

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 30 december 2024

1006/2024

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) 9 § 1 mom., 15 §, 16 § 4 mom., 17 § 1 mom., 34 § 3 mom., 35 § 3 mom., 47 § 4 mom., 54 § 2 mom., 75 §, 80 § 1 mom., 84 §, det inledande stycket i 88 § 2 mom., 89 § 3 mom., 90 § 1 mom., 103 och 104 §, 105 § 1 mom., 105 a § 2 mom. och 108–110 §, av dem 89 § 3 mom. sådant det lyder i lag 919/2021 och 105 a § 2 mom. sådant det lyder i lag 517/2023, som följer:

9 §

Bostadsrättsavgiftens belopp

Bostadsrättsavgifter får tas ut till ett belopp som i fråga om statligt stödda bostadsrätts-
hus motsvarar högst 15 procent av de byggnads- eller anskaffningskostnader som god-
känts av Centralen för statligt stött bostadsbyggande (*anskaffningsvärde*).

15 §

Ordningsnummer och register över ordningsnummer

Den som ansöker om bostadsrätt ska ansöka om ett ordningsnummer hos Centralen för statligt stött bostadsbyggande, som är personuppgiftsansvarig för registret över ordningsnummer. Vid ansökan om ordningsnummer ska sökanden eller sökandena uppge sitt namn och sin personbeteckning så att ordningsnumret kan specificeras. Ordningsnumret gäller i två år från det att det beviljades, dock inte längre efter det att den sökande ingått ett bostadsrättsavtal på basis av det. Ordningsnumret ska vara giltigt när den sammanslutning som äger bostadsrättshuset erbjuder en bostad. Om en tidsfrist har fastställts för ansökan om bostad ska ordningsnumret vara giltigt när ansökan görs. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska i det register som förs av Centralen för statligt stött bostadsbyggande kontrollera riktigheten hos det ordningsnummer som den sökande har uppgett och anteckna att ordningsnumret har använts efter det att den sökande har tagit emot den bostadsrätt som ordningsnumret i fråga berättigar till.

En bostadsrättssökande kan bara få ett ordningsnummer åt gången. Om flera personer ansöker om bostadsrätt tillsammans får de ett gemensamt ordningsnummer. Ordningsnumret får inte överlåtas vidare.

Efter att ordningsnumrets giltighetstid har löpt ut får den sökande beviljas ett nytt nummer. Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan dock i sådana fall som avses i 15 § i diskrimineringslagen (1325/2014) förnya ordningsnumret för en person med funktionsnedsättning, om det är nödvändigt för att personen ska få en bostad som motsvarar personens behov. Uppgifter som anknyter till en ansökan och som gäller särskilda kategorier av

personuppgifter får förvaras endast så länge det är nödvändigt med tanke på ansökan om bostadsrätt, dock i högst två år.

I registret över ordningsnummer införs namn och personbeteckning för den person eller det hushåll som ansöker om ett ordningsnummer, de tilläggsuppgifter som de som ansöker om ett ordningsnummer har uppgett om hushållet och om den bostad som söks samt de uppgifter som den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har uppgett om det hushåll som fått en bostad och om bostaden i fråga. Dessa uppgifter som samlats in i samband med val av boende kan i anonymiserad form lämnas ut till kommunen för bostadspolitiska informationsbehov och planering av markanvändningen.

Närmare bestämmelser om förfarandet vid ansökan om och granskning av ordningsnummer får utfärdas genom förordning av statsrådet.

16 §

Erbjudande av och ansökan om bostadsrätt

En sammanslutning som äger bostadsrätthus ska informera Centralen för statligt stött bostadsbyggande om att sammanslutningen meddelat att den tar emot anmälningar från personer som vill bli bostadsrättshavare.

17 §

Val av bostadsrättshavare

En sammanslutning som äger bostadsrätthus väljer bland de sökande som uppfyller förutsättningarna enligt 12–14 § till bostadsrättshavare den som har det lägsta ordningsnumret som Centralen för statligt stött bostadsbyggande gett.

34 §

Utgifter som täcks med bruksvederlaget och beaktande av över- eller underskott i statligt stödda bostadsrättsbostäder

Närmare bestämmelser om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämning av bruksvederlaget och vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Centralen för statligt stött bostadsbyggande på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en sammanslutning som äger bostadsrätthus tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av en förordning av statsrådet föreskrivs för en avsättning.

