaltningsområdets disponent inom tre år från utgången av den räkenskapsperiod under vilken det beslut fattades eller den åtgärd vidtogs varpå talan grundas, och mot

2) revisor och övervakare inom tre år från det den revisionsberättelse eller övervakningsberättelse varpå talan grundas avgavs.

En minoritet får väcka talan mot personer som nämns i 1 mom. 1 punkten även senare, om en majoritet vid föreningsmötet förhindrat att beslut fattats i ärende som avses i 77 § 1 mom.

79 §

En rättshandlings giltighet mot föreningen

Har en bostadsrättsförenings styrelsemedlem eller en medlem i en boendekommitté, föreningens eller ett boendeförvaltningsområdes disponent eller någon annan företrädare för föreningen vid företagande av en rättshandling på föreningens vägnar överskridit sin befogenhet, är rättshandlingen inte gällande mot föreningen, om den gentemot vilken rättshandlingen företogs insåg eller borde ha insett att befogenheten överskreds.

80 §

Förbud att begränsa valfrihet

En bostadsrättsförenings rätt att välja byggherre eller leverantör av nyttigheter som föreningen behöver får inte begränsas genom arrangemang som grundar sig på medlemskap eller delägarskap i en annan sammanslutning eller på avtal eller någon annan förbindelse. Boendestämmans eller en boendekommittés motsvarande valfrihet får inte begränsas genom bostadsrättsföreningens stadgar eller genom arrangemang som grundar sig på avtal eller någon annan förbindelse. Bestämmelser, villkor eller förbindelser som står i strid med förbudet är ogiltiga.

81 §

Rätt att åberopa avtal om byggande eller reparation

En bostadsrättsförening har rätt att åberopa innehållet i ett avtal som gäller uppförande av bostadsrättshus och fastigheter för föreningen eller underhåll, service, ombyggnad eller annan

renovering av hus och fastigheter som den äger även om föreningen inte skulle vara part i avtalet.

82 §

Ställande och frigörande av säkerhet för avtal om byggande

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

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

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

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

83 §

Bostadsrättsföreningsförseelse

Den som

1) bryter mot vad som stadgas om skyldighet att framlägga protokoll från föreningsmötet, ett styrelsemöte eller en boendestämma eller en boendekommittés möte,

2) beviljar penninglån eller ställer säkerhet i strid med 60 §,

3) försummar att föra medlemsförteckning eller åsidosätter skyldigheten att företa den,

4) bryter mot vad denna lag stadgar om

uppgörande av bokslut eller koncernbokslut eller om avgivande av slutredovisning vid föreningens likvidation, eller

5) i strid med 4 § 2 mom. och 85 § använder benämningen "bostadsrättsförening" i sin firma eller annars i sin verksamhet, skall för *bostadsrättsföreningsförseelse* dömas till böter, om inte gärningen är ringa eller strängare straff stadgas i någon annan lag.

12 kap.

Ikraftträdelse- och övergångsstadganden

84 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den

19 .

85 §

Övergångsstadgande

En förening som är införd i föreningsregistret när denna lag träder i kraft och i vars namn ordet "bostadsrättsförening" ingår får bibehålla sitt namn oförändrat utan hinder av vad som stadgas i 4 § 2 mom.

2.

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 2 § 3 och 4 punkten och den finska språkdräkten i 16 § 3 mom. lagen den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/90), samt fogas till lagen en ny 19 a § som följer:

2 §

Bostadsrättsavtal

Bostadsrättsavtalet skall ingås och ändringar i det göras skriftligen. Ett muntligt avtal eller ett muntligt avtalsvillkor binder inte den som får en bostadsrätt. Av avtalet skall åtminstone framgå

3) beloppet av och grunderna för bostadsrättsavgiften, samt

4) beloppet av och grunderna för bruksvederlaget när besittningsförhållandet inleds.

19 a §

Begränsning av tillämpningsområdet

Vad som stadgas i 17—19 §§ tillämpas inte när husägaren är en bostadsrättsförening. Om ändring av bruksvederlaget i sådana fall stadgas i lagen om bostadsrättsföreningar (/).

Denna lag träder i kraft den

19 .

3.

