

# FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

2003

Utgiven i Helsingfors den 21 februari 2003

Nr 126—131

## INNEHÅLL

| Nr  |                                                                                            | Sidan |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 126 | Lag om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrättshus- och hyreshusproduktion ..... | 277   |
| 127 | Lag om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder .....                                      | 285   |
| 128 | Lag om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar .....                                    | 299   |
| 129 | Lag om ändring av 15 b § aravalagen .....                                                  | 300   |
| 130 | Lag om ändring av 25 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån .....    | 301   |
| 131 | Statsrådets förordning om ändring av aravaförordningen .....                               | 302   |

## Nr 126

### L a g

#### om statliga och kommunala borgenslån för bostadsrättshus- och hyreshusproduktion

Given i Helsingfors den 14 februari 2003

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

#### 1 §

##### *Tillämpningsområde*

Staten och kommunen tillsammans eller staten ensam bär på det sätt som bestäms i denna lag borgensansvar för lån som kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner (*lånebeviljare*) beviljat för bostadsrättshus enligt 1 § lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) och byggnader som används som hyreshus. De lån som omfattas av borgen benämns i denna lag borgenslån.

Enligt denna lag beviljas inte borgen för lån som har beviljats för sådana bostäder för vilka lån eller räntestöd kan beviljas enligt lagen om finansiering av landsbygdsnäringsar (329/1999) eller enligt någon annan lag av medel ur gårdsbrukets utvecklingsfond.

#### 2 §

##### *Definitioner*

I denna lag avses med

1) *nybyggnad* att ett eller flera bostadshus byggs och att en tomt i samband därmed eventuellt anskaffas,

2) *anskaffning* att en eller flera bostadslägenheter eller andra lokaliteter som skall användas för boende anskaffas ur det befintliga byggnadsbeståndet och att en tomt i samband därmed eventuellt anskaffas,

3) *ombyggnad* att utrustningsnivån eller den övriga kvalitativa nivån på en bostad eller ett bostadshus eller deras gårdsområde eller övriga omedelbara omgivning höjs från den ursprungliga nivån eller genom andra åtgärder än årsreparation återförs till en nivå som motsvarar nivån i fråga om en ny bostad eller

RP 228/2002  
MiUB 18/2002  
RSv 195/2002

till den ursprungliga nivån eller att befintliga lokaliteter ändras eller utvidgas för att huvudsakligen användas som bostäder eller därtill anslutna lokaliteter.

### 3 §

#### *Fullmakt att godkänna borgenslån*

Lån kan godkännas som borgenslån inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten. För bostadsrätts- hus- och hyreshusproduktionen kan godkännas en gemensam fullmakt att godkänna lån eller för vardera en särskild fullmakt att godkänna lån.

Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Fullmakten att godkänna lån kan, när de allmänna förutsättningarna föreligger, användas endast för objekt som den kommun där objektet finns har förordat.

Borgen enligt denna lag skall inriktas enligt bostadsbehovet inom olika områden och i olika kommuner.

### 4 §

#### *Syftet med borgenslån för bostadsrättshus*

Ett lån kan godkännas som borgenslån om det har beviljats för nybyggnad av ett bostadsrättshus (*borgenslån för byggande av bostadsrättshus*).

Ett lån som har beviljats för anskaffning eller ombyggnad av ett bostadsrättshus kan inte godkännas som borgenslån.

### 5 §

#### *Mottagare av borgenslån för bostadsrättshus*

Ett lån kan godkännas som borgenslån om det har beviljats eller överförs på en sådan låntagare som kan äga ett bostadsrättshus som avses i 1 §.

### 6 §

#### *Storleken av borgenslån för bostadsrättshus*

Borgenslån för byggande av bostadsrätts-

hus uppgår till högst 85 procent av byggnadskostnaderna för objektet samt de skäligen kostnaderna för anskaffning och kommunaltekniskt istandsättande av tomten.

Ett borgenslån kan också vara ett maximalån som fastställts för ett bostadsrättshus, en bostadslägenhet i det eller en kvadratmeter bostadsyta eller en andel av finansieringen av de kostnader som avses i 1 mom., dock inte mera än vad som föreskrivs i 1 mom.

Bestämmelser om begränsning av beloppet av borgenslån för bostadsrättshus i vissa fall ingår i 12 och 14 §.

### 7 §

#### *Syftet med borgenslån för hyreshus*

Ett lån kan godkännas som borgenslån om det har beviljats för nybyggnad av ett hyreshus (*borgenslån för byggande av hyreshus*).

Ett lån som har beviljats för anskaffning eller ombyggnad av ett hyreshus kan inte godkännas som borgenslån.

### 8 §

#### *Mottagare av borgenslån för hyreshus*

Ett lån kan godkännas som borgenslån för hyreshus, om det har beviljats en låntagare som

1) är ett samfund som avses i 15 § eller 44 § 3 mom. aravalagen (1189/1993),

2) för motsvarande objekt kan få räntestöd av statens medel för sina lån,

3) kan vara ägare till egendom som avses i 1 eller 2 punkten eller äga aktier eller andelar i ett samfund som äger sådan egendom eller vara medlem i ett samfund eller en stiftelse som äger sådan egendom, eller

4) är något annat samfund eller någon annan stiftelse än vad som avses i 1—3 punkten, om samfundet eller stiftelsen för binder sig att iaktta de användningsbegränsningar enligt 20 § som följer av borgenslånet och statens bostadsfond har ansett att samfundet eller stiftelsen kan beviljas borgenslån.

## 9 §

*Storleken av borgenslån för hyreshus*

Borgenslån för byggande av hyreshus uppgår till högst 90 procent av byggnadskostnaderna för objektet samt de skäligena kostnaderna för anskaffning och kommunaltekniskt istandsättande av tomten.

Ett borgenslån kan också vara ett maximallån som fastställts för ett hyreshus, en bostadslägenhet i det eller en kvadratmeter bostadsyta eller en andel av finansieringen av de kostnader som avses i 1 mom., dock inte mera än vad som föreskrivs i 1 mom.

Bestämmelser som begränsning av beloppet av borgenslån för hyreshus i vissa fall ingår i 12 och 14 §.

## 10 §

*Allmänna förutsättningar för godkännande av lån som borgenslån*

De bostäder för vilka borgenslån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön och deras byggnadskostnader skall vara skäligena. Bygandet skall basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta.

En upphandlingsenhet som avses i lagen om offentlig upphandling (1505/1992) skall dessutom iaktta nämnda lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser.

Ett lån kan godkännas som borgenslån endast om låneavtalet har konkurrensutsatts.

För att ett lån skall godkännas som borgenslån förutsätts att låntagaren bedöms ha tillräckliga förutsättningar att betala tillbaka borgenslånet.

Det ministerium till vars ansvarsområde bostadsärendena hör har rätt att utfärda förordningar och meddela anvisningar om vad som bestäms i denna paragraf.

## 11 §

*Allmänna villkor för borgenslån*

Lånevillkoren för ett lån som godkänns som borgenslån skall vara sådana att de kan betraktas som skäligena med beaktande av

villkoren för lån som allmänt beviljas för motsvarande ändamål.

Enbart lån i euro kan godkännas som borgenslån. Valutalån kan inte godkännas.

Den ränta som lånebeviljaren tar ut för lånet får vara högst lika stor som den ränta som lånebeviljaren vid respektive tidpunkt allmänt tillämpar på lån som beviljas för liknande ändamål.

De övriga kostnader i anslutning till lånet som lånebeviljaren tar ut får vara högst av den art och den storlek som lånebeviljaren vid respektive tidpunkt allmänt tillämpar på motsvarande lån.

Ett borgenslån för byggande av bostadsrätts- hus eller hyreshus får lyftas i rater som motsvarar det skede byggnadsarbetet befinner sig i eller i en rat då byggnaden är färdig.

## 12 §

*Säkerhet för lån och trygghet för egendom*

Ett lån som beviljats för byggande och som godkänns som borgenslån skall ha

1) en inteckningssäkerhet med bättre förmånsrätt än andra lån,

2) en inteckningssäkerhet med bästa förmånsrätt efter ett annat lån som tagits för genomförande av projektet, om det sammanlagda beloppet av borgenslånet och lånet med bättre förmånsrätt i fråga om bostadsrätts- hus är högst 85 procent av de kostnader enligt 6 § för vilka lån kan beviljas och i fråga om hyreshus högst 90 procent av de kostnader enligt 9 § för vilka lån kan beviljas, eller

3) någon annan trygghetssäkerhet.

Ett objekt för vilket borgenslån beviljats skall vara tillräckligt försäkrat.

## 13 §

*Statens och kommunens gemensamma borgensansvar samt borgenstid*

Om inte något annat följer av 14 § svarar staten tillsammans med den kommun som förordat projektet för en lånebeviljares slutliga förluster av kapital och ränta på borgenslån för ett bostadsrätts- hus eller hyreshus, om förlusterna beror på gäldenärens insol-

vens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna, räntorna och andra avgifterna på lånet. Statens och kommunens ovan avsedda gemensamma ansvar gäller

1) sådana obetalda amorteringar, räntor och andra avgifter som har förfallit till betalning under borgenstiden enligt 2 mom. och

2) dröjsmålsräntor på de rater som avses i 1 punkten tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

Borgenstiden är 30 år från lyftandet av borgenslånets första rat, om borgen inte upphör eller sägs upp före det. Om låntagaren tar ett nytt lån i stället för det lån som godkänns som borgenslån, räknas borgenstiden dock från lyftandet av det ursprungliga lånet eller dess första rat.

#### 14 §

##### *Begränsning av statens ansvar i vissa fall*

Om en eller flera kommuner eller en samkommun som förordat att lån skall beviljas för ett projekt är borgenslåntagare eller om borgenslåntagare är ett sådant aktiebolag där den kommun, de kommuner eller den samkommun som förordat projektet har bestämmanderätt enligt 1 kap. 3 § 2 mom. 1 punkten lagen om aktiebolag (734/1978), får högst det belopp som nämns i 2 mom. godkänns som borgenslån som staten svarar för.

Om särskilda skäl föreligger, kan den myndighet som godkänner ett lån som borgenslån besluta att statens ansvar omfattar hela borgensansvaret enligt denna lag. Härvid kan beloppet av det lån som godkänns som borgenslån dock i fråga om ett bostadsrättshus vara högst 42,5 procent av de kostnader enligt 6 § för vilka lån kan beviljas och i fråga om ett hyreshus högst 45 procent av de kostnader enligt 9 § för vilka lån kan beviljas. Det sammanlagda beloppet av borgenslånet och ett lån med bättre förmånsrätt får då i fråga om ett bostadsrättshus inte överstiga 85 procent av de kostnader enligt 6 § för vilka lån kan beviljas och i fråga om ett hyreshus inte överstiga 90 procent av de kostnader enligt 9 § för vilka lån kan beviljas.