35 §

Utjämnning av bruksvederlag och gradering av ytor i fråga om statligt stödda bostadsrättsbostäder

I syfte att uppnå skäliga bruksvederlag får de ytor som används som grund för bruksvederlagen för lägenheterna i ett bostadsrätthus bestämmas per lägenhet i bostadsrättsavtalen (*gradering*). Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan på ansökan av en sammanslutning som äger bostadsrätthus, utifrån de villkor som centralen fastställt, godkänna att grunden för bestämmandet av bruksvederlaget i de gällande bostadsrättsavtalen ändras om detta krävs för att bruksvederlagen ska kunna fördelas rättvist i bostadsrättshuset

eller för att en rimlig och rättvis bruksvederlagsnivå ska kunna uppnås för alla bostäder i bostadsrättshuset och en ändring av graderingen inte leder till oskäliga höjningar av bruksvederlagen. Ändringen av graderingen ska behandlas inom boendeförvaltningen.

47 §

Boendeförvaltningens möten och sammankallande av dessa

Om sammankallandet av ett möte eller en stämma enligt denna lag försumrats kan Centralen för statligt stött bostadsbyggande berättiga någon av de boende att sammankalla mötet eller stämman för att behandla ett ärende som avses i denna lag.

54 §

Riksomfattande delegation för bostadsrättsärenden

Medlemmarna i delegationen ska bestå av högst en representant för bostadsrättshavarna och en representant för varje sammanslutning som äger bostadsrättshus. Samarbetsorganet väljer en representant för bostadsrättshavarna från varje sammanslutning. Representanten för en bostadsrättsförening väljs av föreningsstämman. Representanter för miljöministeriet, Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret har möjlighet att delta i delegationen.

75 §

Ändring av användningsändamålet i statligt stödda bostadsrättshus

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan av särskilda skäl bevilja tillstånd till att en bostadslägenhet i ett statligt stött bostadsrättshus används för något annat ändamål än boende. Tillståndet får gälla endast en liten del av samtliga bostadslägenheter i huset. Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan bestämma att en så stor del av det statliga bostadslånet eller aravalånet som motsvarar den lägenhet som avses i tillståndet ska återbetalas eller bestämma att staten befrias från den statsborgen för lägenheten om vilken det föreskrivs i lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008), lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Det får dock inte bestämmas att lånet ska återbetalas eller att staten ska befrias från borgensansvaret, om bostadsutrymmen ändras till gemensamma utrymmen för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende.

För den tid som en bostad används i strid med 74 § eller 1 mom. i denna paragraf är den sammanslutning som äger bostadsrättshuset skyldig att betala staten en halv procent per kalendermånad av den del av anskaffningsvärdet för huset eller husgruppen som hänförs till bostaden, uträknat enligt lägenhetsytan. Om betalningen av det ovan avsedda beloppet inte sker frivilligt, fattar Statskontoret beslut i saken på yrkande av Centralen för statligt stött bostadsbyggande. Statskontoret kan sänka det belopp som ska betalas om det annars skulle bli oskäligt.

80 §

Överlåtelse av bostadsrättshus eller av aktier i bolag som äger husen

Statligt stödda bostadsrättshus och aktier i bolag som äger sådana hus får endast överlåtas till kommunen eller till en av Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänd förvärvare som kan beviljas sådant räntestödslån för bostadsrättshus som avses i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån. Aktier får dessutom överlåtas till någon annan av Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänd förvärvare som kan anses motsvara överlåtaren av aktierna.

84 §

Fastställande av överlåtelsepriset för statligt stödda bostadsrättsbostäder

Centralen för statligt stött bostadsbyggande fastställer det överlåtelsepris som avses i 81–83 § vid överlåtelse av ett statligt stött bostadsrättshus eller aktier i ett bolag som äger ett sådant hus. Om en överlåtelse skett till ett högre pris än vad som föreskrivs, är det avtalsvillkor som gäller priset ogiltigt till den del det avtalade priset överstiger det tillåtna överlåtelsepriset.

88 §

Befrielse från begränsningar

Om det är fråga om ett statligt stött bostadsrättshus kan Centralen för statligt stött bostadsbyggande på villkor som centralen fastställer bevilja huset befrielse från begränsningarna helt eller delvis, om förutsättningarna enligt 1 mom. uppfylls. För befrielse från begränsningarna förutsätts dessutom att åtgärden främjar en fungerande bostadsmarknad på området i fråga eller förebygger att bostäder blir stående tomma samt ekonomiska förluster till följd av det, och att

89 §

Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse

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

90 §

Skyldighet att informera om befrielse från begränsningar

För att de i 89 § avsedda anteckningarna om ett bostadsrättshus och om de aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i huset ska kunna utplånas ska Centralen för statligt stött bostadsbyggande utan dröjsmål lämna ett meddelande om befrielsen eller, om befrielsen från begränsningar har varit villkorlig, omedelbart efter det att centralen har konstaterat att villkoren uppfyllts. Centralen för statligt stött bostadsbyggande ska underrätta

den kommun där bostadshuset är beläget och också för allmänheten hålla tillgängligt uppgifterna om vilka hus och vilka aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheter i dessa hus som centralen har befriat från begränsningar samt uppgift om huruvida befrielsen är villkorlig och inom vilken tidsfrist villkoren ska vara uppfyllda.

