

# FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 31 december 2015

---

1715/2015

## Lag

### om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) 16 a, 16 c och 16 d §, sådana de lyder i lag 1256/2010, som följer:

16 a §

#### *Utgifter som täcks med bruksvederlag*

Med bruksvederlag kan sådana utgifter täckas som orsakas bostadsrättshusets ägare av

- 1) byggande, anskaffning eller ombyggnad av en fastighet och bostäder,
- 2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,
- 3) en skälig avsättning för ombyggnad och för åtgärder enligt 2 punkten,
- 4) förvaltning av bostadsrättshus,
- 5) skyldigheter som bostadsrättshusets ägare har enligt lag och som inte följer av att ägaren har handlat i strid med lag,
- 6) avsättningar för skyldigheter enligt 5 punkten,
- 7) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som ska beaktas i överlåtelsepriset för ett bostadsrättshus eller för aktier i det bolag som äger huset; räntan får inte överstiga 12 månaders euribor som beräknats enligt 360 dagar med mer än fem procentenheter, om inte något annat följer av någon annan lag,
- 8) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §,
- 9) andra motsvarande godtagbara omständigheter.

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

Närmare bestämmelser om vad som ska anses vara en skälig avsättning enligt 1 mom. 3 punkten, om de allmänna principer som ska iakttas vid bestämmande av bruksvederlag och om förfarandena vid utjämnning av bruksvederlag får utfärdas genom förordning av statsrådet. Av särskilda skäl får Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet på ansökan och på villkor som centralen ställer bevilja en låntagare tillstånd att avvika från de maximala belopp som med stöd av detta moment föreskrivs för en avsättning.

16 c §

*Konkurrensutsättning*

Den som äger ett bostadsrättshus ska oberoende av leverantör konkurrensutsätta de till värdet mest betydande disponent-, förvaltnings- och servicetjänsterna och övriga fastighetsförvaltningstjänsterna samt underhållsarbetena, om kostnaderna för dessa ska täckas med det bruksvederlag som tas eller enligt plan ska tas ut. Om upphandlingens värde utan mervärdesskatt överstiger det nationella tröskelvärdet som föreskrivs i 15 § 1 punkten i lagen om offentlig upphandling (348/2007), ska upphandlingen konkurrensutsättas, om inte något annat följer av tvingande brådskande skäl eller av någon annan lag. Upphandlingen får inte delas upp eller beräknas med exceptionella metoder i syfte att undgå tillämpning av detta moment.

För sådana ägare till bostadsrättshus som är i lagen om offentlig upphandling avsedda upphandlingsenheter gäller vad som i den lagen föreskrivs om skyldigheten att konkurrensutsätta upphandlingar.

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

16 d §

*Ägarens skyldighet att lämna uppgifter om grunderna för bruksvederlagen samt beaktande av över- eller underskott*

Den som äger ett bostadsrättshus ska ge de boende i bostadsrättshuset uppgifter om grunderna för hur bruksvederlaget bestäms och utjämnas, om hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget samt om användningen av de medel som samlats in genom bruksvederlag i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus.

Bostadsrättshusets ägare ska i kalkylen över bestämmandet av bruksvederlaget separat för varje samfund, utjämningsgrupp och hus ange

- 1) för vilka utgiftsposter bruksvederlag tas ut,
- 2) hur mycket man har för avsikt att sammanlagt använda av de belopp som samlats in i form av bruksvederlag till utjämnning mellan olika bostadsrättshus, och hur utjämnningen påverkar bruksvederlaget för ett enskilt bostadsrättshus,
- 3) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 3 punkten som ska samlas in och till vad medlen ska användas,
- 4) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 6 punkten som ska samlas in och till vad medlen ska användas.

Den som äger ett bostadsrättshus ska utifrån sin bokföring från räkenskapsperioden i samband med upprättelse av bokslutet göra upp en efterkalkyl som gäller hela samfundet, utjämningsgruppen och bostadsrättshuset och av vilken det framgår

- 1) summan av bruksvederlag som tagits ut,
- 2) vilka utgiftsposter som har täckts med bruksvederlag,
- 3) finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet för räkenskapsperioden,
- 4) det kumulativa finansieringsöverskottet eller finansieringsunderskottet separat för varje samfund, utjämningsgrupp och hus,
- 5) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 3 punkten som ingår i det kumulativa överskottet,
- 6) hur mycket medel enligt 16 a § 1 mom. 6 punkten som ingår i det kumulativa överskottet.

Det överskott eller underskott som avses i 3 mom. 4 punkten ska med avdrag för de medel som samlats in för avsättningar beaktas när bruksvederlaget för de följande åren bestäms.

1715/2015

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2016.

På bestämmande av bruksvederlag tillämpas 16 a § 1 mom. till och med den 31 december 2016 i den lydelse de hade vid ikraftträdandet av denna lag. De första kalkylerna enligt 16 d § för bestämmande av bruksvederlag och de första efterkalkylerna enligt den paragrafen ska göras upp för den räkenskapsperiod som börjar 2017. Till dess tillämpas 16 d § i den lydelse de hade vid lagens ikraftträdande.

Helsingfors den 30 december 2015

**Republikens President**

**Sauli Niinistö**

Kommunikationsminister Anne Berner