Om äganderätten överförs enligt 1 mom., täcker borgen enligt denna lag endast statens andel av de poster som nämns i 13 § 1 mom.

#### 15 §

##### *Godkännande av lån som borgenslån*

Statens bostadsfond beslutar om godkännande av ett lån som borgenslån enligt denna lag.

För att ett lån skall godkännas som borgenslån förutsätts att den kommun där det objekt finns för vilket borgenslån skall beviljas har förordat att lånet godkänns som borgenslån.

Statens bostadsfond, den kommun som förordar att lånet skall godkännas som borgenslån samt lånebeviljaren skall innan lånet godkänns som borgenslån och innan lånet får lyftas kontrollera att även de förutsättningar som anges i denna lag och med stöd av den föreligger.

#### 16 §

##### *Beslut om kommunens borgensansvar*

Den kommun som förordar att ett lån skall godkännas som borgenslån skall fatta sitt beslut i enlighet med 13 § kommunallagen (365/1995), om inte fullmäktige inom gränserna för den borgensfullmakt som fullmäktige fastställt har delegerat beslutanderätten i fråga om ett eller flera enskilda objekt till något annat kommunalt organ, en förtroendevald eller en tjänsteinnehavare. Fullmäktige kan utöver borgensfullmakten uppställa andra villkor och förutsättningar för objekt för vilka borgenslån beviljats eller lån som förordas som borgenslån. I övrigt skall i fråga om delegering av fullmäktiges beslutanderätt i tillämpliga delar iaktas 14 § kommunallagen.

Om en kommun förordar att ett lån skall godkännas som borgenslån men inte anser sig kunna gå i gemensam borgen enligt denna lag med staten, skall den i beslutet om förordande motivera sin uppfattning om nödvändigheten av projektet och sin vägran att gå i gemensam borgen.

## 17 §

*Borgens upphörande och fortsatt borgen*

Om ett borgenslån betalas tillbaka helt och hållet upphör borgen räknat från återbetalningsdagen. Om låntagaren har betalat borgenslånet genom att för samma ändamål ta ett nytt lån hos samma eller en annan lånebeviljare förblir borgen i kraft, om statens bostadsfond efter förordande av den kommun som varit borgensansvarig för det återbetalda lånet godkänner även det nya lånet som borgenslån. Statens bostadsfond skall underätta statskontoret om att det nya lånet godkänts som borgenslån.

Efter att en byggnad överlåtits kan borgen förbli i kraft endast om husets nya ägare är ett samfund enligt 5 eller 8 § som övertar ansvaret för borgenslånet. Statens bostadsfond beslutar om borgen kan förbli i kraft.

## 18 §

*Uppsägning av borgen*

Om låntagaren har använt borgenslånet för något annat ändamål än ett som avses i denna lag eller använt egendom för vilken borgenslån beviljats i strid med denna lag eller i samband med ansökan om godkännande av lånet som borgenslån har lämnat väsentligt oriktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt inverkar på godkännandet av lånet som borgenslån, kan statens bostadsfond säga upp borgen, om även lånebeviljaren kan anses ha handlat klandervärt. Bestämmelser om påföljder vid användning av en bostad i strid med användningsförelisningarna finns i 21 §.

Innan borgen sägs upp skall låntagaren, lånebeviljaren och den kommun som förordat borgen samt statskontoret beredas tillfälle att bli hörda. Låntagaren, lånebeviljaren, statskontoret samt den kommun som förordat borgen skall omedelbart underrättas om att borgen sagts upp.

## 19 §

*Lånebeviljarens skyldigheter*

För att borgen enligt denna lag skall gälla

krävs att lånebeviljaren sköter borgenslånet och säkerheterna för lånet i enlighet med denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt med iakttagande av god bank- och indrivningssed. Bestämmelser om lånebeviljarens tillsynsskyldighet och skyldighet att lämna uppgifter finns i 27 §.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens och kommunens intressen när egendom som utgör säkerhet för borgenslånet förvandlas till pengar vid exekutiv auktion eller konkursförfarande. Ackord eller andra därmed jämförbara arrangemang eller frivilligt förvandlande till pengar av egendom som är säkerhet för räntestödslånet får, om det sker på ett sätt som äventyrar återkravet av lånet, göras endast med statskontorets samtycke.

Om det totala lånebeloppet är större än borgenslånet enligt 6 § eller 9 § 1 mom., skall intäkterna av försäljningen av egendom som är säkerhet i första hand användas för att täcka borgenslånets andel av detta lån, utom när det är fråga om täckning för ett lån enligt 12 § 1 mom. 2 punkten med bättre förmånsrätt än borgenslånet. En anteckning om detta skall göras i låneavtalet.

## 20 §

*Användningsbegränsningar på grund av borgenslån*

Bestämmelser om begränsningar som gäller användning och överlåtelse av hus för vilket borgenslån för bostadsrättshus har beviljats samt aktierna i ett bolag som äger ett bostadsrättshus eller ändring av ägarens samskapsform och om förfarande som strider mot begränsningarna finns i lagen om bostadsrättsbostäder och i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

Om inte något annat följer av någon annan lag, skall bostadslägenheterna i ett hus för vilket borgenslån för hyreshus har beviljats användas som hyresbostäder under borgenstiden, dock i minst 10 år från lyftandet av den första låneraten, och under denna tid skall vid valet av boende företräde ges dem som hyr en lägenhet i huvudsak som egen bostad. Hyran för bostadslägenheterna bestäms i enlighet med lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), om inte något annat följer av någon annan lag.

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en eller flera bostäder som avses i 2 mom. för något annat ändamål än i huvudsak boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet.

## 21 §

### *Användning som strider mot förpliktelseerna och påföljder*

För den tid en bostad används i strid med 20 § 2 och 3 mom., är en husägare som är låntagare eller som övertagit lånet skyldig att till staten betala en halv procent per kalendermånad av den del av sådana i 6 eller 9 § avsedda, med byggnadskostnadsindex justerade, kostnader för huset eller husgruppen som godkänts i samband med lånet och som hänför sig till bostaden.

Om ett hus för vilket borgenslån har beviljats har överlåtit och borgenslånet inte har överförs på mottagaren, är överlåtare skyldig att till staten för den tid som vid överlåtelsetidpunkten återstår av minimianvändningstiden på 10 år betala en halv procent per kalendermånad av sådana i 6 eller 9 § avsedda, med byggnadskostnadsindex justerade, kostnader för huset eller husgruppen som godkänts i samband med lånet.

Om inga sådana i 6 eller 9 § avsedda kostnader särskilt har fastställts för bostadslägenheten eller huset eller husgruppen i samband med lånet, beräknas dessa enligt hur lägenheterna förhåller sig till de godkända lånekostnaderna för hela byggnaden eller byggnaderna eller enligt hur det överlåtna huset eller den överlåtna husgruppen förhåller sig till de godkända lånekostnaderna för byggnadskomplexet.

Yrkande på fastställande av ersättning kan inte längre framställas efter att 10 år har förflutit från användning eller överlåtelse som stridit mot bestämmelserna. Om det belopp som nämns i 1 eller 2 mom. inte betalas frivilligt sedan statens bostadsfond yrkat det, beslutar förvaltningsdomstolen om betalningsskyldigheten på yrkande av statens bostadsfond. Det belopp som skall betalas till

staten kan sänkas, om det annars skulle bli oskäligt.

Den ersättning enligt denna paragraf som skall betalas till staten intäktsförs till statens bostadsfond.

## 22 §

### *Betalning av borgensersättning*

Statskontoret betalar av statens medel till lånebeviljaren ersättning enligt 13 § som baserar sig på borgensansvaret när den slutliga förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts. Försäljning av säkerhet förutsätts dock inte om gäldenären får behålla den egendom som utgör säkerhet vid det saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993).

Om lånebeviljaren, efter det att borgensersättning har betalats, hos låntagaren kan driva in sådana amorteringar och räntor eller andra avgifter som låntagaren inte har betalt, skall lånebeviljaren redovisa de indrivna medlen till statskontoret, som intäktsför den andel som motsvarar statens borgen till statens bostadsfond.

Om statskontoret så beslutar kan ersättning för förlusterna lämnas obetald eller beloppet av ersättningen sänkas, om denna lag eller de bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller god bank- och indrivningssed inte har iakttagits vid beviljandet eller skötseln av borgenslånet eller vid skötseln av säkerheterna för lånet och borgensmännens fördel har kränkts genom detta förfarande. Innan statskontoret fattar ett beslut enligt detta moment skall det höra den kommun som är borgensansvarig.

## 23 §

### *Kommunens borgensansvar*

Om staten inte bär hela ansvaret för borgenslånet, svarar den kommun som är borgensansvarig för 50 procent av ersättningen enligt 13 §. När statskontoret har betalat hela ersättningen enligt 13 § till lånebevilja-

ren, skall statskontoret utan dröjsmål hos den kommun som är borgensansvarig driva in dess andel, om den inte har kunnat betalas med kommunens andel av borgensavgifterna enligt 26 § 3 mom. och om något annat inte följer av 4 mom. På kommunens andel uppbärs från och med yrkandet på att kommunens borgensandel skall betalas till staten dröjsmålsränta enligt den räntefot som anges i 4 § 1 mom. räntelagen (633/1982).

Om flera kommuner har förordat beviljandet av borgen, ansvarar kommunerna solidriskt gentemot staten för kommunens andel enligt 1 mom., om inte kommunerna och statens bostadsfond har kommit överens om någon annan fördelning av borgensansvaret mellan kommunerna.

När särskilda skäl föreligger, kan statskontoret bestämma att hos kommunen inte indrivs dess borgensansvar till den del som kommunens andel av borgensavgifterna inte kan användas för att betala ersättning enligt borgensansvaret. Statens borgensansvar får dock inte heller då bli större än vad det enligt 14 § 2 mom. skulle ha varit, om staten ensam hade varit borgensansvarig för detta lån och inga amorteringar eller räntor hade betalats på lånet.

## 24 §

### *Regressrätt*

Statskontoret har, om inte något annat följer av 25 § eller någon annan lag, rätt att hos låntagaren indriva ersättning som betalats till lånebeviljaren på grundval av borgen enligt denna lag samt på denna regressfordran dröjsmålsränta enligt den räntefot som anges i 4 § 1 mom. räntelagen från och med det att ersättningen betalades. En anteckning om detta skall göras i låneavtalet.

