

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till ändring av vissa lagar som gäller bostadsdatasystemet

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om ett bostadsdatasystem, lagen om bostadsaktiebolag och lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem ändras.

Syftet med propositionen är att möjliggöra en vidare utveckling av bostadsdatasystemet och att införa en verksamhetsmiljö där husbolagens administrativa uppgifter flödar mellan informationssystem som strukturerat och maskinläsbart data. Angående husbolagens administrativa uppgifter omfattar propositionen uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten och uppgifter som behövs för det positiva kreditupplysningsregistret samt förfarandena i anslutning till dem. Genom lagändringarna förverkligar man Finlands program för hållbar tillväxt, som stöder ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar tillväxt i enlighet med målen i regeringsprogrammet för Sanna Marins regering. Programmets åtgärder finansieras från Europeiska unionens facilitet för återhämtning och resiliens (RRF).

Dessutom skulle det föreskrivas om behandlingen i handelsregistret och aktielägenhetsregistret av sådana ändringar i bolagsordningen som påverkar aktiegrupper i bostadsaktiebolag och i ömsesidiga fastighetsaktiebolag och den besittningsrätt till en aktielägenhet som aktiegrupperna medför. I propositionen föreslås det även att man skulle göra vissa ändringar som anses behövliga utifrån erfarenheterna från tillämpningen av lagstiftningen om bostadsdatasystemet, bland annat i bestämmelserna om ömsesidiga fastighetsaktiebolag i lagen om bostadsaktiebolag, i bestämmelserna om registrering i lagen om ett bostadsdatasystem och i bestämmelserna i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem.

Lagarna avses träda i kraft x.x.20xx.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
MOTIVERING	4
1 Bakgrund och beredning	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Beredning	5
2 Nuläge och bedömning av nuläget	7
2.1 Nuläge	7
2.1.1 Förvaltning av administrativa uppgifter om bolag	7
2.1.2 Utlämnande av administrativa uppgifter om bolag	8
2.1.3 Användningssituationer för administrativa uppgifter om bolag	9
2.1.4 Bolagsbildning, ändring av bolagsordningen och ändring av bolagsstrukturen	9
2.1.5 Ömsesidiga fastighetsaktiebolag i aktielägenhetsregistret	11
2.1.6 Förvärv av aktier för ett bolag som ska bildas	12
2.1.7 Ikraftträdandearrangemangen för lagstiftningen om bostadsdatasystemet	13
2.2 Bedömning av nuläget	14
2.2.1 Digitaliseringsutvecklingen inom branschen	14
2.2.2 Informationens kvalitet	15
2.2.3 Decentraliserad eller centraliserad förvaltning av grundläggande uppgifter	16
2.2.4 Kostnadsfaktorer i anslutning till informationsförmedlingssättet i nuläget	17
2.2.5 Vanliga användningssituationer	17
2.2.6 Ändring av bolagsordningen, ändring av bolagsstrukturen, ändring av bolagsformen och upplösning av ett bolag	20
2.2.7 Ömsesidiga fastighetsaktiebolag i aktielägenhetsregistret	22
2.2.8 Förvärv av aktier för ett bolag som ska bildas	23
2.2.9 Ikraftträdandearrangemangen för lagstiftningen om bostadsdatasystemet	24
3 Målsättning	25
4 Förslagen och deras konsekvenser	26
4.1 De viktigaste förslagen	26
4.1.1 Modellen för hantering av sådana ändringar av bolagsordningen som gäller aktier som hör till aktielägenhetsregistret samt av ändringar av bolagsstrukturen	28
4.1.2 Ömsesidiga fastighetsaktiebolag i aktielägenhetsregistret	29
4.1.3 Förvärv av aktier för ett bolag som ska bildas	29
4.1.4 Ikraftträdandearrangemangen för lagstiftningen om bostadsdatasystemet	29
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna	30
4.2.1 Ekonomiska konsekvenser	30
4.2.1.1 Konsekvenser för statsfinanserna	30
4.2.1.2 Ekonomiska konsekvenser för företag och medborgare	30
4.2.2 Sammanfattning av de ekonomiska konsekvenserna	39
4.2.3 Konsekvenser för myndigheternas verksamhet	40
4.2.4 Andra samhälleliga konsekvenser	41
4.2.4.1 Konkurrenskonsekvenser	41
4.2.4.2 Konsekvenser för dataskyddet	42
4.2.4.3 Konsekvenser för aktieägare och rättsinnehavare	44
4.2.4.4 Konsekvenser för bolagen	44

