

## MILJÖUTSKOTTETS UTLÅTANDE 18/2005 rd

### Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsköp och vissa lagar som har samband med den

*Till ekonomiutskottet*

#### INLEDNING

##### **Remiss**

Riksdagen remitterade den 5 april 2005 en proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsköp och vissa lagar som har samband med den (RP 21/2005 rd) till ekonomiutskottet för beredning och bestämde samtidigt att miljöutskottet ska lämna utlåtande till ekonomiutskottet.

##### **Sakkunniga**

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Katri Kummoinen, justitieministeriet

- regeringsråd Seija Heiskanen-Frösen, miljöministeriet
- jurist Jukka Kaakkola, Konsumentverket
- ombudsman Aija Tasa, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- verksamhetsledare Kirsi Palviainen, Byggnadsindustrin RT rf
- jurist Ulla Hurmeranta, Finlands Kommunförbund
- verksamhetsledare Hannele Rämö, Asumisterveysliitto ASTE ry
- finansdirektör Raimo Kujansuu, Pirkanmaan avoasunnot.

#### PROPOSITIONEN

I propositionen föreslås kompletteringar och ändringar i lagen om bostadsköp och dessutom vissa preciseringar i lagen om konsumentklagomånden och i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Syftet är att undanröja problemen vid tillämpningen av lagen om bostadsköp.

De allmänna bestämmelserna om tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp ändras för att göra det klart att bestämmelserna gäller också delägarbostäder. På grund av särdragen i olika delägarssystem är dock inte alla bestämmelser i lagen om bostadsköp tillämpliga som såda-

na. På de skyldigheter som en stiftande delägarer i en delägarsammanslutning under byggnadsfasen och på köp av delägarbostäder tillämpas vissa specialbestämmelser i propositionen.

Bestämmelserna om köparens skydd under byggnadsfasen utvidgas så att de gäller inte bara när bostadsaktier bjuds ut också när i en sammanslutning bjuds ut utan bjuds ut till försäljning till konsumenter. Dessutom utvidgas bestämmelsernas tillämpningsområde. Lagen föreslås bli kompletterad med specialbestämmelser om byggnadsprojekt som innebär att nya bostadslägenheter byggs för bostadsaktiebolag el-

ler andra bostadssammanslutningar, till exempel på vinden i gamla flervåningshus. Dessutom föreslås ändringar i bestämmelserna om beräkning och frigörande av säkerhet för byggnadsfasen och för tiden efter byggnadsfasen. Propositionen innehåller också specialbestämmelser om säkerhet under byggnadsfasen i delägarsammanslutningar och om insolvenssäkerhet vid tillbyggnad.

Lagen föreslås bli kompletterad med bestämmelser om reserveringsavgift i samband med förhandsmarknadsföring av bostäder, standardersättningsvillkor, handpenning och standarder-

sättning. Säljarens skyldighet att ställa säkerhet för byggfel för den händelse att han inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet då de nya bostäderna säljs som färdiga och bestämmelser om ekonomiska fel vid köp av begagnade bostäder samt bestämmelser om panthavarens skyldigheter och ansvar vid försäljning av en pantsatt bostad.

Vidare föreslår regeringen ändringar i bestämmelserna om säljarens ansvar för fel i en ny bostad.

Lagarna avses träda i kraft cirka tre månader efter det att de har antagits och blivit stadfästa.

## UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

### *Motivering*

#### *Allmänt*

Med hänvisning till propositionens motivering och annan utredning anser miljöutskottet att propositionen är behövlig och angelägen. Ändringarna avser att råda bot på problemen med lagens tillämpning och att förbättra bostadsköparnas villkor.