Innan ett beslut enligt 1 mom. fattas skall statskontoret höra den kommun som är borgensansvarig. Av de medel som fås av låntagaren på grundval av regressrätten skall till den kommun som är borgensansvarig redovisas den andel som motsvarar kommunens borgensansvar.

## 25 §

### *Avstående från regressanspråk*

Ersättning som betalats till lånebeviljaren på grundval av borgen enligt denna lag kan på ansökan och om statens bostadsfond så beslutar lämnas oindriven hos låntagaren, om den anses oskäligen med beaktande av låntagarens övriga ansvar och de orsaker som lett till att borgensansvaret realiserats.

Innan beslut om avstående från regressanspråk fattas skall lånebeviljaren och den kommun som förordat borgen samt statskontoret beredas tillfälle att bli hörda. Ett beslut om avstående från regressanspråk skall omedelbart meddelas den kommun som förordat borgen och statskontoret.

## 26 §

### *Borgensavgifter*

För borgen enligt denna lag uppbärs hos låntagaren genom lånebeviljarens förmedling till staten och den kommun som beviljat borgen i borgensavgift minst 1,25 procent av det beviljade borgenslånets kapital i samband med att lånet eller dess första rat lyfts, om inte något annat följer av 2 mom.

Borgensavgiftens storlek kan bestämmas genom förordning av statsrådet. Då borgensavgiften fastställs beaktas beloppet av den betalningsskyldighet som borgen eventuellt medför för staten och kommuner, arten och omfattningen av den verksamhet och ekonomi som är föremål för risker, riskperiodens längd och andra omständigheter som inverkar på den risk som skall täckas samt konkurrensfaktorer.

Statens och de borgensansvariga kommunernas andel av de medel som fås i form av borgensavgifter fördelas mellan staten och kommunerna enligt deras borgensansvar för respektive borgenslån. Borgensavgifterna betalas till statskontoret som intäktsför statens andel av dem till statens bostadsfond.

Om kommunen inte längre är borgensansvarig enligt denna lag, kan den yrka att statskontoret betalar den andel av medlen enligt 3 mom. som tillkommer kommunen.

## 27 §

*Tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter*

Statens bostadsfond, statskontoret, den kommun som är borgensansvarig eller den kommun som förordat lånet och lånebeviljaren skall övervaka att lånemedlen används i överensstämmelse med denna lag.

Lånebeviljaren skall underrätta statens bostadsfond, statskontoret och den kommun som är borgensansvarig, i enlighet med de anvisningar dessa meddelat, om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, återbetalning av borgenslån samt låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar.

Lånebeviljaren samt låntagaren är skyldiga att lämna statens bostadsfond, statskontoret samt den kommun som är borgensansvarig eller som har förordat lånet de uppgifter som dessa anser sig behöva för tillsynen över borgen enligt denna lag.

Statens bostadsfond övervakar lånebeviljarens verksamhet vid användningen av borgen enligt denna lag.

## 28 §

*Ändringssökande*

En sökande som är missnöjd med ett beslut som statens bostadsfond, statskontoret eller en kommun eller en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd har fattat i ett ärende som avses i denna lag eller i bestämmelser som utfärdats med stöd av den, får söka rättelse i beslutet inom 14 dagar från delfäendet. Rättelseyrkandet skall framställas till den myndighet som fattat beslutet, och i fråga om beslut som fattats av en tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en nämnd, till kommun-

styrelsen eller nämnden. Till ett beslut i vilket rättelse får sökas skall fogas anvisning om rättelseyrkande. Rättelseyrkandet skall behandlas utan dröjsmål.

I ett beslut som har fattats med anledning av ett rättelseyrkande får ändring inte sökas genom besvär, om beslutet gäller ett beslut som statens bostadsfond fattat med stöd av 14 eller 15 § eller ett beslut som kommunen fattat med stöd av 16 §. I andra beslut som getts med anledning av ett rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär enligt förvaltningsprocesslagen (586/1996).

## 29 §

*Närmare bestämmelser*

Utöver vad som bestäms i 10 § 5 mom. och 26 § 2 mom., utfärdas vid behov genom förordning av statsrådet närmare bestämmelser om verkställigheten av denna lag när det gäller förfarandet vid ansökan om lån och godkännande av objekt samt avtal om arrendering av mark, tillsyn och skyldighet att lämna uppgifter.

Statens bostadsfond kan meddela anvisningar om förfarandet för godkännande av borgenslån.

## 30 §

*Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2003. Ett lån i finska mark eller ett lån i någon av Europeiska ekonomiska och monetära unionens medlemsländers valuta som beviljats före den 1 januari 2002 kan utan hinder av 11 § godkännas som borgenslån.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 14 februari 2003

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

Minister *Suvi-Anne Siimes*

## Nr 127

## Lag

## om ändring av lagen om bostadsrättsbostäder

Given i Helsingfors den 14 februari 2003

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (650/1990) 1 § 1 mom., 3 § 1 mom., 4 § 1 mom., rubriken för 18 §, 18 § 1 och 2 mom., 23 § 1 och 2 mom., 28 §, 31 § 3 mom., 39 §, 45 § 1 mom., rubriken för 49 § samt 51, 58 och 59 §, av dessa 1 § 1 mom. och 3 § 1 mom. samt 45 § 1 mom. sådana de lyder i lag 1206/1993, samt

fogas till lagen nya 1 a—1 c §, till 3 §, sådan den lyder delvis ändrad i sistnämnda lag, ett nytt 3 mom., till lagen nya 3 a och 4 a—4 f §, till lagen en ny 9 a §, till 13 § ett nytt 2 mom., till lagen nya 16 a och 16 b § samt ett nytt 5 a kap., till 46 §, sådan den lyder i lag 1195/1993, ett nytt 2 mom., till 47 §, sådan den lyder delvis ändrad i nämnda lag 1206/1993, ett nytt 3 mom., till lagen nya 47 b och 48 a—48 c §, till 49 §, sådan den lyder delvis ändrad i nämnda lag 1195/1993, nya 3 och 4 mom., till lagen en ny 50 a §, ett nytt 11 a kap. samt nya 58 a—58 c § som följer:

## 1 §

*Bostadsrätt*

Med *bostadsrätt* avses i denna lag till en enskild överlåtten rätt att besitta en bostadslägenhet och eventuella andra lokaliteter i ett hus, för vars byggande beviljats sådant lån som avses i 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion (247/1966), för vilket lån har beviljats enligt 21 § aravalagen (1189/1993) eller 3 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) eller vars byggande, anskaffning eller ombyggnad har finansierats på något annat sätt och som ägs av ett sådant samfund som avses i 22 § eller 44 § 3 mom. aravalagen, 4 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån eller 5 §

lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller av något annat sådant samfund eller någon annan sådan stiftelse som avses i 1 a § (*bostadsrättshus*). Bostadsrätten grundas genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt (*bostadsrättsavtal*).

## 1 a §

*Bostadsrättshusens ägare*

Ägare till ett bostadsrättshus kan vara följande samfund eller stiftelser:

- 1) ägare enligt de lagar som nämns i 1 §,
- 2) sådana aktiebolag, stiftelser eller bostadsrättsföreningar vilkas syfte är att tillhandahålla bostadsrätter enligt denna lag i ett eller flera hus som de äger, om inte något annat följer av 2 mom.

RP 100/2002  
MiUB 20/2002  
RSv 227/2002

2 430301/20

Aktieägare i ett aktiebolag som avses i 1 mom. 2 punkten kan vara endast kommuner, samkommuner eller andra offentliga samfund eller sådana samfund eller stiftelser vilkas syfte är att vara delägare i ett ägarsamfund för att få till stånd sådan verksamhet som avses i denna lag.

Ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus kan även utöva verksamhet eller vara delägare eller medlem i ett annat samfund eller en annan stiftelse, vars syfte är att producera tjänster i anslutning till sådan verksamhet som avses i denna lag.

Bestämmelser om skyldigheten för köpare vid exekutiva auktioner att uppfylla de förutsättningar som i denna lag ställs på ägare finns i 49 §.

#### 1 b §

##### *Aktiebolag som ägare till bostadsrättshus*

Aktiekapitalet i ett aktiebolag som äger ett bostadsrättshus skall uppgå till minst 8 000 euro. Om bolaget inte äger andra bostadsrättshus än sådana som avses i 3 § 3 mom., skall aktiekapitalet uppgå till minst 80 000 euro.

Aktiebolag som äger bostadsrättshus är alltid privata aktiebolag.

#### 1 c §

##### *Namnskydd för bostadsrättshusägare och bostadsrättsavtal*

I namnet på en husägare som sluter bostadsrättsavtal skall ingå ordet "bostadsrätt" eller "brbostäder". Ett annat samfund eller en annan person får inte i sitt namn eller sin verksamhet använda dessa ord och inte heller när samfundet eller personen på basis av ett avtal, en aktie eller en andel överlåter besittningen av en byggnad eller en del därav (*lägenhet*) till en annan använda namnet bostadsrättsavtal på avtalet eller benämningen bostadsrätt på besittningsrätten till byggnaden eller en del därav. I fråga om bostadsrättsföreningar gäller dessutom vad som bestäms särskilt om dem.

#### 3 §

##### *Bostadsrättsavgiftens belopp*

De bostadsrättsavgifter som tas ut för byggnadskedet eller för annat anskaffningskede av bostadsrättshus får inte sammanlagt överstiga det belopp som behövs utöver eget kapital och ett aravalån eller lån som tas för finansiering av den anskaffningsvärdesandel som ligger till grund för aravalånebeloppet eller det räntestödslånebelopp som fastställs enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

Om byggande eller anskaffning av ett bostadsrättshus finansieras på något annat sätt än enligt 1 mom., får de bostadsrättsavgifter som tas ut för bostadsrättshusets byggnads- eller anskaffningsskede inte tillsammans överstiga det belopp som utöver lån och eget kapital behövs för finansiering av det anskaffningsvärde på bostadsrättshuset som husägaren uppgett. I bostadsrättsavgifter kan då tas ut högst 30 procent av detta anskaffningsvärde.

#### 3 a §

##### *Finansieringskonto för byggnadsskedet för ett bostadsrättshus*

Ägaren till ett bostadsrättshus skall öppna ett särskilt konto, på vilket innan bostadsrättshuset blir färdigt skall inbetalas

1) lån som lyfts för byggande eller anskaffning av huset, samt

2) bostadsrättsavgifter som tagits ut för den tid bostadsrättshuset byggts eller på annat sätt anskaffats.