5 Alternativa handlingsvägar	45
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser	45
5.1.1 Nollalternativet	45
5.1.2 Frivilligmodellen	46
5.1.3 Alternativa modeller i fråga om ändringar av aktiegrupper	47
5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet	48
5.2.1 Sverige	48
5.2.2 Norge	49
5.2.3 Danmark	50
5.2.4 Det finska systemets särdrag	51
6 Remissvar	51
7 Specialmotivering	52
7.1 Lag om ett bostadsdatasystem	52
7.2 Lag om bostadsaktiebolag	63
7.3 Lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem	73
8 Bestämmelser på lägre nivå än lag	74
9 Ikraftträdande	74
10 Verkställighet och uppföljning	75
11 Förhållande till andra propositioner	76
11.1 Samband med andra propositioner	76
11.2 Förhållande till budgetpropositionen	76
12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning	77
12.1 Integritetsskydd	77
LAGFÖRSLAG	81
1. Lag om ändring av lagen om ett bostadsdatasystem	81
2. Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag	86
3. Lag om ändring av lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem ..	92
BILAGOR	94
PARALLELLTEXTER	94
1. Lag om ändring av lagen om ett bostadsdatasystem	94
2. Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag	103
3. Lag om ändring av lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem	112

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

De föreslagna lagändringarna genomför Finlands program för hållbar tillväxt. Finlands program för hållbar tillväxt stöder ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar tillväxt i enlighet med målen i regeringsprogrammet för Sanna Marins regering. Programmet för hållbar tillväxt främjar konkurrenskraft, investeringar, en höjning av kompetensnivån samt forskning, utveckling och innovationer. Åtgärder i programmet finansieras från Europeiska unionens facilitet för återhämtning och resiliens (RRF), *nedan faciliteten för återhämtning och resiliens*.

Faciliteten för återhämtning och resiliens är det största programmet inom EU:s återhämtningsplan (Next Generation EU), *nedan återhämtningsplanen*. Syftet med faciliteten för återhämtning och resiliens är att främja unionens ekonomiska, sociala och territoriella sammanhållning samt förbättra medlemsländernas återhämtningsförmåga. Målet är också att minska de sociala och ekonomiska konsekvenserna av coronakrisen samt att bidra till en grön och digital omställning. Att uppnå dessa mål stärker sysselsättningen och produktionspotentialen i medlemsländernas ekonomier efter coronakrisen och bidrar till en hållbar tillväxt.

För att få finansiering från faciliteten för återhämtning och resiliens ska medlemsstaten lägga fram en plan för återhämtning och resiliens (RRP). Finland offentliggjorde sin plan för återhämtning och resiliens den 26 maj 2021. Planen är en del av Finlands program för hållbar tillväxt, som även omfattar de mål som härletts från regeringsprogrammet.

De föreslagna lagändringarna innebär att det befintliga bostadsdatasystemet utvecklas särskilt genom att möjliggöra dataflöden av administrativa uppgifter om bolag mellan informationssystem. Bostadsdatasystemets lagstadgade uppgift är att tillgodose behov i fråga om omsättning av aktier som medför besittningsrätt till en lägenhet, förvaltning av säkerheter samt annan med detta jämförbar verksamhet samt bolagsförvaltningens och dess aktieägares behov i fråga om erhållande av information. Med hjälp av systemet produceras dessutom information för forskning och statistikföring samt för andra informationsbehov i samhället. Lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) trädde i kraft den 1 januari 2019, och bestämmelser om dess ikraftträdande och därtill hörande övergångsförfaranden finns i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (1329/2018).