Lag om ändring av 1 och 33 §§ bokföringslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 1 § 3 mom. och 33 § 3 mom. bokföringslagen av den 10 augusti 1973 (655/73), av dessa lagrum 33 § 3 mom. sådant det lyder i lag av den 23 december 1992 (1572/92), som följer:

711 §

Aktiebolag, andelslag, kommanditbolag, öppna bolag, föreningar, bostadsrättsföreningar och andra sådana samfund samt stiftelser är likväl alltid bokföringsskyldiga och skall i tillämpliga delar iakttaga stadgandena i denna lag.

33 §

Vad som i 1 mom. stadgas om offentliggörande gäller inte bostadsrättsföreningar, bostadsandelslag och bostadsaktiebolag, ej heller

aktiebolag som avses i 2 § lagen om bostadsaktiebolag (809/91). Bostadsrättsföreningar, bostadsandelslag, bostadsaktiebolag och ovan avsedda aktiebolag skall likväl, sedan två månader förflutit efter att bokslutet fastställdes, inom två veckor efter att begäran framställts ge var och en som ber om det en kopia av resultaträkningen och balansräkningen jämte bilagor. Av andra än myndigheter kan en avgift uppbäras för kopian enligt samma grunder som de enligt vilka patent- och registerstyrelsen uppbär avgift för en motsvarande kopia.

Denna lag träder i kraft den

19 .

4.

Lag om ändring av handelsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i handelsregisterlagen av den 2 februari 1979 (129/79) 3 § 1 mom. 1 punkten, 14 § 2 mom., 15 § 1 mom. 4 punkten och 2 mom. samt 18 § 2 mom., dessa lagrum sådana de lyder 3 § 1 mom. 1 punkten och 15 § 2 mom. i lag av den 10 december 1993 (1122/93), 14 § 2 mom. i lag av den 29 april 1988 (390/88), 15 § 1 mom. 4 punkten i lag av den 31 december 1987 (1252/87) samt 18 § 2 mom. i lag av den 17 maj 1991 (838/91), samt
fogas till lagen en ny 13 c § som följer:

3 §

Grundanmälan skall göras av:
1) öppet bolag, kommanditbolag, aktiebolag, ömsesidigt försäkringsbolag, andelslag, sparbank, hypoteksförening, försäkringsförening, affärsverk som avses i lagen om statens affärsverk (627/87) samt bostadsrättsförening.

13 c §

I en bostadsrättsförenings grundanmälan skall nämnas

- 1) föreningens firma,
- 2) den dag då stiftelseurkunden har under-tecknats,
- 3) de boendeförvaltningsområden som finns inom föreningen,

4) de fastigheter som är i föreningens, eller om föreningen har boendeförvaltningsområdet, i deras besittning,

5) föreningens hemort,

6) föreningens och varje boendeförvaltningsområdes postadress,

7) styrelseordförändens, styrelsemedlemmarnas och deras suppleanters, samt om föreningen har en disponent, hans personuppgifter,

8) personuppgifterna för varje boendeförvaltningsområdes boendekommittés ordförande, alla medlemmar och suppleanter samt disponenten, samt

9) bestämmelsen i stadgarna om tecknande av föreningens firma samt, om någon person givits rätt att teckna firma för föreningens eller boendeförvaltningsområdets räkning ensam eller tillsammans med någon annan, dennes personuppgifter.

14 §

Ändringsanmälan skall även göras, om ändring sker i ett öppet bolags eller ett kommanditbolags bolagsavtal, i ett aktiebolags bolagsordning eller i ett andelslags, en sparbanks, en hypoteksförening eller en bostadsrättsförening eller en försäkringsförening stadgar.

15 §

Ansvariga för avgivande av registeranmälan är:

4) för aktiebolag, andelslag, sparbank, hypoteksförening, försäkringsförening, bostadsrätts-

förening och stiftelse styrelsens ordinarie medlemmar,

I ett aktiebolag, en sparbank, en försäkringsförening och ett statligt affärsverk ansvarar även verkställande direktören, samt i ett aktiebolag på vilket lagen om bostadsaktiebolag (809/91) tillämpas och i en bostadsrättsförening dessutom disponenten, för att ändringsanmälan avges. Omfattar en överlåtelse av näringsverksamheten även firman, är den nya innehavaren ansvarig för att anmälan om överlåtelsen avges. Avlider en enskild näringsidkare eller en bolagsman i ett öppet bolag eller en personligen ansvarig bolagsman i ett kommanditbolag, är även delägarna i dödsboet efter honom, dock inte i 21 kap. 18 § ärvdabalken (40/65) nämnda delägare, ansvariga för att anmälan avges.