Medlen på kontot får inte användas till ändamål som är främmande med beaktande av byggandet eller annan anskaffning av det aktuella bostadsrättshuset, om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

Om husägaren har tagit ut reserverings- eller andra utgifter hos dem som anmält sig som bostadsrättshavare innan bostadsrättsavtal ingåtts eller hos bostadsrättshavarna innan huset blivit färdigt, skall även dessa sättas in på ett särskilt konto. Kontot får inte användas till ändamål som är främmande med tanke på

syftet med insamlingen av medel, om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

#### 4 §

##### *Bostadsrättshavarna*

Utöver vad som bestäms i denna paragraf kan som bostadsrättshavare godkännas endast en sådan person eller sådana personer som uppfyller villkoren i 4 a och 4 b §.

#### 4 a §

##### *Val av och krav på bostadsrättshavare*

Kommunen godkänner såsom bostadsrättshavare de sökande som uppfyller kraven i denna paragraf i den ordning som deras ordningsnummer anger, om inte något annat följer av 4 b §. En sökande vars ansökan motsvaras av den erbjudna bostadsrätten har rätt att godkännas som bostadsrättshavare före sökande med ett högre ordningsnummer. Kommunen skall innan den godkänner en sökande som bostadsrättshavare kontrollera att erbjudandet om bostadsrätt inte kränker sökandenas rätt att bli godkända i den ordning som deras ordningsnummer anger. Innan en sökande godkänns som bostadsrättshavare skall det även klarläggas att sökanden är villig att ta emot den bostadsrätt som erbjuds. Sökanden kan också godkännas på villkor att han eller hon inom utsatt tid, som inte får vara längre än sex månader, uppfyller de krav på bostadsrättshavare som framgår av denna paragraf. Bostadsrätten gäller en bestämd eller tillräckligt specificerad lägenhet i ett bostadsrättshus som är färdigt eller under planering eller som planeras och byggs senare.

Den som ansöker om bostadsrätt skall vid utgången av ansökningstiden eller, om ansökningar har kunnat lämnas in kontinuerligt, vid inlämnandet av ansökan ha fyllt 18 år eller vara äldre än detta, om de bostäder som delas ut i första hand är avsedda för personer i en viss ålder eller för en specialgrupp och kravet på lägsta ålder eller andra krav på behörigt sätt och offentligt uppgivits då bostadsrätterna förklarades lediga att sökas.

En förutsättning för att en sökande skall kunna godkännas som bostadsrättshavare är att han eller hon behöver en bostadsrättsbostad. Sökanden anses inte behöva en bostadsrättsbostad, om

1) han eller hon har en ägarbostad på den ort som ansökan gäller och denna uppfyller kraven på skälig boendenivå med beaktande av sökandens och hans eller hennes hushålls storlek och åldersstruktur samt sökandens behov av självständigt boende, eller

2) sökanden har så stor förmögenhet att han eller hon förmår skaffa en bostad som motsvarar behovet eller grundligt reparera sin bostad utan statligt stöd.

Behovet av bostadsrätt bedöms vid den tidpunkt då vederbörande godkänns som bostadsrättshavare. Bedömningen får inte grunda sig på utredningar som är äldre än ett år. Som förmögenhet enligt 3 mom. 2 punkten beaktas sökandens förmögenhet, om dess värde inte är ringa eller om den inte är nödvändig för att sökanden skall kunna få skälig utkomst av att idka näring eller utöva yrke. Om det i förmögenheten har skett en betydande förändring sedan utredningen gjordes, skall förmögenheten beaktas sådan den är vid den tidpunkt då sökanden godkänns.

Om en bostadsrättsbostad eller bostadsrättsbostadsgrupp har byggts eller anskaffats för speciellt gruppboende, kan bostaden eller bostadsgruppen förklaras ledig att sökas av en grupp. När enskilda medlemmar i gruppen byts tillämpas inte bestämmelserna i 3—4 mom. i denna paragraf. Vad som bestäms i denna paragraf tillämpas inte heller när personer som har godkänts som bostadsrättshavare eller som i övrigt fått bostadsrätt enligt denna lag sinsemellan byter bostadsrätter.

#### 4 b §

##### *Företräde för en boende*

Då ett hus ändras till bostadsrättshus kan en person som på grundval av hyresrätt besitter en lägenhet och som fyllt 18 år eller en familjemedlem som bor i lägenheten och härleder sin rätt från honom eller henne utan hinder av 4 a § godkännas som bostadsrättshavare, eller också fortsätta att besitta

lägenheten som hyresgäst. En sådan person kan utan hinder av 4 a § också senare godkännas som bostadsrättshavare i fråga om en bostad som han eller hon eller familjen har besittit redan innan huset ändrades till ett bostadsrättshus. Då en sådan bostad blir ledig, väljs bostadsrättshavaren så som 4 och 4 a § i denna lag föreskriver.

#### 4 c §

##### *Ansökningsförfarande*

Den som ansöker om bostadsrätt skall anmäla sig hos den kommun inom vilken bostadsrätt söks. Flera kommuner kan även bilda ett gemensamt ansökningsområde. Kommunen ger den som ansöker om bostadsrätt ett ordningsnummer i enlighet med vad som bestäms i 2—4 mom. i denna paragraf. Sökanden skall även anmäla sig hos ägaren eller den kommande ägaren till det hus i vilket han eller hon vill få bostadsrätt. Vid ansökan om bostadsrätt meddelar den sökande sitt namn, sin adress och sin personbe-teckning och lägger fram de utredningar som krävs för godkännande som bostadsrättshavare. Det ankommer på husägaren att bjuda ut bostadsrätter och ta emot svar på erbjudandena.

För identifiering av sökande till bostadsrätter som tas i bruk eller blir lediga inom ansökningsområdet skall kommunen förklara att de i 1 mom. avsedda ordningsnumren offentligt och allmänt kan sökas. Ordning-numren skall förklaras lediga att sökas inom en angiven tid (*ansökningstid*). De ansökningar som kommit in inom ansökningstiden behandlas i enlighet med 3 mom. 1 punkten. Efter ansökningstidens utgång kan ansökan om ordningsnummer lämnas in kontinuerligt. Ansökningar som kommit in efter ansökningstidens utgång behandlas i enlighet med 3 mom. 2 punkten. Om ett tillräckligt antal ansökningar inte har kommit in, kan en ny ansökningstid utsättas, varvid de ansökningar som då kommer in behandlas i enlighet med 1 punkten. Att sökanden tidigare ansökt om eller erhållit ett ordningsnummer utgör inte något hinder för erhållande av ett nytt ordningsnummer antingen inom samma eller ett annat ansökningsområde.

De som ansöker om bostadsrätt får på basis av de i 2 mom. avsedda ansökningarna sitt ordningsnummer på följande sätt:

1) den inbördes ordningen mellan dem som har lämnat in sin ansökan inom utsatt tid avgörs genom lottning,

2) efter dem som har lämnat in ansökan inom den utsatta tiden avgörs den inbördes ordningen mellan dem som har lämnat in sin ansökan under tiden för kontinuerliga ansökningar enligt inlämningsdagen så att lotten avgör den inbördes ordningen mellan dem som har lämnat in sin ansökan samma dag.

Om en sökande har erbjudits en bostad som motsvarar hans eller hennes anmälan och som skäligen motsvarar behovet av bostad, och om han eller hon tre gånger har vägrat ta emot en sådan bostad, skall kommunen ge honom eller henne ett ordningsnummer efter de andra sökandena. Som en vägran att ta emot en erbjuden bostadsrätt anses också att en sökande inom en av husets ägare utsatt skälig tid inte besvarar ett erbjudande som getts honom eller henne eller en uppmaning att precisera sin anmälan, eller inte lägger fram behövlig utredning om det som krävs för en bedömning av behovet av en bostadsrättsbostad. Tidsfristen får inte vara kortare än två veckor.

En sökande kan, utan att ordningsnumret ändras, ändra eller precisera sin anmälan till husets ägare om vilket slag av bostadsrättsbostad han eller hon önskar. Husägaren kan, innan erbjudandena ges, uppmana dem som ansökt om de bostadsrätter som då delas ut att precisera sina anmälningar. Uppmaningen att precisera en anmälning skall delges skriftligen de sökande som saken gäller under den adress de uppgivit.

#### 4 d §

##### *Anmälningar till husägare och erbjudande av bostadsrätter*

En husägare är skyldig att allmänt och offentligt meddela när han är redo att ta emot anmälningar från personer som önskar bli bostadsrättshavare. Anmälningar kan tas emot under den uppgivna anmälningstiden eller kontinuerligt eller enbart för ett visst hus eller allmänt för sådana hus som ifrågasvarande

ägare äger eller kommer att äga. Husägaren kan vidare bestämma att anmälningarna är i kraft under en bestämd tid, som skall anges i det ovan nämnda meddelandet. Husägaren kan vidare fordra att anmälningarna för att vara i kraft skall förnyas inom en viss tid. Även denna förpliktelse skall omnämnas i meddelandet eller också, om de sökande åläggs denna skyldighet efter det att de anmält sig, skall ett allmänt och offentligt meddelande om saken utfärdas, och vidare skall var och en av dem som anmält sig få ett separat skriftligt meddelande under uppgiven adress.

Den som ansöker om bostadsrätt får anmäla sig till flera husägare samt informera husägaren om vilka andra husägare som han eller hon tidigare har anmält sig till och som han eller hon väntar sig att skall erbjuda bostadsrätt i sitt hus. Den som ansöker om bostadsrätt får även återta en anmälan som han eller hon har gjort till en husägare, om han eller hon inte längre än intresserad av att få bostadsrätt i ett hus som denne äger eller kommer att äga.

Husägaren skall informera den kommun inom vars område bostadsrätter i hans bostadsrättshus erbjuds om sitt meddelande om att han tar emot anmälningar av personer som önskar bli bostadsrättshavare. Kommunen skall se till att de som ansöker om bostadsrätt också av kommunen får uppgift om vilka husägare som tar emot anmälningar och när de gör det.

#### 4 e §

##### *Innehavare av fritt finansierad bostadsrätt*

Vad som föreskrivs i 4, 4 a, 4 c och 4 d § tillämpas inte på bostadsrättshavare i ett sådant bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom., om inte husägaren bestämmer något annat. Vad som föreskrivs i 4 b § tillämpas bara till den del det är fråga om företräde för en boende då det gäller att godkännas som bostadsrättshavare.

#### 4 f §

##### *Deltagar rättigheter som grundar sig på bostadsrätt*

En bostadsrättshavare och den som bor

tillsammans med honom eller henne i bostadsrättsbostaden har rätt att delta i förvaltningen av och beslutsfattande som gäller bostadsrättshuset samt att för detta få uppgifter minst i den omfattning som föreskrivs i lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990).

