

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om bostadsaktiebolag ska ändras så att det ska bli 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. För det andra föreslås det att beslutsfattandet i gamla bolag ska underlättas när det gäller sådana renoveringar som främjar hållbart boende, så att gamla bolag i samma takt som nya bolag kan ta i bruk sådana nyordningar som allmänt kan anses främja hållbart boende.

I propositionen föreslås det att aktieägaren ska ha rätt att utanför sin aktielägenhet genomföra sådana ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten i de gemensamma lokaler och utrymmen som hör till bolagets byggnad och fastighet, vars kostnader aktieägaren själv svarar för eller som täcks med offentligt understöd och som inte orsakar 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 allmän uppfattning främjar hållbart boende, samtidigt som motsvarande nyordningar tas i bruk i samband med nybygge. Lagändringen underlättar exempelvis ibruktagandet av sådana nyordningar som behövs för förebyggande av klimatuppvärmningen i gamla husbolag, vilka förfogar över största delen av bostadsaktiebolagens befintliga byggnader.

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

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL.....	1
MOTIVERING	4
1 Bakgrund och beredning av propositionen	4
1.1 Bakgrund.....	4
1.1.1 Tillgängligt boende	4
1.1.2 Hållbart boende	5
1.2 Beredningen av propositionen.....	10
2 Bedömning av nuläget	11
2.1 Gällande lagstiftning.....	11
2.1.1 Lagen om bostadsaktiebolag.....	11
2.1.1.1 Bostadsaktiebolagets syfte, verksamhet och beslutsfattande	11
2.1.1.2 Likställighetsprincipen och bolagsvederlaget	13
2.1.1.3 Aktieägares ändringsarbete utanför aktielägenheten och nyttjanderätten till gemensamma lokaler och utrymmen	13
2.1.1.4 Beslutsfattandet om bolagets underhåll och renoveringar som främjar hållbart boende	14
2.1.2 Diskrimineringslagstiftningen och diskriminerings- och jämställdhetsnämndens avgöranden.....	20
2.1.2.1 FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.....	20
2.1.2.2 Diskrimineringslagen	20
2.1.2.3 Diskrimineringsnämndens avgöranden om förbättring av tillgängligheten rörande bostadsaktiebolag.....	23
2.1.3 Lagstiftningen om byggnaders tillgänglighet.....	25
2.1.4 Äganderätt och besittningsrätt till installationer som en aktieägare gör utanför sin lägenhet samt därmed förknippade skötsel- och underhållskostnader	26
2.1.5 Lagstiftningen om reparationsunderstöd	26
2.1.6 Reglering av post- och paketutdelning.....	28
2.2 Praxis rörande bostadsaktiebolag.....	29
2.3 Bedömning av nuläget.....	32
2.3.1 Förbättrande av tillgängligheten utanför en aktieägares aktielägenhet i gemensamma lokaler och utrymmen som hör till ett bostadsaktiebolags byggnad eller fastighet.....	32
2.3.2 Hållbart boende och delade tjänster	34
3 Propositionens mål, regleringsalternativ och de viktigaste förslagen.....	38
3.1 Målsättning.....	38
3.2 Alternativ	38
3.3 De viktigaste förslagen.....	38
3.3.1 En aktieägares ändringsarbete som förbättrar tillgängligheten utanför aktielägenheten.....	38
3.3.2 Bolagets ändringar som förbättrar hållbarheten i boendet	39
4 Propositionens konsekvenser.....	40
4.1 Övergripande konsekvenser	40
4.2 Konsekvenser för myndigheternas verksamhet.....	42
4.3 Konsekvenser för miljön	42

4.4 Övriga samhälleliga konsekvenser.....	43
5 Remissyttranden	44
6 Specialmotivering.....	46
6.1 Lagen om bostadsaktiebolag.....	46
7 Ikraftträdande.....	49
8 Förhållande till andra lagförslag.....	49
9 Förhållande till grundlagen och lagstiftningsordning.....	49
LAGFÖRSLAG	51
Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag	51
BILAGA	53
PARALLELTEXT	53
Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag	53

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning av propositionen

1.1 Bakgrund

1.1.1 Tillgängligt boende

Behovet av tillgängligt boende ökar då befolkningen åldras (3.1.1 punkten i regeringsprogrammet). Målsättningen är att främja möjligheterna för äldre personer och andra med nedsatt rörelse- eller funktionsförmåga att bo hemma. Ändringar som förbättrar tillgängligheten kan utgöras t.ex. av installation av ramper, porttelefoner och elektroniska system för öppning av ytterdörren, stödräcken och ledstänger samt fasta sitsar i gemensamma lokaler och utrymmen och i den gemensamma bastun, samt förbättring av belysningen i byggnadens och fastighetens allmänna lokaler och utrymmen.

Sådana ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten i fråga om en byggnads allmänna lokaler och utrymmen ökar ofta användningsmöjligheterna för alla aktielägenheter. Obehindrad passage till en affärslägenhet utvidgar lägenhetens användningsmöjligheter och möjligheterna för det företag som bedriver verksamhet i lägenheten att saluföra sina tjänster. Förbättringar av tillgängligheten ökar högst sannolikt lägenheternas värde inom sådana områden där det råder efterfrågan på bostadsmarknaden. På områden där efterfrågan på bostäder minskar kan det däremot hända att förbättringens effekter begränsas endast till att aktieägarens boendemöjligheter och boendekomfort förbättras.

En mycket stor del av bostadsaktiebolagens byggnader och fastigheter uppfyller inte de tillgänglighetskrav som i dagens läge tillämpas på nybygge och på betydande grundliga reparationer och grundliga förbättringar, eftersom det inte fanns motsvarande krav vid den tidpunkt då byggnaderna uppfördes (se avsnitt 2.2). Endast en liten del av husbolagens bostadsbyggnader har uppförts under den tid bestämmelserna om de nuvarande tillgänglighetskraven har varit gällande. För gamla byggnaders del gäller kraven endast en begränsad del av reparationerna och ändringsarbetena. Exempelvis har husbolagen tiotusentals flervåningsbostadshus med trappuppgångar som saknar hiss, och det är fortfarande möjligt att bygga tvåvåningsbostadshus som saknar hiss. Ramper, porttelefoner, elektroniska lås och dörröppningssystem, som ofta är nödvändiga för fri tillgänglighet, hör inte till standardutrustningen i gamla bostadsbyggnader. I sådana gamla flervåningsbostadshus som är försedda med hiss är det vidare vanligt att hissen inte når alla våningar där det finns lokaler eller utrymmen som är i aktieägarnas besittning eller vinds- eller källarutrymmen som är i gemensamt bruk. I gamla hus är det också vanligt att det finns trappsteg som leder från ytterdörren till hissavsatsen (exempelvis förekommer det att hissen av sparskäl har installerats så att hissingångarna är belägna mellan våningsplanen).

För specifika ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten kan en aktieägare som uppfyller vissa kriterier i praktiken få finansiering av samhället (exempelvis beviljar socialväsendet ersättning för ändringar av en bostad som utförs enligt handikappservicelagen) eller ersättning av ett försäkringsbolag (exempelvis med stöd av en trafikförsäkring eller olycksfallsförsäkring). Också husbolagen kan av samhället få en betydande del av den finansiering som behövs för vissa ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten, såsom finansiering för efterhandsinstallation av en hiss från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA (ARA) och därutöver i varierande omfattning från den kommun där bolagets byggnad är belägen. Samhällets understöd för sådana ändringsarbeten i byggnader som förbättrar tillgängligheten är beroende av samhällets värderingar - som anger vilken typ av begränsningar av rörelseförmågan och andra begränsningar som beaktas - och av de resurser som varje år står till buds för understöd

och bidrag, såsom de tillgångar som årligen anvisas för dessa ändamål i statsbudgeten och i kommunernas budgetar. Uppfattningen om vilka förbättringar som är nödvändiga för att förbättra tillgängligheten med tanke på boendet har förändrats med tiden. Vid beviljandet av understöd beaktas exempelvis vid sidan av efterhandsinstallation av hissar i allt högre grad förbättrandet av tillgängligheten för byggnaders entréer och interna förbindelsevägar.

Förbättrandet av tillgängligheten ska med stöd av den lagstiftning som berör byggandet beaktas förutom i samband med nybyggen även i samband med underhålls- och ändringsarbeten som berör gamla bostadsaktiebolags byggnader och fastigheter, då dessa arbeten uppfyller vissa kriterier. Bolagsstämman kan dessutom i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009, BostABL) fatta beslut om andra ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten. Därutöver kan också diskrimineringslagen (1325/2014) bli tillämplig på bostadsaktiebolag. Målsättningarna och likställighetsprinciperna i lagen om bostadsaktiebolag och diskrimineringslagen avviker emellertid från varandra.

Vid förbättrandet av tillgängligheten i de gemensamma lokaler och utrymmen som hör till ett bostadsaktiebolags byggnad och fastighet måste också de allmänna principerna i lagen om bostadsaktiebolag beaktas, såsom den lagstadgade likställighetsprincipen och de principer som berör bolagsvederlaget, besittningsrätten till husbolagets lokaler och utrymmen, underhållsansvaret och rätten att utföra ändringsarbeten, samt fördelningen av kostnadsansvaret mellan aktieägarna och bolaget. Exempelvis kan det faktum att nyttjanderätt till bolagets parkeringsplats, förrådsutrymme eller gemensamma utrymmen i första hand överläts till en aktieägare eller hyresgäst med nedsatt rörelseförmåga påverka värdet på samtliga aktier i bolaget, i synnerhet i sådana äldre och mindre husbolag där det finns ont om motsvarande förvaringsutrymmen. Positiv särbehandling förutsätter därför enligt BostABL samtycke från de övriga aktieägarna. Ifall samtycke inte skulle krävas, skulle de övriga aktieägarna ha svårt att förutse när en dylik ändring skulle kunna ske och hur den skulle kunna påverka användningsmöjligheterna för och värdet på deras lägenheter. I lagen om bostadsaktiebolag har man inte beaktat individuella behov som berör boendet eller några andra särskilda behov hos enskilda aktieägare, utan utgångspunkten i lagen är att varje aktieägare i förhållande till bostadsaktiebolagets övriga aktieägare bär ansvar för att hans bostad är belägen i en sådan byggnad som motsvarar hans behov och förutsättningar.

Å andra sidan har diskriminerings- och jämställdhetsnämnden genom tolkningar av grundlagen och diskrimineringslagen (1325/2014) intagit ståndpunkter som avviker från BostABL när det gäller frågor som berör tillgängligheten för gamla bostadsbyggnader. Nämndens avgöranden berör bostadsaktiebolagets skyldighet att förbättra tillgängligheten eller tillåta att tillgängligheten förbättras utanför en aktielägenhet då en aktieägare eller en boende yrkar på det. Enligt motiveringarna till avgörandena har också villkoren för de stöd som enligt handikappservicelagen står till buds för förbättrande av tillgängligheten kunnat påverka tolkningen. På grund av att boendebehoven förändras då befolkningen åldras finns det skäl att i lagen om bostadsaktiebolag föreskriva om sådana ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten utanför en aktielägenhet och som tillfredsställer en enskild aktieägars behov. Detta är motiverat också för att rättsläget ska förtydligas.

1.1.2 Hållbart boende

Allmänt om förbättrande av hållbart boende i bostadsaktiebolag

En del av husbolagens åtgärder som förbättrar hållbart boende hör samman med sådana nya tekniska lösningar och tjänster som med tiden blir allt vanligare, först i nya bolag till följd av tvingande eller möjliggörande lagstiftning (t.ex. beredskap för laddningspunkter för elbilar och

viss lokal energiproduktion). Genom denna typ av ändringar främjas i allmänhet boendets ekologiska hållbarhet, men ändringarna kan främja hållbarheten i boendet också i andra avseenden, exempelvis den ekonomiska och sociala hållbarheten. Då det fattas beslut om att förbättra hållbarheten i boendet genom majoritetsbeslut av bolagsstämman är det i praktiken i allmänhet fråga om ändringar som förbättrar den ekologiska och ekonomiska hållbarheten. Vilken majoritet som krävs för beslutet påverkas av vilken typ av ändringar det är fråga om.

Dessutom sporrar man till förnyelser med hjälp av statliga stöd (t.ex. laddningspunkter för elbilar och viss lokal energiproduktion), planläggning (t.ex. delade parkeringsplatser) och förändringar rörande basservicen (t.ex. ändringar av postutdelningen). Andra nya ändringsbehov som hör samman med förändringen av aktieägarnas och de boendes levnadsvanor hänför sig t.ex. till delade bilar och andra fordon som står till förfogande för de boende i husbolagets utrymmen samt till behovet av smartpostsystem som underlättar anlitaandet av webbbutiker och andra webbtjänster. En del av förnyelserna är av sådan art att det är tämligen lätt att minska kostnaderna för dem och förbättra nivån på servicen med hjälp av arrangemang som flera husbolag vidtar gemensamt och genom att också utomstående ges möjlighet att använda sig av systemen.

Möjligheterna att genomföra dylika ändringar så att de utförs av husbolagen och finansieras med bolagsvederlag påverkas särskilt av de bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag som berör beslutsfattandet i bolaget, bolagsvederlaget och ändring av aktieägarnas betalningsskyldighet, principerna för utbetalning av medel och likställighetsprincipen samt bolagets syfte och den verksamhet som är tillåten för bolaget.

Exempelvis innebär den allmänna princip som gäller kraven på beslutsfattandet att man i ett gammalt husbolag genom majoritetsbeslut kan fatta beslut om sådana vederlagsfinansierade förnyelser och gemensamma anskaffningar av tjänster som redan har blivit vanliga i det motsvarande nya bostadsbeståndet. För att förnyelser ska kunna genomföras med stöd av majoritetsbeslut i gamla husbolag, förutsätts det enligt den gällande BostABL i allmänhet att nyordningen först med tiden har blivit sedvanlig i det nya bostadsbeståndet, vilket har kunnat räcka upp till 5–10 år. Detta är fallet också när det gäller sådana förnyelser som snabbt behövs för att bekämpa klimatuppvärmningen och andra skadliga miljöförändringar. Å andra sidan kan de ovan angivna incitamenten och sådana betydande förändringar som sker i fråga om de tjänster som de boende i husbolagen anlitar göra att nyordningarna snabbt börjar betraktas som sedvanliga.

Laddningspunkter för elfordon i bostadsaktiebolag

Till regeringsprogrammets allmänna målsättningar hör att minska boendets koldioxidavtryck. En metod som uttryckligen nämns i regeringsprogrammet är att administrativa hinder för byggande av laddningsinfrastruktur för elbilar ska elimineras framför allt i husbolag (4 punkten). Skyldigheten att bygga laddningsinfrastruktur grundar sig på den lagstiftning genom vilken energieffektivitetsdirektivet genomförs (lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning, laddningspunktslagen, 734/2020). Kravet på beredskap för laddningspunkter gäller också sådana husbolag vars bostadsbyggnad eller fastighet genomgår en större renovering och som har fler än fyra parkeringsplatser. Med beredskap för laddningspunkter avses att det i ett senare skede är möjligt att installera en laddningspunkt på varje parkeringsplats. Som en större renovering betraktas en renovering där de på återuppbyggnadskostnaderna baserade totala kostnaderna för renoveringen av klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 %

av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen.¹ Detta krav uppskattas beröra 75 % av alla bostadsaktiebolag, och det tillämpas för bostadsaktiebolagens del förutom på saneringar av hela byggnaden också på omfattande reparationer och renoveringar av klimatskalet (inklusive fönstren och eventuellt yttertaket). I allmänhet blir kravet däremot inte tillämpligt i samband med sådana rörsaneringar som utförs på traditionellt sätt, trots att det är fråga om omfattande projekt (som omfattar förutom vatten- och avloppssystemet även förnyelse av el-, dataöverförings- och ventilationssystemen). För att kravet på beredskap för laddningspunkter ska gälla förutsätts det vara fråga antingen om en renovering som berör byggnadens elnät eller, i det fall att parkeringsplatserna finns på gårdsområdet, underhålls- eller ändringsarbeten som berör gårdsområdet. Faktureringen för laddningspunkternas installation och underhåll samt för den el som förbrukas kan skötas på olika sätt (av bolaget, aktieägaren eller hyresgästen eller av en utomstående serviceproducent). De olika alternativens ekonomiska lönsamhet påverkas också av hur skattelagstiftningen tolkas (särskilt mervärdesskattelagstiftningen).²

I förarbetena till lagen om laddningspunkter har man uppmärksammat hur de krav som föreskrivs för beslutsfattandet i BostABL tillämpas på det beslutsfattande i husbolagen som berör laddningspunkter och beredskapen för sådana. Riksdagens miljöutskott skyndade på utredningen av de eventuella behov av ändringar av lagen om bostadsaktiebolag som hänför sig till beslutsfattandet om laddningspunkter i husbolaget (MiUB 5/2020 rd, s. 7 och 8).

I praktiken måste också de aktieägare och hyresgäster som inte äger någon personbil och inte använder delade fordon, utan väljer kollektivtrafik för att främja hållbar utveckling, delta i betalningen av kostnaderna för laddningspunkter både i ägar- och hyreshus, och därmed bidra till att främja privatbilism. Andelen människor som lever på detta sätt kommer att öka i framtiden, vilket torde utvisas av att andelen unga som skaffar körkort redan minskar i vissa större städer. Detta kan med tiden påverka hur vederlagsfinansierad installation av laddningspunkter anses påverka aktielägenheternas värde, vilket är av betydelse när det gäller tillämpningen av de krav som ställs på beslutsfattandet i BostABL och den likställighetsprincip som föreskrivs i BostABL.

Solenergi och lokal produktion av annan energi i bostadsaktiebolag

En annan aktuell utvecklingstrend, genom vilken man strävar efter att främja hållbar utveckling vid användningen av fastigheter och byggnader och öka antalet alternativ som är konkurrenskraftiga i kostnadsavseende, är att husbolaget producerar solenergi för fastigheten, byggnaderna och aktielägenheterna. Med stöd av en lagändring som trädde i kraft vid ingången av år 2021 har bostadsaktiebolaget kunnat grunda en lokal energisammanslutning, som kan använda den solenergi

¹ I ett exempel som ingick i en undersökning i samband med beredningen av miljöministeriets förordning (2/2017) överskreds 25-procentsgränsen ännu inte vid en renovering som gick ut på att sanera ytterväggar, fönster, ytterdörrar och yttertaket i ett flervåningshus samtidigt som systemet för produktion, distribution och överföring av värme totalrenoverades. Enligt den räknare som allmänt används för beräkning av en byggnads försäkringsmatematiska värde motsvarar renoveringen av alla tekniska system ca 13 % av byggnadens värde. Däremot överskreds 25-procentsgränsen om den ovan nämnda renoveringen av samtliga delar av klimatskalet kombineras med en totalrenovering av vattenledningar, avlopp samt vatten- och avloppsarmatur.

² Beskattningsfrågorna gäller särskilt sådana garage som är gemensamma för flera husbolag och särskilda parkeringsbolag, som ägs av och betjänar flera bostadsaktiebolag. Det är framför allt fråga om hur elförsörjningen ordnas och huruvida parkeringsplatserna och laddningspunkterna används förutom av det "egna bolagets" aktieägare även av utomstående.

som den producerar på sin fastighet och sälja överskottet. Att producera el för bolagets egen användning blir särskilt fördelaktigt, eftersom bolaget slipper betala förutom elpriset även överföringsavgiften, mervärdesskatten och elskatten, vilka utgör största delen av elräkningen. Att sälja el är inte lika lönsamt, även om bolaget inte heller då behöver betala överföringsavgift eller skatter. I praktiken används den el som husbolagets solpaneler producerar i första hand som fastighetsel, och den återstående delen fördelas mellan aktielägenheterna, i den relation som bestäms utifrån likställighetsprincipen och de rättigheter som aktierna medför i fråga om bolagets medel. Eventuellt överskott säljs via elnätet. Om husbolagets lokala energiproduktion har dimensionerats för bolagets och aktielägenheternas användning, medför försäljningen inga skattepåföljder.

Förut dimensionerades husbolagens solesystem enbart för att svara mot behovet av fastighetsel, eftersom det i praktiken inte var möjligt att skattefritt fördela överskottet mellan lägenheterna. Den lagstiftning rörande krediteringsberäkning som trädde i kraft vid ingången av år 2021 torde mångfaldiga medelstorleken på höghusens och radhusens solpaneler, varvid den ökade storleken minskar energipriset. För att aktielägenheterna ska kunna erbjudas solesel förutsätts det att distributionsbolaget klarar av att kreditera den el som producerats för aktielägenheterna, i korrekt proportion genom en krediteringsberäkning. Flera stora distributionsbolag klarar av att göra detta. En del av distributionsbolagen väntar ännu på ett gemensamt system för utbyte av information inom elbranschen, vilket kommer att möjliggöra krediteringsberäkning för alla husbolag. Krediteringsberäkning kommer att vara tillgänglig för samtliga husbolag år 2023, då denna tjänst överförs till Finlands stamnätsbolag Fingrid (8 kap. 4 § i statsrådets förordning om utredning och mätning av elleveranser, 767/2021).³

Den solesel som produceras utöver fastighetselen kommer i krediteringsberäkningstjänsten att fördelas mellan lägenheterna automatiskt och utifrån de rättigheter som aktierna medför, dvs. i allmänhet i den proportion som aktieägandet anger. Husbolaget underrättar krediteringsberäkningstjänsten om fördelningsgrunden. Nyttan av den solesel som fördelas mellan lägenheterna tillfaller den aktör i vars namn lägenhetens elavtal har tecknats. Om lägenheten är uthyrd, tillfaller nyttan i praktiken den hyresgäst som har ingått elavtal för lägenheten. Denna nytta kan beaktas t.ex. i hyresavtalet. Gällande praxis innebär att andelen solesel som säljs via elnätet, dvs. den s.k. överskottselen, i krediteringsberäkningen fastställs lägenhetsspecifikt utifrån den andel solesel som överskrider varje lägenhets elförbrukning. Om den solesel som tilldelats en viss lägenhet överskrider lägenhetens elförbrukning under den granskade perioden, säljs överskottselen i elnätet.⁴

³ Detaljer om genomförandet, t.ex: <https://www.fingrid.fi/sahkomarkkinat/datahub/>

⁴ I praktiken är det vanligt att en betydande del av lägenheterna under den ljusaste årstiden, från vår till tidig höst, under flera månader står tomma eller används bara i begränsad utsträckning, vilket innebär att man i dessa lägenheter inte till fullo kan utnyttja elproduktionen från husbolagets elanläggning under denna tid. Bolaget kan inte heller lagra denna el. Den el som överskrider bolagets egen förbrukning skulle då i sin helhet kunna användas för de lägenheter som är bebodda under den ljusa perioden. Likställighetsprincipen möjliggör även sådan distribution av solesel där husbolaget i första hand bjuder ut den el som överskrider fastighetens elbehov till lägenheterna i proportion till aktieägandet. Den el som förblir oanvänd kan därefter i andra hand användas i andra lägenheter (i princip fortfarande i proportion till de aktier som berättigar till innehav av lägenheterna). Därmed skulle andelen el som säljs ut och belastas av skatter och överföringsavgifter bli så liten som möjligt, och lägenheternas elförbrukning skulle ske i enlighet med de principer som föreskrivs i BostABL. Förverkligandet av detta alternativ torde dock förutsätta åtminstone att beräknings- och mätarmodellerna ses över.