18 §

Om de meddelanden och anmälningar som skall sändas till registermyndigheten med anledning av ett öppet bolags, ett kommanditbolags, ett aktiebolags, ett andelslags, en sparbanks eller en försäkringsföreningens likvidation, en bostadsrättsföreningens upplösning samt med anledning av ett öppet bolags, ett kommanditbolags, ett aktiebolags, eller ett andelslags fusion och med anledning av överföring av ett aktiebolags aktier till värdeandelssystemet stadgas särskilt.

Denna lag träder i kraft den

19 .

5.

L a g
om ändring av 7 § firmalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i firmalagen av den 2 februari 1979 (128/79) 7 § 1 mom. 7 och 8 punkten, samt
fogas till 7 § 1 mom., sådant det lyder i lag av den 9 mars 1990 (233/90) en ny 9 punkt som
följer:

<p style="text-align: center;">7 §</p> <p>Utöver vad annorstädes är stadgat i lag gäller angående utformningen av firma:</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>7) stiftelses firma skall innehålla det namn under vilket stiftelsen införts i registret över stiftelser,</p> <p>8) firma för en sådan filialrörelse som ut- ländsk näringsidkare grundat i Finland skall</p>	<p>innehålla den utländska näringsidkarens firma jämte tillägg som utvisar att rörelsen är en filialrörelse, samt</p> <p>9) en bostadsrättsförenings firma skall inne- hålla ordet "bostadsrättsförening".</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p style="text-align: right;">Denna lag träder i kraft den</p>
---	---

19 .

Helsingfors den 11 mars 1994

Republikens President
MARTTI AHTISAARI

Justitieminister *Hannele Pokka*

2.

Lag**om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 2 § 3 och 4 punkten och den finska språkdräkten i 16 § 3 mom. lagen den 16 juli 1990
om bostadsrättsbostäder (650/90), samt
fogas till lagen en ny 19 a § som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

2 §

Bostadsrättsavtal

Bostadsrättsavtalet skall ingås och ändringar
i det göras skriftligen. Ett muntligt avtal eller
ett muntligt avtalsvillkor binder inte den som
får en bostadsrätt. Av avtalet skall åtminstone
framgå

3) beloppet av och grunderna för bostads-
rättsavgiften;

4) beloppet av och grunderna för bruksve-
derlaget.

3) beloppet av och grunderna för bostads-
rättsavgiften, *samt*

4) beloppet av och grunderna för bruksve-
derlaget *när besittningsförhållandet inleds.*

19 a §

Begränsning av tillämpningsområdet

*Vad som stadgas i 17—19 §§ tillämpas inte
när husägaren är en bostadsrättsförening. Om
ändring av bruksvederlaget i sådana fall stadgas
i lagen om bostadsrättsföreningar (/).*

Denna lag träder i kraft den

19

3.

Lag

om ändring av 1 och 33 §§ bokföringslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 1 § 3 mom. och 33 § 3 mom. bokföringslagen av den 10 augusti 1973 (655/73), av dessa lagrum 33 § 3 mom. sådant det lyder i lag av den 23 december 1992 (1572/92), som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

 Aktiebolag, andelslag, kommanditbolag, öppna bolag, föreningar och andra sådana samfund samt stiftelser är likväl alltid bokföringsskyldiga och skall i tillämpliga delar iakttaga stadgandena i denna lag.

 Aktiebolag, andelslag, kommanditbolag, öppna bolag, föreningar, *bostadsrättsföreningar* och andra sådana samfund samt stiftelser är likväl alltid bokföringsskyldiga och skall i tillämpliga delar iakttaga stadgandena i denna lag.