Utskottet konstaterar att fukt- och mögelskador är beklagligt allmänna. Markanvändnings- och bygglagen (132/1999) förpliktar att beakta bl.a. hälsomässiga krav i byggandet, men möjliga byggnadsfel kan ändå få skadliga verkningar för de boendes hälsa och kräva omfattande reparationer. Det nuvarande systemet med skydd under byggnadsfasen gäller som namnet säger bara bostäder som säljs under byggnadsfasen och då har de stiftande delägarna bestämmanderätt över bolaget i dess helhet. Den viktigaste föreslagna förbättringen ur bostadsköparnas synvinkel är att säkerhetssystemet enligt lagen om bostadsköp kommer att ändras så att byggföretaget ska ställa en säkerhet för byggfel som gäller i tio år också om bostäderna säljs först när de blivit färdigställda. Den föreslagna lagändringen bidrar därmed indirekt också till boendehälsan.

#### *Byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter*

Enligt den föreslagna lagen ska konsumentombudsmannen övervaka att skyldigheten att ställa säkerhet uppfylls. Byggnadstillsynsmyndigheten ska informera konsumentombudsmannen om byggherren har ett intyg över säkerheten. Den ska vara i kraft senast när byggherren ansöker om slutsyn hos byggnadstillsynsmyndigheten.

Utskottet har uppmärksamgjorts på att byggnadstillsynsmyndigheterna inte bör påföras nya uppgifter som har med insolvenssäkerheten att göra, eftersom byggnadstillsynen inte tidigare har varit förknippad med något slag av rådgivning, anvisningar, inspektioner eller tillsyn i civilrättsliga frågor. Utskottet menar att utvidgningen av skyldigheten att ställa säkerhet är den viktigaste enskilda reformen i propositionen och att det är nödvändigt med en effektiv övervakning av att skyldigheten uppfylls. Det understryker att övervakningen hör till konsumentombudsmannen. Uppgiften kräver inte att byggnadstillsynsmyndigheten har kännedom om lagen om bostadsköp eller har någon annan rättslig kompetens. Det ingår inte i myndighetens uppgifter att utreda om den som genomför ett byggprojekt är skyldig att ställa insolvenssäkerhet enligt lagen om bostadsköp eller inte. Enligt propositionen är byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter mycket begränsade, för om det handlar om en bostadsbyggnad och byggnadstillsyns-

myndigheten i samband med slutsynen inte får ett intyg över insolvenssäkerhet behöver myndigheten bara anmäla objektet för Konsumentverket.

Det är dessutom värt att notera att konsumentverket upprättar anvisningarna om insolvenssäkerhet och att den kommunala byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter inskränker sig till att Konsumentverkets anvisningar till byggnadstillsynsmyndigheten hålls tillgängliga för bostadsproducenterna. Anvisningarna behöver inte fogas till byggnadstillståndet. I byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter ingår inte heller rådgivning enligt lagen om bostadsköp, det är också konsumentverkets sak.

I anknytning till detta vill utskottet understryka att Konsumentverket bör tillförsäkras adekvata resurser för att klara av de föreslagna extra uppgifterna.

Utskottet menar dessutom att när verkställigheten av lagen följs upp är det skäl att fästa särskild uppmärksamhet vid att situationen för byggnadstillsynsmyndigheten i praktiken blir sådan som utskottet beskrivit här ovan och att den nya skyldigheten inte leder till att det behövs betydande extra resurser i kommunerna. Kommunerna har organiserat byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter på mycket varierande sätt och de har också varierande resurser för uppgifterna. Det är viktigt att de nödvändiga uppgifterna sköts så effektivt som möjligt utan onödig överlappning och med hänsyn till byggnadstillsynsmyndighetens oberoende.

#### *Insolvenssäkerheten*

Enligt gällande lag ska insolvenssäkerheten under byggnadsfasen vara i kraft senast när aktier bjuds ut på sådana villkor att köparen inte längre kan dra sig ur köpet utan påföljder. Den föreslagna insolvenssäkerheten för bostäder som säljs i färdiga byggnader ska vara i kraft senast vid tidpunkten för slutsyn. Insolvenssäkerheten täcker bara byggfel som kommit fram efter årsgranskningen. Utskottet anser att det ligger i bostadsköparens intresse att säkerhet oberoende av tidsgränsen i lagen ställs i god tid före slutsynen. Utvecklingen går sannolikt mot detta för att

det ligger i försäkringsbolagens intresse att bevilja en förmånligare säkerhet så länge de fortfarande kan delta i tillsynen över byggandet. Enligt utskottets mening är det ändå nödvändigt att noggrant följa upp hur systemet fungerar.