Även en enskild aktieägare eller grupp av aktieägare i husbolaget kan skaffa ett eget solesystem för sin personliga användning. För detta behövs dock i praktiken tillstånd av husbolaget, och då behövs även avtal bl.a. om ansvaret för systemet samt om servicen och underhållet av det.

Produktionen av vindkraft och solenergi förväntas växa, och energikonsumenterna kommer allt oftare också att vara energiproducenter. Jordvärme, luftvärmepumpar och laddning av elbilar ökar elförbrukningen, vilket påverkar dimensioneringen av det solkraftverk som är ändamålsenligt för husbolaget.

Hur lönsamt det är att investera i ett solesystem påverkas förutom av utvecklingen på elmarknaden även bl.a. av husbolagets byggnaders kvalitet, storlek och system samt av elförbrukningen i lägenheterna. Krediteringsberäkningen förbättrar i allmänhet lönsamheten för alla husbolags solesystem, eftersom den möjliggör installation av större solesystem än förut utan att den andel el som säljs via nätet ökar.

Beroende på husbolagets byggnaders konstruktion och läge kan installation av solpaneler förutsätta ändringar av t.ex. konstruktioner, anordningar och avtal. I detta fall måste även de finansierings-, underhålls- och ansvarsfrågor som hänför sig till byggnadens och nyordningens livscykel lösas.

Eftersom distributionsnätbolagen inte agerar i en miljö där det råder konkurrens, har de i praktiken möjlighet att genom prishöjningar överföra de inkomstförluster som följer av de minskade avgifterna från de bolag som övergått till solesystem till dem som inte har tagit i bruk egna kraftverk. Detta kan med tiden leda till att också andra husbolag tar i bruk egen energiproduktion för att stävja sina kostnader.

Det förslag till direktiv som är under behandling i Europeiska unionens råd och i Europaparlamentet (Europaparlamentets och rådets omarbetade direktiv om byggnaders energiprestanda COM(2021) 802 final, förslaget till energiprestandadirektiv) bygger på de förpliktelser som uppställts i EU:s klimatlag, vilka innebär att EU:s nettoutsläpp av växthusgaser ska minska med minst 55 % från 1990 års nivå fram till år 2030 samt att EU ska uppnå klimatneutralitet fram till år 2050. Enligt kommissionen spelar byggnaderna en betydande roll inom EU. Byggnadernas elförbrukning motsvarar på EU-nivå 40 % av den totala elförbrukningen, och orsakar 36 % av de energirelaterade växthusgasutsläppen. Direktivet kan ha en betydande inverkan på behovet av underhåll och ändringar som berör bostadsaktiebolagens byggnader samt på genomförandet av dessa.

De bestämmelser i BostABL som berör bolagets syfte, bolagets tillåtna verksamhet, bolagsvederlag, ansvarsfördelningen mellan bolaget och aktieägarna, bolagets beslutsfattande om renoveringar samt utbetalning av medel tillämpas på produktionen av sol- och vindenergi, systemen för tillvaratagande av jord- och luftvärme och på annat som påverkar kvaliteten på husbolagets egen energianskaffning, dess dimensionering, systemens installation och drift samt fördelningen av kostnaderna och nyttan.

En förnyelse som berör automations- och styrningssystemen kan både främja lokal energiproduktion och förbättra byggnadens energieffektivitet bl.a. genom uppföljning och analys av energiförbrukningen samt genom kartläggning av möjligheterna att förbättra byggnadens energieffektivitet. En sådan förnyelse möjliggör dessutom efterfrågefleksibilitet på el- och fjärrvärmemarknaden. Med hjälp av systemet kan byggnadens energiförbrukning styras till tidpunkter då det finns ett stort utbud av energi. Efterfrågefleksibiliteten gör det exempelvis lättare att öka användningen av vind- och solenergi, eftersom utbudet av dessa typer av energi varierar beroende på väderleken.

Delade tjänster

Dessutom strävar man efter att underlätta boendet och förbättra hållbarheten i boendet med hjälp av nya sam användningslösningar, såsom delade bilar och andra fordon och med hjälp av parkeringsarrangemang för dessa fordon.⁵ Sam användning gäller för närvarande redan för fastigheters tvättstugor och bastur, förvaringsutrymmen för barnvagnar och andra motsvarande transportmedel, lekplatser på gemensamma gårdsområden, sittgrupper, vädringsställ osv. De nya verksamhetsformerna för sam användning omfattar också paketserviceautomater som placeras i husbolagets byggnad eller på dess fastighet, där det är möjligt att ta emot och returnera exempelvis inköp från webbutiker, butikskassar och tvätt. Med hjälp av automaterna blir det lättare att anlita allmänna externa tjänster i samband med boendet. Samtidigt bereder man sig på eventuella förändringar i distributionen av post och förnödenheter. Sam användningsarrangemangen kan i princip möjliggöra en så väsentlig nedskärning av detaljplanens krav på parkeringsplatser för husbolagen att detta kan vara av stor betydelse också med tanke på försäljningspriset för nya bostäder.

Också då det fattas beslut om sådana nyordningar som berör sam användningstjänster och som ska täckas med bolagsvederlag ska den likställighetsprincip som anges i BostABL iakttas, liksom bestämmelserna om den majoritet som krävs för bolagsstämmans beslut om saken och om det samtycke som i vissa fall dessutom krävs av aktieägarna. Det majoritetskrav som gäller för beslutet påverkas av hur sedvanlig nyordningen är och av hur anlitaandet av tjänsten inverkar på de kostnader som orsakas bolaget. I vissa fall krävs utöver majoritetsbeslut även samtycke av vissa aktieägare. Det krav som gäller beslutsfattandet påverkas också av om en åtgärd som var och en av aktieägarna förut ansvarat för överförs till bolagets skötsel eller tvärtom (BostABL 1 kap. 10 § samt 6 kap. 31–33 § och 35 §).

1.2 Beredningen av propositionen

Vid justitieministeriet utarbetades som tjänsteuppdrag en bedömningspromemoria om behovet av ändringar av lagen om bostadsaktiebolag, som offentliggjordes 27.10.2020 och som omfattade kartläggning och bedömning av 60 ändringsbehov.⁶

Under det öppna remissförfarande som ordnades 27.10.2020–21.1.2021 erhöles 55 utlåtanden angående bedömningspromemorian. Så gott som alla eller åtminstone en övervägande majoritet av remissinstanserna förordade förslagen om att det ska bli lättare att införa sådana nyordningar förenliga med en hållbar utveckling som anges i statsminister Marins regeringsprogram eller som indirekt hör samman med programmets målsättningar (t.ex. husbolagens produktion av förnybar energi, laddningspunkter för elbilar och delade fordon), i och med att det räcker med ett majoritetsbeslut om saken. Vidare förordades förslagen om att aktieägare ska kunna utföra sådana ändringsarbeten i bolagets lokaler och utrymmen som underlättar boendet hemma för äldre och personer med nedsatt rörelseförmåga, att distansdeltagande i bolagsstämman ska underlättas, att distansstämmor ska tillåtas och att de övriga möjligheter som digitaliseringen erbjuder ska få utnyttjas samt att kooperativa principer ska kunna beaktas i bostadsaktiebolagets bolagsordning. Remissinstansernas ståndpunkter rörande de nämnda sakheterna skiljde sig i betydande utsträckning från varandra bara när det gällde bedömningen av bestämmelserna om

⁵ Det har beräknats att delade bilar kan minska behovet av privatbilar, vilket på motsvarande sätt minskar behovet av parkeringsutrymmen och ökar privatbilarnas användningsgrad.

⁶ <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1>

förbättring av tillgängligheten för en enskild aktieägars behov med hjälp av vederlagsfinansiering, vilka inte förordades. Ett sammandrag över den respons som erhöles i utlåtandena offentliggjordes 10.11.2021.⁷

Regeringspropositionen har beretts som tjänsteuppdrag i april-juni 2022, på grundval av förslagen i bedömningspromemorian från år 2020 och den respons som erhöles i utlåtandena om förslagen samt den respons som erhöles under det remissförfarande som ordnades angående regeringspropositionen⁸ 12.7–31.8.2022 (106 begäranden om utlåtanden, 30 utlåtanden). Under detta remissförfarande förordade nästan alla remissinstanser förslagen om förbättrande av tillgängligheten och hållbarheten i boendet som sådana eller i ändrad form. Beträffande den föreslagna regleringen om kooperativa bostadsaktiebolag var remissinstansernas ståndpunkter däremot delade. Ett sammandrag av remissyttrandena har publicerats 4.10.2022⁹ och en bedömning av responsen i remissyttrandena har funnits tillgänglig i projektregistret Hankeikkuna sedan 3.11.2022 (en närmare redogörelse för remissförfarandet finns i avsnitt 5).

Vid beredningen av propositionsutkastet har man dessutom hört representanter för organisationer inom fastighetssektorn samt representanter för arbets- och näringsministeriet, miljöministeriet och social- och hälsovårdsministeriet rörande tolkningen av bestämmelserna om tillgängligheten i samband med byggandet och boendet samt rörande kartläggningen av utvecklingstrenderna och praxisen i fråga om fastigheternas lokala energiproduktion, laddning av elfordon och delade tjänster.

2 Bedömning av nuläget

2.1 Gällande lagstiftning

2.1.1 Lagen om bostadsaktiebolag

2.1.1.1 Bostadsaktiebolagets syfte, verksamhet och beslutsfattande

Ett bostadsaktiebolags byggnad ägs av bostadsaktiebolaget, men den besittningsrätt till aktielägenheterna som bolagets aktier medför motsvarar i stor utsträckning den besittningsrätt som medförs av äganderätt. Ett bostadsaktiebolag är ett ömsesidigt bolag och ett redskap för organisering av hur besittningsrätten till och kostnadsansvaret för lägenheterna och de övriga lokalerna och utrymmena i en byggnad eller fastighet som omfattar flera lägenheter fördelas mellan aktieägarna.

Syftet med ett bostadsaktiebolag är att besitta bolagets fastighet och byggnader för att tillgodose aktieägarnas boendebehov (RP 24/2009 rd, nedan även RP, s. 50). Detsamma gäller på motsvarande sätt sådana behov hos ägare till övriga aktielägenheter som är förenliga med de användningsändamål som angetts för lägenheterna i bolagsordningen. För att uppfylla sitt syfte svarar bolaget exempelvis för fastighetens och byggnadens underhåll, inklusive grundliga reparationer, samt för utvecklandet av byggnaden och fastigheten i enlighet med bolagsstämmans beslut och så som det bestäms i lagen om bostadsaktiebolag och i bolagsordningen.

⁷ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163600?show=full>

⁸ <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=af7c47e0-3c2a-4a28-b0a3-97f7446b7d10>

⁹ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/164360>

Målsättningen med bostadsaktiebolagets verksamhet är framför allt att uppföra de byggnader som ägs av bolaget samt att svara för och finansiera den användning, det underhåll och de renoweringar som hör till husbolagets ansvarsområde, genom gemensamma anskaffningar så fördelaktigt som möjligt och till självkostnadspris med hjälp av bolagsvederlagsfinansiering. Bostadsaktiebolaget erbjuder inte boendetjänster för aktieägarna på motsvarande sätt som t.ex. en inkvarteringsrörelse, ett företag eller en sammanslutning som hyr ut lokaler, ett internat vid en läroinrättning el dyl., som tillhandahåller boendetjänster för allmänheten eller för en viss målgrupp.¹⁰ Utöver det nämnda syftet och den nämnda verksamheten kan bostadsaktiebolaget direkt med stöd av BostABL hyra ut lägenheter som bolaget besitter. I bolagsordningen kan det även föreskrivas om mer omfattande verksamhet än vad som anges av huvudregeln, om de uppgifter som bolaget åläggs hänför sig till fastighetens eller byggnadens användning. Genom en bestämmelse i bolagsordningen kan bolagets verksamhet utvidgas t.ex. så att det i uppgifterna för ett servicehus i bostadsaktiebolagsform ingår att tillhandahålla aktieägarna hälsovårds-, säkerhets- och måltidsservice (RP s. 50-51).

Genom bestämmelserna om bolagets syfte och verksamhet strävar man efter att trygga att aktieägarnas besittningsrätt bevaras och att boendekostnaderna är förutsebara, och därför begränsas bolagets möjligheter till risktagande. Med undantag för uthyrning av husbolagets lokaler och utrymmen får bolaget inte bedriva verksamhet som innefattar affärsrisker utan samtycke av samtliga aktieägare (BostABL 1 kap. 5 § och RP s. 50–51).

I bolagsaktiebolaget har bolagsstämman allmän beslutsbehörighet, i avvikelse från vad som är fallet i aktiebolag, där styrelsen är det organ som har allmän behörighet (BostABL 6 kap. 1 §, jfr ABL 6 kap 2 §, 624/2006). I bostadsaktiebolaget fattar bolagsstämman beslut om alla de viktigaste frågorna i bolaget, fränsett valet av disponent. Bolagsstämman fattar beslut t.ex. om grundliga reparationer och förbättringar, tillbyggnader samt överlåtelse och förvärv av fastigheter och byggnader. I vissa fall krävs utöver majoritetsbeslut eller beslut som fattas med kvalificerad majoritet vid bolagsstämman även samtycke av vissa eller samtliga delägare (BostABL 6 kap. 25 och 37 §). Bolagsstämman har inom ramen för de krav som ställs på byggandet beslutanderätt i ändamålsenlighetsfrågor, såsom att besluta när vederlagsfinansierade underhållsåtgärder och renoweringar som hör till bolagets ansvarsområde vidtas och vilken sedvanlig standard som eftersträvas genom åtgärderna.

Utgångspunkten i lagen om bostadsaktiebolag är att aktieägaren vid förvärv av aktier i bolaget godkänner att byggnadens och fastighetens konstruktioner och utrustning är i befintligt skick vid förvärvstidpunkten och att ansvaret för underhållet och dess kostnader fördelas i enlighet med BostABL och bolagsordningen (RP s. 55). På grundval av BostABL ansvarar varje aktieägare således själv för att den aktielägenhet som hen förvärvat som bostad motsvarar hans aktuella behov.

¹⁰ Enligt BostABL 3 kap. 2 § 1 mom. 4 punkten kan bolagsvederlaget under vissa förutsättningar användas också för gemensam anskaffning av en nytthet som har samband med användningen av fastigheten eller byggnaden. Denna bestämmelse gäller nyttheter för sådant bruk som är förenligt med fastighetens eller byggnadens användningsändamål och som normalt förvärvas genom vederlagsfinansierad gemensam anskaffning (t.ex. lägenheternas uppvärmning, vattenförsörjning, avfallshantering och vissa program- och datakommunikationstjänster). Genom gemensam anskaffning kan en tjänst i många fall anskaffas förmånligare, så att besparingen inverkar på boendekostnaderna. (RP s. 73). I 6 kap. 31 och 33 § föreskrivs det om beslut som berör vederlagsfinansierad anskaffning av en ny tjänst eller nytthet.

På bolagsstämman beslut tillämpas förutom formkraven för beslutsfattandet (BostABL 6 kap.) dessutom de bestämmelser om bostadsaktiebolagets syfte och verksamhet som påverkar beslutens innehåll (1 kap. 2 och 5 §), bestämmelserna om aktieägarnas likställighet (1 kap. 10 § och 6 kap. 28 §), bolagsvederlag (3 kap.), grundliga reparationer och annat underhåll (4 kap. och 6 kap. 30 §), grundliga förbättringar och andra ändringsarbeten (5 kap. och 6 kap. 31–33 §), aktieägarens besittningsrätt (1 kap. 3 och 13 § samt 6 kap. 35 §) och överlåtelse av bolagets fastighet eller byggnad eller delar av dem (6 kap. 37 §).

2.1.1.2 Likställighetsprincipen och bolagsvederlaget

Tillämpningen av den likställighetsprincip som föreskrivs i BostABL på sådana grundliga reparationer och renoveringar som finansieras med bolagsvederlag innebär att utgångspunkten är att alla aktielägenheter repareras så att de motsvarar den ursprungliga standarden eller den grundläggande standarden vid den tidpunkt då åtgärden vidtas, eller någon annan standard som är sedvanlig vid tidpunkten i fråga. Samtidigt ansvarar bolaget för att ytor, inredning och anordningar som har avlägsnats eller skadats på grund av en grundlig reparation eller renovering av en aktielägenhet återställs så att de motsvarar basnivån i bolaget (BostABL 4 kap. 2 § 2 mom. och 3 §). Aktieägaren svarar själv för kostnaderna för återställandet till den del standarden överskrider basnivån i bolaget och för sådana betydande extra rivningskostnader som det egna ändringsarbetet medför (HD 2003:80). T.ex. när det gäller husbolagets VVSE-reparationer bör aktieägaren vid övervägningen av en höjning av standarden på sin lägenhet, eller vid förvärv av en lägenhet med bättre utrustning än den sedvanliga standarden, beakta att ytorna, konstruktionerna och anordningarna senare i samband med bolagets grundliga reparationer i princip kommer att återställas bara till basnivån på bolagets bekostnad.

Med stöd av likställighetsprincipen kan aktieägarna även lita på att bolagets vederlags- och andra medel inte används bara för renoveringar som ökar vissa aktielägenheters värde.

Bolagsvederlaget utgör inte ersättning för nyttjanderätten till lägenheten och jämförelsevis inte med hyra, utan bolagsvederlaget täcker den andel av bolagets utgifter som aktieägarna ska stå för.¹¹

2.1.1.3 Aktieägares ändringsarbete utanför aktielägenheten och nyttjanderätten till gemensamma lokaler och utrymmen

Enligt BostABL får en aktieägare endast med bolagets samtycke utföra ändringar i lokaler och utrymmen utanför den aktielägenhet hen besitter med stöd av aktierna (5 kap. 8 §). Bolaget behöver inte motivera ett förvägrat samtycke, trots att aktieägaren skulle stå för alla kostnader för ändringsarbetet och underhållet, och ändringen inte skulle orsaka skada för andra aktieägare

¹¹ Arjasmaa – Kuhanen 2005 s. 47, Kyläkallio m.fl. 2003 s. 575, och Jauhainen – Järvinen – Nevala, 2019, s. 164. Enligt BostABL 3 kap. 2 § 1 mom. kan bolagsvederlaget under vissa förutsättningar användas också för gemensam anskaffning av en nytting som har samband med användningen av fastigheten eller byggnaden. Denna bestämmelse gäller nyttinger för sådant bruk som är förenligt med fastighetens eller byggnadens användningsändamål och som vanligtvis förvärfas genom vederlagsfinansierad gemensam anskaffning (t.ex. uppvärmning av lägenheterna till en temperatur som överskrider den som behövs för att byggnaden ska hållas i skick, lägenheternas vattenförsörjning och avfallshantering samt vissa program- och datakommunikationstjänster). Genom gemensam anskaffning kan en tjänst i många fall anskaffas förmånligare, så att besparingen inverkar på boendekostnaderna (RP s. 73). I BostABL 6 kap. 31 och 33 § föreskrivs det om beslut som berör vederlagsfinansierad anskaffning av en ny nytting eller nyttinghet.

eller för bolaget. Aktieägaren kan inte ens åberopa bolagets passivitet, dvs. att hen inte får något svar alls av bolaget.

Enligt den likställighetsprincip som anges i BostABL har alla aktieägare lika rätt att nyttja husbolagets gemensamma lokaler och utrymmen i befintligt skick. Om efterfrågan på lokaler och utrymmen överskrider utbudet, ska husbolaget ordna användningen i enlighet med likställighetsprincipen, t.ex. genom ett kösystem eller utlottning av nyttjanderätten till lokaler och utrymmen som får nyttjas till ett lägre pris än det gängse priset för tämligen korta perioder, och utlottning av nyttjanderätten till lokaler eller utrymmen som får nyttjas till gängse pris för fortlöpande perioder.

I BostABL finns inga bestämmelser om att en aktieägare eller boende på grund av nedsatt rörelseförmåga eller någon annan personlig egenskap skulle ha företrädesrätt till husbolagets förrådsutrymmen, parkeringsplatser eller andra gemensamma lokaler eller utrymmen. I bolagsordningen är det möjligt att ta in bestämmelser om sådana rättigheter, dock i praktiken närmast i samband med att bolaget bildas. Det finns inte kännedom om att denna typ av bestämmelser skulle förekomma. En sådan företrädesrätt kan påverka användningsmöjligheterna för samtliga aktielägenheter i husbolaget och därmed även lägenheternas gängse värde.

I praktiken förutsätter såväl överlåtelseavtalen som praxisen och anvisningarna rörande sjukvårdsdistriktens hjälpmedel som underlättar rörligheten att elektroniska hjälpmedel (t.ex. elmo-peder) förvaras i ett uppvärmt utrymme. I en stor del av husbolagen finns det endast begränsat med uppvärmda förråd och motsvarande utrymmen som är i gemensamt bruk, och ofta är dessa utrymmen inte lättillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga eller för personer som bär tung utrustning (eftersom förrådsutrymmena i gamla husbolag ofta finns i källaren eller på vinden). Bestämmelserna och föreskrifterna om byggnadens säkerhet förbjuder eller begränsar dessutom ofta förvaring i trapphuset och förbindelsegångarna. Efterfrågan på lättillgängliga uppvärmda förrådsutrymmen torde bl.a. av dessa orsaker ofta avsevärt överskrida de till buds stående utrymmenas omfattning.

2.1.1.4 Beslutsfattandet om bolagets underhåll och renoveringar som främjar hållbart boende

Allmänt

De tjänster som husbolagen tillhandahåller skiljer sig med avseende på lagens likställighetsprincip och förutsättningarna för vederlagsfinansiering från varandra genom att en del av tjänsterna utnyttjas allmänt och kontinuerligt i alla husbolagets lägenheter, såsom uppvärmning, el, avfallshantering och möjligheten till postdistribution. En del av tjänsterna, såsom delade bilar, tvättstugor och sandlådor, används å sin sida inte alls av vissa lägenhetsinnehavare, eftersom en del av aktieägarna eller de boende inte vill utnyttja dessa tjänster, eller vill ha en egen bil eller tvättmaskin, saknar körkort eller inte har barn i lekåldern. De tjänster som hör till den senare kategorin kan vara sådana som inte orsakar några betydande kostnader efter att de anskaffats (t.ex. en gunga eller sandlåda), medan en del kan orsaka betydande bruks- och underhållskostnader (t.ex. en delad bil, tvättstuga och bastu).

Då husbolaget bildas kan det i bolagsordningen tas in bestämmelser också om sådana utvidgningar av husbolagets syfte och verksamhet som främjar hållbar utveckling, förutsatt att de motsvarar de krav som ställs på husbolagets verksamhet i 1 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Då bolaget bildas kan man därmed i bolagsordningen ta in bestämmelser t.ex. om laddningspunkter för elbilar och om avgifterna för användning av dem, om husbolagets egen energiproduktion samt om delade fordon och om avgifterna för deras användning. Veterligen finns det inte i husbolagens bolagsordningar några bestämmelser om förutsättningarna för avlägsnande av dylika utvidgningar eller om kostnadsfördelningen i sådana fall (t.ex. om det inte längre finns efterfrågan på en delad bil).

