

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av 8 kap. 1 § lagen om bostadsköp

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att ikraftträdelsestadgandet i lagen om bostadsköp ändras så att stadgandet som gäller säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet skall träda i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning. Den föreslagna ändringen gör det möjligt att skjuta upp ikraftträdandet av insolvenssäkerhetsarrangemanget tills säkerhetens kostnadsverkningar för parterna i ett bostadsköp enligt den rådande ekono-

miska situationen och möjligheterna att utveckla säkerhetsarrangemanget i en mer ekonomisk riktning har utretts.

I övrigt skall lagen om bostadsköp träda i kraft den 1 september 1995 i enlighet med gällande ikraftträdelsestadgande.

Den föreslagna ändringen av ikraftträdelsestadgandet avses träda i kraft så snart som möjligt efter att den har antagits och blivit stadfäst.

MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

Lagen om bostadsköp (843/94) gavs den 23 september 1994 och den träder i kraft den 1 september 1995. Lagen innehåller avtals- och konsumentskyddsrättsliga stadganden om köp av bostadsaktier och bostadsandelar samt om skydd av aktieköparens ekonomiska och rättsliga ställning under byggnadsfasen. Lagen innehåller bl.a. stadganden om de säkerheter till skydd för bostadsaktiebolagets och aktieköparnas ställning som den stiftande delägaren är skyldig att ställa.

Enligt 2 kap. 19 § i lagen skall en stiftande delägare se till att det till förmån för aktiebolaget och aktieköparna som säkerhet för hans insolvens tecknas en för ändamålet lämplig försäkring eller att det ges bankgaranti eller annan garanti enligt villkor som miljöministeriet fastställer. Den byggnadsvisa försäkringen skall tecknas eller garantin ges innan bostadsaktierna bjuds ut till för-

säljning, och försäkringen eller garantin skall vara i kraft i tio år efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning.

Syftet med försäkringen eller garantin är att säkerställa att byggnadsfel i ett aktiebolags byggnad repareras trots att den stiftande delägare som ansvarar för felet har upphört med sin verksamhet eller försatts i konkurs. Om en stiftande delägare blir insolvent skall den som har beviljat försäkringen eller säkerheten gentemot aktiebolaget och aktieköparna svara för de behövliga kostnaderna för utredning av ett byggnadsfel i aktiebolagets bostads-, förvarings- eller servicebyggnad och för den reparation av felet och de skador det har åsamkat byggnaden som en stiftande delägare i övrigt enligt lagen om bostadsköp, avtalen om aktieköp eller ett avtal om byggande eller ombyggnad svarar för och som övriga säkerheter till förmån för aktiebolaget och aktieköparna inte täcker.

Genom förordning kan fastställas en övre gräns för säkerhetsställarens ansvar.

Den insolvenssäkerhet som avses i 2 kap. 19 § är en ny säkerhet jämfört med säkerhetspraxis före lagen om bostadsköp. Det är således klart att denna nya säkerhet medför nya kostnader som i en eller annan form överförs på priserna på nya bostäder. En insolvenssäkerhet ansågs emellertid nödvändig eftersom det i konsumentskyddet skulle uppstå en problematisk lucka, om skador till följd av byggnadsfel på grund av den ansvarsskyldiges insolvens till fullt belopp skulle falla på de bostadsköpare som råkat köpa en bostad i ett byggnadsobjekt behäftat med dolda fel. Under de senaste tio åren har detta problem varit typiskt just för byggnadsbranschen.

Enligt lagen skall insolvenssäkerheten vara en försäkring eller bankgaranti eller annan garanti enligt villkor som miljöministeriet fastställer. Syftet med det sistnämnda alternativet är att göra det möjligt att som säkerhet använda borgensförbindelser som utfästs av grupper av borgensmän med tillräcklig soliditet vilka består av företag inom byggnadsbranschen. Då lagen om bostadsköp bereddes ansågs detta vara en beaktansvärd form för insolvenssäkerhet. Den nuvarande ekonomiska situationen inom byggnadsbranschen ger emellertid inte möjligheter att använda sådana grupper av borgensmän. Bankgarantier är heller inte ekonomiskt användbara på grund av kraven på motsäkerhet. I den rådande situationen är försäkringarna därför den enda säkerhetsform som kommer i fråga.

