

Miljöutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag (RP 48/2024 rd): Ärendet har remitterats till miljöutskottet för betänkande.

Lagmotionen

I samband med propositionen har utskottet behandlat

- lagmotion LM 1/2024 rd Suna Kymäläinen sd m.fl. Lagmotion med förslag till lag om ändring av 8 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Markus Tervonen, justitieministeriet
- chef för juridiska ärenden Jenni Hupli, Finlands Fastighetsförbund rf
- ledande expert i juridiska frågor Jenni Valkama, Finlands Disponentförbund rf
- chefsjurist, VH Tarik Ahsanullah, Suomen Vuokranantajat ry.

PROPOSITIONEN OCH MOTIONEN

Propositionen

Regeringen föreslår att lagen om bostadsaktiebolag ändras så att delgivning av en varning om besittningstagande av en aktielägenhet och delgivning av bolagsstämmans beslut ska kunna ske så att delgivningen offentliggörs i den officiella tidningen och uppgift om varningen eller beslutet lämnas till aktielägenheten, om bevislig delgivning till en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd för bolaget inte är möjlig. Dessutom föreslås det att det till lagen om bostadsaktiebolag fogas en bestämmelse enligt vilken stämning i ett vräkningsärende som väcks för verkställande av ett beslut om besittningstagande av en aktielägenhet kan delges genom en kungörelse enligt rättegångsbalken, om delgivning till en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat

Betänkande MiUB 4/2024 rd

som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd inte annars är möjlig.

Syftet med förslagen är att effektivisera verkställigheten av dessa delgivningar och att därigenom göra det möjligt att ta en aktielägenhet i bolagets besittning i sådana fall som har framkommit vid tillämpningen av lagen, där det inte annars går att verkställa behövliga delgivningar till utlandet.

Det föreslås dessutom att bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag om den tidsfrist som ska tillämpas på delgivning av beslut om besittningstagande av en aktielägenhet ändras för att säkerställa att den tid som går åt till delgivning av beslut till en sådan aktieägare, hyresgäst eller annan boende med rätt att använda aktielägenheten som vistas utomlands inte leder till att beslutet är utan verkan.

Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt.

Lagmotionen

I lagmotion LM 1/2024 rd föreslås det att 8 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag ändras så att ett bostadsaktiebolags varning om tagande av en aktielägenhet i besittning kan delges en sådan aktieägare, hyresgäst eller annan person som fått rätt att använda bostaden, vars adress är känd och som vistas i en sådan stat utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) till vilket en sådan av Världspostkonventionen utsedd operator som avses i 24 a § i postlagen (415/2011) inte sänder rekommenderade brev, genom att varningen istället för att den sänds som rekommenderat brev offentliggörs i den officiella tidningen och genom att information om varningen lämnas till den aktielägenhet som varningen om tagande i besittning gäller.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Utskottet noterar att det i regeringsprogrammet finns inskrivet ett mål om att göra det lättare att ingripa i störningssituationer i husbolag och att ta bostäder i besittning. Sammantaget anser utskottet att propositionen behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslaget utan ändringar, men med följande kommentarer.

I propositionen föreslås det att delgivning av en varning om besittningstagande av en aktielägenhet och bolagsstämans beslut ska kunna delges en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som annars fått rätt att använda lägenheten, som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, genom att offentliggöra varningen i den officiella tidningen och genom att information om varningen lämnas till aktielägenheten, om delgivningen inte är möjlig på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning.

Dessutom föreslås det att stämning i ett vräkningsärende som väcks för verkställande av ett beslut om besittningstagande kan delges genom en kungörelse enligt rättegångsbalken och att ett meddelande om detta ska lämnas till aktielägenheten, om delgivning till en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet inte

Betänkande MiUB 4/2024 rd

annars är möjlig. Enligt förslaget ska information om varningar, beslut eller stämningar som delgetts på ovan nämnt sätt sändas till mottagaren per e-post, om e-postadressen är känd.

Regeringen föreslår dessutom undantag från den tidsfrist på 60 dagar som ska tillämpas på delgivning av beslut om besittningstagande av en aktielägenhet när beslutet ska delges en mottagare som vistas utomlands.