Vid bedömningen av om en renovering som främjar hållbart boende i ett gammalt husbolag är förenlig med BostABL är det av betydelse hur sedvanlig den aktuella nyordningen är och hur den påverkar aktielägenheternas värde (BostABL 6 kap. 31 §). Vid bedömningen beaktas inte varje aktieägares subjektiva uppfattning om nyordningens behövlighet och nytta ur hans egen synvinkel. När det gäller kostnader som i huvudsak är av engångsnatur är det i allmänhet tämligen lätt att uppskatta vilken effekt de nyordningar som är avsedda för gemensamt bruk har på lägenheternas marknadsvärde. I praktiken gäller detsamma vanligtvis också sådana tjänster som räknas till husbolagens bastjänster och vars användning orsakar kostnader som inte i någon betydande mån varierar mellan användarna (exempelvis kostnaderna för tvättstuga och bastu). Situationen är annorlunda t.ex. i fråga om delade fordon, eftersom hyrningen eller ägandet av dem kontinuerligt orsakar kostnader som vanligtvis helt och hållet eller i huvudsak baserar sig på brukstiden och på resans längd (och i samband med ägaralternativet måste såväl servicekostnader och övriga brukskostnader beaktas).

Vid bedömningen av vilka av kraven på beslutsfattandet i BostABL som blir tillämpliga på beslut om en nyordning, måste man beakta hur motsvarande tjänst har ordnats i husbolaget vid tidpunkten för beslutsfattandet och hur nyordningen kommer att påverka vederlagen och de övriga kostnader som tjänsten orsakar aktieägarna. Exempelvis sköts uppvärmningen av lägenheterna ofta genom centralvärme som husbolaget tillhandahåller, medan lägenheternas elförsörjning grundar sig på lägenhetsspecifika avtal med elbolagen, också för eluppvärmningens del.

Solel och annan egen energiproduktion i husbolaget

När det gäller de krav som berör beslutsfattandet i gamla husbolag om att inleda produktion av solel är det även av betydelse huruvida det är husbolaget eller en aktieägare som producerar solel, huruvida husbolaget producerar el för sitt eget bruk eller även för att användas i aktielägenheterna, hur produktionen ordnas (t.ex. genom installation av solpaneler eller dylika anordningar), hur möjligheterna att använda husbolagets el och kostnaderna för den el som förbrukas i lägenheterna fördelas, vilka olika användningsändamål lägenheterna har och hur den investering dimensioneras som behövs för produktion av el för lägenheterna, samt i princip även vilket bolagets syfte är (begränsning rörande affärsrisken).

Vid beslutsfattandet angående samtliga nyordningar som hänför sig till husbolagets egen energiproduktion bör även likställighetsprincipen i BostABL beaktas, liksom bestämmelserna om den majoritet som krävs för bolagsstämmans beslut, och i vissa fall också bestämmelserna om kravet på samtycke av aktieägarna. Vilket majoritetskrav som gäller för beslutet påverkas av huruvida det är fråga om en renovering utöver rådande sedvanlig nivå eller inte (BostABL 6 kap. 31–33 § och 35 §).

Det är i princip förenligt med bolagets syfte att ordna husbolagets egen energiproduktion genom sådana arrangemang som är i allmänt bruk och som dimensioneras så att de motsvarar bolagets fastighets och aktielägenheternas sedvanliga behov. Det är således direkt med stöd av BostABL

möjligt för husbolaget att bedriva sådan verksamhet. Denna typ av nyordning förutsätter därmed inte att bolagsordningen utökas med en bestämmelse om utvidgning av bolagets verksamhetsformer.

I husbolagens byggnader som omfattar många lägenheter är det bolaget som i allmänhet svarar också för aktielägenheternas uppvärmningssystem. Kostnaderna för lägenheternas uppvärmning täcks vanligtvis med skötselvederlag som tas ut hos samtliga aktieägare, oavsett hur stora uppvärmningskostnader som orsakas för uppvärmningen av varje enskild lägenhet, t.ex. på grund av lägenhetens läge och de boendes levnadsvanor. Detta vedertagna arrangemang har betraktats som förenligt med likställighetsprincipen i BostABL, även om det inte föreskrivits något om saken i bolagsordningen. Däremot svarar aktieägarna i allmänhet för kostnaderna för eluppvärmningen av sina lägenheter med stöd av sina egna elavtal. En aktieköpare får kännedom om uppvärmningssystemet och det därmed anknutna kostnadsansvaret då hen köper aktierna, och hen anses därmed ha godkänt arrangemanget.

Kostnaderna för och nyttan av ett jordvärmesystem som ersätter eller kompletterar den centraliserade fjärrvärmen påverkar på motsvarande sätt brukskostnaderna för byggnadens lägenheter via bolagsvederlaget. Också installation av en sådan nyordning betraktas i princip som förenlig med likställighetsprincipen, om den genomförs på sedvanligt sätt.

Om den lägenhetsspecifika eluppvärmning som baserar sig på avtal som ingåtts i aktieägarnas eget namn ersätts med centralvärme som finansieras med bolagsvederlag kan detta däremot i princip påverka aktieägarnas betalningsskyldighet och möjligheter att påverka de egna boendekostnaderna, så att beslutet i praktiken förutsätter godkännande av samtliga aktieägare.

Också i det sist nämnda fallet har husbolaget ett elavtal för fastighetens uppvärmning, belysning, tvättstuga, bastu och andra gemensamma lokaler och utrymmen samt för ett eventuellt jordvärmesystem och andra motsvarande gemensamma behov, vilka bolaget ansvarar för. I detta fall är det möjligt att genom ett majoritetsbeslut fatta beslut om en sådan nyordning som innebär lokal produktion av solel eller annan el för bolagets ovan nämnda egna behov.

När det gäller den el som används i husbolagets aktielägenheter avviker praxisen från den som gäller uppvärmningen, i och med att varje aktieägare så gott som alltid har ett eget elavtal med elbolaget och betalar för sin egen elförbrukning direkt till elbolaget. Det är möjligt att fatta beslut om en vederlagsfinansierad nyordning som berör egen elproduktion i ett gammalt husbolag genom ett majoritetsbeslut vid bolagsstämman, om genomförandet sker på sedvanligt sätt och det kan förväntas att priset på den el som används i lägenheterna inte stiger. Vid bedömningen av nyttan av en dylik långsiktig investering är det också möjligt att beakta t.ex. den snabba utveckling som gäller teknologin och tjänsterna för lokal energiproduktion, villkoren för de till buds stående offentliga stöden, den instabila utvecklingen och den begränsade förutsebarheten för energimarknadernas del, samt de allmänna målsättningar som berör klimatet och miljöskyddet, vilka förväntas påverka tillgången till och priset på energi.

Eftersom aktieägarnas och deras hyresgästers ansvar, åtminstone när det gäller den el som används i lägenheterna i gamla byggnader, nästan alltid baserar sig på lägenhetsspecifika avtal och lägenhetsspecifik förbrukning, måste man vid fördelningen av nyttan av husbolagets egen energiproduktion beakta den likställighetsprincip som föreskrivs i BostABL och de rättigheter som aktierna medför i bolaget. Det är i allmänhet förenligt med dessa krav att man i varje aktielägenhet kan tillgodogöra sig husbolagets lokala elproduktion, i den relation som är förenlig med ägandet av aktier som berättigar till besittning av lägenheter i bolaget.

Laddningspunkter för elbilar

Installation av sådana ledningsvägar som krävs för senare installation av laddningspunkter (beredskap för laddningspunkter) är en sådan underhållsåtgärd som bolaget svarar för och som det enligt BostABL fattas beslut om med ett vanligt majoritetsbeslut, då det är fråga om parkeringsplatser som är i bolagets besittning och det i annan lagstiftning bestäms att beredskap för laddningspunkter ska installeras i samband med underhållsarbeten i bolaget.¹² I andra fall då laddningspunkter eller beredskap för sådana installeras i utrymmen som är i husbolagets besittning är det fråga om ändringsarbeten i husbolaget. De krav som berör beslutsfattandet och kostnadsfördelningen i fråga om beredskap för och installation av laddningspunkter påverkas också av huruvida åtgärderna berör parkeringsplatser som är i bolagets eller i aktieägarnas besittning. På installation av beredskap för laddningspunkter och på installation av laddningspunkter tillämpas de allmänna bestämmelser i BostABL som gäller underhåll och renoveringar som genomförs av bolaget och aktieägarna.

Enligt BostABL 6 kap. 31 § 2 mom. kan bolagsstämman med majoritetsbeslut fatta beslut om en vederlagsfinansierad renovering genom vilken fastigheten eller byggnaden sätts i ett skick som motsvarar sedvanlig standard vid tidpunkten i fråga (1 punkten) och fatta beslut om ibruktage av ny vederlagsfinansierad boendeservice, om det är fråga om en sådan vederlagsfinansierad gemensam anskaffning av en tjänst som redan är sedvanlig i byggnadsbeståndet i nya bostadsaktiebolag (2 punkten). Dessutom förutsätts det i vardera fallet att aktieägarens betalningsskyldighet inte blir oskäligt betungande.

Sådana renoveringar som avses i 1 mom. och som finansieras med bolagsvederlag kan omfatta ändringsarbeten rörande konstruktionerna i bolagets byggnad samt anskaffning av nya anordningar eller modern teknik. En sådan renovering kan också innebära att fastigheten eller lägenheterna ansluts till ny service. Det faktum att renoveringen inte medför omedelbara fördelar för alla aktielägenheter utgör inte i sig ett hinder för att projektet genomförs med hjälp av bolagsvederlag, om alla ändå har möjlighet att dra nytta av renoveringen. Däremot kan vissa sedvanliga renoveringar vara av sådan art att de inte medför några fördelar för aktielägenheterna ens i form av värdestegring (RP 24/2009, s. 33–34). Med avseende på BostABL kan en sådan renovering utgöras t.ex. av installation av laddningspunkter för elbilar i en avsides belägen trakt som håller på att avfolkas och där det inte finns några elbilar alls eller där egenskaperna hos de elbilar som står till buds för de boende inte räcker till för deras sedvanliga resebehov.

Hur sedvanlig en anslutning till en ny tjänst är bedöms förutom på grundval av tjänstens art också utifrån dess effektivitet samt omständigheter anknutna till tjänstens standard och storleken på de kostnader som bolaget orsakas av den. Exempelvis kan elförbrukningen i vissa av husbolagets lägenheter på grund av deras avvikande användningsändamål vara mångfaldig i förhållande till den genomsnittliga förbrukningen i aktielägenheterna, och sedvanlighetskravet begränsar då i princip bolagets möjligheter att tillhandahålla produktionskapacitet för att täcka behoven hos dem som förbrukar mest.

Enligt momentets 2 punkt avgörs också bolagsstämmans rätt att med majoritetsbeslut fatta beslut om finansiering av anskaffningen av en tjänst som produceras med ett visst system på grundval av om den vederlagsfinansierade gemensamma tjänsten är sedvanlig (RP 24/2009, s.

¹² Enligt BostABL är det i viss utsträckning möjligt att genom åtgärder som bolagsstämman fattar beslut om i samband med bolagets underhållsåtgärder höja standarden på utrymmen som är i aktieägarnas besittning (se MiUB 10/2009, s. 19, t.ex. renovering av badrum i samband med rörsanering som söntrar ytor i våtrummen).

133 och 134). Dessutom kan bolaget ha rätt att fatta beslut om att skaffa en tjänst som behövs för att tillfredsställa aktieägarnas eller de boendes individuella boendebehov, med samtycke av de aktieägare som betalar för tjänsten (RP 24/2009, s. 51). Hur den gemensamma anskaffningen påverkar eventuella aktieköparens boendekostnader och därmed värdet på bolagets aktier kan således användas som hjälp också vid bedömningen av huruvida en vederlagsfinansierad gemensam anskaffning av en tjänst kan betraktas som sedvanlig (RP 24/2009, s. 134). I praktiken sker det med tiden förändringar beträffande huruvida en tjänst och en gemensam vederlagsfinansierad anskaffning av den betraktas som sedvanlig eller inte. Exempelvis kan det i och med omvandlingen av de traditionella posttjänsterna och i och med att webbhandeln håller på att åsidosätta den traditionella handeln bli sedvanligt att posttjänster tillhandahålls genom smart-post- och motsvarande tjänster.

Enligt lagens förarbeten betraktas inte vederlagsfinansierad anskaffning av en tjänst alltid som sedvanlig ens i det fall att den är nödvändig för att en lägenhet ska kunna användas, om tjänsten t.ex. utnyttjas i mycket olika omfattning av aktieägarna (RP 24/2009, s. 134). Det sist nämnda gäller närmast sådana fall där de kostnader som användningen av tjänsten orsakar för aktieägarna inte beror på i vilken omfattning de använder sig av den. T.ex. anskaffning av en delad bil eller något annat fordon för aktieägarnas och de boendes bruk uppfyller i princip inte sedvanlighetskravet, eftersom aktieägarnas behov av att använda ett delat fordon är individuella. Däremot kan det betraktas som sedvanligt att ge en serviceproducent som tillhandahåller en delad bil förtur att få en parkeringsplats i bolaget. Huruvida en sådan parkeringsplats betraktas som sedvanlig eller inte påverkas också av de förutsättningar under vilka de boende kan reservera en bil och av villkoren för fördelningen av kostnaderna för den delade bilen.

Om en förnyelse som är förenlig med sedvanlig standard berör bara vissa aktielägenheter och gynnar bara dessa lägenheter, ska bolagsstämman genom majoritetsbeslut fatta beslut om att vederlag för denna tas ut bara hos ägarna till de berörda aktielägenheterna. För beslutet krävs dessutom majoriteten av de avgivna rösterna av de aktieägare vars aktielägenheter förnyelsen gäller (BostABL 6 kap. 32 § 5 mom. och RP 24/2009, s. 142). En sådan förnyelse kan t.ex. gälla installation av laddningspunkter för elbilar på parkeringsplatser som är i aktieägarnas besittning. Tillämpningen av BostABL på installation av laddningspunkter för elbilar, på användningen av laddningspunkter och på kostnaderna och kostnadsfördelningen behandlas också i regeringens proposition 23/2020 rd (avsnitt 2.1.3).

Delade fordon, lokaler, utrymmen och tjänster

När det gäller utrymmen, lokaler och tjänster som normalt är i gemensamt bruk (t.ex. tvättstuga, bastu, cykel-, barnvagns- och andra förråd, lekplatser och annan utrustning för vistelse på den gemensamma gården) är utgångspunkten att en förnyelse av dessa som motsvarar sedvanlig standard kan genomföras med ett vanligt majoritetsbeslut. Också ett beslut om att anvisa en parkeringsplats för en delad bil eller något annat delat fordon genom att förbigå bolagets system för att reservera parkeringsplatser är i allmänhet problemfritt med avseende på likställighetsprincipen, förutsatt att alla aktieägare har samma möjlighet att använda fordonet i fråga. I allmänhet kan bolaget enligt prövning, i den mån dess hyresavtal medger, fatta beslut om att minska antalet parkeringsplatser som hyrs ut, liksom omfattningen av andra utrymmen som hyrs ut, och ta det utrymme som därmed frigörs i gemensamt bruk.

Till de frågor som är väsentliga med tanke på tillämpningen av BostABL när det gäller delade fordon hör t.ex. anvisandet av bostadsaktiebolagets parkeringsplatser och andra förvaringsutrymmen för delade fordon och för de serviceproducenter som tillhandahåller fordonen, anskaffningen av delade fordon till husbolaget och de avtal som husbolaget ingår med serviceproducenterna samt fördelningen av brukskostnaderna för dessa fordon.

I praktiken införs nya sam användningsarrangemang som kräver betydande investeringar eller regelbundet underhåll vanligtvis genom avtal med externa serviceproducenter (t.ex. möjlighet att använda en delad bil). Anskaffning av en delad bil i husbolagets ägo kan inte för närvarande betraktas som en sedvanlig förnyelse eller som en fråga som kan avgöras med ett vanligt majoritetsbeslut.

Huruvida bolaget kan skaffa bruksrätt till en delad bil för aktieägarnas och de boendes bruk beror på om arrangemanget kan betraktas som sedvanligt eller inte. Vid bedömningen beaktas aktieägarnas möjligheter att använda fordonet, hur de brukskostnader och övriga kostnader som hänför sig till avtalet om den delade bilen fördelas mellan bolaget, aktieägarna och deras hyresgäster, var bolagets byggnader är belägna och praxisen för resor på området, som kan påverkas t.ex. av antalet parkeringsplatser som står till aktieägarnas och hyresgästernas förfogande, planläggningen och kollektivtrafikförbindelserna. Detsamma gäller reserverandet av parkeringsplatser för gemensamma bilar i utrymmen som husbolaget besitter.

I praktiken används delade bilar och andra delade tjänster med hjälp av en webbtjänst som tillhandahålls av det företag som erbjuder tjänsten i fråga, för att underlätta användningen och minimera de administrativa kostnaderna. De kostnader och den risk som orsakas husbolaget kan också fördelas så att samma tjänst tillhandahålls flera husbolags aktieägare och boende (t.ex. ett avtal som ingås med flera husbolag och som gör det möjligt för de boende och aktieägarna att använda en eller flera delade bilar). Det finns inte kännedom om sådana avtalsarrangemang där alla kostnader som hänför sig till avtalet om en delad bil skulle täckas med bolagsvederlag som tas ut hos samtliga aktieägare. I praktiken avtalas det i avtalen rörande delade bilar också exempelvis om en månatlig minimidebitering, för att begränsa risken för den aktör som tillhandahåller tjänsten. Då är husbolaget i egenskap av part i avtalet ansvarig för det belopp som motsvarar minimidebiteringen gentemot tjänsteleverantören. Utgångspunkten är att de som anlitar tjänsten bär sistahandsansvaret för garantidebiteringen, vilket i allmänhet torde kunna ordnas genom villkoren för anlita ndet av tjänsten samt genom arrangemang mellan användarna och husbolaget. Det är förenligt med BostABL att de garantiavgifterna som åvilar bostadsaktiebolag är små och att brukskostnader inte via dessa avgifter överförs till att täckas med bolagsvederlag.

I praktiken kan de ovan nämnda förnyelserna genomföras av bolaget, en aktieägare, en grupp aktieägare eller en extern tjänsteproducent. De anordningar mm. som hänför sig till förnyelsen kan vara i bolagets, en aktieägares eller en extern tjänsteproducents ägo. Genomförandet av förnyelsen och dess brukskostnader kan finansieras genom bolagsvederlag, aktieägarnas självfinansiering eller tjänsteproducentens finansiering. I praktiken ska också de kostnader för bruket av nyordningen som ska täckas med vederlag (t.ex. laddningsel och aktielägenheternas solet) i princip faktureras enligt användning, så att likställighetsprincipen iakttas.

Syftet med en förnyelse som gäller delade parkeringsplatser och delade bilar kan också i gamla husbolag vara att det utrymme som frigörs genom nedskärning av antalet parkeringsplatser tas i annat bruk. I ett sådant fall kan det i samband med beslutsfattandet om en delad bil i allmänhet vara tillbörligt att beakta konsekvenserna av förnyelsen i dess helhet.

2.1.2 Diskrimineringslagstiftningen och diskriminerings- och jämställdhetsnämndens avgöranden

2.1.2.1 FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning

Med stöd av FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (27/2016, funktionsrättskonventionen) ska avtalsparterna vidta tillbörliga åtgärder bl.a. för att garantera personer med funktionsnedsättning tillgång till den fysiska miljön, transporter, information och kommunikation på lika villkor som andra, bl.a. informations- och kommunikationssystem och informations- och kommunikationsteknik samt andra anläggningar och tjänster som är tillgängliga för eller erbjuds allmänheten, både i städer och på landsbygden. Dessa åtgärder, som innefattar identifiering och undanröjande av hinder och barriärer mot tillgänglighet, gäller bl.a. byggnader, vägar, transportmedel och andra inom- och utomhusanläggningar, däribland skolor, bostäder, vårdinrättningar och arbetsplatser (artikel 9.1.a som berör tillgänglighet),

2.1.2.2 Diskrimineringslagen

I diskrimineringslagen (1325/2014) finns bestämmelser om fullföljande av de förpliktelser i FN:s funktionsrättskonvention som är bindande för avtalsparterna. Utgångspunkten är att lagen tillämpas på bostadsaktiebolagens verksamhet, eftersom det i förhållandena mellan bostadsaktiebolaget och dess aktieägare, hyresgäster och andra som använder bolagets byggnader och fastighet inte är fråga om sådan i lagens 2 § 2 mom. avsedd verksamhet som hör till privatlivet.

Enligt 8 § 1 mom. i diskrimineringslagen får ingen diskrimineras på grund av ålder, ursprung, nationalitet, språk, religion, övertygelse, åsikt, politisk verksamhet, fackföreningsverksamhet, familjeförhållanden, hälsotillstånd, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller någon annan omständighet som gäller den enskilde som person. Diskriminering är förbjuden oberoende av om den grundar sig på ett faktum eller ett antagande i fråga om personen själv eller någon annan. Förutom direkt och indirekt diskriminering omfattar sådan diskriminering som avses i lagen även trakasserier, vägran att göra rimliga anpassningar samt instruktioner eller befallningar att diskriminera. När det gäller definitionen av rimliga anpassningar hänvisas det i regeringspropositionens motivering till artikel 2 i FN:s funktionsrättskonvention, där det anges att också underlåtenhet att göra sådana skäliga anpassningar som förutsätts för att likabehandling av personer med funktionsnedsättning ska uppnås utgör sådan diskriminering som avses i konventionen. FN-konventionen är förpliktande för de stater som har ratificerat den, och dessa ska för att uppfylla de förpliktelser som föreskrivs i konventionen bl.a. revidera sin nationella lagstiftning så att den blir förenlig med konventionen. Konventionen förpliktar inte direkt ett bostadsaktiebolag som är i privat ägo att på begäran av en aktieägare eller hyresgäst med funktionsnedsättning ändra sin byggnad så att den blir tillgänglig för personen i fråga.

Förutom direkt och indirekt diskriminering omfattar sådan diskriminering som avses i lagen enligt dess 8 § 2 mom. även trakasserier, vägran att göra rimliga anpassningar samt instruktioner eller befallningar att diskriminera. I samband med lagförslagets riksdagsbehandling förtydligades momentets innehåll i motiveringstexten. Enligt utskottsbetänkandet fanns det skäl att förtydliga definitionen av uttrycket ”rimliga anpassningar”, som utsträckts att gälla också förhållanden mellan privata parter, i förhållande till det som angetts i regeringspropositionen genom att konstatera att uttrycket är etablerat och används också på andra ställen i lagstiftningen, exempelvis i artikel 5 i det s.k. arbetslivsdirektivet (direktiv 2000/78/EG). Vad som avses med rimliga anpassningar framgår enligt betänkandet av 15 § i diskrimineringslagen, och dess innehåll följer av det ovan nämnda direktivet och den ovan nämnda konventionen (AjUB 11/2014 rd, s. 5). Under riksdagsbehandlingen ansåg grundlagsutskottet att det fanns skäl att förtydliga uttrycket och definiera det noggrannare, eftersom den aktuella skyldigheten enligt 15 § berör

alla utbildningsanordnare, arbetsgivare och dem som tillhandahåller varor eller tjänster (GrUU 31/2014 rd). Med stöd av lagens förarbeten ska 8 § 2 mom. tolkas så att vägran att göra rimliga anpassningar kan utgöra diskriminering endast om anpassningen behövs för en sådan person med funktionsnedsättning som avses i 15 §, och den som är skyldig att göra anpassningen är en myndighet, utbildningsanordnare, arbetsgivare eller aktör som tillhandahåller varor eller tjänster.