Vidareutveckling av bostadsdatasystemet tjänar även funktionerna i det positiva kreditupplysningsregistret. För att förmedla dessa ekonomiska uppgifter insamlas uppgifter i bostadsdatasystemet både från kreditgivare och bolag. Bostadsdatasystemet tillhandahåller bolagens uppgifter om bolagslån för det positiva kreditupplysningsregistret, som ingår i de landspecifika rekommendationer som Europeiska unionens råd lade fram till Finland den 9 juli 2019. Lagen om ett positivt kreditupplysningsregister 739/2022 trädde i kraft den 1 augusti 2022. Behandlingen av bolagens låneuppgifter i ett positivt kreditupplysningsregister förutsätter i fortsättningen ändringar i denna lag och detta har eventuellt självständiga ekonomiska konsekvenser.

Nedan i denna proposition avses med bolag ett bolag i enlighet med 3 § i bostadsdatalagen (”ett i 1 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) avsett bostadsaktiebolag och ett i 28 kap. 2 § i den lagen avsett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som omfattas av bestämmelserna i 2 kap. 1 a § i lagen om bostadsaktiebolag”).

Lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018, nedan även bostadsdatalagen) trädde i kraft den 1 januari 2019. Genom den lagen inrättades det ett basregister för omsättningen av bostadsaktiebolags och ömsesidiga fastighetsaktiebolags aktier och användningen av dem som säkerhet: aktielägenhetsregistret. Efter att lagen trädde i kraft har aktierna för nya bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag, efter att bolaget bildades, anslutits till aktielägenhetsregistret. När det gäller bostadsaktiebolag som har bildats före lagen trädde i kraft tillämpas i fråga om införande i aktielägenhetsregistret de övergångsarrangemang som det föreskrivs om i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (1329/2018, nedan även införandelagen). Ömsesidiga fastighetsaktiebolag som har bildats innan lagen trädde i kraft får besluta om att ansluta sina aktier till aktielägenhetsregistret genom en ändring av bolagsordningen som gäller detta och genom att följa det förfarande som det föreskrivs om i införandelagen.

Aktielägenhetsregistret utgör en del av bostadsdatasystemet, vars syfte är att betjäna omsättningen av bostads- och fastighetsaktiebolagens aktier, kreditgivning och anknytande verksamhet, samt behoven i anknytning till informationstillgången om bolagens förvaltning och aktier. Med hjälp av systemet går det också att ta fram information för forskning och statistik samt för andra samhälleliga informationsbehov. Vissa andra myndighetsregister, såsom handelsregistret, utgör också en väsentlig del av verksamheten med både aktielägenhetsregistret och, mera allmänt, bostadsdatasystemet.

Utöver de mål som gäller en utökning av bostadsdatasystemets informationsinnehåll och användning, har man i samband med tillämpningen av den lagstiftning som anknyter till införandet av aktielägenhetsregistret identifierat vissa behov av att utveckla lagstiftningen och registerföringen som hänför sig till särskilt sådana ändringar av en bolagsordning som gäller de aktier som hanteras i handelsregistret och aktielägenhetsregistret. För att handläggningen i fråga om sådana här ändringar ska vara föregripande och smidig och trygga rättsinnehavarnas rättigheter krävs det att lagstiftningen preciseras och att myndigheternas samarbete utvecklas. Dessutom har det under de första åren som lagstiftningen om bostadsdatasystemet har verkställts konstaterats att det finns vissa ändringsbehov som tas upp senare i propositionen. Med tanke på utvecklandet av bostadsdatasystemet är det ändamålsenligt att de nämnda behoven beaktas samtidigt som registrets informationsinnehåll och användning utökas.

1.2 Beredning

Den del av propositionen som gäller vidareutveckling av bostadsdatasystemet och som har samband med återhämtningsinstrumentet har beretts vid jord- och skogsbruksministeriet. Projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet (HTJ2) (MMM021:00/2021) har tillsatts den 23 september 2021 för en mandattid mellan den 27 september 2021 och den 31 december 2026. Den del av propositionen som gäller vidareutveckling av bostadsdatasystemet och som finansieras från EU:s återhämtningsinstrument har beretts och varit på remiss som en separat helhet.

Bakgrundsmaterialet till regeringspropositionen i fråga om HTJ2 finns på adressen [valtioneuvosto.fi/hankkeet under beteckningen MM021:00/2021](https://valtioneuvosto.fi/hankkeet/under-beteckningen-MM021:00/2021).

