

Miljöutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag (RP 250/2022 rd): Ärendet har remitterats till miljöutskottet för betänkande.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Jyrki Jauhiainen, justitieministeriet
- lagstiftningsråd Matleena Haapala, miljöministeriet
- jurist Henrik Gustafsson, Invalidförbundet rf
- juridisk expert Jenni Valkama, Finlands Disponentförbund rf
- juridisk expert Virpi Hienonen, Finlands Fastighetsförbund rf
- chefsjurist Elina Skarra, Suomen Vuokranantajat ry
- verksamhetsledare Anni Lausvaara, Centraförbundet för de gamlas väl rf.

Skriftligt yttrande har lämnats av

- kommunikationsministeriet
- Diskrimineringsombudsmannens byrå
- Patent- och registerstyrelsen
- Byggnadsindustrin RT rf.

Inget yttrande av

- finansministeriet.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår att lagen om bostadsaktiebolag ändras så att det blir lättare att på initiativ av aktieägaren och på dennas bekostnad förbättra tillgängligheten i de gemensamma lokaler och utrymmen som hör till bolagets byggnad och fastighet. I propositionen föreslås också att beslutsfattandet i gamla bolag ska underlättas när det gäller renoveringar som främjar hållbart boende, så att gamla bolag i samma takt som nya bolag kan ta i bruk nyordningar som allmänt kan anses främja hållbart boende.

Betänkande MiUB 21/2022 rd

I propositionen föreslås det att aktieägaren ska ha rätt att utanför sin aktielägenhet genomföra ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten i de gemensamma lokaler och utrymmen som hör till bolagets byggnad och fastighet. Aktieägaren svarar då själv för kostnaderna eller alternativt kan de täckas med offentligt understöd utan att orsaka andra kostnader eller olägenheter för bolaget eller för andra aktieägare.

Enligt propositionen ska bolagsstämman i ett gammalt bostadsaktiebolag med ett majoritetsbeslut kunna fatta beslut om sådana renoveringar som enligt den allmänna uppfattningen främjar hållbart boende, samtidigt som motsvarande nyordningar tas i bruk i samband med nybygge. Exempelvis gör lagändringen det lättare för gamla husbolag att ta i bruk nyordningar som behövs för att förebygga klimatuspvärmningen. Gamla husbolag förfogar över största delen av bostadsaktiebolagens befintliga byggnader.

Lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att de blivit stadfästa.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmänt

Sammantaget anser utskottet att propositionen behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslaget utan ändringar men med kommentarerna nedan.

Ett av målen för propositionen att göra det lättare att på en aktieägars initiativ förbättra tillgängligheten i de allmänna lokaler och utrymmen som hör till ett bostadsaktiebolags byggnad och fastighet. Till målen hör även att det ska bli möjligt att genomföra renoveringar som avsevärt förbättrar hållbarheten i boendet i gamla husbolag, så att en renovering kan genomföras med majoritetsbeslut redan då den håller på att bli etablerad i samband med nybyggen. Utskottet menar att ändringarna underlättar förbättrandet av tillgängligheten och hållbarheten i boendet i gamla husbolag. Ändringarna och renoveringarna leder också till att antalet bostäder som uppfyller de krav på boendet som är sedvanliga eller håller på att bli etablerade i samband med nybyggen kommer att öka i redan bebyggda områden, i synnerhet i städernas centrum och i gamla förorter.

Utskottet anser att propositionen, som grundar sig på regeringsprogrammet, har beretts omsorgsfullt. Intressentgrupperna har engagerats och hörts på bred front, och lagberedningsprocessen har dokumenterats tydligt och transparent. Ändringarna har dessutom under såväl lagberedningen som utskottets sakkunnigutfrågning fått ett nästintill enhälligt stöd.

Ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten i bolagets lokaler

Det föreslås att lagen om bostadsaktiebolag ändras så att en aktieägare har rätt att på egen bekostnad utföra ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten utanför hens aktielägenhet, i lokaler och utrymmen som bolaget besitter, då detta inte orsakar kostnader eller några andra olägenheter för bolaget eller för andra aktieägare (5 kap. 8 § 2 mom.). Till skillnad från andra ändringsarbeten som gäller lokaler som bolaget besitter behövs således inte bolagets samtycke för ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten. Bolagsstyrelsen eller disponenten ska dock på förhand under-

Betänkande MiUB 21/2022 rd

rättas om ändringsarbetet (5 kap. 8 § nya 2 mom.). Bolaget och de övriga aktieägarna har rätt att ställa villkor för en sådan ändring som kan skada byggnaden eller orsaka bolaget eller en annan aktieägare annan olägenhet.

