

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

Inledning

Miljöministeriet ber om utlåtanden om utkastet till regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder.

I propositionen föreslås att det ska bli möjligt att befria ett bostadsrättshus från begränsningarna vid hög vakansgrad och vid bostadsrättssammanslutningens konkurs. Dessutom skulle det vara möjligt att i nya bostadsrättsavtal införa ett uppsägningsvillkor som hänför sig till bostadsrättshusets hög vakansgrad eller ekonomiska förutsättningarna. Bostadsrättshavarna skulle i dessa situationer erbjudas möjlighet att lösa in sin bostad.

Det föreslås också att man vid valet av boende till bostadsrättsbostäder ska avstå från ordningsnumren och att bostadsrättshavare i stället ska väljas i den ordning ansökningarna kommer in.

Bakgrund

Bostadsrättssystemet har redan länge erbjudit ett stabilt och förmånligt boendebalternativ. Systemet har dock visat sig vara oflexibelt när det gäller att anpassa sig till förändringar på bostadsmarknaden. För att trygga systemets funktionsförmåga och statens riskhantering behövs lagstiftningsåtgärder som ger flexibilitet i undantagsfall, samtidigt som bostadsrättens grundprinciper bevaras.

Miljöministeriet lät utreda bostadsrättsbeståndets ekonomiska situation och olika sätt att minska riskerna som stöd för beredningen av lösningsalternativ. I utredningen konstaterades att de största riskerna är kopplade till tomma bostadsrättsbostäder som på grund av bruksrättighets- och överlåtelsebegränsningarna inte kan omvandlas till hyres- eller ägarbostäder. Om det inte finns efterfrågan på bostäderna som bostadsrättsbostäder och de inte kan hyras ut tillfälligt, ökar trycket på höjning av bruksvederlagen och bostadsrättshusens ekonomiska situation försvagas. Enligt utredningen skulle den mest verkningsfulla lösningen vara att möjliggöra befrielse från begränsningarna i undantagssituationer, såsom vid realisering eller vid allvarligt underutnyttjande.

Propositionen hänför sig till regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering, där det fastslås att stöd inte längre ska beviljas för nya bostadsrättsobjekt. Detta

undetstryker behovet av att utveckla det nuvarande bostadsrättssystemet och hantera de risker som är förenade med det utan att införa nya stödformer.

Målsättningar

Syftet med förslagen om befrielse från bruksrättigjets- och överlåtelsebegränsningarna är att stärka bostadsrättssystemets ekonomiska hållbarhet i en situation där verksamhetsmiljön för bostadsrättssammanslutningen har blivit avsevärt mer krävande. Reformens mål är att öka regleringens flexibilitet så att bostadsrättsbeståndet på ett kontrollerat sätt kan anpassas till förändrad efterfrågan. Bostadsrättshavarnas boendetrygghet skulle tryggas genom möjligheten att lösa in sin bostad samt genom erbjudande om ett hyres- eller ett nytt bostadsrättsavtal.

Avskaffandet av ordningsnumren syftar till att förenkla ansökningsprocessen och sänka tröskeln för att söka en bostadsrättsbostad. Detta förväntas öka efterfrågan på bostäderna och förbättra deras användningsgrad.

Den föreslagna lagen avses träda i kraft den 1 januari 2027. Ordningsnumren skulle dock fortfarande utgöra grund för val av boende under en övergångsperiod på två år, det vill säga till och med den 31 december 2028.

Svarsanvisningar för mottagare

Vem som helst kan lämna ett utlåtande.

Vänligen lämna utlåtandena i första hand genom att svara på begäran om utlåtande på utlatande.fi. Anvisningar för att använda och registrera sig i tjänsten finns på utlatande.fi under fliken Anvisningar> Bruksanvisningar (användarstöd: [lausuntopalvelu.om\(at\)gov.fi](mailto:lausuntopalvelu.om(at)gov.fi)). Ministerierna ombeds också att spara det utlåtande som de lämnat via utlatande.fi i ärendehanteringssystemet VAHVA (ärendenummer VN/33796/2025).