Direkt diskriminering (10 § i diskrimineringslagen) utgörs i ett bostadsaktiebolags verksamhet t.ex. av att bolaget inte alls hyr ut parkeringsplatser till personer med funktionsnedsättning. Indirekt diskriminering kan det däremot vara fråga om t.ex. då sådana regler gällande parkeringsplatser som formellt är förenliga med likställighetsprincipen i BostABL de facto kan försätta en person med funktionsnedsättning i en ofördelaktigare ställning därför att en person som rör sig med rullstol inte kan använda den parkeringsplats som hyrs ut till hen (11 §). I det sist nämnda fallet är det även möjligt att villkoren i hyresavtal som ingåtts tidigare och som påverkar fördelningen av parkeringsplatser gör det svårare att byta parkeringsplatser t.ex. för att bemöta behoven hos en aktieägare som använder rullstol.

I lagens 13 § föreskrivs förbud mot indirekt diskriminering. Det är fråga om indirekt diskriminering när regler, kriterier eller förfaringsätt som framstår som jämlika kan komma att missgynna någon på grund av en omständighet som gäller honom eller henne som person, om inte regeln, kriteriet eller förfaringsättet har ett godtagbart syfte och medlen för att nå detta syfte är lämpliga och behövliga. Enligt lagens förarbeten avses med uttrycket ”förfaringsätt” bl.a. hur exempelvis utbildning och olika slags tjänster samt tillträde till dem har ordnats i praktiken. Av lagens förarbeten går det inte att sluta sig till att man med diskriminerande förfaringsätt i fråga om annan verksamhet än sådan som avses i 15 § skulle avse sådana fall där ägaren till en byggnad inte på begäran av en aktieägare, hyresgäst eller annan användare med funktionsnedsättning eller på eget initiativ på sin egen bekostnad t.ex. ändrar förbindelsevägarna till byggnaden för att göra den tillgänglig för alla.

Enligt förarbetena till lagens 13 § är sådana regler, kriterier eller förfaringsätt som avses i paragrafen inte diskriminerande om de grundar sig på lag eller annars har ett godtagbart syfte och medlen för att nå detta syfte är lämpliga och behövliga (RP19/2014 rd, s. 77). Den likställighetsprincip som föreskrivs i BostABL innebär att samtliga aktier ger lika rätt till alla husbolagets gemensamma lokaler och utrymmen, och att man med det bolagsvederlag som tas ut hos samtliga aktieägare får täcka bara kostnaderna för sådana ändringar som uppfyller de kriterier som framgår av BostABL, om inte något annat bestäms i bolagsordningen. Av BostABL framgår det dessutom att en aktieägare inte har rätt att göra några ändringar utanför sin aktielägenhet eller någon rätt att kräva att husbolaget ska täcka kostnaderna för hans ändringsarbeten. När det gäller fördelningen av skyldigheten att betala bolagsvederlag och underhållsansvaret framgår det av förarbetena till lagen om bostadsaktiebolag och av rättspraxisen att principen är att en köpare av aktier i bolaget i princip anses ha godkänt husbolagets och lägenheternas konstruktioner i det skick de var i då aktierna förvärvades. Exempelvis anses en aktieägare som besitter en lägenhet som saknar balkong eller hissförbindelse ha samtyckt till att det bolagsvederlag som tas ut hos hen används för att täcka kostnader för skötsel och underhåll av hissarna i de trappuppgångar som husbolaget ansvarar för och av balkongerna i andra lägenheter.

I lagens 15 § föreskrivs det om skyldigheten för myndigheter, utbildningsanordnare, arbetsgivare och aktörer som tillhandahåller varor eller tjänster att göra sådana ändamålsenliga och rimliga anpassningar som behövs i det enskilda fallet för att göra det möjligt för personer med funktionsnedsättning att på lika villkor som andra utträta ärenden hos myndigheter och få utbildning och arbete samt varor och tjänster som tillhandahålls allmänheten och att klara av sina arbetsuppgifter och avancera i arbetet. Vid bedömningen av vilka anpassningar som är rimliga

beaktas förutom behoven hos personer med funktionsnedsättning även den ovan avsedda aktörens storlek och ekonomiska ställning, arten och omfattningen av aktörens verksamhet, de uppskattade kostnaderna för anpassningarna och det stöd som kan fås för åtgärderna. Paragrafens krav som förpliktar till ändring av rådande förhållanden gäller den krets aktörer som avgränsats i paragrafen, och åtgärderna måste vidtas endast för att tillgodose jämlikheten för en person som kan anses ha en funktionsnedsättning. Med stöd av paragrafens ordalydelse och dess förarbeten kan ett bostadsaktiebolag i allmänhet inte betraktas som en sådan aktör som avses i 15 §. Bolagets lokaler och verksamhet är inte avsedda för att tillhandahålla varor eller tjänster för allmänheten (RP19/2014 rd, s. 79–82¹³). Ett bostadsaktiebolag är ett redskap för att ordna bolagets aktieägares samägande av en byggnad eller fastighet med flera bostäder, till självkostnadspris (se punkterna 1.1.1.1–2).

Däremot kan ett bostadsaktiebolag vara en sådan tillhandahållare av tjänster som avses i 15 § i diskrimineringslagen då bolaget bjuder ut lokaler och utrymmen för uthyrning, exempelvis bostads- och affärlägenheter, garage och parkeringsplatser. Även i dessa fall måste man emellertid beakta att den nämnda 15 § inte gäller all uthyrning av bolagets lokaler och utrymmen. Exempelvis är det möjligt att bolaget beslutat sig för att hyra ut parkeringsplatser på grund av att alla aktielägenheter inte kan erbjudas en egen parkeringsplats. I detta fall behövs ett uthyrringsarrangemang för bolagets aktieägare och deras hyresgäster, för iakttagande av den likställighetsprincip som anges i lagen om bostadsaktiebolag. Vanligtvis är dessa hyresförhållanden tidsbundna, och hyrans belopp motsvarar högst självkostnadspriset. Uthyrning av parkeringsplatser också till andra utomstående kan emellertid innebära tillhandahållande av en sådan tjänst som avses i 15 § i diskrimineringslagen för dessa parkeringsplatsers del. Ett bostadsaktiebolag kan dock inte betraktas som en sådan tillhandahållare av tjänster som avses i 15 § när det gäller arrangemangen i anslutning till bolagsstämman och utövningen av aktieägarnas rättigheter, eftersom bostadsaktiebolagets bolagsstämmor är privata sammankomster för en sluten aktieägarkrets. Bostadsaktiebolaget behöver således t.ex. inte tillhandahålla sådana särskilda hjälpmedel som en aktieägare med funktionsnedsättning behöver för att följa bolagsstämman, föra talan och utöva rösträtt där. Husbolagets disponent svarar på uppdrag av bolaget för arrangemangen i anslutning till bolagsstämman, i enlighet med de förpliktelser som berör bolaget. Bolagets förpliktelser som grundar sig på diskrimineringslagen utvidgas inte på grund av att bolaget anlitar professionella tjänsteproducenter för att ordna sina bolagsstämmor, exempelvis en yrkesdisponent och en professionell tillhandahållare av möteslokaler.

¹³ RP 19/2014 rd: ”Målet med anpassningarna är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att på lika villkor som andra utträta ärenden hos myndigheter och få utbildning och arbete samt varor och tjänster som tillhandahålls allmänheten och klara av sina arbetsuppgifter och avancera. Avsikten är således att främja lika möjligheter för personer med funktionsnedsättning i jämförelse med andra samt stödja deras möjligheter till ett självständigt och fullödigt deltagande.” (S. 81) --- ”Bedömningen av vilka anpassningar som är rimliga utgår från behoven hos den berörda personen med funktionsnedsättning i det aktuella enskilda fallet. I synnerhet av dem som bedriver omfattande verksamhet med att tillhandahålla varor eller tjänster kan det dock förutsättas en viss utifrån allmän livserfarenhet förutsebar grad av beredskap för eventuella anpassningssituationer som kan betraktas som de vanligaste, till exempel anpassningar för personer med nedsatt rörelseförmåga och personer med nedsatt syn. Eftersom anpassningsbehoven och anpassningssituationerna varierar när det gäller personer med funktionsnedsättning, uppdagas ett anpassningsbehov för aktören ofta genom att en person med funktionsnedsättning begär en anpassning när han eller hon anser sig behöva den. Med aktörens storlek avses i bestämmelsen exempelvis personalresurser, affärs- och kontorslokalernas storlek och aktörens övriga praktiska möjligheter att genomföra de anpassningsåtgärder som behövs.” (s. 82) Exempelen i detaljmotiveringen hänför sig till arbetslivet, utbildningssektorn samt restaurang- och motsvarande tjänster.

Uthyrningen av lokaler kan också vara tillfällig, exempelvis då det är fråga om uthyrning av en aktielägenhet som har tagits i bolagets besittning (BostABL 8 kap. 2 §). Däremot kan uthyrningen av en lägenhet som är i bolagets besittning som anställningsförmån till en person som svarar för bolagets underhåll uppfylla villkoren för tillämpning av 15 § i diskrimineringslagen beträffande hyresförhållandet i fråga.

Det faktum att bolaget direkt med stöd av BostABL tillhandahåller en tvättstuga, förrådslokaler och en bastu för aktieägarnas och de boendes eget bruk motsvarar inte sådant tillhandahållande av tjänster som avses i 15 § i diskrimineringslagen. Däremot kan exempelvis sådana tilläggs-tjänster som tillhandahålls med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen för ett seniorhusbo-lag, exempelvis omsorgs-, måltids-, och städservice, innebära att bostadsaktiebolaget tillhandahåller tjänster i enlighet med 15 § i diskrimineringslagen.

I andra EU- eller EES-länder finns det inte några liknande samägandearrangemang i aktiebo-lagsform som motsvarar bostadsaktiebolaget, och de tolkningar som eventuellt omfattats i dessa stater kan därmed inte direkt tillämpas på bostadsaktiebolag.

2.1.2.3 Diskrimineringsnämndens avgöranden om förbättring av tillgängligheten rörande bo-stadsaktiebolag

De tre fall som diskriminerings- och jämställdhetsnämnden år 2021 avgjorde till sökandenas fördel gällde tillgängligheten för ett husbolags och en lägenhets entré samt en parkeringsplats tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Avgörandena gällde en begäran av en rullstolsburen person med funktionsnedsättning om installation av en permanent ramp och dörröppningsanordning i husbolagets entré, mot finansiering som hen skaffat och med en förbin-delse om ansvar för underhållet (813/2020), möjligheten för en aktieägare med nedsatt rörelse-förmåga som behövde rollator att få tillträde till sin lägenhet under den tid husbolagets tak och täckdiken renoverades (647b/2019) och rätten för en sökande med nedsatt rörelseförmåga att byta parkeringsplats med den person som hyrde den intilliggande parkeringsplatsen (859/2020).

Av avgörandena framgår det inte på vilken grund konstruktionerna i bostadsaktiebolagets bygg-nads befintliga entré kunde anses uppfylla villkoren för ett sådant indirekt diskriminerande kri-terium eller förfaringsätt som avses i 13 § i diskrimineringslagen.¹⁴ Av avgörandena framgår

¹⁴ Avgörande 813/2020: Målsäganden, som hade en funktionsnedsättning och var rullstolsburen, hade begärt att det skulle installeras en permanent ramp och dörröppningsanordning i husbolagets entré, för vars installation och underhåll, samt vid behov avlägsnande, målsäganden skulle få offentlig finansie-ring och en betalningsförbindelse. Svarandena återopade bl.a. brandsäkerheten och bevarandet av byggnadens yttre. Enligt nämndens avgörande fanns det inte anledning att anta att ändringarna skulle orsaka avsevärd olägenhet för de övriga aktieägarnas möjligheter att röra sig, sjuktransporter eller flytt-ningar. Medlen för att dra försorg om brandsäkerheten betraktades inte som lämpliga eller behövliga på det sätt som avses i 13 § i diskrimineringslagen. Nämnden ansåg att svaranden indirekt hade diskrimi-nerat målsäganden på grund av dennes funktionsnedsättning, i strid med förbudet i 8 § i diskrimine-ringslagen, och förbjöd vid vite svaranden från att fortsätta eller upprepa diskrimineringen av målsägan-den. I avgörandets motivering uppmärksammades även villkoren för det offentliga stöd som stod till buds för den aktieägare som var i behov av förbättringar av tillgängligheten (t.ex. den realiseringsmetod som täcktes av det offentliga stödet).

Av avgörandet framgår det inte huruvida sökanden var en aktieägare eller bolagets eller en aktieägars hyresgäst. Enligt förarbetena till lagens 13 § får bestämmelsen sitt huvudsakliga innehåll av motsva-

det inte heller på vilken grund bostadsaktiebolaget i det aktuella fallet betraktades som en sådan aktör som avses i 15 § 1 mom. i diskrimineringslagen, som är förpliktad att också på eget initiativ göra rimliga anpassningar i sin byggnad och på sin fastighet. Ett bostadsaktiebolag är ett redskap för att ordna bolagets aktieägares samägande av en byggnad eller fastighet med flera bostäder, till självkostnadspris (se punkterna 1.1.1.1–2). Med stöd av ordalydelsen i diskrimineringslagens bestämmelse och dess förarbeten kan ett bostadsaktiebolag i allmänhet inte betraktas som en sådan aktör som avses i lagens 15 § (se presentationen av diskrimineringslagens bestämmelse ovan i punkt 2.1.2.2).

Av avgörandena framgår inte heller vad aktörens storlek och ekonomiska ställning eller arten och omfattningen av aktörens verksamhet, vilka enligt 15 § 2 mom. i diskrimineringslagen ska iaktas vid bedömningen av anpassningens rimlighet, innebär för ett bostadsaktiebolags del. De exempel på detta som ges i bestämmelsens förarbeten gäller närmast företagsverksamhet. Ett bostadsaktiebolag har inga inkomster utöver de bolagsvederlag som tas ut hos aktieägarna för att täcka bolagets årligen budgeterade utgifter för skötsel, underhåll och motsvarande. Bolaget agerar enligt självkostnadsprincipen, det har inte som mål att bringa vinst, och antalet aktieägare i bostadsaktiebolaget utvisar inte bolagets fritt disponibla medel. Av avgörandet rörande förbindelsevägarna till en lägenhet under den tid husbolagets renovering pågick framgår det inte huruvida förbindelsevägarna i samband med renoveringen hade ordnats i enlighet med de krav som ställs på byggandet. Bestämmelser om de krav som berör byggandet, exempelvis arbetsplatsens och förbindelsevägarnas säkerhet, finns i bygglagstiftningen.¹⁵ Av redogörelsen

rande bestämmelser i diskrimineringsdirektivet och direktivet om likabehandling i arbetslivet. Med uttrycket ”kriterium” avses enligt lagens förarbeten bl.a. beslut och villkor som kan vara antingen generellt inriktade eller gälla en viss person, exempelvis krav och beslut som en utbildningsanordnare meddelar för elevantagningen. Med uttrycket ”förfaringsätt” avses hur t.ex. utbildning och olika slags tjänster samt tillträde till dem har ordnats i praktiken (RP 19/2014 rd, s. 76 och 77).

¹⁵ Avgörande 647b/2019: Enligt nämnden var det svarandenas sak att säkerställa att tillträdet till lägenheterna under den tid entreprenaden pågick hade ordnats på ett tryggt sätt också för personer med funktionsnedsättning. Det hade inte nämnts vilken ställning svarandena hade i bolaget, men paragrafhänvisningarna i avgörandets motivering visar att styrelsemedlemmarna och disponenten var svarande. Nämnden ansåg att de åtgärder som svarandena hade vidtagit inte var lämpliga med tanke på sökanden, på det sätt som diskrimineringslagen förutsätter. Nämnden konstaterade att sökanden inte tryggt hade kunnat använda entrén till sin bostad under den tid renoveringen pågick. Det var inte tryggt för sökanden att använda den ramp som installerats vid entrén eller baddörren (kommunens socialarbetsares bedömning) och dessa utgjorde inte ändamålsenliga och rimliga anpassningar. I det aktuella fallet hade man även beaktat att kommunens funktionshinderservice senare hade låtit bygga en tillgänglig entré för sökanden. Nämnden ansåg även att svarandena borde ha kommunicerat med sökanden och aktivare ha utrett behovet av rimliga anpassningar. Nämnden ansåg att den anpassning som svaranden behövde, såsom en ramp för att möjliggöra trygg passage, skulle ha varit rimlig med beaktande av storleken på det bolag som svarandena representerade, bolagets ekonomiska ställning samt arten och omfattningen av dess verksamhet. De åtgärder som svarandena vidtagit var inte lämpliga eller korrekta med tanke på omständigheterna. Nämnden konstaterade att svarandena hade förvägrat sökanden rimliga anpassningar och därmed diskriminerat sökanden, i strid med 8 § i diskrimineringslagen. I det aktuella fallet var det också fråga om huruvida anpassningarna skulle göras på sökandens eller husbolagets bekostnad. Enligt avgörandets motivering var den person med funktionsnedsättning som var i behov av anpassningar en aktieägare som hade rätt att besitta sin lägenhet med stöd av aktieinnehav.

I avgörandets motivering hänvisades det till att de stater som ratificerat FN:s funktionsrättskonvention är bundna av konventionen, och till ett avgörande av det FN-organ som inrättats med stöd av konvent-

för det avgörande som berör bytet av parkeringsplats framgår inte villkoren i det hyresavtal som ingåtts mellan parkeringsplatsens innehavare och husbolaget.¹⁶

2.1.3 Lagstiftningen om byggnaders tillgänglighet

Markanvändnings- och bygglagen

Enligt bygglagstiftningen ska den som påbörjar ett byggprojekt se till att byggnaden och dess gårds- och vistelseområden på det sätt som användningsändamålet, antalet användare och antalet våningsplan förutsätter projekteras och uppförs så att tillgänglighet och användbarhet beaktas särskilt med tanke på barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av statsrådet i fråga om 1) dimensioneringen av byggnader samt deras förbindelsegångar och hygienutrymmen, 2) nivåskillnader, 3) möteslokaler och inkvarteringslokaler (117 e § i markanvändnings- och bygglagen).

Statsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet

Detaljerade bestämmelser om byggnaders tillgänglighet finns i statsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet (241/2017, nedan tillgänglighetsförordningen). De krav som anges i förordningen tillämpas på tillståndspliktigt uppförande av nya bostadshus samt på reparationer och

ionen, där det hade konstaterats att en fördragsslutande stats myndigheter inte tillräckligt väl hade bedömt de särskilda behoven hos en person med funktionsnedsättning. Myndighetsbeslutens mångfacetterade konsekvenser för rättigheterna rörande tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning hade inte beaktats i det aktuella fallet, vilket innebar att familjen till personen med funktionsnedsättning hade tvingats ansvara för anordnandet av tillträde för denne till hans hem och till de externa tjänster som han behövde i sitt vardagsliv. Det framgår inte av avgörandets motivering på vilka grunder det bostadsaktiebolag som ägde byggnaden i fråga - och i sista hand alla dess aktieägare - enligt FN-konventionen borde ha genomfört och finansierat de behövliga anpassningarna. Enligt Finlands grundlag ska rättigheterna och skyldigheterna för ett bostadsaktiebolag och dess aktieägare regleras i lag.

¹⁶ Avgörande 859/2020: rätten för en sökande med nedsatt rörelseförmåga att byta parkeringsplats med den person som hyrde den intilliggande parkeringsplatsen. Av avgörandet framgår det inte huruvida personen med nedsatt rörelseförmåga var aktieägare i bolaget eller bolagets eller en aktieägars hyresgäst. Nämnden ansåg att sökanden hade förvägrats rimliga anpassningar, då man från husbolagets sida (disponenten m.fl.) inte tillräckligt väl hade kommunicerat med sökanden om tillhandahållandet av en tillgänglig parkeringsplats, och inte vidtagit tillräckliga åtgärder för att genomföra en rimlig anpassning i det aktuella fallet. Svarandena hade inte sett till att sökanden fick en tillgänglig parkeringsplats i sitt eget bostadshus. Nämnden ansåg att sökandena hade diskriminerat svaranden, i strid med förbudet i 8 § i diskrimineringslagen, och förbjöd svaranden från att fortsätta eller upprepa diskrimineringen av sökanden. Av redogörelsen för avgörandet kan man inte sluta sig till att bytet av parkeringsplatser skulle ha orsakat kostnader eller någon annan olägenhet för den person som hyrt den andra parkeringsplatsen. Villkoren i hyresavtalet gällande den parkeringsplats som sökanden velat ha, vilket tidigare ingåtts mellan husbolagets och parkeringsplatsens innehavare, framgick inte av redogörelsen. Enligt redogörelsen hade sökanden och innehavaren av den parkeringsplats hen velat ha hamnat i konflikt. Avgörandet visar att det är tillrådligt att utarbeta hyresvillkoren för de parkeringsplatser som ett bostadsaktiebolag förfogar över så att husbolaget har rätt att ensidigt byta den parkeringsplats som hyrs ut till en plats som är belägen någon annanstans, om ändringen inte orsakar kostnader eller någon annan betydande olägenhet för hyrestagaren.

ändringar, utvidgningar, utökningar av det utrymme som räknas till en byggnads våningsyta och ändringar av en byggnads ändamål till den del det med hänsyn till byggnadens egenskaper samt åtgärdernas art och omfattning är ändamålsenligt att förbättra tillgängligheten (1 §). Alla tillämpningssituationer som gäller gamla höghus berör sådana situationer där underhålls- och ändringsarbetena grundar sig på husbolagets beslut, vilket utgör grunden bl.a. för projektets genomförande och tidtabell. Förordningens krav tillämpas bara på den del av en byggnad som renoveras eller ändras, inte på hela byggnaden. Förordningen tillämpas vidare bara på åtgärder som kräver bygglov, vilket innebär att den inte tillämpas på åtgärder som endast kräver åtgärdstillstånd. Ändamålsenlighetskriteriet gäller både byggnadens användningsmöjligheter och ekonomiska aspekter. Ju allmännare användningsändamål en byggnad har, desto mer betonas möjligheterna till jämlik användning av den. Ju snävare användarkrets byggnaden har, desto större betydelse har de ekonomiska aspekterna. Det är också möjligt att det i vissa av de lokaler som är föremål för renoveringar eller andra åtgärder är ändamålsenligt att förbättra tillgängligheten, medan det inte är det för andra lokalers del. Till de faktorer som påverkar ändamålsenlighetsbedömningen hör t.ex. byggnadens användningsändamål och kulturhistoriska värden. Samtidigt bör man även ta hänsyn till de krav som anges i 117 § 4 mom. i markanvändnings- och bygglagen, där det föreskrivs att byggnadens egenskaper och särdrag samt byggnadens lämplighet för den planerade användningen ska beaktas, liksom bestämmelserna i 118 §, som gäller värnande om stadsbilden (föredragningspromemorian).