33 §

 Vad 1 mom. stadgar om offentliggörande gäller inte bostadsandelslag och bostadsaktiebolag, ej heller aktiebolag som avses i 25 § lagen om bostadsaktiebolag (30/26). Bostadsandelslag, bostadsaktiebolag och ovan nämnda aktiebolag skall likväl, sedan två månader förflutit efter att bokslutet fastställdes, inom två veckor efter att begäran framställts ge var och en som ber om det en kopia av resultaträkningen och balansräkningen jämte bilagor. *De har rätt att av andra än myndigheter uppbära en avgift för kopian enligt samma grunder som de enligt vilka patent- och registerstyrelsen uppbär avgift för en motsvarande kopia.*

 Vad som i 1 mom. *stadgas* om offentliggörande gäller inte *bostadsrättsföreningar*, bostadsandelslag och bostadsaktiebolag, ej heller aktiebolag som avses i 2 § *lagen om bostadsaktiebolag (809/91)*. *Bostadsrättsföreningar*, bostadsandelslag, bostadsaktiebolag och ovan *avsedda* aktiebolag skall likväl, sedan två månader förflutit efter att bokslutet fastställdes, inom två veckor efter att begäran framställts ge var och en som ber om det en kopia av resultaträkningen och balansräkningen jämte bilagor. Av andra än myndigheter *kan* en avgift *uppbäras* för kopian enligt samma grunder som de enligt vilka patent- och registerstyrelsen uppbär avgift för en motsvarande kopia.

 Denna lag träder i kraft den

19 .

4.

Lag

om ändring av handelsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i handelsregisterlagen av den 2 februari 1979 (129/79) 3 § 1 mom. 1 punkten, 14 § 2 mom., 15 § 1 mom. 4 punkten och 2 mom. samt 18 § 2 mom., dessa lagrum sådana de lyder 3 § 1 mom. 1 punkten och 15 § 2 mom. i lag av den 10 december 1993 (1122/93), 14 § 2 mom. i lag av den 29 april 1988 (390/88), 15 § 1 mom. 4 punkten i lag av den 31 december 1987 (1252/87) samt 18 § 2 mom. i lag av den 17 maj 1991 (838/91), samt fogas till lagen en ny 13 c § som följer:

Gällande lydelse

3 §

Grundanmälan skall göras av:

1) öppet bolag, kommanditbolag, aktiebolag, ömsesidigt försäkringsbolag, andelslag, sparbank, hypoteksförening, försäkringsförening samt affärsverk som avses i lagen om statens affärsverk (627/87);

Föreslagen lydelse

3 §

Grundanmälan skall göras av:

1) öppet bolag, kommanditbolag, aktiebolag, ömsesidigt försäkringsbolag, andelslag, sparbank, hypoteksförening, försäkringsförening, affärsverk som avses i lagen om statens affärsverk (627/87) samt bostadsrättsförening.

13 c §

I en bostadsrättsförenings grundanmälan skall nämnas

- 1) föreningens firma,
- 2) den dag då stiftelseurkunden har undertecknats,
- 3) de boendeförvaltningsområden som finns inom föreningen,
- 4) de fastigheter som är i föreningens, eller om föreningen har boendeförvaltningsområden, i deras besittning,
- 5) föreningens hemort,
- 6) föreningens och varje boendeförvaltningsområdes postadress,
- 7) styrelseordförandens, styrelsemedlemmar och deras suppleanternas, samt om föreningen har en disponent, hans personuppgifter,
- 8) personuppgifterna för varje boendeförvaltningsområdes boendekommittés ordförande, alla medlemmar och suppleanter samt disponenten, samt
- 9) bestämmelsen i stadgarna om tecknande av föreningens firma samt, om någon person givits rätt att teckna firma för föreningens eller boendeförvaltningsområdets räkning ensam eller tillsammans med någon annan, dennes personuppgifter.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

14 §

Ändringsanmälan skall även göras, om ändring sker i ett öppet bolags eller ett kommanditbolags bolagsavtal, i ett aktiebolags bolagsordning eller i ett andelslags, en sparbanks, en hypoteksförenings eller en försäkringsförenings stadgar.

15 §

Ansvariga för avgivande av registeranmälan är:

4) för aktiebolag, andelslag, sparbank, hypoteksförening, försäkringsförening och stiftelse styrelsens ordinarie medlemmar;

I ett aktiebolag, en sparbank, en försäkringsförening och ett statens affärsverk ansvarar även verkställande direktören och i ett aktiebolag på vilket lagen om bostadsaktiebolag tillämpas dessutom disponenten för att ändringsanmälan avges. Omfattar en överlåtelse av näringsverksamheten även firman, är den nya innehavaren ansvarig för att anmälan om överlåtelsen avges. Avlider en enskild näringsidkare eller en bolagsman i ett öppet bolag eller en personligen ansvarig bolagsman i ett kommanditbolag, är även delägarna i dödsboet efter honom, dock inte i 21 kap. 18 § ärvdabalken (40/65) nämnda delägare, ansvariga för att anmälan avges.

