

Svar på skriftligt spörsmål SSS 372/2017 rd

Svar på skriftligt spörsmål om bättre konsumentskydd vid köp av bostad

Till riksdagens talman

I det syfte som anges i 27 § i riksdagens arbetsordning har Ni, Ärade talman, till den minister som saken gäller översänt följande skriftliga spörsmål SS 372/2017 rd undertecknat av riksdagsledamot Riitta Myller /sd m.fl.:

Hur tänker regeringen ingripa i alltför stora bolagslån och ge ägare av bostadsaktier större möjlighet att kontrollera riskerna med husbolagets bolagslån samt förbättra konsumentens rättsskydd och konsumentskydd vid köp av bostad?

Som svar på detta spörsmål anför jag följande:

Liksom det konstateras i det skriftliga spörsmålet utgör bolagslånet ofta en betydande andel av det skuldfria priset för nya bostäder och försäljningspriset är i sin tur relativt lågt. Systemet medför både fördelar och risker. Att minska riskerna genom att ingripa i det ursprungliga bostadslånets storlek via lagstiftning är emellertid svårt eftersom bolagslån ansöks i det skede när bostadsaktiebolagets aktier i sin helhet ägs av den stiftande delägaren, det vill säga till exempel byggherren. I lagen om bostadsköp (843/1994) begränsas ändå möjligheten att öka det sammanlagda skuldbeloppet eller andra ansvarsförbindelser redan om en aktie har sålts till en konsument (2 kap. 8 och 9 §).

Via lagstiftningen har man även försökt säkerställa att potentiella köpare får en klar uppfattning om boendekostnaderna innan de fattar beslut om att köpa bostaden. I statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (130/2001) anges de uppgifter som en näringsidkare ska lämna i en annons eller broschyr om en bostad som är till salu när bostaden marknadsförs till konsumenter. I annonseringen om bostaden ska enligt förordningen anges bland annat bostadens försäljningspris samt skuldfritt pris, om det avviker från försäljningspriset (2 § 2 mom. 3 punkten). Motsvarande uppgifter ska nämnas också i broschyren om en bostad, och därtill en betalningstidtabell när det gäller en bostad som planeras eller är under byggnad (6 § 6 punkten). I 8 § anges övriga uppgifter som ska nämnas i broschyren vid försäljning av aktier som berättigar till innehav av en bostad. Det gäller bland annat boendekostnader, såsom vederlag, vattenavgifter och andra ersättningar för bruk av bostaden eller, i fråga om en bostad som planeras eller är under byggnad, en uppskattning av dem. Även i disponentintyget ska anges uppgifter bland annat om lån som bolaget lyft och lån som bolaget har fattat beslut om men som inte lyfts samt om låneandelarna för aktielägenheten (statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenhetens ytor och om disponentintyg (365/2010) 4 och 6 §). Om en person som köper en ny bostad har fått oriktiga, vilseledande eller bristfälliga uppgifter om något som gäller bostadens ekonomiska värde eller de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med bostaden eller om bostadsaktiebolagets ekono-

Svar på skriftligt spørgsmål SSS 372/2017 rd

miska ställning inte motsvarar ekonomiplanen, kan det vara frågan om ett ekonomiskt fel enligt 4 kap. 27 § i lagen om bostadsköp.

Om en bostadsköpare behöver kredit för köpet, ska kreditgivaren enligt 7 a kap. 11 § i konsumentskyddslagen (38/1978) innan ett kreditavtal ingås noggrant bedöma en konsuments kreditvärdighet. Bedömningen ska grundas på behövliga, tillräckliga och proportionella uppgifter om konsumentens inkomster och utgifter samt övriga ekonomiska förhållanden. Också uppgifternas riktighet ska kontrolleras på behörigt sätt. Enligt förarbetena till lagen (RP 77/2016 rd) ska alla behövliga och betydelsefulla faktorer som kan inverka på konsumentens förmåga att återbetala krediten under kredittiden beaktas i bedömningen av kreditvärdigheten. För utredande av betalningsmånen bör enligt förarbetena också bland annat en eventuell höjning av ränteutgifterna för krediten beaktas. Enligt 7 kap. 16 a § får kreditgivaren lämna kredit till en konsument endast om bedömningen av konsumentens kreditvärdighet visar att de skyldigheter som följer av ett kreditavtal sannolikt kommer att fullgöras på det sätt som avtalet förutsätter. Om konsumenten ändå köper bostaden utan personligt lån, finns det ingen sådan extern part som är skyldig att bedöma kreditvärdigheten. Då är det endast konsumenten själv som ansvarar för bedömningen av om denne klarar av de skyldigheter som bostadsköpet medför, inklusive att återbetala bolagslånet. Då är det särskilt viktigt att förhandsuppgifterna är tillräckliga, tydliga och korrekta.

Om vederlagen inte betalas, kan bolagsstämman enligt 8 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) besluta att den aktielägenhet som en aktieägare besitter tas i bolagets besittning för högst tre år. Då ska styrelsen utan dröjsmål hyra ut den till en lämplig hyresgäst mot gängse hyra (8 kap. 6 §), så att bolaget kan ersätta de obetalda vederlagen med hyresintäkterna. Som det konstateras i det skriftliga spørsmålet är det i sista hand alla aktieägare i bostadsaktiebolaget som ansvarar för risken med bolagslån. För att risken ska realiseras förutsätts ändå att det ovan beskrivna besittningstagandet och övriga åtgärder för att vederlagen ska betalas inte ger resultat.

Regeringen anser det inte motiverat att införa bestämmelser om hur stor bolagslånets andel får vara i det skede när bostadsaktierna börjar bjudas ut till försäljning till konsumenter.

Helsingfors 10.10.2017

Justitieminister Antti Häkkänen