2.1.4 Äganderätt och besittningsrätt till installationer som en aktieägare gör utanför sin lägenhet samt därmed förknippade skötsel- och underhållskostnader

På ägande- och besittningsrätten till installationer som en aktieägare gör utanför sin lägenhet tillämpas i princip de allmänna sak- och obligationsrättsliga reglerna och BostABL, om inte något annat har avtalats mellan bolaget och aktieägaren eller aktieägarna. Exempelvis tillkommer äganderätten till en permanent ramp och ett elektroniskt dörröppningssystem som installeras vid en byggnads ytterdörr det husbolag som förfogar över fastigheten och äger och besitter byggnaden, i enlighet med de allmänna regler och eventuella avtalsvillkor som berör dessa. Detta innebär exempelvis att också andra aktieägare och användare av byggnaden får använda sig av dylika installationer, förutsatt att det inte avtalats om något annat arrangemang med husbolaget (t.ex. så att bara någon eller vissa boende förfogar över fjärrkontrollen till en personhiss eller till dörröppningssystemet). Det faktum att ägande- och besittningsrätten tillkommer husbolaget leder också till att installationen inte får avlägsnas utan bolagets samtycke, om inte något annat har avtalats. I praktiken kan t.ex. villkoret för installation, service och underhåll av en personhiss vara att hissen avlägsnas och returneras efter att behovet av att använda den har upphört. Å andra sidan är det förenligt med de allmänna principerna i BostABL att en aktieägare svarar för de extra skötsel- och underhållskostnader som följer av en sådan installation samt för kostnaderna för avlägsnandet av installationen och återställandet av utrymmet i skick. I enlighet med de allmänna principerna i BostABL svarar aktieägaren också för de kostnader som behandlingen av anmälan om ändringsarbetet och tillsynen över ändringsarbetet orsakar bolaget, på samma sätt som då det är fråga om andra ändringsarbeten.

2.1.5 Lagstiftningen om reparationsunderstöd

Ändringar som förbättrar tillgängligheten

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA beviljar personer som fyllt 65 år och personer med funktionsnedsättning understöd för reparationer av deras egna bostäder eller ägarbostad, exempelvis en aktielägenhet i ett bostadsaktiebolag. Understödet omfattar i allmänhet högst 50 % av kostnaderna för de åtgärder som omfattas av understödet. Av särskilda skäl kan understödet dock motsvara 70 % av kostnaderna. Understöd beviljas bara för reparationer av hem som används året runt, inte för reparation av t.ex. en stuga. Understödet är avsett att ge äldre och personer med funktionsnedsättning bättre möjligheter att bo hemma. På beviljandet av understöd tillämpas lagen om reparationsunderstöd för bostadsbyggnader och bostäder (1087/2016), statsrådets förordning om reparationsunderstöd för bostadsbyggnader och bostäder (1373/2016) samt statsunderstödslagen (688/2001). Då det är fråga om ett bostadsaktiebolag är det med stöd av dessa bestämmelser möjligt att bevilja understöd för sådana reparationer för vilka sökanden ansvarar enligt ansvarsfördelningstabellen eller bolagsordningen. Understöd beviljas inte för reparationer som hör till husbolagets ansvarsområde. De reparationer som hör till husbolagets ansvarsområde utgörs i huvudsak av reparationer som berör konstruktionerna. Till dessa hör t.ex. förnyande av vatten- och avloppsrör, fönster, täckdiken och antennsystem samt fasadrenoveringar. Renoveringar som gäller husbolagets gemensamma lokaler och utrymmen, såsom installation av en hiss och ramper i trapphuset, omfattas av husbolagets underhållsansvar. Understöd kan därmed inte sökas för dessa renoveringar. Avlägsnandet av trösklar till lägenheternas balkonger, eller motsvarande åtgärder som gör det lättare för de boende att ta sig ut på balkongerna, hör likaså till husbolagets ansvarsområde. Den myndighet som beviljar understödet har sådan prövningsrätt som tillkommer en statsbidragsmyndighet i fråga om kostnadernas rimlighet och godtagbarhet. Vid beviljandet av understöd beaktas t.ex. standarden på sådant byggande som kan berättiga till offentligt stöd.¹⁷

De ovan nämnda bestämmelserna tillämpas också på tillgänglighetsunderstöd, dvs. på sådant understöd för undanröjande av hinder för tillgänglighet som ARA beviljar bostadsaktiebolag, vars syfte är att möjliggöra tillträde för en person med nedsatt rörelseförmåga till en bostadsbyggnad samt dess bostäder och allmänna lokaler och utrymmen. De åtgärder för vilka understöd för undanröjande av hinder för tillgänglighet beviljas kan exempelvis omfatta förbättring av tillgängligheten i fråga om ytterdörrar, automatisering av ytterdörrar, renovering av en hiss så att den blir tillgänglig samt installation av ramper, räcken eller en trapphiss. Bidragets storlek uppgår till högst 45 % av de godtagbara kostnaderna (2020).¹⁸

¹⁷ ARA:s anvisningar om reparationsunderstöd för äldre och personer med funktionsnedsättning: https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Korjausavustukset/Korjausavustus_iakkaiden_ja_vammaisten_henkiloiden_asuntoihin

¹⁸ De åtgärder för vilka understöd beviljas kan omfatta exempelvis följande: installation av ramper, minskning av höjden på trösklar (också till lägenheternas balkonger), avlägsnande av trappsteg, breddande av dörröppningar, installation av ledstänger (räcken) och halkskydd i trappor, automatisering av ytterdörrar (elektronisk öppnare av en svängdörr), mobila eller digitala låssystem för ytterdörrar, förbättring av belysningen i trappuppgångar och förnyande av belysningen så att den fungerar med rörelsedetektorer, utvidgning av hisschaktet uppåt eller neråt t.ex. till gemensamma lokaler eller utrymmen (våningar där hissen stannar), utökande av antalet dörröppningar på våningsplanen, byte av hissens svängdörrar till automatiska skjutdörrar (se åtgärder för förbättrande av tillgängligheten för befintliga hissar samt motsvarande åtgärder som ger personer med nedsatt rörelseförmåga tillträde till bostadsbyggnader, bostäder eller gemensamma lokaler eller utrymmen i bostadsbyggnader). Renoveringar som förbättrar tillgängligheten för gårdsområden eller gemensamma lokaler eller utrymmen, såsom bastur, omfattas inte av tillgänglighetsunderstödet. file:///C:/Users/03087272/Downloads/Hissi-%20ja%20esteett%C3%B6myysavustusohje_2022.pdf

En sökande med svår funktionsnedsättning kan med stöd av handikappservicelagen (lagen om service och stöd på grund av handikapp 380/1987) få finansiering för sådana renoveringsåtgärder som är nödvändiga på grund av skadan eller sjukdomen. För dessa renoveringsåtgärder är det möjligt att få understöd med stöd av reparationsunderstödslagen endast om kommunen först har fattat beslut om att inte understöda åtgärderna. Enligt handikappservicelagen ska kommunen ersätta en gravt handikappad för skäligena kostnader för ändringsarbeten i bostaden samt för anskaffning av redskap och anordningar i bostaden, om dessa åtgärder med hänsyn till handikappet eller sjukdomen är nödvändiga för att den handikappade ska klara de funktioner som hör till normal livsföring (9 § i handikappservicelagen). Med stöd av handikappservicelagen är det även möjligt att få en hiss eller annan lyftanordning till det egna hemmet, då de föreskrivna villkoren uppfylls. Dessa kan installeras i byggnaden eller vid dess entré. Med stöd av handikappservicelagen är det möjligt att få ersättning för en trapphiss eller motsvarande anordning för yttertrappan vid ett husbolags entré, om detta är ett mer välfungerande alternativ till en ramp. Syftet med lagen är emellertid inte att eliminera sådana olägenheter som orsakas av boende i ett höghus som helt eller delvis saknar hiss. Ersättning behöver inte beviljas för installation av en hiss i trappuppgången i ett höghus.

Stöd för lokal produktion av energi

ARA beviljar energiunderstöd för renoveringsprojekt som förbättrar bostadsbyggnaders energieffektivitet under åren 2020-2022. Villkoret för att stöd ska beviljas är att byggnadens E-klassificering förbättras med en viss koefficient i förhållande till den tidigare E-klassificeringen.

De åtgärder för vilka stöd beviljas kan omfatta t.ex. installation av solpaneler och värmepumpar. Också alla kostnader som krävs för planering, lovärenden, byggherretjänster och tillsyn i anslutning till de åtgärder som stöds berättigar i sin helhet till understöd. Kostnaderna kan hänföra sig också till andra åtgärder som är nödvändiga med tanke på en energirenovering, exempelvis förnyande av elcentralen ifall installationen av en jordvärmepump kräver det. Energiunderstödet andel av renoveringskostnaderna varierar från åtgärd till åtgärd.¹⁹

Med hjälp av arbets- och näringsministeriets energistöd strävar man särskilt efter att främja ibruktagandet av ny energiteknologi och införandet av sådan på marknaden. Ministeriet kan med stöd av projektspecifik prövning bevilja energistöd för företags, kommuners och andra sammanslutningars solenergiprojekt. Sedan 1.5.2019 är den riktgivande procentsatsen för understödet 20 % av de godtagbara kostnaderna.²⁰

2.1.6 Reglering av post- och paketutdelning

Webbutikernas paketutdelning och paketautomater utgör avtalsbaserad verksamhet som inte omfattas av tillämpningsområdet för postlagen (415/2011). Om smartpostlådor i framtiden utnyttjas förutom för webbutikernas paket och andra försändelser som nämnts i propositionen även för distribution av sådana försändelser som omfattas av de samhällsomfattande tjänsterna, på motsvarande sätt som vid utdelning i fastighetsboxar, kommer dessa postlådor att vara av betydelse också med tanke på postlagen. Ifall utdelning i fastighetsboxar skulle bli huvudregel i postlagen, bör man samtidigt granska eventuella behov av ändringar av annan reglering (t.ex. skyddsbestämmelser i planer, annan byggnadsskyddslagstiftning och brandsäkerhetsreglering).

¹⁹ https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Energiaavustus/Taloyhtiot

²⁰ <https://tem.fi/energiatuki>

2.2 Praxis rörande bostadsaktiebolag

Den 3 januari 2022 fanns det 90 521 bostadsaktiebolag registrerade i handelsregistret. Skatteförvaltningens uppgifter om bostadsaktiebolagen varierar bl.a. utifrån om bolaget är verksamt eller inte, om bolaget äger en fastighet och om aktiegrupper i bolaget har sålts eller inte. Nedan presenteras uppgifter om hur de ca 76 000 bostadsaktiebolag som Skatteförvaltningen har uppgifter om fördelar sig geografiskt samt enligt tidpunkten för bildandet och bolagets storlek:

Läge	Mängden bostadsaktiebolag (%)
Huvudstadsregionen (Helsingfors, Vanda, Esbo, Grankulla)	24 %
Tammerfors	4 %
Åbo	4 %
Uleåborg	3 %
Jyväskylä	3 %
Kuopio	2 %

Tidpunkt för bildandet	Mängden bostadsaktiebolag (%)
1896–1930	2 %
1931–1950	2 %
1951–1960	4 %
1961–1970	10 %
1971–1980	21 %
1981–1990	33 %
1991–2000	11 %
2001–2010	13 %

2011–2016	4 %
-----------	-----

Storleksklass	Mängden bostadsaktiebolag (%)
En aktielägenhet	7 %
Två aktielägenheter	12 %
3–5 aktielägenheter	20 %
6–10 aktielägenheter	21 %
11–20 aktielägenheter	20 %
21–30 aktielägenheter	10 %
31–40 aktielägenheter	5 %
41–50 aktielägenheter	3 %
Fler än 50 aktielägenheter	4 %

Enligt Skatteförvaltningens uppgifter omfattar 7 % av bostadsaktiebolagen utöver bostadslägenheter också affärlägenheter. Ungefär en fjärdedel av affärlägenheterna (26 %) finns i husbolag som är belägna i huvudstadsregionen.

Enligt Statistikcentralens statistik över byggnader och bostäder fanns 13 % av bostadsbyggnadsbeståndet (sammanlagt 1,3 miljoner bostadsbyggnader) och 49 % av bostadsbeståndet (sammanlagt 2,8 miljoner bostäder) i slutet av år 2016 i bostadsaktiebolag. Bostadsaktiebolagens byggnader och bostäder fanns huvudsakligen i de största tillväxtcentrumen. 28 % av byggnaderna och 29 % av bostäderna fanns i huvudstadsregionen (Helsingfors, Esbo, Vanda och Grankulla), medan 18 % av byggnaderna och 25 % av bostäderna fanns i andra städer med fler än 100 000 invånare (Jyväskylä, Kuopio, Lahtis, Uleåborg, Tammerfors, Åbo, Vanda).

Enligt Statistikcentralens statistik över byggnader och bostäder bodde sammanlagt 2,2 miljoner människor i bostadsaktiebolagens bostadsbyggnader i slutet av år 2016. Av dessa bodde 33 % i huvudstadsregionen (Helsingfors, Esbo, Vanda och Grankulla), medan 24 % bodde i andra städer med fler än 100 000 invånare (Jyväskylä, Kuopio, Lahtis, Uleåborg, Tammerfors, Åbo, Vanda).

Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos från hösten 2015 kommer Fasta Finlands befolkning att öka med 7 % fram till år 2014. Tillväxten koncentreras till de ekonomiska regioner som omfattar Helsingfors (nuvarande befolkning 1 498 100; tillväxtprognos 19 %), Uleåborg (nuvarande befolkning 245 000; tillväxtprognos 19 %), Tammerfors (nuvarande befolkning 394 700;

tillväxtprognos 16 %), Vasa (nuvarande befolkning 101 500; tillväxtprognos 12 %), Kuopio (nuvarande befolkning 134 000; tillväxtprognos 11 %), Åbo (nuvarande befolkning 322 600; tillväxtprognos 10 %) och Jyväskylä (nuvarande befolkning 181 100; tillväxtprognos 10 %). Den proportionellt sett största befolkningstillväxten sker i Helsingfors och Uleåborgs ekonomiska regioner, där befolkningen ökar med en femtedel. Det har beräknats att huvudstadsregionens befolkning kommer att öka med nästan 300 000 personer fram till år 2040. Prognosen grundar sig på de föregående årens realiserade tillväxt och ger en försiktig bild av städernas befolkningsutveckling. Läget för nationalekonomins del har inneburit att den arbetsrelaterade rörligheten under de senaste åren har varit tämligen liten, men ifall den ekonomiska situationen förbättras och arbetskraftens rörlighet ökar, kan det hända att en större andel av befolkningen än vad som förutspåtts kommer att koncentreras till regionerna med större städer.

I Finland bodde enligt Statistikcentralens uppgifter i slutet av år 2015 ca 1,12 miljoner människor som fyllt minst 65 år, varav ca 480 000 fyllt minst 75 år. Enligt Statistikcentralens prognos från år 2015 kommer det år 2030 att finnas ca 1,48 miljoner människor som fyllt minst 65 år, och ca 0,81 miljoner människor som fyllt minst 75 år i Finland. Andelen människor som fyllt minst 65 år kommer enligt Statistikcentralens prognos att öka från 20 % till 25,6 % från år 2015 fram till år 2030. Andelen människor som fyllt minst 75 år kommer enligt prognosen att öka från 8 % till 14 % under motsvarande tid.

Det är svårt att göra en uppskattning av antalet personer med funktionsnedsättning i Finland, eftersom det knappast finns någon noggrann statistik eller forskningsinformation alls om förekomsten av funktionsnedsättningar. I den rapport som Forsknings- och utvecklingscentralen för social- och hälsovården publicerade år 2006 (Ilka Haarni: Keskenäistä yhdenvertaisuutta, vammaisten henkilöiden hyvinvointi ja elinolot Suomessa tutkimustiedon valossa, Stakesin raportteja 6/2006) konstateras det att uppskattningen av antalet personer med funktionsnedsättning i hög grad påverkas av vilken definition som används. Rapporten visar att det finns uppskattningsvis ca 210 000–250 000 personer med funktionsnedsättning i Finland, vilket motsvarar ca 3,8–4,6 % av befolkningen. Procentandelen kan förväntas hålla sig på ungefär samma nivå också i framtiden. Betydelsen av hur personer med funktionsnedsättning definieras åskådliggörs av att exempelvis den undersökning av den hälsomässiga och sociala integrationen i Europa som genomfördes år 2012 (European Health and Social Integration Survey) visade att 12,8 % av medborgarna i åldern 15–64 hade en funktionsnedsättning medan 14,6 % av medborgarna i Finland hade det. I den nämnda undersökningen tillämpas den definition av en person med funktionsnedsättning som Världshälsoorganisationen (WHO) använder, vilken innebär att en person med funktionsnedsättning är någon som till följd av långvariga hälsoproblem eller svårigheter med grundläggande funktioner möter hinder när det gäller delaktigheten inom något livsområde.²¹

Enligt Statistikcentralen fanns det i Finland år 2021 sammanlagt 1 157 821 hushåll som bodde i bostadsaktiebolag, varav bara 5,1 % bodde i bostäder som färdigställda efter att de gällande kraven på tillgängligt byggande trätt i kraft, dvs. år 2018 eller därefter. En granskning av läget utifrån hushållets äldsta boende²² visar att det i husbolagen finns sammanlagt 178 235 hushåll med personer i åldern 65–74 år och 189 946 hushåll där någon fyllt 74 år. Av vardera åldersklassen bor största delen (ca 81 %) i bostäder som byggts före år 2000. Av dem som bor i bostadsaktiebolag är sammanlagt ca 32 % 65 år eller äldre.

²¹ Uppgifter ur föredragningspromemorian 27.4.2017 gällande tillgänglighetsförordningen 241/2017.

²² Det är fråga om aktieägare och hyresgäster samt deras familjemedlemmar.

2.3 Bedömning av nuläget

2.3.1 Förbättrande av tillgängligheten utanför en aktieägars aktielägenhet i gemensamma lokaler och utrymmen som hör till ett bostadsaktiebolags byggnad eller fastighet

Behovet av tillgänglighet ökar i och med att befolkningen åldras. Målet med bostadspolitiken är att främja möjligheterna för äldre och personer med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga att bo hemma. Enligt BostABL har en aktieägare under vissa förutsättningar rätt att göra ändringar i sin aktielägenhet. Om bolaget utan grund ställer upp förbud eller begränsningar för arbetet, kan aktieägaren föra saken till domstolen för behandling. Däremot har en aktieägare inte rätt att utanför sin lägenhet låta utföra ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten, inte ens i det fallet att de inte orsakar bolaget eller andra aktieägare eller boende några kostnader eller någon annan olägenhet. Bolaget behöver inte ange någon grund för varför ett sådant ändringsarbete förbjuds, och varken domstolen eller någon annan myndighet kan ge rätt att utföra ett sådant ändringsarbete med stöd av BostABL. En del av det offentliga stöd som har anvisats för förbättring av bostadsbyggnaders tillgänglighet har veterligen förblivit oanvänt när det gäller byggnader som hör till bostadsaktiebolag, trots att stödgivaren förbundit sig att svara också för skötseln, underhållet och avlägsnandet av installationen.

I samband med alla förnyelser som en aktieägare utför beaktas i allmänhet utöver de tämligen uppenbara kostnadseffekterna även eventuella andra olägenheter för bolaget eller för andra aktieägare. I praktiken kan bedömningen av olägenheterna av ändringar som görs utanför en lägenhet väsentligen avvika från bedömningen av motsvarande ändringar i en lägenhet. När det gäller ändringar utanför en lägenhet kan bedömningen av olägenheterna i princip grunda sig på personliga åsikter, eftersom bolaget inte behöver motivera sin negativa ståndpunkt. I dessa situationer kan styrelsemedlemmars, disponentens och enskilda aktieägars egna preferenser vara av avsevärd betydelse för vilken ståndpunkt husbolaget omfattar.

För att förutsebarheten ska förbättras för alla aktieägars boendekostnaders del, för att boendekostnadernas belopp (inklusive bolagets förvaltningskostnader) ska begränsas och för att hänsyn ska tas till husbolagets lekmannaförvaltning är utgångspunkten i BostABL att varje aktieägare själv svarar för en sådan installation som hen behöver, för dess kostnader samt för dess skötsel och underhåll, inklusive de tilläggskostnader som orsakas i samband med husbolagets underhåll och i anslutning till förnyelsen.

I samband med husbolagets underhålls- och ändringsarbeten genomförs i praktiken också sådana underhålls- och ändringsarbeten som aktieägarna svarar för, enligt bolagets prövning (t.ex. istandsättning och förnyelse av våtrummen i samband med en rörsanering). Med tanke på planmässig fastighetsförvaltning och kostnadsbesparingar är det i princip ändamålsenligt att husbolaget får fatta beslut om tidtabellen för ändringar som utförs utanför aktielägenheterna och enligt prövning beakta aktieägarnas enskilda renoverings- och ändringsbehov t.ex. i samband med mer omfattande projekt som berör grundliga reparationer och förbättringar. Å andra sidan kan en enskild aktieägare också ha behov av att utföra sådana förnyelser i gemensamma lokaler och utrymmen som är påkallade för aktieägarens del och som kan genomföras då aktieägaren behöver det, utan att bolaget eller andra aktieägare orsakas kostnader eller olägenheter av förnyelsen. Ett exempel på detta utgörs av ändringar som förbättrar tillgängligheten i fråga om fastighetens och byggnadens förbindelsevägar.

Av de gemensamma lokalerna och utrymmena i bostadsaktiebolagens byggnader är en stor del, eventuellt till och med största delen, sådana som inte uppfyller de nuvarande tillgänglighetskraven. Samtidigt kommer antalet äldre boende med nedsatt rörelseförmåga att öka avsevärt också i framtiden. Befolkningen åldras i synnerhet utanför tillväxtcentrumen, där det också är vanligt

att bostäderna minskar i värde. På dessa områden har aktieägarna vanligtvis sämre betalningsförmåga, och de förnyelser som utförs i byggnaderna har ofta bara en liten positiv inverkan på bostädernas priser jämfört med vad som är fallet i tillväxtcentrumen. Under dylika omständigheter har de nämnda principerna i BostABL en särskilt stor betydelse med tanke på aktieägarnas boendekostnader och husbolagets lekmannaförvaltning.

De nämnda principerna i BostABL och bolagspraxisen har beaktats i den reglering av tillgängligheten i samband med byggandet som gäller gamla husbolags skyldighet att förbättra tillgängligheten i anslutning till husbolagets egna mer omfattande grundliga reparationer och förbättringar. I bygglagstiftningen har man beaktat schemaläggningen och inriktningen av sådana åtgärder som förbättrar tillgängligheten, samt möjligheten till kostnadsbesparingar i samband med omfattande grundliga reparationer och förbättringar i husbolagen.