18 §

Om de meddelanden och anmälningar som skall sändas till registermyndigheten med anledning av ett öppet bolags, ett kommanditbolags, ett aktiebolags, ett andelslags, en sparbanks, eller en försäkringsförenings likvidation samt med anledning av ett öppet bolags, ett kommanditbolags, ett aktiebolags eller ett andelslags fusion och med anledning av överföring av ett aktiebolags aktier till värdeandelsystemet stadgas särskilt.

Ändringsanmälan skall även göras, om ändring sker i ett öppet bolags eller ett kommanditbolags bolagsavtal, i ett aktiebolags bolagsordning eller i ett andelslags, en sparbanks, en hypoteksförenings eller en *bostadsrättsförenings* eller en försäkringsförenings stadgar.

4) för aktiebolag, andelslag, sparbank, hypoteksförening, försäkringsförening, *bostadsrättsförening* och stiftelse styrelsens ordinarie medlemmar,

I ett aktiebolag, en sparbank, en försäkringsförening och ett *statligt* affärsverk ansvarar även verkställande direktören *samt* i ett aktiebolag på vilket lagen om bostadsaktiebolag (809/91) tillämpas *och i en bostadsrättsförening*, dessutom disponenten, för att ändringsanmälan avges. Omfattar en överlåtelse av näringsverksamheten även firman, är den nya innehavaren ansvarig för att anmälan om överlåtelsen avges. Avlider en enskild näringsidkare eller en bolagsman i ett öppet bolag eller en personligen ansvarig bolagsman i ett kommanditbolag, är även delägarna i dödsboet efter honom, dock inte i 21 kap. 18 § ärvdabalken (40/65) nämnda delägare, ansvariga för att anmälan avges.

18 §

Om de meddelanden och anmälningar som skall sändas till registermyndigheten med anledning av ett öppet bolags, ett kommanditbolags, ett aktiebolags, ett andelslags, en sparbanks eller en försäkringsförenings likvidation, *en bostadsrättsförenings upplösning* samt med anledning av ett öppet bolags, ett kommanditbolags, ett aktiebolags, eller ett andelslags fusion och med anledning av överföring av ett aktiebolags aktier till värdeandelsystemet stadgas särskilt.

5.

Lag

om ändring av 7 § firmalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i firmalagen av den 2 februari 1979 (128/79) 7 § 1 mom. 7 och 8 punkten, samt
fogas till 7 § 1 mom., sådant det lyder i lag av den 9 mars 1990 (233/90) en ny 9 punkt som
följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

7 §

Utöver vad annorstädes är stadgat i lag
gäller angående utformningen av firma

7) stiftelses firma skall innehålla det namn
under vilket stiftelsen införts i registret över
stiftelser, *samt*

8) sådan filialrörelses firma, som utländsk
näringsidkare grundat i Finland, skall innehålla
den utländska näringsidkarens firma jämte
tillägg som utvisar att rörelsen är en filialrö-
relse.

7) stiftelses firma skall innehålla det namn
under vilket stiftelsen införts i registret över
stiftelser,

8) *firma för en* sådan filialrörelse som ut-
ländsk näringsidkare grundat i Finland skall
innehålla den utländska näringsidkarens firma
jämte tillägg som utvisar att rörelsen är en
filialrörelse, *samt*

9) *en bostadsrättsförenings firma skall inne-
hålla ordet "bostadsrättsförening"*.

Denna lag träder i kraft den

19

Förordning

om ändring av handelsregisterförordningen

På föredragning av justitieministern

fogas till handelsregisterförordningen av den 23 februari 1979 (208/79) en ny 16 a § som följer:

- 16 a §
- Till bostadsrättsförenings grundanmälan skall fogas:
- | | |
|--|--|
| 1) stiftelseurkunden i original, | 4) utredning över föreningens boendeförvaltningsområden, samt |
| 2) en särskild kopia av stadgarna, | 5) utredning över de fastigheter som föreningen och dess boendeförvaltningsområden besitter. |
| 3) utredning över val av styrelse och disponent och vid behov över hur rätten att teckna firma beviljas, | Denna förordning träder i kraft den |
- 19 .