

UTKAST

Utkast till regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om bostadsrättsbostäder ändras.

Det föreslås att befrielse av bostadsrättshus från begränsningar möjliggörs i situationer av hög vakansgrad och i situationer när den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har försatts i konkurs. Dessutom blir det enligt förslaget möjligt att till bostadsrättsavtal foga uppsägningsvillkor som gäller hög vakansgrad och ekonomiska förutsättningar. Enligt förslaget slopas ordningsnumren vid valet av boende, och bostadsrättsinnehavarna väljs i den ordning som ansökningarna kommit in.

Propositionens mål är att stärka bostadsrättssystemets ekonomiska hållbarhet och påskynda avyttringen av förlustbringande hus, så att de kostnader som orsakas av huset inte belastar den sammanslutning som äger bostadsrättshuset och bostadsrättshavarna. Boendetryggheten för bostadsrättshavarna säkerställs enligt förslaget genom att bostadsrättshavarna erbjuds möjlighet att lösa in bostaden och möjlighet till hyres- eller bostadsrättsavtal. Syftet med slopandet av ordningsnumren är att förenkla ansökningsprocessen för bostadsrättsbostäder och sänka tröskeln för att ansöka om en bostadsrättsbostad.

Den föreslagna lagen avses träda i kraft den 1 januari 2027.

Lag

om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) 7 § 5 punkten,
ändras 7 § 4 punkten, 11 §, 12 § 3 mom., 14 § 2 mom., 15 och 17 § samt 91 § 1 mom., av
dem 15 § sådan den lyder i lag 1006/2024 och 17 § sådan den lyder delvis ändrad i lag
1006/2024, samt

fogas till lagen nya 88 a–88 c § och till 109 § ett nytt 2 mom. som följer:

11 §

Allmänna principer för val av boende

Vid val av boende till statligt stödda bostadsrättsbostäder ska bestämmelserna i detta kapitel iakttas. Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset väljer bostadsrättshavarna bland sökande som behöver en bostadsrättsbostad i den ordning ansökningarna kommit in.

12 §

Krav som gäller bostadsrättshavare

Den som ansöker om bostadsrätt ska vid ansökan om bostad ha fyllt 18 år. En bostadsrättsbostad eller grupp av bostadsrättsbostäder kan riktas till personer som hör till en särskilt angiven åldersgrupp eller någon annan specialgrupp, om detta har meddelats på behörigt sätt och offentligt då bostadsrätterna förklarades lediga att sökas.

14 §

Undantag från kravet på behov av bostadsrättsbostad

Som bostadsrättshavare godkänns i en situation som avses i 1 mom. den av sökandena vars ansökan har kommit in först.

15 §

Register för val av boende samt utlämnande av uppgifter om val av boende

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ska föra register över de uppgifter som gäller valet av boende (*registret för val av boende*). I registret införs namn, personbeteckning och kontaktuppgifter för den person eller det hushåll som ansöker om bostad, uppgift om när ansökan kommit in samt de uppgifter som sökanden har uppgett om den bostad som söks. I registret införs också uppgifter om det hushåll som fått en bostad och om bostaden i fråga.

Uppgifter ur registret för val av boende lämnas ut till Centralen för statligt stött bostadsbyggande för tillsynen. Uppgifter lämnas också ut i anonymiserad form till kommunen för bostadspolitiska informationsbehov och planering av markanvändningen.

17 §

Val av bostadsrättshavare

En sammanslutning som äger bostadsrättshus väljer bland de sökande som uppfyller förutsättningarna enligt 12–14 § till bostadsrättshavare den vars ansökan har kommit in först.

Med avvikelse från den ordning i vilken ansökningarna kommit in och behovsprövningen ges följande sökande företräde i valet av boende i denna ordning:

- 1) en bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt till följd av ett förfarande som anges i 88 § eller 88 a–88 c §,
- 2) bostadsrättshavare som byter bostadsrättsbostad sinsemellan,
- 3) bostadsrättshavare som bor i samma bostadsrättsobjekt där den bostadsrättsbostad som är föremål för ansökan finns.