Ett bostadsaktiebolag är inte en sådan tjänsteproducent som omfattas av bestämmelserna i 15 § i diskrimineringslagen om skyldigheten att på egen bekostnad göra sådana rimliga anpassningar som behövs för personer med funktionsnedsättning. Om det i BostABL skulle tas in motsvarande bestämmelser som 15 § i diskrimineringslagen om husbolagets skyldighet att utföra och finansiera ändringar som förbättrar tillgängligheten i enlighet med en enskild aktieägares eller boendes behov, skulle förpliktelsen proportionellt sett mest belasta husbolagen utanför tillväxtcentrumen, som ägs och bebos av åldrande människor, och deras samtliga aktieägare. Kostnadsbelastningen för aktieägarna och konsekvenserna för värdet på aktieägarnas bostäder skulle variera avsevärt i olika regioner. I BostABL finns inte bestämmelser om förhållandet mellan bolaget och aktieägarna, utan på detta förhållande tillämpas lagstiftningen om hyra av bostadslägenhet. Ifall en motsvarande förpliktelse som anges i 15 § i diskrimineringslagen även skulle omfatta hyresgästernas behov, skulle det förutsätta att tillämpningsområdet för BostABL utvidgas att till denna del också gälla hyresförhållanden, vilket inte är ändamålsenligt med tanke på att rättsordningen ska utgöra en konsekvent helhet.

Vid beredningen har man också bedömt möjligheten att i BostABL bestämma att kostnaderna för ändringar som förbättrar tillgängligheten fördelas mellan de aktieägare som gynnas av dem. Det föreslås emellertid inte att en sådan bestämmelse ska tas in i lagen, eftersom en annan aktieägares kostnadsansvar inte kan grunda sig på att användningsmöjligheterna för hans lägenhet förbättras för en person med funktionsnedsättning. Även om två aktieägare har nedsatt rörelseförmåga, kan det hända att bara en av dem är berättigad till sådant stöd som tillhandahålls för förbättrande av tillgängligheten. Den ekonomiska situationen kan dessutom variera mycket bland aktieägare med nedsatt rörelseförmåga. Det skulle vidare vara svårt eller omöjligt att förutse kostnaderna för en ändring som behöver utföras för en annan aktieägares behov och enligt dennes tidtabell, vilket kunde medföra ekonomiska problem för den aktieägare som direkt med stöd av lag åläggs kostnadsansvar för en sådan ändring. Om vardera aktieägaren som gynnas av förbättringen av tillgängligheten är berättigad till offentligt stöd, torde detta kunna beaktas i myndighetsverksamheten vid beviljandet av offentligt stöd och genomförandet av förbättringen. De aktieägare som gynnas av förbättringen kan också förbereda och genomföra förbättringen tillsammans, och avtala om fördelningen av självriskan och andra behövliga detaljer.

På grund av det egendomsskydd som föreskrivs i grundlagen och för att olika boendeformer ska behandlas lika finns det inte grunder för att i BostABL föreskriva en allmän skyldighet för husbolagen att i första hand upplåta ett gemensamt utrymme för förvaring av ett fordon för en person med nedsatt rörelseförmåga. Det är inte heller ändamålsenligt att föreskriva om mer omfattande skyldigheter för bostadsaktiebolag att beakta behoven hos personer med nedsatt rörelseförmåga i samband med bolagets underhålls- och ändringsarbeten än vad som föreskrivs i bestämmelserna om byggande i den gällande BostABL.

2.3.2 Hållbart boende och delade tjänster

Genom majoritetsbeslut av husbolagets bolagsstämma är det möjligt att fatta beslut bara om sådana vederlagsfinansierade förnyelser som redan blivit sedvanlig standard vid nybygge. I praktiken innebär detta att sådana förnyelser som ännu bara håller på att bli etablerade i princip inte kan genomföras i befintliga husbolags byggnader och fastigheter i samma takt som vid nybygge, trots att hänsynen till förändringar i de yttre omständigheterna skulle förutsätta det. I praktiken räcker det flera år innan en nyordning blivit sedvanlig.

Det finns emellertid skäl att snabbt förbättra hållbarheten i boendet, i synnerhet med tanke på möjligheterna att stävja klimatförändringen och hindra utarmningen av biodiversiteten. Det är inte motiverat att vänta i flera år på att sådana nyordningar som avsevärt anses förbättra hållbarheten i boendet blir mer allmänna i det nya byggnadsbeståndet innan det är möjligt att fatta beslut om samma nyordningar i gamla husbolag.

Utöver att förbättra hållbarheten i boendet kan det i gamla husbolag finnas behov av att i samma takt som vid nybygge fatta beslut om sådana nyordningar som grundar sig på teknologins och handelns utveckling och som är ändamålsenliga för bolaget och aktieägarna. Dylika nyordningar kan i sin helhet eller delvis vara ägnade att främja hållbart boende. En sådan nyordning kan exempelvis utgöras av lokal produktion av sol-, jord-, luft-, vatten- eller vindenergi för att förse bolaget och aktielägenheterna med el. Också delade tjänster, såsom möjligheten att använda en delad bil, kan främja hållbart boende, beroende på situationen och arrangemanget i fråga. Däremot är ett sådant smartpostsystem i en byggnad som underlättar postutdelningen och anlitaandet av webbutiker åtminstone delvis ett arrangemang som bara underlättar boendet och den övriga användningen av lägenheterna. Samma delade tjänster kan beroende på situationen och användarna å ena sidan vara skonsamma för miljön (exempelvis kan en delad bil minska antalet personbilar och öka deras användningsgrad), och å andra sidan kan de också leda till ökat bruk (en delad bil kan öka privatbilismen i och med att tillgången till och möjligheterna att använda en billig hyrbil förbättras).

Det är motiverat att man i gamla husbolag, lika snabbt som i samband med nybyggen, genom majoritetsbeslut ska kunna fatta beslut om sådana nyordningar som är förenliga med bolagets syfte och verksamhet, då nyordningen för samtliga lägenheters del minskar kostnaderna för boendet eller för deras övriga användningsändamål, i proportion till de förmögenhetsrättsliga rättigheter som aktierna i bolaget medför. Dylika nyordningar påverkar i princip värdet på alla husbolagets aktielägenheter i samma riktning.²³ Sådana nyordningar kan exempelvis utgöras av lokal energiproduktion i husbolaget för bolagets och aktielägenheternas behov samt möjligheter

²³ Bedömningen av sedvanliga förbättringar och förnyelser i förhållande till likställighetsprincipen sker utifrån hur lägenhetens värde utvecklas med avseende på dess användningsmöjligheter (RP 24/2009 rd, s. 136). Den inbördes prioriteringsordningen för nyordningar som motsvarar den sedvanliga standarden vid tidpunkten i fråga och nyttan av dem varierar bland aktieägarna. Det kan hända att en aktieägare inte gynnas av någon av de nämnda typerna av projekt. Å andra sidan höjer projekten i allmänhet värdet på alla lägenheter, vilket innebär att projekten kan vara förenliga med likställighetsprincipen (RP 201/2000 rd, s. 3). Alla förbättringar och förnyelser som motsvarar den sedvanliga standarden vid tidpunkten i fråga gynnar emellertid inte alla aktieägare på samma sätt ens i form av värdestegring för aktierna. Likställighetsprincipen kan påverka beslutets innehåll också då en aktieägare redan själv har vidtagit en sådan åtgärd i sin lägenhet som bolagsstämman senare fattar beslut om att med bolagets medel genomföra i alla lägenheter. Likställighetsprincipen kan innebära att en aktieägare inte kan förpliktas att med bolagsvederlag delta i genomförandet av denna åtgärd för de övriga lägenheternas del (BostABL 6 kap. 32 § 1 mom.).

att använda smartpostsystem. Till den del de kostnader som orsakas av en nyordning i avsevärd utsträckning är beroende av nyordningens användning, är det förenligt med likställighetsprincipen att alla som använder nyordningen betalar vederlag eller en bruksavgift till bolaget, som beräknas på grundval av användningen, eller att de ingår egna avtal om anlitaandet av en tjänst med tjänstproducenten i fråga. Sådana gemensamma tjänster som betraktas som sedvanliga utgörs t.ex. av vissa former av lokal energiproduktion i husbolaget för aktielägenheternas behov och åtminstone på regional nivå även av möjligheterna att använda en delad bil och en smartpostlåda.

Då det är möjligt att genom majoritetsbeslut godkänna även den ovan nämnda typen av vederlagsfinansierade förnyelser bör man dra försorg om att de målsättningar som anges i BostABL uppnås också när det gäller boendekostnadernas förutsebarhet. Detta förutsätter att förnyelsen enligt allmän uppfattning tydligt främjar hållbart boende eller tydligt minskar boendekostnaderna på ovan nämnt sätt. Huruvida en åtgärd är förenlig med hållbar utveckling eller hur den påverkar boendekostnaderna kan således inte grunda sig på en bedömning av husbolagets ledning eller bolagsstämmans majoritet. Dessutom ska nyordningen och dess användningsvillkor i ekonomiskt avseende vara ändamålsenliga med tanke på bolaget och aktieägarna under investeringens brukstid, bl.a. med beaktande av de förändringar som kan förväntas ske i verksamhetsbetingelserna för boendet och byggandet. Hur det sist nämnda villkoret uppfylls utvisas ofta av nyordningens positiva inverkan på alla aktielägenheters värde.

I praktiken är det också möjligt att genom reglering, myndighetsföreskrifter och myndighetsanvisningar samt offentliga stöd, som för närvarande berör t.ex. lokal energiproduktion och beredskap för och installation av laddningspunkter för elbilar, bidra till att de ovan nämnda nyordningarna blir sedvanliga. Dessa offentliga incitament har bidragit till att exempelvis de vanliga formerna av lokal energiproduktion samt beredskap för och installation av laddningspunkter för elbilar redan uppfyller sedvanlighetskriteriet. Å andra sidan utvisar de offentliga incitamenten inte bara i sig att det skulle vara möjligt att i alla husbolag genom vanliga majoritetsbeslut fatta beslut om samtliga realiseringsalternativ för en viss nyordning. De offentliga incitament som grundar sig på den övriga lagstiftningen åsidosätter därmed inte principerna eller de detaljerade bestämmelserna i BostABL.

Exempelvis likställighetsprincipen (BostABL 1 kap. 10 §) och de krav som berör ändring av bolagsordningen (BostABL 6 kap. 34 och 35 §) ska beaktas när det gäller de krav som ställs på beslutsfattandet exempelvis rörande beredskap för och installation av laddningspunkter för elbilar dels på parkeringsplatser som är i bolagets besittning och dels på parkeringsplatser som är i aktieägarnas besittning, samt när det gäller fördelningen av kostnaderna för skötsel, underhåll och användning av den utrustning som behövs för laddningen. De krav som berör beslutsfattandet i husbolaget kan dessutom påverkas av huruvida förnyelsen innebär att en tjänst, anordning eller konstruktion som varje aktieägare förut ansvarat för överförs till bolagets ansvarsområde eller tvärtom. Den sist nämnda situationen har behandlats ovan i beskrivningen av nuläget.

Utöver metoderna för lokal energiproduktion och laddningspunkterna för elbilar, vilka redan blivit allmänna, kan antalet nyordningar som avsevärt förbättrar hållbarheten i boendet och som blir allmänt tillgängliga utökas snabbt inom den närmaste tiden. För att målet att förbättra hållbarheten i boendet ska uppnås bör dessa kunna tas i bruk i samma takt i gamla byggnader som i samband med nyproduktion, med beaktande av de ovan nämnda principerna rörande boendekostnadernas förutsebarhet och utveckling.

Många eventuella förnyelser kan i någon mån bidra till att förbättra hållbarheten i boendet. Med beaktande av aktieägarnas berättigade förväntningar på att boendekostnaderna ska vara förutsebara och på att kostnaderna ska begränsas är en ringa förbättring av hållbarheten i boendet för

närvarande inte tillräcklig för åsidosättande av det sedvanlighetskriterium som gäller sådana förnyelser som det kan fattas beslut om med enkel majoritet, så att tröskeln för ett majoritetsbeslut skulle vara lägre. Det bör förutsättas att försnabbat beslutsfattande kan tillämpas bara på sådana förnyelser som förbättrar hållbarheten i boendet avsevärt. Vad som betraktas som avsevärt bedöms med avseende på byggnaderna och fastigheten samt deras användning, såsom minskning av utsläpp eller av förbrukning av icke-förnybara naturresurser eller förbättring av energieffektiviteten. Bedömningen grundar sig inte på bolagets, aktieägarnas eller de boendes ekonomiska besparing, vilken inte beaktas vid bedömningen. Förutom förbättrandet av hållbarheten i boendet kan man dessutom på motsvarande sätt beakta en förbättring av hållbarheten beträffande verksamhet som är förenlig med aktielägenheternas övriga användningsändamål.

Huruvida en förbättring av hållbarheten betraktas som avsevärd kan inte uttryckas med en enda parameter eller annan definition som skulle vara tillämplig på alla sådana förnyelser som betraktas som förbättringar. Exempelvis när det gäller förbättring av energieffektiviteten är det emellertid i princip möjligt att använda sig av de parametrar som hör till kriterierna för energiunderstöd. Dessutom ska man även vid genomförandet av förnyelser som förbättrar energieffektiviteten beakta de krav som grundar sig på BostABL, på det sätt som angetts i beskrivningen och bedömningen av nuläget.

En del av de förnyelser som förbättrar hållbarheten i boendet har direkta effekter som är lättare att förutse, medan andra effekter är indirekta och svårare att förutse. För att stävja klimatuppvärmningen behövs exempelvis snabbverkande åtgärder för att begränsa utsläpp som bidrar till uppvärmningen, och boendet hör till utsläppskällorna. Utsläppsmängden och hållbarheten påverkas direkt av att sättet för uppvärmning och nedkylning av bostadsbyggnader samt produktion av el som används i byggnaderna byts till en metod som orsakar mindre utsläpp och som bidrar till att behovet av energi minskar. Däremot har delad användning av bilar och andra varaktiga konsumtionsnyttigheter i allmänhet inte i alla avseenden motsvarande direkta effekter för hållbarheten i boendet, utan tar sig uttryck i att en minskning av antalet sådana nyttigheter leder till att naturresurser sparas. En ännu mer indirekt effekt som hänför sig till hållbarheten i boendet följer exempelvis av gemensamma logistiktjänster (t.ex. smartpostsystem), som i viss mån kan minska antalet transporter och därmed minska antalet fordon som behövs för transporterna, liksom den energi som behövs för fordonens användning och de utsläpp som användningen medför.

Sådana nya innovationer som förbättrar hållbarheten i boendet och som borde kunna tas i bruk lika snabbt i gamla och nya husbolag kan vidare uppkomma exempelvis i anslutning till husbolagets lokala energiproduktion och effektiviserade energianvändning samt i anslutning till andra åtgärder som sparar naturresurser och effektiviserar deras användning (såsom återvinning och annan återanvändning samt utvecklande av avfallshanteringen). Vidare kan t.ex. utvecklandet av robotbilar med små utsläpp avsevärt öka behovet av delade bilar samt avsevärt minska behovet av privatbilar och parkeringsplatser som behöver anläggas för bilarna, och därmed avsevärt minska de boendes trafikutsläpp.

Av dessa skäl finns det behov av att också i gamla husbolag uttryckligen underlätta genomförandet av sådana vederlagsfinansierade förnyelser som på det ovan beskrivna sättet avsevärt främjar hållbarheten i boendet, men som ännu bara håller på att bli etablerade i samband med nyproduktion.

I BostABL 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 (BostABL 6 kap. 34 § 1 mom.).

Det finns även skäl att göra det lättare för aktieägare att genomföra motsvarande förnyelser, på ett sådant sätt att förnyelsen inte orsakar kostnader eller annan olägenhet för bolaget eller för andra aktieägare. Därigenom sänks tröskeln för ibruktagandet av boendelösningar som är förenliga med hållbar utveckling, och främjas mer mångsidigt boende.

Den allmänna princip som föreskrivits i BostABL för att trygga förutsebara och skäligen boendekostnader, vilken innebär att betalningsskyldigheten för en sådan renovering som bolagsstämman kan fatta beslut om med enkel majoritet inte får bli oskäligt betungande för någon aktieägare, ska tillämpas också på förnyelser som främjar hållbart boende (BostABL 6 kap. 31 § 2 mom.).

De är inte ändamålsenligt att generellt ändra bedömningen av vad som betraktas som sedvanlig standard. En sådan ändring skulle kunna leda till en svårförutsebar ökning av boendekostnaderna, vilket man uttryckligen har velat hindra. Genom att reglera vederlagets användningsändamål har man velat främja boendetryggheten. Vid beredningen av den gällande BostABL var avsikten att beslut om gemensam anskaffning av boendeservice som finansieras med skötselvederlag inte kan fattas med enkel majoritet då det är fråga om sådan boendeservice där aktieägarnas och de boendes behov (servicens art och omfattning) varierar mycket. Genom det sedvanlighetskriterium som gäller både renoveringar och gemensam anskaffning av boendeservice säkerställer man även att förnyelsen på bostadsmarknaden generellt betraktas som lönsam ur aktieägarnas synvinkel.

Det finns emellertid behov att komplettera den allmänna paragraf som berör renoveringar och ibruktagande av boendeservice genom vederlagsfinansiering med en särskild bestämmelse om att det genom majoritetsbeslut av bolagsstämman kan fattas beslut också om gemensam anskaffning av sådan boendeservice som enligt allmän uppfattning avsevärt främjar hållbart boende. En sådan specialbestämmelse försnabbar genomförandet av förnyelser som skyddar miljön också i gamla bostadsaktiebolag, som omfattar största delen av aktielägenheterna. Miljövänligheten borde bedömas utifrån de allmänna uppfattningar som är rådande vid den aktuella tidpunkten, och inte exempelvis utifrån bolagsledningens eller majoritetsaktieägarnas åsikter. Också en sådan förnyelse förutsätts vara ekonomiskt lönsam.

En annan väsentlig fråga är när lokal produktion av el och annan energi för lägenheternas bruk är förenlig med bestämmelserna om husbolagets syfte och verksamhet (BostABL 1 kap. 5 §). Till denna del är de investeringar och affärsrisker som hänför sig till produktion och distribution av energi i princip tillåtna för ett bostadsaktiebolag, om utgångspunkten är att energi produceras bara för husbolagets, dess aktieägares och hyresgästers sedvanliga behov, med beaktande av den buffert som hänför sig till variationen i förbrukningen. Om det i bolaget t.ex. på grund av aktielägenheternas olika användningsändamål finns lägenheter som förbrukar avsevärt mer el än andra, kan den elproduktion som dimensioneras för dessa behov överskrida gränserna för den verksamhet som anses vara tillåten för husbolag. För tydlighetens skull kan det finnas skäl att föreskriva om dylik mer omfattande lokal produktion av energi i bolagsordningen (BostABL 1 kap. 5 § 2 mom.).

Husbolaget får hos aktieägarna ta ut vederlag eller bruksavgift för den lägenhetsspecifika förbrukningen av el och annan energi som bolaget tillhandahåller. För bolaget är det med tanke på individs- och kreditförlustrisken i förhållande till användarna en trygg lösning att ta ut vederlag för elen, eftersom en lägenhet vars innehavare försummar vederlagsbetalningen kan tas

i bolagets besittning. Husbolaget kan i princip erbjuda vardera modellen samtidigt, t.ex. vederlagsmodellen för boendeaktieägare och bruksavgiftsmodellen för hyresgäster.

I vissa fall kan en förnyelse som ersätter ett förfarande som tidigare iakttagits i bolaget minska brukskostnaderna för samtliga aktielägenheter, eller bolagets utgifter, och därmed gynna alla aktieägare i enlighet med likställighetsprincipen, utan att bolaget orsakas någon avsevärd risk och utan att förnyelsen orsakar aktieägarna några tilläggskostnader eller någon annan olägenhet. En sådan förnyelse kan i ekonomiskt avseende vara ändamålsenlig för bolagets alla aktieägare redan innan den motsvarar sedvanlig standard. Det finns emellertid inte behov av att särskilt underlätta införandet av denna typ av förnyelse i gamla husbolag, eftersom den i praktiken snabbt kommer att bli etablerad.

3 Propositionens mål, regleringsalternativ och de viktigaste förslagen

3.1 Målsättning

I enlighet med regeringsprogrammet är ett av målen med 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 sådana förnyelser som avsevärt förbättrar hållbarheten i boendet i gamla husbolag, så att en förnyelse kan genomföras med majoritetsbeslut redan då den håller på att bli etablerad i samband med nybygge. När det gäller metoderna för att uppnå dessa mål beaktas principerna i BostABL, exempelvis principen om att boendekostnader ska vara förutsebara för samtliga aktieägare, metoderna för begränsning av kostnadsökningar, fördelningen av besittningsrätten till lokaler och utrymmen i byggnaden och fastigheten samt likställighetsprincipen.

3.2 Alternativ

I samband med beredningen har man kartlagt och bedömt olika regleringsalternativ rörande förnyelser för förbättring av tillgängligheten utanför en aktieägars lägenhet och förbättring av hållbarheten i boendet samt tillhandahållandet av delade tjänster för aktieägare och boende genom ändring av lagstiftningen om sammanslutningar. Regleringsalternativen har kartlagts och bedömts i en bedömningspromemoria som har utarbetats som tjänsteuppdrag vid justitieministeriet (SR/3234/2020²⁴) och i sammanfattningen av de utlåtanden som erhållits angående den (JM 2021:36²⁵) samt ovan i bedömningen av nuläget.

3.3 De viktigaste förslagen

3.3.1 En aktieägars ändringsarbete som förbättrar tillgängligheten utanför aktielägenheten

Det föreslås att lagen om bostadsaktiebolag ska ändras så att en aktieägare ska ha rätt att på egen bekostnad utföra ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten utanför hans aktielägenhet, i lokaler och utrymmen som bolaget besitter, då detta inte orsakar kostnader eller några andra olägenheter för bolaget eller för andra aktieägare (BostABL 5 kap. 8 § 2 mom.).

Genom ändringsarbetet är det möjligt att förbättra tillgängligheten i bolagets allmänna lokaler och utrymmen som står till aktieägars förfogande, antingen för framkomlighetens eller för

²⁴ <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1>

²⁵ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163600>

funktionalitetens del. Ändringsarbetet kan vara påkallat med tanke på aktieägaren, en familjemedlem eller någon annan närstående till aktieägaren, eller en hyresgäst. För en affärlägenhetsdel kan ändringen vara påkallad med tanke på kunderna. Med stöd av rätten att utföra ändringsarbeten är det möjligt att utföra bara sådana ändringar som allmänt anses förbättra tillgängligheten. Rätten gäller inte andra ändringar, exempelvis ändringar som aktieägaren själv anser vara ägnade att förbättra tillgängligheten.