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas inte om huset ägs av en bostadsrättsförening. Bestämmelser om rättigheterna för bostadsrättshavaren och en person som härleder sin rätt från honom eller henne att delta i bostadsrättsföreningens beslutsfattande finns i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

#### 9 a §

##### *Försummelse av skyldighet som ålagts husägare*

Om en husägare försummar en uppgift som enligt denna lag åligger honom eller i övrigt handlar i strid med bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, kan länsstyrelsen utsätta en tidsfrist inom vilken uppgiften skall utföras eller förfarandet korrigeras. Länsstyrelsen kan för ena utförandet av uppgiften eller korrigeringen av förfarandet med vite.

Innan ett åläggande eller en föreskrift enligt 1 mom. ges skall husägaren beredas tillfälle att bli hörd. Beslut om föreläggande av vite skall delges så som bestäms i viteslagen (1113/1990).

En husägare är skyldig att i skälig mån ersätta en direkt skada som orsakas av att den som ansöker om att bli bostadsrättshavare eller mottagare av en överlåtelse av bostadsrätt eller den som godkänts som bostadsrättshavare eller mottagare av en överlåtelse inte får den bostadsrätt han eller hon ansökt om på grund av husägarens eller dennes representants felaktiga förfarande.

#### 13 §

##### *Husägarens rätt att få tillträde till lägenheten*

När en anmälan enligt 23 § 2 mom. gjorts

till husägaren om avstående från bostadsrätt, har husägaren rätt att visa lägenheten vid en tidpunkt som är lämplig för husägaren och bostadsrättshavaren.

#### 16 a §

##### *Utgifter som täcks med bruksvederlag*

Med bruksvederlag kan täckas samfundsutgifter som orsakas bland annat av

1) anskaffning eller byggande av en fastighet och bostäder,

2) underhåll och skötsel av fastigheten, byggnaderna och bostäderna,

3) ombyggnad, renovering, tillbyggnad och anskaffning av tillskottsområde, genom vilket fastigheten, byggnaden eller bostaden försätts i ett skick som motsvarar sedvanliga krav vid respektive tidpunkt,

4) skyldigheter som enligt lag hör till samfundet,

5) reservering för åtgärder enligt 2 och 3 punkten och för skyldigheter enligt 4 punkten,

6) räntan på sådant eget kapital som avses i 48 § och som skall 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,

7) dividend eller gottgörelse enligt 16 b §.

Samfundet skall göra upp en kalkyl varav framgår vilka utgiftsposter som under räkenskapsperioden har täckts med bruksvederlag och för vilka utgiftsposter avsikten är att de skall tas ut under följande räkenskapsperiod.

Samfundet skall konkurrensutsätta centrala och de i fråga om kostnaderna mest betydande disponent-, service- och övriga fastighetsförvaltningstjänsterna samt underhållsarbetena för vars täckande bruksvederlag tas ut eller enligt planerna skall tas ut. Om serviceavtalets värde utan mervärdesskatt överstiger 20 000 euro skall det konkurrensutsättas, om det inte finns något särskilt skäl till att avstå från att konkurrensutsätta det eller om inte något annat följer av någon annan lag.

#### 16 b §

##### *Betalning av dividend eller annan gottgörelse*

Till en aktieägare eller någon annan som gjort en placering i eget kapital i det samfund som äger ett bostadsrättshus kan, om inte annat följer av någon annan lag, betalas dividend eller annan gottgörelse och för detta tas ut bruksvederlag, dock med beaktande av vad som i 16 § föreskrivs om hur bruksvederlaget bestäms och i 18 § om skäliga bruksvederlag.

#### 18 §

##### *Utredning om att bruksvederlaget är skäligt och riktigt*

Bostadsrättshavaren kan låta frågan om huruvida bruksvederlaget för bostaden eller andra lokaliteter som han eller hon besitter med stöd av ett bostadsrättsavtal är skäligt och riktigt prövas av domstol. Domstolen får dock inte sänka bruksvederlaget, om det endast i ringa mån överstiger ett bruksvederlag som kan anses skäligt. Bruksvederlaget kan dock sänkas om det strider mot lag eller avtalet.

Ett yrkande som gäller prövning av om vederlaget är skäligt och riktigt kan inte väckas efter det besittningen av lägenheten med stöd av bostadsrättsavtalet har upphört.

#### 23 §

##### *Överlåtelse av bostadsrätt*

En bostadsrättshavare kan till högst ett överlåtelsepris som fastställts enligt 24 § överlåta bostadsrätten till

1) en person som kommunen enligt denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser har godkänt som mottagare,

2) sin make, en släkting i rätt upp- eller nedstigande led eller en familjemedlem som vid tidpunkten för överlåtelsen stadigvarande bor i lägenheten, eller

3) någon annan än en person som avses i 1 eller 2 punkten, om det är fråga om en

bostadsrätt enligt 3 § 3 mom. och om något annat inte följer av 4 b §.

Vill bostadsrättshavaren överlåta sin bostadsrätt till någon annan än en person som nämns i 1 mom. 2 punkten skall han eller hon meddela husägaren detta. Om inte husägaren inom tre månader från meddelandet har anvisat någon mottagare, är husägaren på bostadsrättshavarens yrkande skyldig att lösa in bostadsrätten till ett pris som avses i 24 §. Någon skyldighet att lösa in bostadsrätten föreligger dock inte förrän den faktiska besittningen av bostadsrättsbostaden har upphört. Hos den till vilken husägaren senare överlåter den inlösta bostadsrätten får husägaren ta ut högst det pris som nämns i 24 §.

#### 5 a kap.

### Inlösning av bostadsrätter

#### 26 a §

##### *Reserveringsskyldighet*

Den som äger ett bostadsrättshus skall sörja för att det för inlösning av bostadsrätter, enligt vad som föreskrivs nedan, finns antingen fonderade medel eller andra medel, vilkas användning inte kränker borgenärernas rätt.

Bestämmelser om fonden för bostadsrättsinlösning finns i 51 e §.

Bestämmelser om bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond finns i 9 kap. lagen om bostadsrättsföreningar.

#### 26 b §

##### *Disponibla medel för inlösen och ansvar för felaktig inlösning*

Följer inget annat av 2 mom. eller 26 c § får en husägare använda medel som avses i 51 e § eller annat eget kapital eller andra medel som enligt bokslutet influtit under den föregående eller tidigare räkenskapsperioder till att lösa in bostadsrätter. För inlösning av bostadsrätter skall i första hand användas andra medel eller annat eget kapital än posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen. Bestämmelser om nedsättning av posten bo-

stadsrättsavgifter i balansräkningen till följd av inlösning av en bostadsrätt och om en ökning av posten sedan bostadsrätten på nytt har överlåtits finns i 51 d §.

Är ägaren ett aktiebolag, får inlösningspriset för bostadsrätten betalas om full täckning kvarstår för det bundna egna kapitalet och andra icke utdelningsbara poster enligt bolagets, och om bolaget är ett moderbolag, koncernens balansräkning för den senast avslutade räkenskapsperioden.

Ägaren eller ett samfund som hör till samma koncern som ägaren får inte ställa säkerhet för betalning av inlösningspriset för en bostadsrätt eller av poster som ingår i priset. Bestämmelser om ägarens rätt att höra till bostadsrättsföreningarnas inlösningsgarantifond finns i lagen om bostadsrättsföreningar. Poster som ingår i inlösningspriset minskar det belopp som för den senast avslutade räkenskapsperioden får användas för vinstutdelning.

Har sådana medel använts för inlösning av bostadsrätter som enligt denna lag inte får användas, är ägarsamfundets styrelse och, om utdelningen av medel grundar sig på en oriktig balansräkning, den revisor som deltagit i fastställandet eller granskningen av balansräkningen skyldig att enligt 44 § revisionslagen (936/1994) ersätta ägarsamfundet för skada som uppkommit på detta sätt. Är ägaren ett aktiebolag tillämpas dessutom vad som bestäms i 12 kap. 5 § 2 mom. lagen om aktiebolag (734/1978). Bestämmelser om straff för aktiebolagsbrott finns i 16 kap. 8 § 5 punkten lagen om aktiebolag samt om straff för bostadsaktiebolagsbrott och bostadsaktiebolagsförseelse i 88 och 89 § lagen om bostadsaktiebolag (809/1991). Är ägaren en bostadsrättsförening tillämpas dessutom vad som bestäms i 76 § lagen om bostadsrättsföreningar. Bestämmelser om straff för bostadsrättsföreningsförseelse finns i 83 § lagen om bostadsrättsföreningar. Är ägaren en stiftelse tillämpas dessutom vad som bestäms i 12 a § lagen om stiftelser (109/1930).

Inlösningarna av bostadsrätter betalas i den ordning som de har förfallit till betalning. Om flera inlösningar förfaller till betalning samma dag betalas de så länge det är möjligt enligt denna paragraf, om inte husägaren och de som har rätt till inlösning kommer överens om

något annat. Till den del husägaren enligt vad som bestäms i denna paragraf inte får betala en bostadsrättsinlösning som förfallit till betalning, är husägaren skyldig att betala dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/1982) på det obetalda beloppet. Vad som bestäms i 1—4 mom. gäller även sådan försenad betalning jämte dröjsmålsränta som avses i detta moment.

## 26 c §

### *Betalningsordning*

Då ett samfund eller en stiftelse som äger en bostadsrätt upplöses eller försätts i konkurs skall först skulderna betalas, dock inte kapitallån, och därefter de bostadsrättsinlösningar som grundar sig på 23 § till dem som avstår från sin bostadsrätt. Är ägaren ett aktiebolag skall bostadsrättsinlösningarna betalas innan medel kan delas ut till kapitallånets borgenärer eller aktieägarna på basis av deras aktieinnehav.

## 28 §

### *Tillfällig överlåtelse av besittningen*

Bostadsrättshavaren får tillfälligt överlåta lägenheten till någon annan, om han eller hon på grund av sitt arbete, sina studier eller av någon annan motsvarande orsak tillfälligt vistas på en annan ort eller om något annat särskilt skäl för överlåtelsen föreligger. Lägenheten får dock överlåtas för en oavbruten tid av högst två år. Lägenheten får överlåtas för längre tid om ovan avsett skäl föreligger och husägaren inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Innan besittningen överläts skall bostadsrättshavaren skriftligen underrätta husägaren därom. Samtidigt skall den överenskomna eller sannolika tiden för överlåtelsen av besittningen uppges.

Om besittningen överläts för en tid av mer än två år, skall bostadsrättshavaren senast en månad innan det förflutit två år från överlåtelsen skriftligen underrätta husägaren om saken. Om husägaren inte godkänner överlåtelsen, skall husägaren inom 14 dagar efter att ha mottagit meddelandet föra grunden för

sin vägran till domstol för prövning. Om domstolen godkänner grunden för vägran skall den förbjuda överlåtelsen. Om domstolen förkastar husägarens talan, kan lägenheten tillfälligt överlåtas till någon annan trots att husägaren söker ändring.