Vid ändringsarbetena ska utöver bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag även bygglagstiftningen iakttas, däribland de väsentliga tekniska kraven i markanvändnings- och bygglagen samt god byggnadssed, som det hänvisas till också i lagen om bostadsaktiebolag (5 kap. 1 § 2 mom.). Ansvaret för detta ligger i princip på den som genomför ändringsarbetet, det vill säga aktieägaren. Utskottet konstaterar att man med god byggnadssed ofta förstår inte bara bindande avtal och normer utan även den vid varje tid rådande allmänna kunskapen och uppfattningen om hur man ska bygga för att uppfylla de förväntningar som ställs på byggandet, det vill säga hur man når ett gott och högklassigt slutresultat. Det väsentliga är att använda godtagbara arbetsmetoder och byggprodukter och säkerställa att byggnadsarbetet utförs med yrkesskicklighet och omsorg. God byggnadssed fokuserar dock framför allt på slutresultatet av arbetet, inte arbetsprestationen. God byggnadssed kan förändras med tiden och i takt med att nya byggnadsmetoder blir vanligare. Utskottet behandlar för närvarande regeringens proposition med förslag till bygglag (RP 139/2022 rd), vars 4 kap. 29 § innehåller bestämmelser om väsentliga tekniska krav.

Enligt den huvudregel som berör en aktieägars ändringsarbete ansvarar aktieägaren i princip också för de underhållskostnader och tilläggskostnader som ändringarna kan kräva senare, exempelvis i samband med underhåll eller renovering av bolagets byggnads fasad, ytterdörr eller trapphus.

Utskottet påpekar att det är möjligt att också bolaget kan genomföra ändringar som förbättrar tillgängligheten och finansiera detta genom vederlag. Till exempel bättre belysning främjar säkerheten för alla som rör sig i lokalerna. För tydlighetens skull kan det konstateras att bolaget givetvis kan genomföra eller bekosta en förbättring av tillgängligheten som på initiativ av en aktieägare utförs i gemensamma lokaler och som bolagsstämman eller styrelsen kan besluta om i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag.

Utskottet konstaterar att lagen om bostadsaktiebolag inte kan beakta enskilda aktieägars personliga behov så att en aktieägare utifrån sina behov kan kräva större rättigheter i bolaget än vad aktieägarna har med stöd av lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen. I praktiken kan det uppstå utmaningar exempelvis när det gäller möjligheterna att förvara rörelsehjälpmedel i husbolagets uppvärmda lokaler eller att byta parkeringsplatser utifrån rörelsehindrades behov. Utskottet konstaterar till denna del att de behöriga myndigheternas och fastighetssektorns intresseorganisationers anvisningar och rekommendationer i praktiken kan utgöra en lämplig grund för att i det interna beslutsfattandet och i samröret mellan aktieägarna beakta eventuella begränsningar i rörelsefriheten.

I praktiken kan det också i samma trapphus finnas flera lägenheter som bebos av personer som har rätt till stöd enligt handikappservicelagen eller som annars har nedsatt rörelseförmåga. Då skulle till exempel installation av flera trapphissar i samma trapphus normalt strida mot byggnormerna, om det inte finns tillräckligt med fritt gångutrymme i trapporna. När trapphissar installeras ska det också beaktas att tillträdet för personer med lindrigare rörelsebegränsningar som använder trapphuset inte försvåras till exempel på grund av att trapphissen försvårar användningen av trappräck-

Betänkande MiUB 21/2022 rd

en. Utskottet påpekar att det är förenligt med jämlikhetsprincipen i lagen om bostadsaktiebolag att åtminstone andra aktieägare eller boende som har rätt till motsvarande stöd ska kunna använda en sådan trapphiss i det fall att det inte är möjligt att installera en andra trapphiss. Utskottet anser det vara viktigt att de myndigheter som beviljar stöd tillåter samutnyttjande och även i övrigt uppmuntrar till ändamålsenliga lösningar.

Genom propositionen blir det lättare för aktieägare att förbättra tillgängligheten utanför hens lägenhet, vilket främjar lika möjligheter för alla husbolagets aktieägare med nedsatt rörelse- eller funktionsförmåga att använda sina aktielägenheter och husbolagets gemensamma lokaler och utrymmen. Det blir också lättare för aktieägare med funktionsnedsättning att utnyttja offentliga understöd för förbättring av tillgängligheten i boendet i bostadsaktiebolag. Utskottet betonar att ersättningsskyldigheten enligt 9 § 2 mom. i handikappservicelagen gäller på samma sätt som tidigare. Vårdförskottet ska alltså ersätta en person med svår funktionsnedsättning för skäliga kostnader för ändringsarbeten i bostaden och anskaffning av redskap och anordningar som hör till bostaden, om personen på grund av funktionsnedsättning eller sjukdom nödvändigt behöver dessa åtgärder för att klara de funktioner som hör till normal livsföring. Ur ett allmänt perspektiv är det fortfarande viktigt att ARA kan bevilja bostadsaktiebolag reparationsunderstöd för att förbättra tillgängligheten. Det kan gälla att automatisera ytterdörrarna eller på annat sätt göra dem mer tillgängliga, bygga om hissen eller bygga ramper eller räcken. Bidragets storlek uppgår till högst 45 procent av de godtagbara kostnaderna.