Erbjudandet av byggnadsförsäkringar för händelse av insolvens utgör affärsverksamhet som är underkastad normal konkurrens. I denna verksamhet prissätter varje försäkringsbolag självständigt sina försäkringar. Myndigheterna har inte möjlighet att ingripa i utbudet eller prissättningen av försäkringarna. Ända sedan lagen om bostadsköp antogs har entreprenörs- och byggherreparten fört underhandlingar med försäkringsbolagen om villkoren för och priset på en byggnadsförsäkring som lämpar sig för ändamålet. Uppgifterna om prisnivån på försäkringarna preciserades under april månad i år. Enligt dessa uppgifter skulle försäkringsavgiften inklusive skatt för en försäkring som uppfyller lagens krav bli minst sex procent av byggnadskostnaderna. Prisnivån

skulle således bli märkbart högre än den allmänt förmodade prisnivån under riksdagsbehandlingen av lagen om bostadsköp (1-3 procent av byggnadskostnaderna). Dessutom kan det förväntas att försäkringsbolagen inte alls kommer att bevilja försäkring för vissa entreprenörer som är stiftande delägare, vilket i praktiken kommer att förhindra dessa entreprenörer att bjuda ut bostadsaktierna till försäljning under byggnadsfasen.

Eftersom det är fråga om en ny försäkring har försäkringsbranschen inte tillgång till exakt referensmaterial på basis av vilket man på ett tillförlitligt sätt skulle kunna förutsäga skadeutvecklingen för de skador som försäkringen skall ersätta. Varken myndigheterna eller andra instanser utanför försäkringsbranschen har heller några medel att bedöma vilken reell inverkan de olika oständigheterna har på prisbildningen för försäkringarna. Det är emellertid uppenbart att försäkringsbolagen i sin prissättning har betonat byggnadsbranschens nuvarande svaga ekonomiska situationers inverkan på byggnadsfirmornas konkursbenägenhet.

Insolvenssäkerheten är en del av konsumentskyddet som har som mål att skydda bostadsköparna särskilt i risksituationer. Eftersom en bostadssäljares samtliga kostnader i allmänhet emellertid kanaliseras så att de betalas av köparna måste kostnadsfaktorerna tas i beaktande vid en bedömning av nivån på konsumentskyddet. Om den ovan anförda priskalkylen håller streck kommer kostnaderna för försäkringen att höja priset på nya bostäder så kraftigt att den typiska nyttan av en försäkring i dagens situation inte står i rimlig proportion till de tilläggskostnader som försäkringen orsakar konsumenten. Det höga priset på försäkringarna kan på kort sikt leda till en kraftig minskning av nyproduktionen av ägarbostäder. Det är därför ändamålsenligt att skjuta upp insolvenssäkerhetsarrangemanget ikraftträdande tills man har utrett säkerhetens kostnadsverknings för parterna i ett bostadsköp utgående från rådande ekonomiska situation och tills möjligheterna att utveckla säkerhetsarrangemanget i en mer ekonomisk riktning har utretts.

Ikraftträdandet kan skjutas upp genom att ikraftträdelsestadgandet i lagen om bostadsköp ändras så att genom förordning bestäms om ikraftträdandet av 2 kap. 19 §. Något behov att i övrigt skjuta upp ikraftträdandet av lagen om bostadsköp föreligger inte.

2. Propositionens ekonomiska verkningar

Då ikraftträdandet av insolvenssäkerhetsarrangemanget skjuts upp framflyttas behovet att höja priserna på nya bostäder med försäkringsavgifternas belopp. Å andra sidan uppskjuts också utecklandet av bostadsköparnas konsumentskydd i fall då en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet.

Propositionen har inga verkningar på den offentliga ekonomin.

3. Beredningen av propositionen

Propositionen grundar sig på ett initiativ av Bostadsbyggherreföreningen ASRA,

Byggnadsindustrins Centralförbund och Finska Försäkringsbolagens Centralförbund och den har beretts som tjänsteuppdrag vid justitieministeriet.

4. Ikraftträdande

Syftet med denna lag är att ändra ikraftträdelsestadgandet i lagen om bostadsköp som träder i kraft den 1 september 1995. Det förelås därför att lagen skall träda i kraft så snart som möjligt efter att den har antagits och blivit stadfäst.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

Lag

om ändring av 8 kap. 1 § lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 8 kap. 1 § 1 mom. lagen den 23 september 1994 om bostadsköp (843/94) som
följer:

8 kap. Ikraftträdande

1 §
Ikraftträdelsestadgande

Denna lag träder i kraft den 1 september 1995. Stadgandena i 2 kap. 19 § träder likväl i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning.

Helsingfors den 19 maj 1995

Republikens President
MARTTI AHTISAARI

Minister *Olli-Pekka Heinonen*

Lag

om ändring av 8 kap. 1 § lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 8 kap. 1 § 1 mom. lagen den 23 september 1994 om bostadsköp (843/94) som
följer:

Gällande lydelse

8 kap. Ikraftträdande

1 § *Ikraftträdelsestadgande*

Denna lag träder i kraft den 1 september
1995.

Föreslagen lydelse

8 kap. Ikraftträdande

1 § *Ikraftträdelsestadgande*

Denna lag träder i kraft den 1 september
1995. *Stadgandena i 2 kap. 19 § träder lik-
väl i kraft vid en tidpunkt som bestäms ge-
nom förordning.*

*Denna lag träder i kraft den
1995.*