#### *Styrelsemedlemmars personliga ansvar för ersättning av skador*

Regeringen föreslår att medlemmarna i den styrelse som är verksam under byggnadsfasen ska vara personligt ansvariga för ersättning av skador som orsakas av dröjsmål med att sammankalla en bolagsstämma för överlåtelse av förvaltningen. Dröjsmål med överlåtelse av förvaltningen anses orsaka svårigheter och skada för aktieköparna inte minst när det kommer fram fel och brister i byggnader och gårdsområden och det inte intresserar en styrelse bestående av företrädare för den stiftande delägaren att rätta till dem. Det är inte möjligt att ingripa med stöd av lagen om bostadsköp eller bolagsrättsliga skadeståndsbestämmelser. Men det har också påpekats för utskottet att bestämmelsen är onödig, eftersom det ligger i byggföretagets intresse att sammankalla en bolagsstämma för överlåtelse av förvaltningen så fort som möjligt. Utskottet föreslår att ekonomiutskottet utreder om bestämmelserna är nödvändiga eller inte, eftersom säkerheterna i vilket fall som helst är tillgängliga till dess att bolagets förvaltning har överlåtits.

#### *Delägarbostäder*

Det har föreslagits för utskottet att räntestödda delägarbostäder bör ställas utanför tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp, för de i propositionen föreslagna ändringarna inverkar negativt på produktionen av delägarbostäder genom att de ger upphov till onödigt och flerdubbelt arbete som bara höjer kostnaderna. Det är viktigt att den räntestödda bostadsproduktionen inte belastas med onödiga förpliktelser. Men enligt utredning till utskottet är det inte motiverat att utsluta de räntestödda delägarbostäderna, för i annat fall blir bestämmelserna i köplagen (355/1987) tillämpliga på överlåtelse av räntestödd delägarbostad. Det kan inte ses som rationellt eftersom det som är typiskt för köp av en

**MiUU 18/2005 rd — RP 21/2005 rd**

bostad eller delägarbostad inte har kunnat beaktas när bestämmelserna i köplagen kom till på samma sätt som man har gjort i förslaget till lag om bostadsköp. Den föreslagna skyldigheten att bevara aktiebrev höjer inte kostnaderna och ökar inte byråkratin eftersom det redan är rådande praxis att göra så. Däremot är skyldigheten att ställa insolvenssäkerhet nödvändig för att skydda köparna mot allvarliga byggnadsfel som är fullt möjliga trots att statens bostadsfond måste godkänna byggplanerna.

Utskottet anser att den räntestödda produktionen av delägarbostäder är en sådan form av bostadsproduktion som kommer att behövas som ett komplement till den stödda bostadsproduk-

tionen. När inkomst- och förmögenhetsgränserna har höjts står delägarbostäder dessutom inom räckhåll för fler människor, dvs. också medelinkomsttagare kan köpa sig en delägarbostad. Utskottet hänvisar till farhågorna ovan och anser att ekonomiutskottet bör se till att villkoren för produktion av delägarbostäder inte försämras genom ändringen av lagen om bostadsköp.

***Utlåtande***

Miljöutskottet anför

*att ekonomiutskottet beaktar vad som anförts ovan.*

Helsingfors den 20 maj 2005

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst  
vordf. Heidi Hautala /gröna  
medl. Susanna Haapoja /cent  
Rakel Hiltunen /sd  
Tuomo Hänninen /cent  
Antti Kaikkonen /cent  
Inkeri Kerola /cent  
Jouko Laxell /saml  
Mikaela Nylander /sv

Heikki A. Ollila /saml  
Eero Reijonen /cent  
Säde Tahvanainen /sd  
Satu Taiveaho /sd  
Unto Valpas /vänst  
Ahti Vielma /saml  
ers. Esa Lahtela /sd  
Oras Tynkkynen /gröna.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.