## 31 §

### *Bostadsrättshavarens död*

Övergår bostadsrätten genom arv eller testamente till någon som enligt denna lag eller med stöd av den utfärdade bestämmelser inte kan ta emot en bostadsrätt och inlöses inte bostadsrätten på det sätt som anges i 2 mom. eller överläts den inte inom en av husägaren utsatt skälig tid till någon som avses i 2 mom. eller 23 § 1 mom. 1 eller 3 punkten, har husägaren rätt att lösa in bostadsrätten till det pris som avses i 24 §.

## 39 §

### *Flyttningsdag sedan ett avtal hävts*

Flyttningsdag då ett bostadsrättsavtal upphör att gälla på grund av hävning är den vardag som följer efter den då bostadsrättsavtalet upphör. Bostadsrättshavaren skall på flyttningsdagen ställa hälften av lägenheten till husägarens förfogande samt följande dag överlåta hela lägenheten i hans besittning. Om flyttningsdagen eller dagen efter flyttningsdagen är en helgfri lördag, helgdag, självständighetsdagen, första maj eller jul- eller midsommaraftonen, skall lägenheten på ovan nämnt sätt stå till husägarens förfogande första vardagen därefter.

## 45 §

### *Användningen av bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus*

Bostadslägenheterna i ett bostadsrättshus skall användas som bostadsrättshavarnas stadigvarande bostäder eller tillfälligt som hyresbostäder.

## 46 §

*Fusion, ändring och upplösande av samfundet*

Med avvikelse från 1 mom. behövs statskontorets tillstånd inte, om samfundet inte äger andra bostadsrättshus än sådana som avses i 3 § 3 mom.

## 47 §

*Överlåtelse av bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset*

Bestämmelser om överlåtelse av ett bostadsrättshus som avses i 3 § 3 mom. eller aktier i det bolag som äger ett sådant bostadsrättshus finns i 47 b §. Om samma ägare har både sådana bostäder som avses i denna paragraf och sådana bostäder som avses i 47 b § och aktier i bolaget överläts, tillämpas vad som föreskrivs i denna paragraf.

## 47 b §

*Överlåtelse av ett fritt finansierat bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset*

Ett i 3 § 3 mom. avsett bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger ett sådant bostadsrättshus får utan kommunens godkännande överlätas inte bara till en sådan mottagare som avses i 47 § utan även till ett annat samfund som avses i 1 a §. Annan överlåtelse är ogiltig.

Om bostadsrättshuset byter ägare, binder de bostadsrättsavtal som gäller lägenheterna i huset den nya ägaren.

## 48 a §

*Överlåtelsepris i vissa fall för aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus*

Aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus vilka överlätaren har fått i sin ägo genom att förvärva hela eller en del av aktiestocken i bolaget, får överlätas till högst det överlåtelsepris som fastställs enligt 2 mom.

Till överlåtelsepriset räknas följande poster:

1) anskaffningspriset för de aktier som överläts justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex till den del det inte är fråga om bostadslån som tagits för förvärv av aktierna eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,

2) den del av bostadslån som tagits för förvärv av aktierna eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt och för vilka överlätaren fortfarande ansvarar,

3) den del av nödvändiga förbättringslån eller andra lån för täckande av husets godtagbara utgifter samt för i motsvarande syfte betald ökning av det egna kapitalet som överlätaren fortfarande ansvarar för.

Det tillåtna överlåtelsepriset för en aktie i bolaget beräknas av överlåtelsepriset för hela aktiestocken i proportion till aktiernas antal, om den aktie som överläts inte har ett eget anskaffningspris och överlätaren äger hela aktiestocken.

En kommunal myndighet fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

## 48 b §

*Överlåtelsepris för bostadsrättshus i vissa fall*

Överläts ett bostadsrättshus som överlätaren fått i sin ägo genom fusion med det bolag som ägt huset, får bostadsrättshuset överlätas till högst det överlåtelsepris som fastställs enligt 2 mom.

Till överlåtelsepriset räknas följande poster:

1) anskaffningspriset för aktierna i det bolag som ägt huset justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex till den del det inte är fråga om bostadslån som tagits för förvärv av aktierna eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt,

2) den del av bostadslån som tagits för förvärv av de aktier som avses i 1 punkten eller i deras ställe tagna lån och lån som har godkänts med bättre förmånsrätt och för vilka överlätaren fortfarande ansvarar,

3) den del av nödvändiga förbättringslån eller andra lån för täckande av husets godtagbara utgifter samt för i motsvarande

syfte betald ökning av det egna kapitalet som överlåtaren fortfarande ansvarar för.

Om det fusionerade bolaget ägde även andra hus vid tidpunkten för fusionen, utgör anskaffningsvärdet för det hus som överlåts en andel av köpesumman för aktierna i bolaget enligt förhållandet mellan husens bokföringsvärden.

Vad som föreskrivs i 1—3 mom. tillämpas även på sådana överlåtelser där det hus som överlåts har förvärvats på något annat sätt än vid fusion, men överlåtaren även har förvärvat aktierna i det bolag som ägt huset och fortfarande äger dem eller redan har överlåtit dem vidare eller upplöst bolaget varvid aktierna inte längre finns.

En kommunal myndighet fastställer det överlåtelsepris som avses i denna paragraf.

#### 48 c §

*Överlåtelsepriset för fritt finansierade bostadsrättshus eller aktier i det bolag som äger huset*

Ovan i 3 § 3 mom. avsedda bostadsrättshus eller en aktie i det bolag som äger ett sådant bostadsrättshus får överlåtas utan att kommunen fastställer överlåtelsepriset, men högst till det pris som avses i 48, 48 a eller 48 b §.

#### 49 §

*Exekutiv auktion*

Vid byte av ägaren till ett bostadsrättshus eller en aktie på det sätt som avses i 1 mom. skall köparen utan dröjsmål se till att han uppfyller de förutsättningar som enligt 1 a—1 c § i denna lag ställs på ägare.

Om statskontoret i syfte att trygga statens fordringar ropar in sådan egendom som avses i denna lag, skall statskontoret utan dröjsmål och senast inom fem år, om det inte finns grundad anledning att hålla egendomen längre tid i statskontorets ägo, vidta åtgärder för att överlåta egendomen till ett sådant samfund eller en sådan stiftelse som enligt denna lag kan vara ägare.

#### 50 a §

*Skulder som inte ingår i överlåtelsepriset*

Till det överlåtelsepris som avses i 48, 48 a, 48 b, 49 eller 50 § räknas inte lån som tagits för förvärv av en fastighet eller aktier i det bolag som äger fastigheten eller andra lån som överlåtaren ansvarar för eller den del av sådana lån som mottagaren tar på sig ansvaret för.

#### 51 §

*Anteckningar om begränsningar i fråga om bruksrättigheter och överlåtelse*

I inteckningsregistret skall göras anteckning om de begränsningar som nämns i 45 § 1 mom., 47 och 47 b §, 48 § 1 mom. samt 48 b och 48 c §.

I bolagsordningen för ett aktiebolag som äger ett hus skall finnas ett omnämmande av de begränsningar som avses i 46, 47 och 47 b §, 48 § 2—4 mom. och 48 a §. I aktiebrevet skall dessutom nämnas sådana begränsningar som avses i 47, 47 b, 48 och 48 a—48 c § samt 49 § 4 mom.

#### 11 a kap.

### **Bokslut och användning av husägarens medel**

#### 51 a §

*Skyldighet att upprätta bokslut*

Bokslut skall upprättas enligt bestämmelserna i bokföringslagen (1336/1997) och i den speciallag som gäller husägarsamfundet eller husägarstiftelsen samt i detta kapitel. Bokföringsnämnden kan enligt vad som anges i bokföringslagen ge anvisningar och utlåtanden om upprättandet av ett bokslut enligt denna lag för ett samfund eller en stiftelse som äger ett bostadsrättshus.

#### 51 b §

*Noter till bokslutet*

Utöver vad som föreskrivs i bokföringsla-

gen skall följande uppgifter ges som noter till bokslutet:

1) de lägenheter i husägarsamfundets eller husägarstiftelsens besittning beträffande vilka bostadsrätten har lösts in,

2) vilka ständiga servitut samt inteckningar som belastar husägarsamfundets eller husägarstiftelsens egendom och uppgifter om var intecknade skuldebrev finns,

3) de aktier och andelar som husägarsamfundet eller husägarstiftelsen äger i andra samfund,

4) husägarsamfundets eller husägarstiftelsens inlösningsansvar enligt 23 § beträffande bostadsrättshavare som avstår från sin bostadsrätt, antecknat till ett värde enligt 24 § 1 mom. 1 och 2 punkten vid räkenskapsperiodens utgång samt inlösning av en bostadsrätt som förfallit till betalning och som inte har kunnat betalas, antecknat till ett värde enligt 26 b § 5 mom. vid räkenskapsperiodens utgång,

5) de kalkyler som avses i 16 a § 2 mom.

#### 51 c §

##### *Verksamhetsberättelse*

Utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen skall verksamhetsberättelsen innehålla uppgifter om

1) hur bruksvederlaget använts, om vederlag kan tas ut enligt olika grunder för olika ändamål,

2) hur budgeten har följts.

Styrelsen skall i verksamhetsberättelsen framlägga förslag till åtgärder som gäller husägarsamfundets eller husägarstiftelsens vinst eller förlust.

#### 51 d §

##### *Upptagande i balansräkningen av bostadsrättsavgifter som tagits ut för den tid husen byggts eller anskaffats*

För täckande av den anskaffningsvärdesandel som avses i 3 § skall bostadsrättsavgifter som betalats till husägarsamfundet eller husägarstiftelsen tas upp som en särskild post under eget kapital i balansräkningen, om kapitalet är indelat i eget och främmande

kapital i husägarens balansräkning. Är ägaren ett aktiebolag, tas bostadsrättsavgifterna upp som en särskild post under fritt eget kapital.

Posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen skall nedsättas till den del annat eget kapital eller, om ägaren är ett aktiebolag, annat fritt eget kapital enligt balansräkningen för senast avslutade räkenskapsperiod inte har kunnat användas för bostadsrättsinlösning. Om posten bostadsrättsavgifter måste nedsättas på grund av bostadsrättsinlösning, skall en överföring till motsvarande belopp tillbaka till posten bostadsrättsavgifter i balansräkningen göras efter att husägaren på nytt har överlåtit bostadsrätten.