Lagstiftningen om bostadsdatasystemet har beretts av en lagstiftningsarbetsgrupp som tillsattes vid jord- och skogsbruksministeriet och vars uppdrag har fortsatt även efter att lagen trädde i kraft. Uppdraget har inbegripit uppföljning av lagstiftningens verkställighet och bedömning och beredning av de lagstiftningsändringar som behövs för att användningen av systemet och systemets informationsinnehåll ska kunna utökas. Den del av propositionen som gäller ändring av aktiegrupper har beretts vid en undergrupp för lagberedningsgruppen.

Dessutom bereddes den del av propositionen som gäller ändring av aktiegrupper (ORM) först som en separat regeringsproposition och propositionen sändes på separat remiss.

Eftersom propositionernas tidsscheman är nästan överensstämmande och propositionerna innehållsmässigt i huvudsak handlar om samma lagstiftning, har de efter remisserna släppts samman till den aktuella propositionen.

Projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet har beretts i en arbetsgrupp, som förutom företrädare för jord- och skogsbruksministeriet består av företrädare för finansministeriet, justitieministeriet, miljöministeriet, arbets- och näringsministeriet samt Lantmäteriverket. Samarbetsgruppen för vidareutveckling av bostadsdatasystemet samordnar ministeriernas och de genomförande myndigheternas syner på frågor som infinner sig under genomförandet av projektet samt följer upp genomförandet.

Lagberedningsgruppen för ett bostadsdatasystem (MMM045:00/2016) har också behandlat innehållet i projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet.

Bakgrundsmaterialet till Lagstiftningsarbetsgruppen för bostadsdatasystemet finns tillgängligt på adressen [valtioneuvosto.fi/hankkeet under beteckningen MM045:00/2016](http://valtioneuvosto.fi/hankkeet%20under%20beteckningen%20MMM045:00/2016).

Vid beredningen av vidareutvecklingen av bostadsdatasystemet har en utredning om saken gjorts vid jord- och skogsbruksministeriet. I utredningen Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palvelujen jatkokehittäminen (vidareutveckling av bostadsdatasystemet och tjänster som har samband med det) 1.10.2019 redogjordes i synnerhet för handlingsmodellerna hos de olika aktörerna inom branschen när det gäller insamling av information för serviceprocesser samt särskilt ur ett funktionellt perspektiv för de olika aktörernas sätt att få tillgång till uppgifter om bolag och för därmed sammanhängande problem i nuläget. Utredningen gällde främst de uppgifter som i enlighet med lagstiftningen om bostadsaktiebolag ska förvaltas av bolagen och som ska antecknas i disponentintyget. Utredningen gällde inte lämnande av övervakningsuppgifter från bolagens tekniska system eller andra dylika uppgifter till fastighetsskötselbolag eller motsvarande uppgifter som behövs för att styra tekniska system. I samband med utredningen hördes branschens intressentgrupper i stor utsträckning, och med anledning av utredningen begärdes också utlåtanden av aktörer inom branschen. Dessutom ordnades 2019 workshoppar och en enkätundersökning för intressentgrupper. Tidigare har det genomförts en utredning av Deloitte, ASREK-nyttoanalys (2017), samt statsrådets utredning Ekonomiska och andra samhällsliga konsekvenser av övergång till elektronisk hantering av och handel med bostadslägenheter (Publikationsserien för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 14/2018).

I projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet har man fortsatt att i stor utsträckning involvera intressentgrupperna under projektets definitionsfas. För vidareutveckling av bostadsdatasystemet har det genomförts enkätundersökningar och workshoppar. Våren 2022 utfördes en enkät till disponenter, företrädare för bolag och fastighetsförmedlare. Med hjälp av enkäten inhämtades förslag till hur bostadsdatasystemet ska utvecklas. Enkäten riktades till centrala aktörer inom verksamhetsmiljön, det vill säga disponenter, företrädare för bolag samt fastighetsförmedlare. Dessutom genomfördes våren 2022 en enkät till programvaruleverantörer. Som stöd för beredningen ordnades workshoppar för sådana intressentgrupper som är viktiga med tanke på projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet. I workshopparna behandlades vidareutvecklingen av bostadsdatasystemet ur varje central intressentgrupps, det vill säga fastighetsförbundets, disponentförbundets och fastighetsförmedlarnas perspektiv. För denna proposition har dessutom utförts särutredningsarbete i fråga om det positiva kreditupplysningsregistret.