På anmälan om ändringsarbetet, samtycket och dess villkor, behandlingen av anmälan om att ändringsarbetet inleds, ändring av bolagsordningen och tillstånd av myndigheter, ändringsarbeten som sker med stöd av domstolsbeslut och tillsynen över ändringsarbetet tillämpas samma bestämmelser som på sådana ändringsarbeten som aktieägaren utför i sin lägenhet.

Bolaget och andra aktieägare har rätt att uppställa villkor för ett sådant ändringsarbete som kan skada byggnaden eller orsaka andra olägenheter för bolaget eller andra aktieägare (jfr bestämmelserna i BostABL 5 kap. 3 § om villkoren för ändringsarbeten som utförs i en aktieägares lägenhet).

På samma sätt som när det är fråga om ett ändringsarbete som utförs i en aktieägares lägenhet kan en olägenhet uppkomma i form av en omständighet som försämrar utseendet på byggnaden och dess allmänna lokaler eller utrymmen samt möjligheterna att använda dessa, vilket sänker värdet på byggnaden och de övriga lägenheterna. Bolaget kan därmed uppställa som villkor exempelvis att en porttelefon eller ramp som installeras vid byggnadens entré eller en hiss som installeras i trappuppgången passar så väl ihop med byggnadens utseende som möjligt.

Bolagets och de övriga aktieägarnas rätt att uppställa villkor för ändringsarbetet gäller förutom ändringar som görs i allmänna lokaler och utrymmen självfallet också sådana detaljer rörande genomförandet av ändringen som avsevärt påverkar byggnadens, lokalens eller utrymmets utseende. Den som gjort en anmälan om ändringsarbete kan dock föra frågan om huruvida dessa villkor är skäliga till domstolen för avgörande. Vid domstolens skälighetsbedömning beaktas dels omfattningen av den olägenhet som medförs och dels den nytta som medförs för aktieägaren.

Enligt den huvudregel som berör en aktieägares ändringsarbete ansvarar aktieägaren i princip också för de underhållskostnaderna och de tilläggskostnader som dessa ändringar kräver, och som aktieägarens ändringsarbete eventuellt senare kräver exempelvis i samband med underhåll eller renovering av bolagets byggnads fasad, ytterdörr eller trapphus.

3.3.2 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 sådan renovering som avsevärt förbättrar möjligheterna att använda bolagets fastighet eller byggnad, på ett sådant sätt som ännu bara håller på att bli etablerat i samband med nybygge.

Med förbättring av hållbarheten avses förutom hållbarheten i boendet även förbättring av hållbarheten när det gäller användning av lägenheterna för eventuella andra användningsändamål. Med användning avses utöver skötsel och underhåll av byggnaden, fastigheten och lägenheterna även verksamhet på fastigheten, i byggnaden och i lägenheterna samt lägenheternas användares sedvanliga färdsl, såsom bil- och cykelåkning. Med åtgärder som förbättrar hållbarheten avses sådana åtgärder som enligt allmän uppfattning förbättrar hållbarheten. Det faktum att en planerad renovering t.ex. enligt bolagets styrelse, disponenter eller enligt ett majoritetsbeslut vid bo-

lagsstämman anses förbättra hållbarheten är inte tillräckligt. Huruvida det är fråga om en avsevärd förbättring eller inte måste bedömas från fall till fall. När det gäller exempelvis renoveringar som förbättrar energieffektiviteten finns det emellertid allmänt tillämpade parametrar och definitioner av vilka förbättringar som betraktas som avsevärda.

Också på dylika renoveringar tillämpas, på det sätt som angetts ovan i samband med beskrivningen och bedömningen av nuläget, den likställighetsprincip som föreskrivs i BostABL och lagens övriga bestämmelser som berör bl.a. kravet på att en renovering inte får ha en oskäligen effekt på vederlaget, villkoren för ökning av aktieägarnas betalningsskyldighet och aktieägarnas rätt till bolagets medel samt bolagets syfte och verksamhetsformer.

En dylik renovering som förbättrar hållbarheten kan genomföras med majoritetsbeslut också så att den riktar sig bara mot en del av aktielägenheterna och gynnar bara en del av aktieägarna, på det sätt som föreskrivs i BostABL 6 kap. 32 § 5 mom.

4 Propositionens konsekvenser

4.1 Övergripande konsekvenser

Bedömningen av propositionens konsekvenser grundar sig på den bedömningspromemoria som nämnts i avsnitt 1.2, den respons som erhöles då promemorian sändes på remiss samt på Statistikcentralens uppgifter om befolkningen och på ARA:s statistik över det offentliga stöd som står till buds för de åtgärder som föreslås i propositionen. Också den respons som erhöles under remissförfarandet rörande utkastet till regeringsproposition har beaktats vid konsekvensbedömningen.

Genom propositionen underlättas förbättrandet av tillgängligheten i husbolags allmänna lokaler och utrymmen och av hållbarheten i boendet i bostadsaktiebolagsform. När det gäller att förbättra hållbarheten i användningen av en fastighet eller byggnad kompletterar förslaget om underlättande av beslutsfattandet i bolaget den gällande regleringen som berör renoveringar till en standard som motsvarar sedvanlig nivå. För att det nya krav som berör beslutsfattandet 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.

Propositionens konsekvenser berör bostadsaktiebolagen, deras aktieägare, bolagens och aktieägarnas hyresgäster och kunder samt företag som tillhandahåller husbolagen och deras aktieägare lösningar som främjar hållbart boende. Konsekvenserna är lika omfattande för alla ovan nämnda aktörer.

Förtydligandet av den reglering som påverkar förbättrandet av tillgängligheten och hållbarheten är ägnat att sänka tröskeln för genomförandet av dylika ändringar och förnyelser.

Propositionens konsekvenser är förknippade med bolagens och deras aktieägares egna val. Konsekvenserna är i första hand direkta, eftersom propositionen påverkar hur varje bolag och dess aktieägare kan genomföra de nämnda förbättringarna. Indirekt påverkar propositionen tillgången till tillgänglighetsanpassade gamla bostäder och utvecklandet av det serviceutbud som hänför sig till planeringen och genomförandet av förbättringarna. De inbördes förhållandena mellan konsekvenserna och deras samverkan beror delvis på varje bolag och dess aktieägare.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för husbolagen och aktieägarna

Huruvida tillgängligheten förbättras på det sätt som avses i propositionen beror på aktieägarnas behov, möjligheter och aktivitet. Huruvida det snabbare än förut kommer att ske förbättringar av hållbarheten i boendet i husbolag beror å sin sida på bolagets egna beslut samt på de val som görs av aktieägarna, hyresgästerna och andra som använder byggnaden och fastigheten. I praktiken orsakar förbättringar av tillgängligheten inte bolaget eller andra aktieägare några kostnader eller andra olägenheter. När det gäller att försnabba förbättrandet av hållbarheten i boendet har man beaktat de allmänna principerna och bestämmelserna i BostABL om att vederlagen och de övriga boendekostnaderna ska vara förutsebara och skäligen samt den likställighetsprincip som gäller aktieägarna. Iakttagandet av styrelsens och disponentens allmänna omsorgs- och lojalitetsplikt förutsätter att alternativen för genomförandet av en renovering och dess konsekvenser för varje husbolags del utreds tillräckligt väl på förhand.

När de gäller fördelningen av kostnaderna för underlättandet av förbättringar av tillgängligheten har man beaktat de regionala skillnader som berör husbolagen och deras aktieägare. Genomförandet av en förbättring orsakar inte bolaget eller de övriga aktieägarna några kostnader, vilket innebär att propositionen inte ökar kostnaderna exempelvis för husbolag i regioner som avfolkas eller kostnaderna för boendeaktieägare eller andra aktieägare på områden där befolkningen åldras.

Försnabbandet av en förnyelse som förbättrar tillgängligheten kan på kort sikt å ena sidan öka kostnaderna för tillsynen över dess planering och genomförande, om verksamhetsmetoderna ännu bara håller på att bli etablerade, medan det å andra sidan kan vara möjligt att genomföra förnyelsen förmånligare om utbudet fortfarande är större än efterfrågan.

Konsekvenser för andra företag

Propositionen underlättar genomförandet av ändringar och förnyelser som förbättrar tillgängligheten och hållbarheten i boendet i gamla husbolags byggnader och fastigheter, vilket kommer att öka efterfrågan på tjänster som hänför sig till planering, genomförande, drift och finansiering av ändringarna.

Konsekvenser för bostadsmarknaden

Ändringarna underlättar förbättrandet av tillgängligheten och hållbarheten i boendet i gamla husbolag. Dyliga ändringar och förnyelser leder till att antalet bostäder som uppfyller de krav på boendet som är sedvanliga eller håller på att bli etablerade i samband med nybygge kommer att öka på områden som har bebyggts tidigare, i synnerhet i städernas centrum och i gamla förorter.

Konsekvenser för de offentliga finanserna och nationalekonomin

Bland hemhushållens förmögenhet utgör ägarbostaden fortfarande den mest betydande förmögenhetsposten. I och med att förbättrandet av tillgängligheten underlättas ökar möjligheterna att använda bostadsaktiebolagens aktielägenheter på mångsidiga sätt, vilket är ägnat att minska det kostnadstryck som den åldrande befolkningen medför inom social- och hälsovården, samt stöda

nya sätt att tillhandahålla social- och hälsovårdstjänster. Förbättrandet av hållbarheten i boendet behöver för snabbas i synnerhet när det gäller sådana åtgärder rörande boendet som är påkallade för att stävja klimatuppvärmningen och bevara biodiversiteten. Bara ca 5 % av husbolagen har bildats och deras byggnader uppförts under de senaste tio åren. Exempelvis stöden för lokal energiproduktion och antalet lokala energiproduktionsprojekt har ökat i jämn takt under de senaste åren.²⁶

Propositionen kommer att öka efterfrågan på tillgänglighetsunderstöd och offentliga understöd för förbättringar av hållbarheten i boendet, och i viss mån även behovet av rådgivning om dessa frågor. Propositionen gör det möjligt att rikta in de offentliga resurserna för förbättring av tillgängligheten och hållbarheten i boendet på effektivare sätt och med bättre resultat, på det sätt som det fattas beslut om i respektive statsbudget. Propositionen kräver inte ökning av myndigheternas resurser eller ändringar av deras verksamhetsmetoder.

4.2 Konsekvenser för myndigheternas verksamhet

Propositionen underlättar i viss mån genomförandet av sådana ändringsarbeten för vilka aktieägare med funktionsnedsättning beviljas tillgänglighetsunderstöd, samt anordnandet av skötseln och underhållet av nyordningarna. Propositionen kan bidra till att man i större utsträckning tillgodogör sig resultaten av forskningsverksamheten rörande förbättring av tillgängligheten samt de anvisningar och understöd som berör denna sektor. Dessutom kan det uppkomma ett ökat behov av rådgivning i dessa frågor. Exempelvis sexfaldigades antalet ansökningar om understöd för laddningspunkter för elbilar som inkom till ARA. Under samma tid femfaldigades antalet laddningspunkter, medan understödsbeloppet sexfaldigades. Det kan antas att förtydligandet av bestämmelserna om beslutsfattandet i bostadsaktiebolag kommer att bidra till att antalet ansökningar ökar.

4.3 Konsekvenser för miljön

De bostadshöghus som byggdes under 1960- och 1970-talen placerar sig i fråga om sin energieffektivitet i genomsnitt tre klasser lägre än byggnader som uppförts efter 2010. Uppvärmningen av byggnader som uppförts under 1960- och 1970-talen kräver per kvadratmeter mer än dubbelt så mycket energi som uppvärmningen av nybyggda hus. Energiförbrukningen påverkar direkt utsläppen av växthusgaser. För produktionen av förbrukningsel och fjärrvärme är det möjligt att använda antingen fossila bränslen eller förnybara energikällor. Beroende på vilken stad det är fråga om kan utsläppen av växthusgaser minskas avsevärt genom användning av jordvärme, luftvärmepumpar och lokal produktion av solexel.

²⁶ Energiunderstöd beviljas för installation av olika värmepumpsystem för solenergi (jordvärme, luftvattenvärmepumpar). Erfarenheterna visar att största delen av de understöd som hänförs till denna åtgärdskategori uttryckligen berör värmepumpprojekt. Maskiner som behövs för värmepump- och värmeåtervinningssystem samt för att utnyttja solenergi inklusive kablar och rör som behövs / beviljade eurobelopp 2020: 12 186 111 € / 26 033 397 €, 2021: 28 099 319 € / 49 998 571 € och 2022: 18 925 235 € / 31 353 795 € (belopp beviljade fram till 10.6.2022). Förutom i denna åtgärdskategori kan understöd för solenergisystem beviljas också i kategorin En betydande tilläggsisolering (minst nivån i förordning 4/13) eller tillägg av ett solenergisystem på yttertak i samband med att taket förnyas (2020: 1 842 529 €, 2021: 7 019 157 €, 2022: 3 408 508 €) och Solenergiglas som producerar solenergi som solpaneler (2021: 4000 €). I samband med förnyelse av yttertak installeras mer sällan solpaneler. Största delen av kostnaderna för den nämnda åtgärden hänförs till tilläggsisolering av översta bjälklaget.

Det är inte möjligt att direkt bedöma hur det faktum att infrastrukturen för laddningspunkter blir allmännare påverkar ökningen av andelen elbilar eller vilka miljökonsekvenserna av detta är. Det finns emellertid forskningsinformation och nyckeltal som beskriver elbilarnas miljövänlighet. Utsläppen från eldrivna fordon är i genomsnitt betydligt mindre än utsläppen från motsvarande fordon med förbränningsmotorer. De genomsnittliga koldioxidutsläppen från de fullt eldrivna personbilar som registrerades år 2021 uppmättes enligt den globalt förenhetligade testmetoden, dvs. den s.k. WLTP-mätmetoden, i Finland till 0 gram/kilometer, medan utsläppen för laddhybrider uppmättes till ca 40 gram/kilometer. De genomsnittliga utsläppen från bensindrivna bilar med förbränningsmotor var ca 130 gram/kilometer, och från dieseldrivna bilar med förbränningsmotor ca 190 gram/kilometer.

Beroende på vilken stad och vilken region det är fråga om kan användningen av delade bilar dels minska behovet av privatbilar och dels öka privatbilismen.

Förbättrandet av tillgängligheten i gamla höghus leder till att tillgången till bostäder som kan användas på mångsidiga sätt ökar, vilket minskar behovet av att bygga nya tillgängliga bostäder, och därmed sparas naturresurser. Främjandet av tillgängligheten och hållbarheten i boendet kan på längre sikt åtminstone i vissa regioner i viss mån påverka förhållningssättet till reparation och renovering av gamla hus, så att man noggrannare tar ställning till miljökonsekvenserna då man överväger att riva gamla byggnader till förmån för nybygge.

4.4 Övriga samhällseliga konsekvenser

Konsekvenser för olika grupper av aktieägare och boende

Aktieägare i olika åldrar och livssituationer har individuella bostadsbehov som i praktiken avviker avsevärt från varandra, och har olika uppfattningar om främjandet av hållbarheten i boendet samt olika möjligheter att främja hållbarheten.

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. Ändringen främjar också tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna. Vidare gör propositionen det lättare för aktieägare med funktionsnedsättning att utnyttja sådana offentliga understöd som de kan beviljas för förbättring av tillgängligheten i boendet i bostadsaktiebolag. Detta gynnar förutom personer med funktionsnedsättning också andra aktieägare som har svårt att röra sig i husbolagets gemensamma lokaler och utrymmen. I och med åldrandet kommer vi i praktiken alla i något skede att ha begränsad rörelseförmåga.

En aktieägare kan genomföra en förbättring också för sina familjemedlemmars, närståendes, hyresgästers och kunders behov. Ändringen kan underlätta det dagliga livet och de sociala relationerna för en aktieägare med nedsatt rörelse- eller funktionsförmåga. Ändringen ökar också möjligheterna att använda lägenheterna på ett mångsidigt sätt. Till sådana ändringsarbeten som en aktieägare oftast har behov av att utföra utanför sin aktielägenhet hör installation av räcken, ledstänger och ramper som gör det lättare att röra sig i allmänna utrymmen, t.ex. att ta sig fram med rollator.

Förslaget om att det ska bli lättare att förbättra hållbarheten i boendet gör det lättare att utveckla de gamla husbolagens befintliga byggnader så att de motsvarar dagens boendekrav, i samma takt som sker vid nybygge. I propositionen ha man även beaktat de principer och bestämmelser

i den gällande BostABL som berör aktieägarnas skyldighet att betala bolagsvederlag, kostnaderna för boendet i en aktielägenhet och för annan användning av den samt kravet på att kostnaderna ska vara förutsebara. I praktiken ska de förnyelser som omfattas av det försnabbade beslutsfattandet vara ändamålsenliga för bolaget och aktieägarna också i ekonomiskt avseende, och fördelningen av kostnaderna för förnyelsen bör vara förenliga med likställighetsprincipen och med gällande allmänt godkända principer för fördelning av kostnaderna för delade tjänster.

Andelen unga som skaffar körkort minskar redan i en del av de större städerna. Detta kan med tiden påverka hur vederlagsfinansierade förnyelser som främjar bildelning och annan privatbilism anses påverka aktielägenheternas värde, vilket är av betydelse när det gäller tillämpningen av de krav som ställs på beslutsfattandet i BostABL och den likställighetsprincip som föreskrivs i BostABL.

5 Remissyttranden

Angående utkastet till regeringsproposition ordnades ett omfattande remissförfarande via tjänsten utlåtande.fi under perioden 12.7–31.8.2022. Angående utkastet erhöles 30 remissyttranden (yttranden begärdes av 106 instanser). Ett sammandrag av remissyttrandena (JM 35/2022) har publicerats 4.10.2022²⁷, och bedömningen av den respons som erhöles i remissyttrandena har sedan 3.11.2022 funnits tillgänglig.²⁸

I remissyttrandena förordades i huvudsak förslaget om att tillgängligheten för gemensamma lokaler och utrymmen ska kunna förbättras på initiativ av en aktieägare och på dennes bekostnad, i sin föreslagna form eller i ändrad form. I ändringsförslagen framställdes önskemål om att det skulle förtydligas att aktieägaren svarar för kostnaderna också för servicen och underhållet av de ändringar hen låter utföra utanför sin lägenhet samt för de kostnader bolaget orsakar av tillståndet till ändringsarbetet och tillsynen över arbetet. Företrädarna för personer med nedsatt rörelse- eller funktionsförmåga framhöll att det inte borde vara möjligt att förbjuda ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten på grundval av ringa olägenhet eller bara på grund av en påstådd olägenhet, och att en ändring för vilken offentligt understöd beviljas alltid bör kunna genomföras. Enligt diskrimineringsombudsmannen borde husbolaget finansiera förbättringar av tillgängligheten i husbolagets allmänna lokaler och utrymmen.

Den respons som erhöles i remissyttrandena visar att det finns ett uppenbart behov av att förbättra tillgängligheten i gemensamma lokaler och utrymmen. De förslag som var föremål för remissförfarandet betraktas som lämpliga metoder för att uppnå detta mål. De nämnda ändringsförslag som lades fram i remissyttrandena utgjordes av smärre förtydliganden av förslagets motiveringar och ett förtydligande av lagens 4 kap. 4 §, vilka inte påverkar rättsläget.

Om bolaget förbjuder ändringsarbetet eller ställer upp oskäligen villkor för det, kan domstolen ge aktieägaren rätt att utföra ändringen, på grundval av en intresseavvägning som utförs i varje enskilt fall (bedömning av olägenhet och nytta - BostABL 5 kap. 6 §). De offentliga understöd som beviljas för förbättrande av tillgängligheten med stöd av handikappservicelagen grundar sig på bedömning av behoven hos en person med funktionsnedsättning, och realiseringsalternativen påverkas av de medel som står till buds för understöden. Det ankommer på den myndighet som fattar beslut om understödet att bedöma förbättringens konsekvenser för husbolaget och dess övriga aktieägare. Diskrimineringsombudsmannens förslag skulle innebära att sådana förbättringar som utförs på initiativ av en aktieägare och enligt dennes tidtabell skulle finansieras

²⁷ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/164360>

²⁸ <https://oikeusministerio.fi/sv/projekt?tunnus=OM023:00/2020>

med bolagsvederlag som tas ut hos samtliga aktieägare. Detta förslag skulle kunna medföra omfattande tilläggskostnader för husbolagens aktieägare, eftersom vi alla i något skede kommer att ha nedsatt rörelseförmåga då vi åldras, och det i Finland exempelvis finns uppskattningsvis 40 000 trapphus som saknar hiss. Dessutom skulle detta förslag ha mycket varierande konsekvenser för aktieägare på olika håll i landet. Både av dessa orsaker och av de orsaker som nämnts ovan i avsnitten 2 och 3 har lagförslaget inte ändrats på det sätt som diskrimineringsombudsmannen och organisationerna föreslagit.

Största delen av remissinstanserna förordade förslagen om underlättande av renoveringar som förbättrar hållbarheten i boendet, i den föreslagna formen. En del av remissinstanserna ansåg att det i praktiken kan vara utmanande att fastställa vad kriteriet ”avsevärt” innebär och att definiera vad som avses med hållbarhet i boendet. Den respons som erhöles i remissyttrandena visar att det finns ett uppenbart behov av att göra det lättare att förbättra hållbarheten i boendet, och att de förslag som var föremål för remissförfarandet betraktas som lämpliga metoder för att uppnå detta mål. De ovan nämnda ändringsförslag som lades fram i remissyttrandena gällde smärre förtydliganden av motiveringarna och en förtydligande ändring av rubriken för 4 kap. 4 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Enligt miljöministeriet borde hållbarheten i boendet granskas i större omfattning, också med avseende på den sociala hållbarheten. Sådana förnyelser som enligt propositionen ska kunna genomföras med stöd av majoritetsbeslut kan i praktiken ofta gälla ändringar som förbättrar hållbarheten i boendet med avseende på naturförhållandena och som det finns behov av att genomföra snabbare än för närvarande t.ex. för att stävja klimatförändringen, med tanke på att konsekvenserna av klimatförändringen kan vara oåterkalleliga. Därför finns det skäl att för-snabba genomförandet av dylika förnyelser i gamla husbolag. Den sociala hållbarhet som miljöministeriet uppmärksammade kan med stöd av BostABL främjas tillräckligt väl redan med stöd av den gällande reglering i BostABL som berör beslut om sådana ändringar som redan blivit sedvanliga. Åtminstone en del av de förnyelser som främjar den sociala hållbarheten kan dock vara av sådan art att det med beaktande av de allmänna principerna i BostABL inte räcker med ett majoritetsbeslut för att de ska kunna finansieras med bolagsvederlag som tas ut hos samtliga aktieägare.

Regleringen rörande kooperativa bostadsaktiebolag delade åsikterna bland remissinstanserna, i synnerhet när det gällde förhållandet mellan regleringsbehovet (bostadsaktiebolaget ansågs redan i sig vara en tillräckligt kooperativ bolagsform) och nyttan av regleringen (förslaget utökade inte möjligheterna till ARA-stöd under byggfasen). Dessutom konstaterade en del av remissinstanserna att det inlösenarrangemang som föreslagits för att de kooperativa särdragen skulle tillgodoses inte skulle fungera i praktiken (eftersom husbolagen inte har medel för inlösen). Osuustoimintakeskus Pellervo ry förordade en särskild lag om kooperativt boende, som skulle innehålla hänvisningar till lagen om bostadsaktiebolag till den del denna skulle bli tillämplig.