Syftet med propositionen är att säkerställa att bostadsaktiebolagen har tillräckliga medel till sitt förfogande för att använda sig av ett besittningstagande av en aktielägenhet som rättsmedel när exempelvis en aktieägars förseelse orsakar bolaget olägenheter som är större än ringa. Det förutsätter att de delgivningar som behövs för ett beslut om besittningstagande och för verkställigheten av beslutet kan genomföras också när bevislig delgivning till en sådan aktieägare, hyresgäst eller någon annan boende som vistas utomlands inte är möjlig.

Utskottet anser att ändringen är behövlig och brådskande, eftersom det särskilt under de senaste åren allt oftare har hänt att behövliga delgivningar till mottagare som vistas utomlands inte har kunnat verkställas på det sätt som anges i lagen. Det har bland annat förekommit problem i situationer där det har funnits behov av att ta aktielägenheter i besittning medan aktieägarna befinner sig i Ryssland. Efter att Ryssland inledde sitt anfallskrig mot Ukraina har dessa bostadsaktiebolag råkat i svårigheter, eftersom de sanktioner som införts har lett till att de ryska aktieägarna inte har kunnat betala bolagsvederlag eller att vederlagen har betalats med betydande fördröjning. Ett bostadsaktiebolag kan ingripa i en aktieägars obetalda vederlag och andra störningar som gäller boendet endast genom indrivning av fordran och genom att tillgripa förfarandet med besittningstagande. Om indrivningsåtgärderna och besittningstagandet lyckas inverkar detta väsentligt på den rättsliga ställningen för bolaget och de övriga aktieägarna. Om det inte går att täcka de obetalda vederlagen kommer de i sista hand att betalas av de övriga aktieägarna.

Utskottet påpekar att besittningstagandet är en tidsbegränsad metod i sista hand som varar högst tre år. När en aktielägenhet har tagits i bolagets besittning ska styrelsen utan dröjsmål för den tid besittningen varar hyra ut den till en lämplig hyresgäst mot gängse hyra. Bolaget har rätt att av hyran innehålla betalning för kostnaderna för besittningstagandet, för utestående bolagsvederlag och för de poster av vederlaget som aktieägaren ska betala medan bolaget har aktielägenheten i sin besittning. Återstoden ska utan dröjsmål redovisas till aktieägaren.

I synnerhet i områden där befolkningen håller på att minska har det under de senaste åren framkommit fler nya utmaningar än tidigare vid tillämpningen av lagen om bostadsaktiebolag. Utskottet anser det vara viktigt att dessa utmaningar och hur bestämmelserna om besittningstagande fungerar samt eventuella ändringsbehov granskas i större utsträckning än vad som nu föreslås som en del av den pågående revideringen av lagen om bostadsaktiebolag.

LM 1/2024 rd

I propositionen har man på motsvarande sätt som i lagmotionen beaktat behoven av att delge en varning och ett beslut om besittningstagande i situationer där bevislig delgivning till utlandet inte är möjlig. Dessutom har det också beaktats att verkställigheten av ett beslut om besittningstagande kan kräva en vräkningsdom och att behandlingen av vräkningsärendet i domstol förutsätter att

Betänkande MiUB 4/2024 rd

stämningen delges aktieägaren. Utskottet anser att det regleringssätt som föreslås i propositionen är motiverat och föreslår därför att lagmotionen förkastas.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljöutskottets förslag till beslut:

Riksdagen godkänner lagförslaget i proposition RP 48/2024 rd utan ändringar.

Riksdagen förkastar lagförslaget i lagmotion LM 1/2024 rd.

Helsingfors 29.5.2024

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Jenni Pitko gröna
vice ordförande Eveliina Heinäluoma sd
medlem Pauli Aalto-Setälä saml
medlem Marko Asell sd
medlem Petri Huru saf
medlem Mai Kivelä vänst
medlem Hanna Kosonen cent
medlem Johan Kvarnström sd
medlem Mikko Ollikainen sv
medlem Pinja Perholehto sd
medlem Jorma Piisinen saf
medlem Tere Sammallahti saml
medlem Sara Seppänen saf
medlem Saara-Sofia Sirén saml.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.