Miljöutskottet

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

Till ekonomiutskottet

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsköp (RP 191/2026 rd): Ärendet har remitterats till miljöutskottet för utlåtande till ekonomiutskottet.

Sakkunniga

Utskottet har hört
- specialsakkunnig Henriikka Kekkonen, justitieministeriet
- lagstiftningsråd Anu Karjalainen, miljöministeriet
- gruppchef Mika Hakamäki, Konkurrens- och konsumentverket
- vice verkställande direktör Kirsi Palviainen, Byggnadsindustrin RT rf
- senior jurist Jaakko Lindfors, Finlands Fastighetsförbund rf
- jurist Mona Haataja, Suomen Vuokranantajat ry
- jurist Heli Yli-Kauppila, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

Skriftligt yttrande har lämnats av
- Finanssiala ry
- Finlands Fastighetsmäklare rf
- Finlands Disponentförbund rf
- Asuntosäätiö sr
- Finlands näringsliv rf
- Företagarna i Finland rf.

Inget yttrande av
- Finlands Kommunförbund.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Målet med propositionen är att förbättra funktionen hos bestämmelserna om skydd för köpare och bostadsaktiebolag och att avlägsna oklarheter som observerats i tillämpningen. Utskottet anser att

propositionen har beretts omsorgsfullt. De föreslagna ändringarna förbättrar funktionaliteten hos bestämmelserna om skyddet för köpare och bostadsaktiebolag och förtydligar flera bestämmelser. Det är också viktigt att regleringen inte medför olägenheter för nybyggandet i det utdragna och utmanande konjunktur- och bostadsmarknadsläget. Utskottet fäster ekonomiutskottets uppmärksamhet vid följande synpunkter som gäller byggande och bostadspolitik.

Obligatorisk observatör för byggnadsarbetet

I propositionen föreslås det att 2 kap. 22 § i lagen om bostadsköp ändras så att det blir obligatoriskt att anlita en observatör för byggnadsarbetet, vilket för närvarande är frivilligt. Enligt förslaget ska den stiftande delägaren säkerställa att aktiebolaget senast när bostäder börjar bjudas ut till försäljning har en oberoende observatör med tillräcklig yrkeskompetens. Observatören ska i köparnas intresse följa att byggnaden färdigställs i enlighet med avtalet och i proportion till de betalda köpesummorna. Under byggnadsfasen är observatörens uppgift således på motsvarande sätt som för närvarande att följa upp att byggnadsarbetena, i synnerhet byggnadstidtabellen, arbetsmetoderna och de använda materialen, är ändamålsenliga. Observatören har också till uppgift att regelbundet ge aktieköparna, revisorn och den stiftande delägaren behövliga uppgifter om iakttagelser som observatören gjort i sitt uppdrag. Observatörens uppgifter efter byggnadsfasen kan hänföra sig till årsgranskningen och eftergranskningen. Utskottet anser det motiverat att observatörens rätt att få information utvidgas så att observatören kan sköta sitt uppdrag på behörigt sätt och exempelvis delta i myndighetsinspektioner och myndighetssyner. Bestämmelser om observatörens ansvar föreslås i en ny 2 kap. 22 a §. Husbolaget och aktieköparna har rätt att av observatören få ersättning för skada som observatören har orsakat vid utförandet av uppgifterna, till den del ersättning inte kan fås av någon annan ansvarig eller ur säkerheter.

Utskottet anser att en stärkt ställning för observatören för byggnadsarbetet och den föreslagna skyldigheten att anlita en observatör i objekt som säljs under byggnadsfasen ökar transparensen inom byggandet, främjar ett korrekt genomförande av byggprojekt och stärker köparnas förtroende för köp av nya bostäder. I propositionen uppskattas observatörens arvode uppgå till cirka 500 euro per bostad i medelstora eller stora flervåningshusprojekt och cirka 1 700 euro per bostad i små radhusprojekt. Fördelarna med en obligatorisk observatör för byggnadsarbetet har bedömts vara större än olägenheterna till följd av de ökade kostnaderna, eftersom färre byggnadsfel avsevärt kan minska kostnaderna för reparationer och utredning av eventuella tvister.

Utskottet föreslår att ekonomiutskottet ytterligare bedömer om det verkligen är ändamålsenligt att på det sätt som föreskrivs i 22 a § 2 mom. kräva en grundad anledning för att aktieköparna ska ha rätt att byta observatör för byggnadsarbetet. Kravet på grundad anledning kan leda till onödiga tolkningsproblem kring när ett byte är möjligt, trots att aktieköparna i princip bör ha frihet att efter behov och utan begränsningar byta observatör för byggnadsarbetet för att bevaka sina intressen. Enligt motiveringen till propositionen kan vilken anledning som helst vara grundad, och det krävs inte någon särskild bevisning som stöder anledningen till bytet. Avsikten är dock att observatören inte byts ut i onödan utan anledning. Med hänsyn till det som sägs ovan förefaller kravet på grundad anledning inte vara behövligt i praktiken. Utskottet anser att slopandet av kravet på

grundad anledning inte skulle göra uppdraget som observatör för byggnadsarbetet mindre attraktivt, eftersom ändringen knappast skulle leda till att observatören byts ut i onödan.