Det anses inte föreligga behov av att tillåta en omfattande realisering av kooperativa bolagsrättsliga särdrag genom bolagsordningsbestämmelser, eftersom de faktiska orsaker till prisutvecklingen inom ägarboendet som hör samman med lagstiftningen och förvaltningspraxisen är anknutna till annan lagstiftning. Pellervos förslag är inte genomförbart, eftersom en kooperativ sammanslutning i sig inte medför någon bättre rätt exempelvis till offentliga understöd än andra former av ägarboende, och inte heller ger rätt att avvika t.ex. från den reglering som berör bostadshandeln och gruppbyggandet. Den respons som erhöles i remissyttrandena visar även att det inte finns något betydande behov av särskild bolagsrättslig reglering rörande kooperativa boendesammanslutningar.

6 Specialmotivering

6.1 Lagen om bostadsaktiebolag

4 kap. Underhåll

4 §. *Underhållsarbete i aktielägenheter samt ändringsarbete som en aktieägare utför utanför lägenheten.* Enligt paragrafens rubrik innehåller paragrafen bestämmelser om utförande av underhållsarbete i en aktielägenhet. I paragrafens *1 mom.* finns en bestämmelse om bolagets rätt att på en aktieägares bekostnad låta utföra sådant underhållsarbete som hör till aktieägarens underhållsansvar men som denne försummat. Lagen om bostadsaktiebolag tolkas så att utgångspunkten är att aktieägaren svarar för underhållet i anslutning till alla de ändringsarbeten som hen låtit utföra. Ansvaret gäller både ändringsarbeten som aktieägaren låter utföra i sin aktielägenhet och ändringsarbeten som hen låter utföra utanför lägenheten, i lokaler och utrymmen som är i bolagets besittning. Enligt momentets ordalydelse gäller den rätt att låta utföra underhållsarbete på en aktieägares bekostnad allt sådant underhåll som aktieägaren ansvarar för enligt lag eller bolagsordningen och vars försummande kan medföra olägenhet för bolaget eller andra aktieägare. För tydlighetens skull föreslås det att rubriken för denna paragraf ska ändras, eftersom 5 kap. 8 § föreslås innehålla en uttrycklig bestämmelse om aktieägarens rätt att låta utföra ändringsarbeten utanför sin aktielägenhet. Det föreslås att rubriken ska ha följande lydelse: Underhållsarbete i aktielägenheter samt ändringsarbete som en aktieägare utför utanför lägenheten.

5 kap. Ändringsarbeten

8 §. *Ändringsarbete i bolagets lokaler.* I denna paragraf föreskrivs det om en aktieägares ändringsarbeten utanför sin aktielägenhet, i lokaler och utrymmen som är i bolagets omedelbara besittning i bolagets byggnad och på dess fastighet. Det föreslås att paragrafen ska utökas med ett nytt *2 mom.*, som gäller aktieägarens rätt att på egen bekostnad på vissa villkor utföra ändringar som förbättrar tillgängligheten i bolagets lokaler och utrymmen.

En sådan förbättring som ger rätt att utföra ett ändringsarbete innebär att tillgängligheten i bolagets allmänna lokaler och utrymmen som står till aktieägarens förfogande förbättras antingen för framkomlighetens eller för funktionalitetens del. I praktiken kan ändringsarbetet vara påkallat med tanke på aktieägaren, en familjemedlem eller någon annan närstående till aktieägaren, eller en hyresgäst (t.ex. en anhörig med nedsatt rörelseförmåga som assisterar en boende). För en affärlägenhets del kan ändringen vara påkallad med tanke på kunderna. Aktieägaren behöver i och för sig inte motivera behovet av ändringsarbetet, men en fritt formulerad redogörelse för behovet kan i praktiken underlätta ärendets behandling i bolaget (t.ex. underlätta fastställandet av villkoren för samtycket). Om bolaget förbjuder ändringsarbetet och aktieägaren för saken till domstolen för avgörande, är det i sista hand domstolen som ska bedöma vilken nytta och vilka olägenheter ändringen medför, utifrån den till buds stående utredningen. I praktiken innebär aktieägarens kostnadsansvar (för genomförande, skötsel och underhåll) att det finns begränsade möjligheter att utföra sådana ändringar som förbättrar tillgängligheten då det är fråga om bara tillfälliga behov.

Med stöd av rätten att utföra ändringsarbeten är det möjligt att utföra endast sådana ändringar som allmänt anses förbättra tillgängligheten. Dylåka ändringar kan utgöras exempelvis av ett elektroniskt dörröppningssystem och en ramp för byggnadens entré, som förbättrar framkomligheten. Sådana ändringar som främjar tillgängligheten i funktionellt avseende kan utgöras exempelvis av förbättring av belysningen i allmänna lokaler och utrymmen och vid entrén, samt av markering av nivåskillnader med hjälp av nyansskillnader (kontrastränder på trappsteg).

Rätten att utföra ändringsarbeten gäller inte andra ändringar, exempelvis ändringar som aktieägaren själv anser vara ägnade att förbättra tillgängligheten. En aktieägares hyresgäst eller familjemedlem eller bolagets hyresgäst eller någon annan användare av fastigheten eller byggnaden som inte hör till aktieägarkretsen har inte med stöd av BostABL rätt att kräva eller utföra ändringsarbeten i bolagets byggnad eller på dess fastighet.

Bolaget och andra aktieägare har rätt att uppställa villkor för ett sådant ändringsarbete som kan skada byggnaden eller orsaka andra olägenheter för bolaget eller andra aktieägare (jfr bestämmelserna i BostABL 5 kap. 3 § om villkoren för ändringsarbeten som utförs i en aktieägares lägenhet).

På samma sätt som när det är fråga om ett ändringsarbete som utförs i en aktieägares lägenhet kan en olägenhet uppkomma i form av en omständighet som försämrar utseendet på byggnaden och dess allmänna lokaler eller utrymmen samt möjligheterna att använda dessa, vilket sänker värdet på byggnaden och de övriga lägenheterna. Bolaget kan därmed uppställa som villkor exempelvis att en porttelefon eller ramp som installeras vid byggnadens entré eller en hiss som installeras i trappuppgången passar tillräckligt väl ihop med byggnadens utseende.

Bolagets och de övriga aktieägarnas rätt att uppställa villkor för ändringsarbetet gäller förutom ändringar som görs i allmänna lokaler och utrymmen också sådana detaljer rörande genomförandet av ändringen som avsevärt påverkar byggnadens, lokalens eller utrymmets utseende. Villkoren för det understöd som kan erhållas för förbättring av tillgängligheten definierar inte direkt på vilket sätt aktieägaren har rätt att genomföra förbättringen.²⁹ Den som gjort en anmälan om ändringsarbete kan dock föra frågan om huruvida dessa villkor är skäligen till domstolen för avgörande. Vid domstolens skälighetsbedömning beaktas dels omfattningen av den olägenhet som medförs och dels den nytta som medförs för aktieägaren.

Enligt den huvudregel i BostABL som berör en aktieägares ändringsarbete ansvarar aktieägaren i princip också för de bruks- samt skötsel- och underhållskostnader som ändringarna medför, liksom för de tilläggskostnader som aktieägarens ändringsarbete eventuellt senare kräver exempelvis i samband med underhåll eller reovering av bolagets byggnads fasad, ytterdörr eller trapphus, eller vid avlägsnandet av en installation som blivit onödig. I praktiken torde t.ex. en ramp som förbättrar tillgängligheten för en byggnads entré i allmänhet inte orsaka några extra servicekostnader.

I enlighet med de allmänna principerna i BostABL är utgångspunkten att aktieägaren svarar också för de kostnader som behandlingen av anmälan om ändringsarbetet och tillsynen över ändringsarbetet orsakar bolaget, på samma sätt som då det är fråga om andra ändringsarbeten (se närmare avsnitt 2.1.4).

Det finns skäl att för tydlighetens skull konstatera att dessa förpliktelser ankommer på aktieägaren i samband med ändringsarbetet. Vid behov kan en bestämmelse om det ansvar som överensstämmer med principerna i BostABL för tydlighetens skull tas in också i bolagsordningen.

²⁹ När det gäller villkoren för det offentliga understödet är utgångspunkten att ändringsarbetet utförs på sedvanligt sätt också när det gäller förbättringens utseende och genomförandet i övrigt, vilket i en byggnad som avviker från det genomsnittliga höghusbeståndet och i dess allmänna lokaler och utrymmen kan innebära att förbättringen avsevärt ändrar t.ex. utseendet på eller möjligheterna att använda byggnadens entré eller trapphus.

Att en sådan bestämmelse inkluderas i bolagsordningen kan utgöra ett villkor för bolagets samtycke. På bolagsstämman beslut om saken tillämpas inte det krav på samtycke som anges i BostABL 6 kap. 35 § 1 mom. 4 punkten.

En del av aktieägarna kan få offentligt understöd för ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten, vilket i praktiken minskar den andel av kostnaderna som de personligen måste stå för. En installation som förbättrar tillgängligheten kan också vara av sådan art att den kontinuerligt kräver skötsel och underhåll, varvid bolaget kan förutsätta att aktieägaren förbinder sig att svara för dess skötsel och underhåll (en utfästelse om detta kan även höra samman med det offentliga understödet). Ett villkor för husbolagets tillstånd kan också utgöras av att anordningen eller konstruktionen avlägsnas på aktieägarens bekostnad efter att behovet av den har upphört (även avlägsnandet kan vara inkluderat i villkoren för det offentliga understödet).

Det föreslås att paragrafens gällande 2 mom. ska bli 3 mom., ändrat så att momentet innehåller en bestämmelse om att det förfarande som berör ändringsarbeten ska tillämpas också på sådana ändringsarbeten som en aktieägare utför utanför sin aktielägenhet. På anmälan om ändringsarbetet, samtycket och dess villkor, behandlingen av anmälan om att ändringsarbetet inleds, ändring av bolagsordningen och tillstånd av myndigheter, ändringsarbeten som sker med stöd av domstolsbeslut och tillsynen över ändringsarbetet tillämpas enligt det föreslagna momentet samma bestämmelser som på sådana ändringsarbeten som aktieägaren utför i sin lägenhet. Enligt den gällande lagen ska god byggnadssed iakttas i samband med ändringsarbetet och underhållet (BostABL 4 kap. 1 § och 5 kap. 1 §), och därutöver ska även kraven i den lagstiftning som gäller brandsäkerheten och den övriga säkerheten i samband med byggandet och byggnader beaktas.

I enlighet med den gällande lagen ska husbolaget, i praktiken vanligtvis disponenten, med stöd av den gällande BostABL spara uppgifter om ändringsarbetet och om ansvaret för underhållsansvaret och anteckna uppgifterna på disponentintyget, på motsvarande sätt som när det gäller aktieägarens övriga ändringsarbeten.

6 kap. **Bolagsstämma**

31 §. *Beslut om renoveringar som finansieras av samtliga aktieägare.* Det föreslås att 2 mom. i denna paragraf ska utökas med en ny 3 punkt, med stöd av vilken det blir lättare för bolagsstämman i gamla husbolag att fatta beslut om utförandet av sådana vederlagsfinansierade renoveringar av husbolagets fastighet eller byggnad som avsevärt förbättrar hållbarheten i boendet. Enligt den föreslagna bestämmelsen ska det i gamla husbolag vara möjligt att fatta beslut om en sådan renovering vid samma tid som en motsvarande nyordning införs i samband med nybygge.

Med förbättring av hållbarheten avses förutom hållbarheten i boendet även förbättring av hållbarheten när det gäller användning av lägenheterna för eventuella andra användningsändamål. Med användning avses utöver skötsel och underhåll av byggnaden, fastigheten och lägenheterna även verksamhet som är förenlig med fastighetens, byggnadens och lägenheternas användningsändamål, exempelvis aktiviteter som normalt hör samman med boendet, inklusive lägenhetsinnehavarnas sedvanliga färdsl, såsom bil- och cykelåkning.

Med åtgärder som förbättrar hållbarheten avses sådana åtgärder som enligt allmän uppfattning förbättrar hållbarheten. Det faktum att en planerad renovering t.ex. enligt bolagets styrelse, disponenter eller enligt ett majoritetsbeslut vid bolagsstämman anses förbättra hållbarheten är inte tillräckligt.

Huruvida det är fråga om en avsevärd förbättring eller inte måste i princip bedömas från fall till fall, på det sätt som det detaljerat redogjorts för ovan i beskrivningen och bedömningen av nuläget. När det gäller exempelvis renoveringar som förbättrar energieffektiviteten finns det emellertid allmänt tillämpade parametrar och definitioner av vilka förbättringar som betraktas som avsevärda. Ofta kan en myndighets eller någon annan oberoende aktörs utredningar och villkoren för deras stödåtgärder åtminstone utgöra en utgångspunkt för bedömningen av huruvida en förbättring betraktas som avsevärd eller inte. Vid helhetsbedömningen tas även hänsyn till hur allmänna de tjänster blivit som baserar sig på förbättringen i fråga. Också på dylika förbättringar tillämpas, på det sätt som angetts ovan i samband med beskrivningen och bedömningen av nuläget, den likställighetsprincip som föreskrivs i BostABL och lagens övriga bestämmelser bl.a. om kravet på att en renovering inte får ha en oskälig effekt på vederlaget, villkoren för ökning av aktieägarnas betalningsskyldighet och aktieägarnas rätt till bolagets medel.

En dylik renovering som förbättrar hållbarheten kan genomföras med majoritetsbeslut också då den riktar sig bara mot en del av aktielägenheterna och gynnar bara en del av aktieägarna, på det sätt som föreskrivs i BostABL 6 kap. 32 § 5 mom. Dessa aktieägare svarar för de drifts- och underhållskostnader som renoveringen medför, i enlighet med de allmänna principerna i BostABL.

Tillämpningen av de allmänna principerna i BostABL på sådana renoveringar som utförs av bolaget behandlas ovan i avsnitten 2.1.1, 2.2.2 och 3.3.2.

7 Ikraftträdande

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

8 Förhållande till andra lagförslag

Regeringens proposition med förslag till ändring av vissa lagar som gäller bostadsdatasystemet (RP 168/2022 rd) innehåller förslag till bestämmelser om lagring av och tillgången till tekniska och ekonomiska uppgifter om husbolagets fastighet, byggnad och lägenheter, som inte kräver några ändringar i denna proposition.

De föreslagna lagändringarna kräver inte några ändringar i handelsregistrets datasystem, och inte heller några andra ändringar i myndigheternas verksamhet. Propositionen påverkar inte statsbudgeten.

9 Förhållande till grundlagen och lagstiftningsordning

De konsekvenser som bostadsaktiebolaget och övriga aktieägare orsakas av förslaget om en aktieägares ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten i de gemensamma lokaler och utrymmen som hör till bolagets fastighet och byggnad, och för deras möjligheter att påverka villkoren för ändringsarbetet, motsvarar den gällande lagens reglering om ändringsarbeten som en aktieägare utför i sin lägenhet. Propositionen är till denna del förenlig med det egendomsskydd som föreskrivs i grundlagen (15 §). Dessutom gör propositionen det lättare för en aktieägare att förbättra tillgängligheten utanför sin lägenhet, vilket främjar lika möjligheter för husbolagets alla aktieägare med nedsatt rörelse- eller funktionsförmåga att använda sina aktielägenheter och husbolagets gemensamma lokaler och utrymmen. I lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs det inte om sådana byggkrav som omfattas av området för byggreglering. Ändringen främjar också tillgodoseendet av de grundläggande fri- och rättigheterna. Propositionen är till dessa delar förenlig med det som föreskrivs om likabehandling i grundlagen (6 §). Propositionen står inte i

strid med likabehandlingslagstiftningen. Förslaget främjar de allmänna målen för FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

När det gäller förslaget om förbättrande av hållbarheten i boendet har man i propositionen beaktat den gällande lagens principer och reglering om aktieägarnas skyldighet att betala bolagsvederlag, kostnaderna för boendet i aktielägenheterna och övriga kostnader för användning av dem, samt kravet på att kostnaderna ska vara förutsebara. Propositionen är till dessa delar förenlig med det egendomsskydd som föreskrivs i grundlagen. Att underlätta beslutsfattandet om en reform som främjar hållbarheten i boendet främjar också tillgodoseendet av den grundläggande rättigheten till miljön enligt 20 § i grundlagen.

Enligt 22 § i grundlagen ska det allmänna se till att de grundläggande fri- och rättigheterna och de mänskliga rättigheterna tillgodoses. Förslaget är också till denna del förenligt med grundlagen.

Med stöd av vad som anförts ovan kan den föreslagna regleringen anses vara förenlig med grundlagen. Propositionen kan behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Kläm

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

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) rubriken för 4 kap. 4 §, 5 kap. 8 § 2 mom.
och 6 kap. 31 § 2 mom. samt
fogas till 5 kap. 8 § ett nytt 2 mom., varvid det ändrade 2 mom. blir 3 mom. och det nuvarande
3 mom. blir 4 mom., som följer:

4 kap.

Underhåll

4 §

Underhållsarbete i aktielägenheter samt ändringsarbete som en aktieägare utför utanför lägenheten

5 kap.

Ändringsarbeten

8 §

Ändringsarbete i bolagets lokaler

En aktieägare har rätt att på egen bekostnad utföra ändringsarbete som förbättrar tillgängligheten i lokaler och utrymmen som bolaget besitter. Bolagsstyrelsen eller disponenten ska på förhand underrättas om ändringsarbetet.

På sådant ändringsarbete som avses i 1 mom. och på förvaringen av uppgifter om arbetet ska 1 § 2–5 mom. tillämpas, på innehållet i ansökan, på delgivning med andra aktieägare och på kostnaderna för behandlingen av ansökan bestämmelserna i 2 § om anmälan om ändringsarbete, på förbud mot ändringsarbete och på ytterligare villkor efter det att samtycke har getts 3 § 3 mom., på ändring av bolagsordningen och på ansökan om behövliga tillstånd 5 § och på tillsynen över arbetet 7 §. På sådant ändringsarbete som avses i 2 mom. ska 1 § 2–5 mom., 2 § 2 mom. och 3–7 §§ tillämpas.

6 kap.

Bolagsstämma

31 §

Beslut om renoveringar som finansieras av samtliga aktieägare

Bolagsstämman fattar beslut om renovering med sådan majoritet som nämns i 26 §, om inte någon aktieägares betalningsskyldighet blir oskäligt betungande, och

1) fastigheten eller byggnaden sätts i ett skick som motsvarar sedvanlig standard vid tidpunkten i fråga,

2) det är fråga om en sedvanlig med vederlag finansierad gemensam anskaffning av en nytighet som anknyter till användningen av fastigheten eller byggnaden,

3) hållbarheten i användningen av fastigheten eller byggnaden i övrigt förbättras avsevärt på ett sätt som motsvarar nybygge,

4) det föreskrivs om åtgärden i bolagsordningen, eller

5) åtgärden i övrigt är förenlig med den verksamhet som anges i bolagsordningen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 3 november 2022

Statsminister

Sanna Marin

Justitieminister Anna-Maja Henriksson

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) rubriken för 4 kap. 4 §, 5 kap. 8 § 2 mom. och 6 kap. 31 § 2 mom. samt
fogas till 5 kap. 8 § ett nytt 2 mom., varvid det ändrade 2 mom. blir 3 mom. och det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., som följer:

Gällande lydelse

4 kap.

Underhåll

4 §

Utförande av underhållsarbete i aktielägenheter

Föreslagen lydelse

4 kap.

Underhåll

4 §

*Underhållsarbete i aktielägenheter samt
ändringsarbete som en aktieägare utför ut-
anför lägenheten*

5 kap.

Ändringsarbeten

8 §

Ändringsarbete i bolagets lokaler

5 kap.

Ändringsarbeten

8 §

Ändringsarbete i bolagets lokaler

(ny)

En aktieägare har rätt att på egen bekostnad utföra ändringsarbete som förbättrar tillgängligheten i lokaler och utrymmen som bolaget besitter. Bolagsstyrelsen eller disponenten ska på förhand underrättas om ändringsarbetet.

På sådant ändringsarbete och på förvaringen av uppgifter om arbetet ska 1 § 2–5 mom. tillämpas, på innehållet i ansökan, på delgivning med andra aktieägare och på kostnaderna för behandlingen av ansökan bestämmelserna i 2

På sådant ändringsarbete som avses i 1 mom. och på förvaringen av uppgifter om arbetet ska 1 § 2–5 mom. tillämpas, på innehållet i ansökan, på delgivning med andra aktieägare

Gällande lydelse

§ om anmälan om ändringsarbete, på förbud mot ändringsarbete och på ytterligare villkor efter det att samtycke har getts 3 § 3 mom., på ändring av bolagsordningen och på ansökan om behövliga tillstånd 5 § och på tillsynen över arbetet 7 §.

Föreslagen lydelse

och på kostnaderna för behandlingen av ansökan bestämmelserna i 2 § om anmälan om ändringsarbete, på förbud mot ändringsarbete och på ytterligare villkor efter det att samtycke har getts 3 § 3 mom., på ändring av bolagsordningen och på ansökan om behövliga tillstånd 5 § och på tillsynen över arbetet 7 §. *På sådant ändringsarbete som avses i 2 mom. ska 1 § 2–5 mom., 2 § 2 mom. och 3–7 §§ tillämpas.*

6 kap.

Bolagsstämma

31 §

Beslut om renoveringar som finansieras av samtliga aktieägare

6 kap.

Bolagsstämma

31 §

*Beslut om renoveringar som finansieras av samtliga **aktieägare***

Bolagsstämman fattar beslut om renovering med sådan majoritet som nämns i 26 §, om inte någon aktieägars betalningsskyldighet blir oskäligt betungande, och

1) fastigheten eller byggnaden sätts i ett skick som motsvarar sedvanlig standard vid tidpunkten i fråga,

2) det är fråga om en sedvanlig med vederlag finansierad gemensam anskaffning av en nyttighet som anknyter till användningen av fastigheten eller byggnaden,

3) det föreskrivs om åtgärden i bolagsordningen, eller

4) åtgärden i övrigt är förenlig med den verksamhet som anges i bolagsordningen.

Bolagsstämman fattar beslut om renovering med sådan majoritet som nämns i 26 §, om inte någon aktieägars betalningsskyldighet blir oskäligt betungande, och

1) fastigheten eller byggnaden sätts i ett skick som motsvarar sedvanlig standard vid tidpunkten i fråga,

2) det är fråga om en sedvanlig med vederlag finansierad gemensam anskaffning av en nyttighet som anknyter till användningen av fastigheten eller byggnaden,

3) *hållbarheten i användningen av fastigheten eller byggnaden i övrigt förbättras avsevärt på ett sätt som motsvarar nybygge,*

4) det föreskrivs om åtgärden i bolagsordningen, eller

5) åtgärden i övrigt är förenlig med den verksamhet som anges i bolagsordningen.

Denna lag träder i kraft den 20 .