103 §

Tillsyn och granskningsrätt

Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret övervakar efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den när det gäller endast statligt stödda bostadsrättsbostäder och efterlevnaden av bostadsrättsavgiftens återbäring enligt 56 § i statligt stödda bostadsrättsbostäder.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret har trots sekretessbestämmelserna rätt att av den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och lånebeviljaren, för granskning och användning få alla handlingar och upptagningar som är nödvändiga för tillsynen samt rätt att ta sådana kopior av dem som är nödvändiga för tillsynen. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och lånebeviljaren ska dessutom utan obefogat dröjsmål lämna de uppgifter och utredningar vilka begärts av den som är behörig att utföra granskningen och vilka är nödvändiga för tillsynen.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret kan befullmäktiga en annan myndighet eller en utomstående sakkunnig att utföra i 1 mom. avsedda granskningar. En utomstående sakkunnig kan på begäran av Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret bistå vid granskningen. På utomstående revisorer och sakkunniga tillämpas 16 § i statsunderstödslagen (688/2001).

104 §

Vitesförfarande

Om en sammanslutning som äger ett bostadsrättshus försummar en uppgift som enligt denna lag åligger sammanslutningen eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan Centralen för statligt stött bostadsbyggande utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften ska utföras eller förfarandet korrigeras. Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan förena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990).

105 §

Påförande av påföljdsavgift

Om det vitesförfarande som avses i 104 § inte bedöms vara tillämpligt på försummelsen eller på förfaranden som strider mot bestämmelserna, kan Statskontoret utifrån en anmälan från Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller på eget initiativ påföra en sammanslutning som äger ett statligt stött bostadsrättshus en påföljdsavgift, om sammanslutningen

1) ger Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret väsentligt felaktiga eller vilseledande uppgifter för sådan tillsyn som avses i 103 § eller vägrar att ge de uppgifter som begärs, eller

2) väljer bostadsrättshavare utan att till väsentliga delar iaktta bestämmelserna i 15–17 § om val av boende,

3) inkluderar andra kostnader i bruksvederlagen än vad som i 34 § föreskrivs om kostnader som omfattas av självkostnadsprincipen eller underlåter att konkurrensutsätta upphandlingar i enlighet med 37 §, eller

4) underlåter i väsentlig grad att ge boendeförvaltningen betydelsefulla uppgifter i enlighet med 50 §.

105 a §

Påföljdsavgiftens storlek

Vid bedömningen av påföljdsavgiftens storlek ska hänsyn tas till förfarandets art, omfattning och varaktighet samt sammanslutningens ekonomiska ställning. Dessutom ska det vid bedömningen beaktas vilken vinning som fåtts och vilken skada som orsakats genom förfarandet, om dessa kan definieras, sammanslutningens samarbete med Centralen för statligt stött bostadsbyggande i utredningen av ärendet och vilka åtgärder som vidtagits för att förhindra att förseelsen upprepas samt tidigare förseelser och försummelser av bestämmelserna om statligt stödd bostadsproduktion.

108 §

Erhållande av uppgifter från andra myndigheter

Trots bestämmelserna om sekretess och andra begränsningar av rätten till information har Centralen för statligt stött bostadsbyggande och Statskontoret, för tillsynen enligt 103 § rätt att av myndigheter och andra aktörer som sköter ett offentligt uppdrag på begäran få nödvändiga uppgifter om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och om andra aktörer som kan påföras ovan avsedda påföljdsavgift eller vite. Uppgifterna kan hämtas genom en teknisk anslutning utan samtycke av den vars intressen sekretessen är avsedd att skydda.

109 §

Begäran om omprövning och besvär

I fråga om beslut som fattats av Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller Statskontoret får omprövning begäras. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen (434/2003). Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

110 §

Klagomål

Klagomål över fel och försummelser när det gäller iakttagandet av bestämmelserna om valet av boende, boendeförvaltning, bestämning av bruksvederlaget och användning och överlåtelse i statligt stödda bostadsrättsbostäder får anföras hos Centralen för statligt stött bostadsbyggande. Förfaranden som vidtas av sammanslutningar som äger bostadsrättshus får inte överklagas genom besvär i förvaltningsdomstol.

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2025.

1006/2024

Helsingfors den 19 december 2024

Republikens President

Alexander Stubb

Miljö- och klimatminister Kai Mykkänen