Årsgranskningsstämma och eftergranskningsstämma för nya bostäder

Paragraferna om årsgranskningsstämma (4 kap. 18 f §) och eftergranskningsstämma (4 kap. 18 i §) är nya och preciserar och kompletterar den gällande regleringen. Enligt förslaget preciseras bestämmelserna om årsgranskning av bostäder som säljs som nya särskilt i fråga om förfarandena för anmälan av fel. I fortsättningen ska säljaren också ordna en årsgranskningsstämma där de fel som upptäckts i objektet och en uppskattning av de reparationer som behövs gås igenom. Dessutom föreslås det att det till lagen fogas nya bestämmelser om eftergranskning, det vill säga om upprättande av en eftergranskningsrapport och om en eftergranskningsstämma. Eftergranskningen är avsedd att ordnas efter att de fel som upptäcktes vid årsgranskningen har avhjälpts. Eftergranskningsstämman, som behandlar hur avhjälpandet av felen har fortskridit, ska dock ordnas senast 12 månader efter årsgranskningsstämman. Syftet med förslagen är att byggnadsfelen ska avhjälpas och eventuella meningsskiljaktigheter redas ut snabbare än för närvarande.

Utskottet anser att såväl kravet på en obligatorisk observatör för byggnadsarbetet som de nya bestämmelserna om årsgranskning och eftergranskning förbättrar byggkvaliteten, minskar byggnadsfelen och gör det smidigare att reda ut tvister mellan parterna. Dessa konsekvenser kan medföra kostnadsbesparingar för alla parter. Förbättrad byggnadskvalitet kan också stärka konsumenternas förtroende för bostadsmarknaden, vilket allmänt kan ha gynnsamma konsekvenser för hur bostadsmarknaden fungerar.

Vid utskottets sakkunnigutfrågning fästes uppmärksamhet vid att tidpunkten för årsgranskningen enligt förslaget tidigareläggs med två månader, från 12 månader till 10 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden eller de tillbyggda bostäderna för användning. Under sakkunnigutfrågningen diskuterades det om tidigareläggningen kan leda till att vissa fel inte upptäcks på grund av att alla problem som har samband med väderförändringar vid årstidsväxlingar inte nödvändigtvis framträder under en period på 10 månader. Enligt förslaget ska tidpunkten för årsgranskningen meddelas minst en månad innan granskningen förrättas. Säljaren ska när den meddelar tidpunkten för årsgranskningen be köparna anmäla fel som har upptäckts i bostäderna och eventuella andra utrymmen och områden som de besitter samt i gemensamma utrymmen som enligt bolagsordningen hör till deras underhållsansvar. Regleringen kan leda till att anmälningar om fel börjar samlas in enligt lagens krav så tidigt att årsgranskningen kan ordnas redan 10 månader efter ibruktagandet, varvid det inte nödvändigtvis har varit möjligt att upptäcka alla fel. Tidpunkten för årsgranskningen påverkar köparens och bostadsaktiebolagets rätt att åberopa ett upptäckt fel. Enligt 4 kap. 19 § i lagförslaget förlorar köparen sin rätt att åberopa ett fel, om felet inte har anmälts i samband med årsgranskningen eller inom den tid som anges i 18 f § 4 mom. Utskottet anser att tidigareläggande av årsgranskningen från 12 månader till 10 månader likväl kan betraktas som motiverat, eftersom det gör processen för att upptäcka och avhjälpa fel snabbare. Enligt det föreslagna 4 kap. 18 § 1 mom. ska årsgranskningen liksom för närvarande förrättas senast 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden eller de tillbyggda bostäderna för ibruktagande.

Rätt att frånträda köpet av en ny bostad

I lagen om bostadsköp föreskrivs det om köparens möjlighet att frånträda köpet av en ny bostad innan bostaden överlåts. Det föreslås att det i lagen föreskrivs om en procentbaserad standardersättning som säljaren har rätt till när köparen frånträder köpet. Enligt förslaget är ersättningens maximibelopp fem procent av bostadens skuldfria köpesumma. Köparen ska dessutom betala för sådana tilläggs- och ändringsarbeten som inte ökar bostadens värde vid vidareförsäljning.