Medel som avses i 1 mom. får inte medan verksamhet enligt denna lag pågår delas ut till aktieägare, motsvarande ägare av en andel i det samfund som äger ett bostadsrätthus eller till en medlem i samfundet eller till någon som gjort en placering i eget kapital i samfundet, om det inte är fråga om en situation som avses i 2 mom. Sedan verksamhet i enlighet med denna lag har upphört får medel delas ut till ovan avsedda endast under samma förutsättningar och endast om det i den speciallag som gäller ägarsamfundet ges rätt att dela ut aktiekapital eller andra bolagsmedel till samfundets ägare eller den som gjort en placering i eget kapital i samfundet.

#### 51 e §

##### *Fond för bostadsrättsinlösning*

Ägare till bostadsrätthus skall för fullgörandet av sin skyldighet att lösa in bostadsrätter inrätta en fond för bostadsrättsinlösning. Till fonden skall inbetalas ett belopp som på basis av bolagsordningen, samfundets stadgar eller beslut av ett beslutfört organ enligt lagstiftningen om samfundet skall avsättas till denna fond. Är ägaren ett aktiebolag, får till fonden göras inbetalningar endast av sådana medel som enligt 12 kap. 2 § lagen om aktiebolag hade kunnat användas för vinstutdelning.

Fonden för bostadsrättsinlösning får användas endast för att lösa in bostadsrätter som avses i 23 § eller för att täcka en förlust enligt balansräkningen för den senast avslutade

räkenskapsperioden, om förlusten inte kan täckas med annat eget kapital eller, om ägaren är ett aktiebolag, med annat fritt kapital.

Till den del de medel som avsatts till inlösningsfonden har tagits ut i bruksvederlag, skall efter användningen av inlösningsfonden ett belopp som motsvarar inlösningsfonden eller annan användning, med beaktande av den speciallag som gäller samfundet, så snart som möjligt återföras till inlösningsfonden.

Fonden för bostadsrättsinlösningsfonder skall i balansräkningen tas upp som en särskild post under eget kapital, om kapitalet är indelat i eget och främmande kapital i husägarens balansräkning. Är ägaren ett aktiebolag, tas fonden upp som en särskild post under fritt eget kapital.

#### 51 f §

##### *Förbud att bevilja lån och ställa säkerhet*

En husägare får inte ge penninglån till en delägare eller en medlem i ägarsamfundet eller ägarstiftelsen eller en medlem i styrelsen, direktionen eller ett motsvarande beslutfört organ i samfundet eller stiftelsen eller en medlem i boendekommittén eller motsvarande, disponent, revisor eller övervakare eller till någon som till någon av dessa står i ett sådant förhållande som avses i 24 § 1 mom. 3 punkten revisionslagen. Detsamma gäller ställande av säkerhet för skuld.

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

På en ägare som avses i 15 a § aravalagen tillämpas dessutom vad som i aravalagen bestäms om att bevilja lån eller ställa säkerhet för någon annans skuld.

På en ägare som avses i 24 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättsbostadslån tillämpas dessutom vad som i nämnda lag bestäms om att bevilja lån eller ställa säkerhet för någon annans skuld.

Är ägaren ett aktiebolag, skall utöver 1—3 mom. iakttas vad som bestäms i 12 kap. 7 och 8 § lagen om aktiebolag.

#### 51 g §

##### *Koncernbokslut*

Vid upprättande av koncernbokslut skall, utöver vad som föreskrivs i bokföringslagen och i någon annan lag, i tillämpliga delar iakttas bestämmelserna i 51 b—51 e §.

I modersamfundets verksamhetsberättelse skall sådana utredningar som avses i 51 c § ges om koncernen. I verksamhetsberättelsen för ett dotterföretag skall anges moderföretagets namn.

I noterna till ett koncernbokslut skall alltid nämnas vilken egendom som är underställd de begränsningar för användning och överlåtelse som avses i denna lag samt vilket samfund eller vilken stiftelse inom koncernen som äger egendomen och på vilket sätt samfundet eller stiftelsen äger den.

#### 51 h §

##### *Bokslut för aktieägare i ett bolag som äger ett bostadsrättshus*

Noterna till bokslutet för ett samfund eller en stiftelse som äger aktier i ett bolag som äger ett bostadsrättshus skall innehålla ett omnämnande av vilka aktier som är underställda begränsningar för användning och överlåtelse enligt denna lag.

#### 58 §

##### *Blankettformulär*

Miljöministeriet får fastställa blankettformulär för ansökande om bostadsrätt och för bostadsrättsavtal samt för behövliga meddelanden mellan husägaren och bostadsrättshavaren samt för andra handlingar.

#### 58 a §

##### *Förbud att begränsa valfrihet*

Rätten för ägaren till ett bostadsrättshus att välja byggherre eller leverantör av nyttigheter som ägaren behöver får inte begränsas genom arrangemang som grundar sig på medlemskap eller delägarskap i en annan sammanslutning eller på avtal eller någon annan förbindelse.

Bestämmelser, villkor eller förbindelser som står i strid med förbudet är ogiltiga.

Om huset ägs av en bostadsrättsförening tillämpas utöver vad som föreskrivs i 1 mom. vad som föreskrivs i lagen om bostadsrättsföreningar.

#### 58 b §

##### *Rätt att åberopa avtal om byggande, anskaffning eller reparation*

En bostadsrättshusägare har rätt att åberopa ett avtal som gäller byggande av bostadsrätts-hus och fastigheter som byggs eller anskaffats för ägaren eller underhåll eller service eller ombyggnad eller annan renovering av hus och fastigheter som denna ägare äger, även om husägaren inte är part i avtalet.

#### 58 c §

##### *Ställande och frigörande av säkerhet för byggande*

En byggherre är skyldig att se till att en säkerhet för byggnadsskedet och för tiden efter byggnadsskedet ställs till förmån för bostadsrättshusets ägare för fullgörande av ett byggnadsavtal, så som anges i denna paragraf. Säkerheten skall vara en bankdeposition, bankgaranti eller en för ändamålet lämplig annan säkerhet.

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

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

Om husägaren utan skäl har vägrat att frigöra säkerheten eller om det inte är möjligt att erhålla husägarens samtycke utan väsentlig olägenhet eller väsentligt dröjsmål, kan domstol på ansökan ge tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis.

#### 59 §

##### *Närmare bestämmelser*

Närmare bestämmelser om verkställigheten av denna lag meddelas vid behov i fråga om 51 § genom förordning av statsrådet och i fråga om 16 § 4 mom. och 58 § genom förordning av miljöministeriet.

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2003.

Genom denna lag upphävs statsrådets beslut av den 27 september 1990 om val av bostadsrättshavare (900/1990) jämte ändringar. Bestämmelserna i 6 § 2 mom. och 8 § 2 mom. i beslutet tillämpas dock till utgången av det femte kalenderåret efter denna lags ikraftträdande.

Vad som föreskrivs i 1 a—1 c § gäller även aktiebolag som registrerats före lagens ikraftträdande och som erbjuder bostadsrätter endast i sådan produktion som avses i 3 § 3 mom.

Utöver vad som föreskrivs i 1 b § gäller i fråga om att uppge aktiekapitalets och aktiernas nominella värde i finska mark eller euro eller omvandling till euro vad som föreskrivs i lagen om ändring av lagen om aktiebolag (824/1998) och i lagen om ändring av vissa övergångsbestämmelser i lagen om ändring av lagen om aktiebolag (825/1998).

Lagens 4 a—4 e § tillämpas också på ansökningar som lämnats in före lagens ikraftträdande, om bostadsrätt erbjuds sökande efter det att lagen trätt i kraft.

Bestämmelserna i 26 c § tillämpas inte i upplösnings- eller konkurssituationer som börjat innan denna lag träder i kraft.

Lagens 51 d § tillämpas även på bostadsrättsavgifter som innan denna lag trätt i kraft har tagits ut för den tid husen byggts eller på annat sätt anskaffats.

Om ett bokslut som upprättats och godkänts innan denna lag träder i kraft måste korrigeras på grund av de överföringar eller

avsättningar som avses i 51 d eller 51 e § eller en skyldighet enligt denna lag att ge upplysningar om bostadsrätt, skall korrigeringsarna göras utan dröjsmål och senast i samband med det bokslut som upprättas för den räkenskapsperiod under vilken denna lag träder i kraft. Om korrigeringen av bokslutet gäller en räkenskapsperiod för vilken beskattningen redan har verkställts eller skattedeklaration redan lämnats in, skall en ny skattedeklaration utan dröjsmål ges för korrigeringsav beskattningen. Bokslutet registreras och offentliggörs enligt vad som bestäms särskilt.

Vad som föreskrivs i 58 a—58 c §

tillämpas inte på medlemskap, delägarskap eller avtal som var i kraft när denna lag träder i kraft, utom när det är fråga om ett ärende enligt 81 eller 82 § lagen om bostadsrättsföreningar.

Ett aktiebolag, ett andelslag eller något annat samfund eller någon annan stiftelse i vars namn ordet "bostadsrätt" eller "brbostäder" ingår och som var registrerat när lagen träder i kraft får utan hinder av 1 c § behålla sitt namn oförändrat.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 14 februari 2003

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

*Minister Suvi-Anne Siimes*

## Nr 128

## L a g

## om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar

Given i Helsingfors den 14 februari 2003

I enlighet med riksdagens beslut  
*upphävs* i lagen den 28 november 1994 om bostadsrättsföreningar (1072/1994) 58, 59, 61 och 82 §,  
 av dessa lagrum 58 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 297/1998, samt  
*ändras* 57 §, 73 § 2 mom. samt 81 §, av dessa lagrum 57 § sådan den **lyder ändrad** i sistnämnda lag, som följer:

## 57 §

*Hänvisning till tillämpning av lagen om bostadsrättsbostäder*

Utöver vad som föreskrivs i detta kapitel tillämpas på bostadsrättsföreningars bokslut vad som bestäms i 11 a kap. lagen om bostadsrättsbostäder.

## 73 §

*Likvidation*

— — — — —  
 När en förening upplöses skall skulderna först betalas och därefter skall inlösningarna av bostadsrätter enligt 23 § lagen om bostadsrättsbostäder betalas till dem som avstår från sin bostadsrätt. De tillgångar som blir kvar i föreningen sedan skulderna har betalats och inlösningarna betalats till dem som avstår

från sin bostadsrätt övergår till den i 62 § avsedda inlösningsgarantifonden.

## 81 §

*Dottersammanslutningsfusion*

En bostadsrättsförening kan med sig fusionera ett sådant aktiebolag i vilket föreningen äger samtliga aktier och vilket har ett syfte enligt 1 § 2 mom. eller vilket äger ett hus i bostadsbruk.