Vid valet av sådana sökande med företrädesrätt som avses i 2 mom. tillämpas inte det krav på behov av bostadsrättsbostad som föreskrivs i 13 §. Om fler än en sökande ur samma företrädesgrupp som består av i 1 eller 3 punkten avsedda sökande ansöker om samma lägenhet väljs den sökande vars bostadsrättsavtal är äldst. Om avtalen har undertecknats på samma dag avgörs företrädesordningen genom lottning.

Närmare bestämmelser om val av bostadsrättshavare på basis av den ordning i vilken ansökningarna kommit in och om företrädesordningen enligt denna paragraf får utfärdas genom förordning av statsrådet.

88 a §

Befrielse från begränsningar i situationer av hög vakansgrad

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan också befria ett bostadsrättshus från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt denna lag, om det inte finns efterfrågan på lägenheterna i huset som bostadsrättsbostäder och endast en tredjedel eller mindre än en tredjedel av lägenheterna i huset därför besitts av bostadsrättshavare. Befrielse från begränsningarna förutsätter då utöver det som föreskrivs i 88 § att

- 1) bostadsrättsavgifterna inklusive justeringar i enlighet med 56 § återbärs till de återstående bostadsrättshavarna och den sammanslutning som äger bostadsrättshuset ersätter skäliga flyttkostnader om bostadsrättshavaren flyttar till en annan bostad på grund av befrielse från begränsningarna,
- 2) ansökan om befrielse från begränsningar och följderna av befrielsen för bostadsrättshavarna har behandlats i boendeförvaltningsförfarande i bostadsrättsobjektet samt i samarbetsorganet och den övervakare som utsetts av de boende har gett sitt utlåtande i ärendet,
- 3) bostadsrättshavaren i första hand erbjuds rätt att lösa in den lägenhet som bostadsrättshavaren besitter och i andra hand erbjuds ett hyresavtal avseende lägenheten i fråga eller en annan bostadsrätts- eller hyresbostad på orten,
- 4) de godtagbara årliga kapitalutgifterna och utgifterna för skötseln av bostadsrättshuset under de två föregående åren inte har kunnat täckas med de bruksvederlag eller hyror som tas ut för lägenheterna i huset,
- 5) situationen inte beror på att den sammanslutning som äger bostadsrättshuset uppsåtligen eller av vårdslöshet förfarit klandervärt eller gjort sig skyldig till försummelse, och
- 6) den sammanslutning som äger bostadsrättshuset innan huset befrias från begränsningar har vidtagit åtgärder som främjar en sundare ekonomi i huset.

Besittningsformen för ett hus som befrias från begränsningar blir bostadsaktiebolag, och bostadsrättshavaren ska erbjudas möjlighet att lösa in de aktier som berättigar till besittning av den lägenhet som bostadsrättshavaren besitter till det gängse pris som godkänts av Centralen för statligt stött bostadsbyggande eller till ett pris som fastställts av Centralen för statligt stött bostadsbyggande och som motsvarar det ursprungliga anskaffningsvärdet justerat med byggnads-kostnadsindex, beroende på vilket pris som är lägre. Från inlösningspriset avdras en eventuell skuldandel för lägenheten, om den utgör en belastning på aktierna. Bostadsaktiebolag får inte av en delägare som löst in aktierna ta ut bolagsvederlag till kostnaderna för och amorteringarna på ett lån som eventuellt kvarstår på bolagets ansvar och som beviljats med annat än statligt stöd för uppförande och ombyggnad av huset, om inte inlösaren har åtagit sig att ansvara för låneandelen som en del av köpesumman. Om bostadsrättshavaren löser in de aktier som berättigar till besittning av bostaden ska återbäringen enligt 56 § av bostadsrättsavgiften inklusive justeringar avdras från inlösningspriset och kvitteras som betald som en del av inlösningspriset för bostadsrättsbostaden. Köpeavtalet ska innehålla ett villkor av vilket kvitteringen framgår.

Den vinst som eventuellt fås genom befrielse från begränsningar ska kvarstå hos den sammanslutning som äger bostadsrättshuset, och den ska beaktas i sammanslutningen vid fastställandet av bruksvederlagen för de följande åren.