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Nuläge

2.1.1 Förvaltning av administrativa uppgifter om bolag

Med administrativa uppgifter om bolag avses sådana uppgifter som för nuvarande lämnas till informationsanvändare i ett disponentintyg. Denna datamängd omfattar på huvudnivån bland annat uppgifter om bolaget, uppgifter om bolagets fastigheter, byggnader och lägenheter, ekonomiska uppgifter om bolaget, lägenhetsspecifika ekonomiska uppgifter samt uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten.

Administrativa uppgifter om bolaget är vanligen endast tillgängliga för bolagsförvaltningen. De riksomfattande basregistren innehåller delvis samma uppgifter som behövs för bolagets förvaltning, men bolaget behandlar uppgifterna på en mycket noggrannare nivå. I synnerhet ändringar i lägenheter samt olika underhålls- och ändringsarbeten som bolaget utför i byggnader förutsätter inte en myndighetsprocess, vilket betyder att till exempel uppgifter på basis av tillståndspröcesser distanserar sig från bolagens verkliga situation med tiden. De administrativa uppgifterna om bolaget utgör en viktig informationshelhet som redogör för bland annat bolagets ekonomiska ställning och underhållsbehov. Det är bolagsförvaltningens uppgift att förvalta och uppdatera dessa uppgifter. Utan dessa uppgifter som lämnas i disponentintyg kan till exempel en köpare eller aktieägarna inte få en sanningsenlig bild av bolagets situation.

Omkring hälften av bolagen har en professionell disponent som sköter bolagets förvaltning. I de övriga bolagen sköts bolagsförvaltningen med hjälp av fastighetsförvaltning på egen hand, bolagen har kanske anlitat en revisionsbyrå, och bolag av mindre storleksklass har inte nödvändigtvis någon utomstående tjänsteleverantör och inte heller en utsedd disponent. Samma skyldigheter att lämna information genom ett disponentintyg gäller dock alla bolag, om en som har rätt till ett intyg begär det. Kraven på informationsinnehållet i intyget är desamma för samtliga bolag.

De flesta professionella disponenter förvaltar administrativa uppgifter om bolag i fastighetsförvaltningssystem. Utvecklingsgången fram till nuläget har inte varit densamma för alla dessa system. De uppgifter som förvaltas i de olika systemen är inte sinsemellan jämförbara eller modellerade på ett enhetligt sätt, utan systemutvecklingen är programspecifik. Det har inte uppstått möjligheter att överföra uppgifter från ett system till ett annat mellan systemen. Kodningar av olika uppgifter kan variera även inom ett och samma program, det har alltså eventuellt gjorts möjligt att förvalta koduppsättningar enligt disponent. Det är sannolikt att de bolag som använder en professionell fastighetsförvaltning och ett fastighetsförvaltningssystem över lag förvaltar uppgifterna heltäckande, trots att uppgifternas lagringsform inte är densamma hos alla aktörer.

Bolagsförvaltningen kan också skötas på det sättet att bolaget har en utsedd disponent som arbetar på egen hand och dessutom en revisionsbyrå som sörjer för bolagets ekonomiförvaltning. Då finns det en professionell process för förvaltning av de ekonomiska uppgifterna om bolaget och upprättande av boksluten och sannolikt även ett system för ekonomiförvaltning där de ekonomiska uppgifterna om bolaget förvaltas.

De allra minsta bolagen använder nödvändigtvis inte alls en professionell tjänsteleverantör för fastighetsförvaltningen eller ekonomiförvaltningen. Även ett sådant bolag kan sköta informationsförvaltningen på det sätt som avses i lagen om bostadsaktiebolag, men i så fall använder bolaget sannolikt en kontor- eller kalkylapplikation för förvaltning av uppgifterna. Beskrivningen och modelleringen av informationen i sådana fall beror helt på bolaget. Det kan också

förekomma situationer där det har uppstått ett pappersarkiv av olika förvaltningsuppgifter, men uppgifterna förvaltas inte egentligen på något sätt. Antalet sådana mycket små bolag med en till två bostäder är cirka 14 000 (totalantalet cirka 90 000), men å andra sidan finns endast cirka 1,5 procent av alla aktielägenheter i dessa bolag.