Bolagets ändringar som förbättrar hållbarheten i boendet

Det föreslås vidare att lagen om bostadsaktiebolag ska ändras så att det genom ett vanligt majoritetsbeslut ska kunna fattas beslut också om en renovering som avsevärt förbättrar hållbarheten i användningen av fastigheten eller byggnaden i övrigt på ett sätt som motsvarar nybygge (6 kap. 31 § 2 mom. 3 punkten). Med åtgärder som förbättrar hållbarheten avses åtgärder som enligt allmän uppfattning förbättrar hållbarheten. Utskottet välkomnar ändringen, eftersom också åtgärder som förbättrar hållbarheten i boendet är viktiga för att dämpa klimatförändringen. Enligt propositionen kan en renovering gälla boende samt skötsel och underhåll av byggnader, fastigheter och lägenheter (t.ex. energiproduktion, avfallshantering) eller andra användningsändamål (t.ex. bildelning). En stor del av husbolagen är gamla och deras energieffektivitet är betydligt sämre än i nya byggnader. Genom åtgärder som förbättrar hållbarheten kan man också påverka energiförbrukningen och på så sätt sänka boendekostnaderna. Med stöd av en lagändring som trädde i kraft vid ingången av år 2021 har bostadsaktiebolag kunnat grunda en lokal energisammanslutning, som kan använda den solel som den producerar på sin fastighet och sälja överskottet. Ägarbostaden är fortfarande hushållens största tillgångspost. För att bevara återförsäljningsvärdet är det viktigt att följa vilka hållbarhetslösningar som införs i nya bostäder.

I lagen om bostadsaktiebolag finns redan en undantagsbestämmelse om fördelningen av kostnaderna för vattenförbrukningen, som har motiverats med miljöskyddsaspekter. Enligt denna bestämmelse får ett beslut om att kostnaderna fördelas utifrån en tillförlitlig mätning av vattenförbrukningen fattas med enkel majoritet, trots att beslut om ändring av bolagsordningen annars ska fattas med kvalificerad majoritet (6 kap. 34 § 1 mom.). Utskottet omfattar propositionens uppfattning att det finns skäl att göra det lättare för aktieägare att genomföra motsvarande renoveringar på ett sätt som inte orsakar kostnader eller annan olägenhet för bolaget eller för andra aktieägare.

Betänkande MiUB 21/2022 rd

Det sänker tröskeln för boendelösningar enligt principen om hållbar utveckling och förbättrar möjligheterna att sörja för bostadsaktiebolagets värde.

På den ändring av paragrafen som föreslås i propositionen tillämpas likabehandlingsprincipen i lagen om bostadsaktiebolag och andra bestämmelser om bland annat skäligheten för en renoverings inverkan på vederlaget, ökning av aktieägarnas betalningsskyldighet och aktieägarnas rätt till bolagets tillgångar samt bolagets syfte och verksamhetsformer. En renovering som förbättrar hållbarheten kan genomföras med majoritetsbeslut också då den riktar sig bara till en del av aktielägenheterna och gynnar bara en del av aktieägarna, på det sätt som föreskrivs i 6 kap. 32 § 5 mom. i lagen. Utskottet framhåller att den allmänna princip som föreskrivits för att trygga förutsebara och skäliga boendekostnader, vilken innebär att betalningsskyldigheten för en renovering som bolagsstämman kan fatta beslut om med enkel majoritet inte får bli oskäligt betungande för någon aktieägare, ska tillämpas också på renoveringar som främjar hållbart boende (6 kap. 31 § 2 mom.).

För att nya 6 kap. 31 § 2 mom. 3 punkten ska kunna tillämpas behöver man inte längre påvisa att renoveringen motsvarar den rådande sedvanliga nivån i en betydande del av det nya byggnadsbeståndet. Däremot förutsätter tillämpningen av det nya kravet att det utreds att renoveringen avsevärt förbättrar hållbarheten i användningen av fastigheten eller byggnaden. En sådan utredning kan utgöras exempelvis av resultaten av vetenskaplig forskning, erfarenheter av användning av en ny innovation och av utbudet av tjänster anknutna till renoveringen.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljöutskottets förslag till beslut:

Riksdagen godkänner lagförslaget i proposition RP 250/2022 rd utan ändringar.

Betänkande MiUB 21/2022 rd

Helsingfors 8.2.2023

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Hanna Kosonen cent
vice ordförande Tiina Elo gröna
medlem Petri Huru saf
medlem Emma Kari gröna
medlem Mai Kivelä vänst
medlem Johan Kvarnström sd
medlem Kai Mykkänen saml
medlem Mikko Ollikainen sv
medlem Mauri Peltokangas saf
medlem Juha Sipilä cent
medlem Saara-Sofia Sirén saml
medlem Hussein al-Tae sd
medlem Katja Taimela sd
medlem Ari Torniainen cent.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.