Utskottet fäster uppmärksamhet vid att en fortsatt omfattande rätt för köparen att frånträda köpet alltid medför risker också för bolagets övriga konsumentdelägare och särskilt för små byggföretag. Rätten att frånträda köpet påverkar i betydande grad de övriga delägarnas ställning. Särskilt under de senaste årens utdragna lågkonjunktur inom byggbranschen har köp ofta frånträtts och, när det eventuellt varit fråga om investerarköpare, i betydande omfattning. Detta har varit ekonomiskt lönsamt för de köpare som frånträtt köpen, men samtidigt har bolagets ekonomi och det normala boendet i bostadsaktiebolaget kunnat äventyras ur de övriga bostadsköparnas perspektiv.

Konsekvenser för så kallade mellanformsavtal för boende

I fråga om så kallade mellanformsavtal, som ligger mellan ägar- och hyresboende, föreslås tillägg till 3 kap. i lagen om bostadsköp, som gäller reserveringsavgift, handpenning och standardersättning. Bestämmelserna i kapitlet ska tillämpas på den avgift som tas ut på förhand för rätt att köpa en bostad, förutsatt att det därtill har ingåtts ett hyresavtal om besittning av bostaden. Enligt förslaget föreskrivs i kapitlet bland annat om avgiftens maximibelopp och villkoren för återbetalning av den. Till lagen fogas också en bestämmelse om minimivillkoren för avtal som innehåller en sådan avgift.

Med mellanform avses en boendeform som ligger mellan ägarboende och hyresboende. Ändringarna i propositionen gäller exempelvis arrangemang där den boende bor i bostaden på hyra och dessutom betalar säljaren en avgift för rätten att köpa bostaden senare, rentav flera år eller årtionden senare. Avgifterna gör inte den boende till ägare av bostaden ens till en viss andel under boendetiden, utan de beaktas i köpesumman först om den boende slutligen köper bostaden.

För närvarande tillämpas lagen om bostadsköp i regel inte på mellanformsavtal, eftersom de delvis är hyresavtal. Också vid beredningen av propositionen identifierades det att lagen om bostadsköp i princip inte lämpar sig för reglering av mellanformsavtal, eftersom det inte är fråga om traditionella bostadsköp. Trots detta föreslås det i propositionen reglering av vissa frågor, såsom den förskottsavgift som tas ut hos den boende och avtalets minimiinnehåll. Mellanformerna är mest problematiska ur köparnas synvinkel, eftersom köparna inte nödvändigtvis förstår vilka risker det innebär att förbinda sig till ett sådant mellanformsavtal.

Utskottet anser att en ökad reglering av mellanformsavtalen kan förtydliga rättsläget och minska antalet tvister. Utskottet betonar behovet av att utveckla konsumentskyddet i fråga om mellanformerna, eftersom avtalet är av synnerligen stor betydelse för den enskilda konsumenten. En mellanform bör erbjuda konsumenten en väg till ägarboende på ett sådant sätt att riskerna kan

identifieras och i möjligaste mån hanteras. Samtidigt välkomnar utskottet att mellanformerna har beaktats i propositionen och att konsumentskyddet förbättras. Särskilt om boendetiden med stöd av hyresavtalet blir eller kan bli lång kan betydande förändringar ske i bolagets ekonomiska ställning, och den konsument som har köpt köprätten har inte möjlighet att påverka avtalsvillkoren eller bilda sig en uppfattning om bolagets ekonomi. Köparen kan inte påverka bolagets ekonomi under boendetiden och inte heller sitt boende eller husets angelägenheter över huvud taget, eftersom bolaget inte förvaltas av delägarna.

Eftersom modeller som ligger mellan ägar- och hyresboende före det slutliga köpet av bostaden i princip inte utgör bostadsköp, är lagen om bostadsköp inte nödvändigtvis den mest ändamålsenliga författningen för en mer heltäckande reglering av dessa modeller. Utskottet stöder en utredning av behovet av och konsekvenserna av ny, heltäckande reglering av mellanformerna och föreslår att ekonomiutskottet överväger att i sitt betänkande ta in ett uttalande om att utredningen ska påskyndas.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljöutskottet föreslår

att ekonomiutskottet beaktar det som sägs ovan.

Helsingfors 21.10.2026

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Jenni Pitko gröna
vice ordförande Eveliina Heinäluoma sd
medlem Marko Asell sd
medlem Noora Fagerström saml
medlem Petri Huru saf
medlem Mai Kivelä vänst
medlem Hanna Kosonen cent
medlem Pinja Perholehto sd
medlem Jorma Piisinen saf
medlem Merja Rasinkangas saf
medlem Tere Sammallahti saml
medlem Sara Seppänen saf.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.