I fråga om fusion gäller i tillämpliga delar vad som i 14 kap. lagen om aktiebolag (734/1978) bestäms om dotterbolagsfusion. I den övertagande bostadsrättsföreningen fattas dock beslutet om fusion av föreningens möte.

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2003.  
 Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 14 februari 2003

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Suvi-Anne Siimes*

Nr 129

**L a g****om ändring av 15 b § aravalagen**

Given i Helsingfors den 14 februari 2003

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993) 15 b § 4 punkten, sådan den lyder i lag 571/1999, som följer:

15 b §

*Allmännyttighet i en koncern*

Då de i 15 a § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 15 § 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda bostäder för vilka lån beviljats enligt 6 § 1 mom.

8 punkten lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § i denna lag, 3 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder.

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2003.  
 Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 14 februari 2003

**Republikens President****TARJA HALONEN**Minister *Suvi-Anne Siimes*

## Nr 130

**L a g****om ändring av 25 § lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån**

Given i Helsingfors den 14 februari 2003

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i lagen den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 25 § 4 punkten som följer:

## 25 §

*Allmännyttighet i en koncern*

Då de i 24 § angivna förutsättningarna tillämpas inom en koncern, skall som en helhet behandlas ett i 5 § 1 mom. 3 punkten avsett samfund samt till samma koncern hörande

4) samfund som har sådana i lagen om bostadsrättsbostäder avsedda bostäder för

vilka lån beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 8 punkten lagen om bostadsproduktion (247/1966), 21 § aravalagen, 3 § lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller 20 § i denna lag eller aktier som medför rätt att besitta sådana bostäder, samt

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2003.  
 Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 14 februari 2003

**Republikens President****TARJA HALONEN**Minister *Suvi-Anne Siimes*

RP 100/2002  
 MiUB 20/2002  
 RSv 227/2002

4 430301/20

## Statsrådets förordning om ändring av aravaförordningen

Given i Helsingfors den 14 februari 2003

I enlighet med statsrådets beslut, fattat på föredragning från miljöministeriet, upphävs i aravaförordningen av den 30 december 1993 (1587/1993) 58 §, ändras 31, 33, 35 och 37 §, samt 60 § 3 mom., av dessa lagrum 33 § sådan den lyder delvis i förordning 403/1998 och 1075/1999, 35 § sådan den lyder delvis i nämnda förordning 403/1998 och 37 § sådan den lyder i nämnda förordning 1075/1999, samt fogas till förordningen en ny 36 a § som följer:

### 31 §

#### *Den fasta räntan på hyresbostadsaravalån*

För ett hyresbostadsaravalån uppbärs, med undantag av ett kortfristig ombyggnadslån för hyresboende, fram till den tidpunkt från vilken den första annuiteten skall räknas en fast årlig ränta på det lyfta lånekapitalet.

Beloppet av den fasta räntan för ett hyreshuslån, ett lån för anskaffning av hyreshus, ett hyresbostadslån och ett lån för anskaffning av en hyresbostad motsvarar tills vidare den bassjälvriskandel som avses i 37 §. Beloppet av den fasta räntan för ett långfristig ombyggnadslån för hyresboende är tills vidare 3,8 procent av lånebeloppet. Om ett långfristig ombyggnadslån lån har beviljats för ett bostadsrättshus är den fasta räntan dock 4 procent av lånebeloppet.

### 33 §

#### *Storleken av den första annuiteten för hyresbostadsaravalån*

Den första annuiteten för ett hyreshuslån, ett lån för anskaffning av hyreshus, ett hyresbostadslån och ett lån för anskaffning av en hyresbostad är 3,7 procent av lånebeloppet. Den första annuiteten för ett hyreshuslån eller ett lån för anskaffning av hyreshus som beviljats för ett bostadsrättshus är dock 3,9 procent av lånebeloppet.

Den första annuiteten för ett långfristig ombyggnadslån för hyresboende är 3,8 procent av lånebeloppet. Den första annuiteten för ett långfristig ombyggnadslån för ett

bostadsrättshus är dock 4 procent av lånebeloppet.

Lånetiden för ett hyresbostadsaravalån är högst 45 år.

### 35 §

#### *Den årliga justeringen av annuiteten för hyresbostadsaravalån*

Statskontoret justerar annuiteten årligen räknat från den 1 mars.

Annuiteten justeras procentuellt. Storleken på justeringen av annuiteten för ett hyreshuslån, ett lån för anskaffning av hyreshus, ett hyresbostadslån och ett lån för anskaffning av en hyresbostad motsvarar förändringen i konsumentprisindexet ökad med 0,7 procentenheter. Storleken på justeringen av annuiteten för ett långfristig ombyggnadslån för hyresboende motsvarar förändringen i konsumentprisindexet ökad med 1,5 procentenheter. Som förändring i konsumentprisindexet beaktas dock högst 10 procent. För att göra boendekostnaderna skäliga eller för att jämna ut dem i hyreshus av olika ålder eller i hyresbostäder som anskaffats olika år kan genom statsrådets förordning föreskrivas att justeringen av annuiteten är mindre eller större än vad som bestäms ovan.

### 36 a §

#### *Referensräntan på hyresbostadsaravalån*

Som grund för beräkningen av räntan på ett hyreshuslån, ett lån för anskaffning av hyreshus, ett hyresbostadslån och ett lån för

anskaffning av en hyresbostad används en räntefot som motsvarar den genomsnittliga räntan under tre år på statens tioåriga obligationslån i euro.

Statskontoret fastställer årligen med en hundraedels procentenhets noggrannhet den räntesats som avses i 1 mom. för den 36 månaders tidsperiod som gått ut i slutet av juli för den annuitetsperioden som börjar den 1 mars följande år.

### 37 §

#### *Räntan på hyresbostadsaravalån*

Låntagarens bassjälvriskandel för räntan på ett hyreshuslån, ett lån för anskaffning av hyreshus, ett hyresbostadslån och ett lån för anskaffning av en hyresbostad är 3,4 procent.

Om den referensränta som avses i 36 a § överstiger beloppet för bassjälvriskandelen beräknas räntebeloppet för ett hyreshuslån, ett lån för anskaffning av hyreshus, ett hyresbostadslån och ett lån för anskaffning av en hyresbostad genom att man till räntan för bassjälvriskandelen tills vidare adderar en procentandel enligt följande tabell av den andel av referensräntan som överstiger bassjälvriskanden.

| låneår | procentandel |
|--------|--------------|
| 1      | 5            |
| 2      | 7            |
| 3      | 9            |
| 4      | 11           |
| 5      | 13           |
| 6      | 16           |
| 7      | 18           |
| 8      | 20           |
| 9      | 22           |
| 10     | 26           |
| 11     | 30           |
| 12     | 34           |
| 13     | 38           |
| 14     | 42           |
| 15     | 46           |
| 16     | 50           |
| 17     | 54           |
| 18     | 58           |
| 19     | 66           |

|     |     |
|-----|-----|
| 20  | 74  |
| 21  | 82  |
| 22  | 90  |
| 23  | 98  |
| 24— | 100 |

Om ett ett hyreshuslån eller ett lån för anskaffning av hyreshus har beviljats för ett bostadsrättshus adderas till bassjälvriskbeloppet tills vidare en procentandel enligt följande tabell av den andel av referensräntan som överstiger bassjälvriskanden.

| låneår | procentandel |
|--------|--------------|
| 1      | 10           |
| 2      | 12           |
| 3      | 14           |
| 4      | 16           |
| 5      | 18           |
| 6      | 21           |
| 7      | 23           |
| 8      | 25           |
| 9      | 27           |
| 10     | 31           |
| 11     | 35           |
| 12     | 39           |
| 13     | 43           |
| 14     | 47           |
| 15     | 51           |
| 16     | 59           |
| 17     | 67           |
| 18     | 75           |
| 19     | 83           |
| 20     | 91           |
| 21     | 99           |
| 22—    | 100          |

Räntan på ett långfristigt ombyggnadslån för hyresboende är tills vidare förändringen i konsumentprisindexet ökad med 3,6 procentenheter. Räntan på ett aravalån som beviljats för ombyggnad av ett bostadsrättshus är tills vidare förändringen i konsumentprisindexet ökad med 4 procentenheter. Är låneobjektet dock en kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad eller har lånet beviljats för ändring av en byggnad som huvudsakligen använts för annat ändamål än boende till en bostadsbyggnad, är räntan tills vidare föränd-

## Nr 131

ringen i konsumentprisindexet ökad med 2 procentenheter.

Om räntan som bestäms enligt 1—4 mom. överstiger 6,0 procent uppbärs inte den överstigande delen.

## 60 §

*Tillämpning på lån som beviljats tidigare enligt annuitetssystemet*

På lån som beviljats med stöd av 6 § 1 mom. 1, 3, 4, 7 och 8 punkten lagen om bostadsproduktion uppbärs i avvikelse från denna förordnings 31 § och 37 § 1 mom. den lägre fasta ränta som framgår av villkoren i skuldebrevet samt på basis av det år då lånet beviljats följande ränta:

1) om lånet har beviljats år 1990 eller 1991, den årliga justeringen av annuiteten ökad med 1,5 procentenheter, samt

2) om lånet har beviljats år 1992, den årliga justeringen av annuiteten ökad med 1,95 procentenheter.

Denna förordning träder i kraft den 1 mars

Helsingfors den 14 februari 2003

Minister *Suvi-Anne Siimes*

2003. Förordningen tillämpas på de aravalån som beviljas samt de annuiteter och räntor som justeras räknat från den 1 mars 2003 och senare.

På hyresbostadsaravalån som beviljats innan denna förordning träder i kraft tillämpas 31, 33 och 37 § i denna förordning sådana de lyder när denna förordning träder i kraft, dock så att också beloppet av räntan på ett aravalån som beviljats för uppförande eller anskaffning av ett bostadsrättshus tills vidare motsvarar justeringen av annuiteten ökad med 1,95 procentenheter och den årliga räntan på hyresbostadsaravalån tills vidare utgör högst 5,2 procent av lånebeloppet. Om den i 36 a § avsedda referensräntan stiger eller sjunker med mer än 0,5 procentenheter, stiger eller sjunker den årliga maximiräntan för hyresbostadsaravalån som beviljats innan denna förordning träder i kraft motsvarigt. Då man utreder huruvida maximiräntan skall höjas eller sänkas skall den gällande referensräntan jämföras med den referensränta som gällde då denna förordning trädde i kraft, eller, om maximiräntan senare har ändrats, med den referensränta som gällde då maximiräntan senast ändrades.

Lagstiftningsråd *Tiina Rautio*