88 b §

Befrielse från begränsningar när den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har försatts i konkurs

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan på ansökan också befria ett bostadsrättshus från begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt denna lag om den sammanslutning som äger bostadsrättshuset har försatts i konkurs. Bostadsrättsavgifterna i fråga om ett hus som befrias från begränsningar anses ha förfallit till betalning efter att konkursen inletts, och konkursboet ansvarar för återbäring av bostadsrättsavgifterna. Befrielse från begränsningar förutsätter också att

- 1) det inte finns efterfrågan på huset som bostadsrättshus,
- 2) bostadsrättsavgifterna inklusive justeringar i enlighet med 56 § återbärs till bostadsrättshavarna,
- 3) ansökan om befrielse från begränsningar och följderna av befrielsen för bostadsrättshavarna har behandlats i boendeförvaltningsförfarande i bostadsrättsobjektet,
- 4) husets förvärvare erbjuder bostadsrättshavaren rätt att lösa in den lägenhet som bostadsrättshavaren besitter, ett hyresavtal avseende lägenheten i fråga eller en annan bostadsrätts- eller hyresbostad på orten.

Om besittningsformen för huset blir bostadsaktiebolag, ska bostadsrättshavaren erbjudas möjlighet att lösa in de aktier som berättigar till besittning av den lägenhet som bostadsrättshavaren besitter.

88 c §

Uppsägning av bostadsrättsavtal

Den sammanslutning som äger bostadsrättshuset kan med tillstånd av Centralen för statligt stött bostadsbyggande säga upp ett bostadsrättsavtal, om, av något godtagbart skäl som inte beror på ägaren,

- 1) det inte finns efterfrågan på lägenheterna i huset som bostadsrättsbostäder och endast hälften eller mindre än hälften av lägenheterna i huset därför besitts av bostadsrättsinnehavare,
- 2) bruksvederlagen för huset orsakar ett avsevärt kumulativt finansieringsunderskott, eller

3) förutsättningarna för en fortsatt användning av huset som bostadsrättshus annars har försämrats väsentligt.

Uppsägning förutsätter att följderna av en uppsägning för bostadsrättshavarna har behandlats i boendeförvaltningsförfarande i bostadsrättsobjektet och att bostadsrättsavgifterna inklusive justeringar i enlighet med 56 § har återburits till bostadsrättshavarna. Dessutom ska den sammanslutning som äger bostadsrättshuset i första hand erbjuda bostadsrättshavaren rätt att lösa in den lägenhet som bostadsrättshavaren besitter och i andra hand ett hyresavtal avseende lägenheten i fråga eller en annan bostadsrätts- eller hyresbostad på orten, På inlösen och inlösningspriset tillämpas 88 a § 2 mom. i denna lag.

88 d §

Uppsägningstid och uppsägningsmeddelande i fråga om bostadsrättsavtal

I situationer som avses i 88 a–88 c § upphör bostadsrättsavtalet att gälla tre månader från den sista dagen i den kalendermånad under vilken Centralen för statligt stött bostadsbyggande har godkänt befrielsen från begränsningar eller uppsägningen av bostadsrättsavtalen.

Bostadsrättshavaren ska ges ett skriftligt meddelande om att bostadsrättsavtalet upphör att gälla, och till meddelandet ska fogas ett beslut om befrielse från Centralen för statligt stött bostadsbyggande. I meddelandet ska tidpunkten då bostadsrättsavtalet upphör att gälla anges. Meddelandet ska delges på det sätt som föreskrivs för delgivning av stämning eller annars bevisligen.

91 §

Upphörande av begränsningarna

Då ett statligt stött bostadsrättshus eller de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset har befriats från begränsningarna i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse enligt denna lag i enlighet med 88 § eller 88 a–88 c § och de anteckningar som avses i 89 § har utplånats på behörigt sätt, upphör även tillämpningen av denna lag och bestämmelser som utfärdats med stöd av den på bostadsrättshuset och på de aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i huset.

109 §

Begäran om omprövning och besvär

Utöver vad som föreskrivs i 1 mom. får omprövning av ett i 88 a–88 c § avsett beslut av Centralen för statligt stött bostadsbyggande begäras av en bostadsrättshavare som bor i det bostadsrättshus som beslutet gäller.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På val av boende tillämpas till och med den 31 december 2028 de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet av denna lag.

Helsingfors den 20xx

Statsminister

Förnamn Efternamn

..minister Förnamn Efternamn

UTKAST