

Svar på skriftligt spørgsmål om att uppdatera bestämmelserna om vederlag i lagen om bostadsaktiebolag genom att tillåta beslut med två tredjedels majoritet

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 spørgsmål SS 42/2026 rd undertecknat av riksdagsledamot Timo Heinonen /saml:

Hur ämnar regeringen säkerställa att bestämmelserna om vederlag i lagen om bostadsaktiebolag motsvarar bostadsaktiebolagens och stadscentrumens nuvarande behov som hänför sig till livskraft och är regeringen redo att bereda en lagändring enligt vilken det i fortsättningen är möjligt att besluta om ändring av grunden för fördelning av vederlag med två tredjedels majoritet i stället för kravet på enhällighet?

Som svar på detta spørgsmål anför jag följande:

Enligt lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) är aktieägarna skyldiga att betala ett bolagsvederlag enligt de grunder som anges i bolagsordningen för att täcka bolagets utgifter. Grunden för betalning av vederlaget ska anges i bolagsordningen. Bolagsstämman beslutar om ändring av bolagsordningen med 2/3 kvalificerad majoritet enligt lagen om bostadsaktiebolag. En ändring av bolagsordningen kräver förutom kvalificerad majoritet även aktieägarens samtycke bland annat när det ändamål för vilket aktieägarens lägenhet får användas ändras eller aktieägarens betalningsskyldighet gentemot bolaget ökas genom en ändring av grunden för vederlaget eller någon annan betalningsgrund eller genom att en betalningsgrund läggs till eller slopas (BABL 6:35 § 2 och 4 punkten).

Kravet på samtycke i de nämnda situationerna är nödvändigt av den anledningen att aktieägaren vid förvärvet av aktierna anses ha godkänt innehållet i den besittningsrätt som aktierna medför samt de bestämmelser i bolagsordningen som gäller kostnadsfördelningen och skyldigheten att betala vederlag och vars varaktighet aktieägaren har rätt att lita på. I praktiken krävs samtycke av de delägare vars besittningsrätt som aktierna medför ändras eller betalningsskyldighet utökas. Aktieägarens betalningsskyldighet gentemot bolaget kan utökas till följd av en ändring av bolagsordningen till exempel när en koefficient läggs till eller stryks i vederlagsgrunden eller när den

lägenhetsyta som nämns i bolagsordningen ökas. För att lägga till eller slopa en vederlagskoefficient krävs samtycke av alla aktieägare vilkas aktielägenheters bolagsvederlagsgrund (relativa betalningsandel) ökar till följd av ändringen.

Enligt statsminister Petteri Orpos regeringsprogram uppdateras lagen om bostadsaktiebolag och en kontrollerad avveckling av husbolag underlättas. Justitieministeriet tillsatte den 5 januari 2024 en arbetsgrupp med uppgift att bereda ett förslag till uppdatering av lagen om bostadsaktiebolag. Arbetsgruppens mandatperiod var den 5 januari 2024–31 maj 2025. Betänkandet publicerades i augusti och en remissbehandling ordnades på hösten. När det gäller förslagen i arbetsgruppens betänkande understöder utlåtandena i huvudsak förslagen. Remissinstanserna ansåg det vara bra att förslagen tillgodoser samhällets nuvarande behov i en tid då affärslokaler står tomma.

I betänkandet bedömdes bostadsaktiebolagens möjligheter att anpassa sin verksamhet till de utmaningar som den regionala strukturomvandlingen medför, bland annat genom att kartlägga bolagens förutsättningar att fatta beslut om förvärv av egna aktier utan vederlag samt ändring av grunden för bolagsvederlaget och användningsändamålet för en aktielägenhet. På grund av den regionala utvecklingen och strukturförändringarna i samhället finns det inte nödvändigtvis längre någon ändamålsenlig användning eller efterfrågan på aktielägenheter för olika användningsändamål (särskilt affärslokaler). I dessa fall kan aktielägenhetens värde och användbarhet ur aktieägarnas synvinkel väsentligt förbättras genom att lägenhetens användningsändamål ändras från exempelvis affärslokal till bostadslägenhet. Sådana ändringar kan också ha en positiv inverkan på bolaget, om det för det ändrade användningsändamålet för aktielägenheten är möjligt att hitta aktieägare eller hyresgäster som har bättre förutsättningar än en aktieägare eller hyresgäst att klara av betalningen av bolagsvederlaget eller hyran.

I betänkandet från arbetsgruppen för lagen om bostadsaktiebolag föreslås det att lagen ändras så att aktieägarnas samtycke inte krävs, när grunden för bolagsvederlaget för en aktielägenhet i samband med en ändring av användningsändamålet ändras så att den motsvarar den grund för bolagsvederlag som tillämpas på andra aktielägenheter med samma användningsändamål och ändringen biträds av minst fyra femtedelar (4/5) av alla andra aktier och röster i bolaget än ägaren till den aktielägenhet som är föremål för ändringen. Därtill kan en majoritet på fyra femtedelar anses tillgodose aktieägarnas rättigheter enligt grundlagen. I praktiken innebär förslaget att i en stor del av bolagen kan en delägare (eller i större bolag några delägare) inte genom att motsätta sig en sådan ändring som är godtagbar för bolagets alla övriga delägare. På så sätt kan man beakta situationer där ägaren till den aktiegrupp som ändringen gäller på basis av aktieinnehavet kan ha ett betydande inflytande på åstadkommandet av ett sådant beslut. Dessutom följer av jämlikhetsprincipen i lagen att användningsändamålet ska ändras utan att kränka likabehandlingen.

Regeringens proposition om lagen om bostadsaktiebolag är för närvarande under fortsatt beredning vid justitieministeriet. Avsikten är att en proposition ska överlämnas till riksdagen under

vårsessionen 2026. Justitieministeriet bevakar och bedömer utvecklingen i praktiken, men i fortsättningen kan det vara skäl att överväga om det i stället för punktvisa ändringar i bostadsaktiebolagens beslutsfattande skulle löna sig att utreda helheten och kartlägga hurudana beslut som idag kan fattas med kvalificerad majoritet och på vilka villkor detta kunde utvidgas.

Helsingfors 13.3.2026

Justitieminister Leena Meri