Om det inte är möjligt att använda utlatande.fi kan utlåtandena sändas till ministeriets registratörskontor per e-post på adressen: [registratorkontoret.ym\(at\)gov.fi](mailto:registratorkontoret.ym(at)gov.fi) eller per post till adressen: PB 35, 00023 Statsrådet. I de utlåtanden som lämnas in till registratörskontoret ber vi er ange ärendenumret VN/33796/2025. Dessutom ber vi att de utlåtanden som lämnas in till registratörskontoret skickas till exempel som bilaga till e-posten i Word- eller PDF-format så att utlåtandehandlingen inte innehåller onödiga personuppgifter, såsom privatpersoners e-postadresser.

Alla utlåtanden är i regel offentliga i enlighet med lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999). Utlåtandena publiceras på projektets offentliga projektsidor (valtioneuvosto.fi/sv/projekt, identifieringskod YM042:00/2025). Ett utlåtande som lämnats in av en privatperson publiceras dock på projektsidorna endast om personen skriftligen begär det till exempel i samband med sitt utlåtande eller i ett följebrev till utlåtandet.

Alla utlåtanden som lämnats via utlatande.fi, också utlåtanden från privatpersoner, är automatiskt tillgängliga för alla på utlatande.fi. Ministeriet publicerar inte de utlåtanden som lämnats in till registratörskontoret på utlatande.fi.

Utlåtandena ska inte innehålla onödiga personuppgifter. Även om ett utlåtande som en privatperson lämnat in till registratorskontoret inte publiceras på webben, kan alla ta del av det vid ministeriet i enlighet med lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet.

Tidtabell

Vänligen lämna utlåtandet senast den 8 maj 2026.

Remissinstansen ombeds beakta att svenskspråkiga översättningar av det huvudsakliga innehållet och författningsparagrafen kommer att fogas till begäran om utlåtande så snart översättningarna är färdiga, uppskattningsvis i början av april.

Beredare

Regeringssektetare Hanne Vikström, +358 29 525 0066, [hanne.vikstrom\(at\)gov.fi](mailto:hanne.vikstrom(at)gov.fi)

Länkar:

<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM042:00/2025> - Hankesivu

Bilagor:

[HE-luonnos-laki-asumisoikeusasunnoista-annetun-lain-muuttamisesta.pdf](#)

Sändlista:

Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy
Asukasliitto ry.
Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti
Avain Asumisoikeus Oy
Avo-Asumisoikeus Oy
ES-Laatuasumisoikeus Oy
Espoon kaupunki
Finanssiala ry
Helsingin Asumisoikeus Oy - HASO
Helsingin kaupunki
Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistys
Jyväskylän seudun asumisoikeusyhdistys
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys
KAS Asumisoikeus Oy
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry
Konkurssiasiamiehen toimisto
Kuntarahoitus Oyj
Mangrove Asumisoikeus Oy

Mikkelin Asumisoikeus Oy
oikeusministeriö
Oulun kaupunki
Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab
Rakennusteollisuus RT ry
Siilinjärven Asumisoikeus Oy
Suomen Asumisoikeus Oy
Suomen asumisoikeusasukkaat ry
Suomen Kuntaliitto ry
TA-Asumisoikeus Oy
Tampereen kaupunki
Tietosuojavaltuutetun toimisto
Turun kaupunki
Valtiokonttori
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
valtioneuvoston oikeuskansleri
valtiovarainministeriö
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
Varttuneiden Asumisoikeusyhdistys Jaso
Vuokralaiset VKL ry.
YH-Asumisoikeus Länsi Oy

<!---->Remissinstansens utlåtande

Allmänna kommentarer om propositionen

Närmare kommentarer om de förslagna ändringarna

Befrielse från begränsningar vid hög vakansgrad (88 a §)

Befrielse från begränsningar vid konkurs (88 b §)

Uppsägningsvillkoret i nya bostadsrättsavtal (88 c §)

Avskaffandet av ordningsnumren och ordningsnummerregistret

Laanti Tommi
Ympäristöministeriö

Vikström Hanne
Ympäristöministeriö