Bolagens administrativa kompetens har utretts utifrån de uppgifter som anmälts till handelsregistret. Enligt uppgifterna på basis av handelsregistret är användningen av professionella tjänsteleverantörer betydligt vanligare i bolag av storleksklassen 6–10 aktielägenheter jämfört med bolag av storleksklassen 1–5 aktielägenheter. Större bolag än detta har nästan alltid en professionell tjänsteleverantör, det vill säga antingen en revisionsbyrå eller en disponent.

Förutom modelleringssättet och lagringsutrustningen varierar bolagens informationsförvaltning också när det gäller uppdateringsfrekvens. De flesta professionella disponenter uppdaterar uppgifterna månatligen, det vill säga praktiskt taget i realtid, men det finns också aktörer som uppdaterar uppgifterna årligen eller endast när de behövs för en viss händelse, såsom bostadsköp.

Oberoende av förvaltningssättet eller bolagets storlek är förvaltningen av administrativa uppgifter om bolag decentraliserad. Varje bolag eller disponent bildar ett eget datalager.

Metoden för informationsförvaltningen beror alltså i hög grad på huruvida bolaget anlitar professionella aktörer för fastighetsförvaltningen och ekonomiförvaltningen. Detta i sin tur korrelerar starkt med bolagets storlek. Ju mindre bolaget är, desto färre händelser som kräver ett disponentintyg eller uppgifter i det förekommer i bolaget. Vanligen behövs intyget vid fastighetsförmedlingsprocessen, och om omsättningar sker mycket sällan, påverkar det troligtvis också motivationen att arbeta för informationsförvaltningen fortlöpande.

2.1.2 Utlämnande av administrativa uppgifter om bolag

Utlämnande av administrativa uppgifter om bolag sker i princip med hjälp av disponentintyg. Regleringen gällande disponentintyg ingår i 7 kap. 27 § i lagen om bostadsaktiebolag samt i en förordning som utfärdats med stöd av den lagen (Statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg 12.5.2010/365).

Disponentintyget är ett utdrag som ges av disponenten över aktielägenheten och de ekonomiska uppgifterna om bolaget. Om bolaget inte har en disponent, är styrelsens ordförande skyldig att ge disponentintyget. Enligt utredningar ges det årligen cirka 214 000 disponentintyg.

Disponentintyget är vanligen en avgiftsbelagd produkt, och disponenten kan ta ut en skälig avgift som styrelsen godkänner för intyget.

Disponentintyget är en sammanfattning av de administrativa uppgifterna om bolaget, och den praktiska framtagningen av disponentintyget beror naturligtvis i hög grad på bolagets praxis för informationsförvaltning. Om disponenten varje månad för in uppgifter i det informationssystem som denne använder, kan ett aktielägenhetsspecifikt utdrag produceras direkt utifrån dessa uppgifter. Om uppgifter vid den grundläggande verksamheten endast har uppdaterats vid behov eller om uppgifter varje gång de behövs måste samlas in till och med från ett pappersarkiv och utredas ur minnet, är framtagningen av disponentintyget mödosammare och risken för fel högre.

Till formen är disponentintyget ett utdrag, det vill säga en utskrift av en handling med en sammanställning av de aktuella uppgifter som gäller en aktielägenhet. Med utskrift avses ett pdf-dokument eller ett utskrivet pappersutdrag. Under de senaste åren har det funnits projekt genom

vilka man strävat efter att främja förmedlingen av uppgifter i disponentintyget direkt från fastighetsförvaltningssystemet till informationsanvändare, men sådana lösningar har inte tills vidare realiserats till praktiska handlingsmodeller.

Enligt enkäten till fastighetsförmedlare tar det cirka 5 dagar (median) att få ett disponentintyg. Variationen är dock stor, från ett par dagar till flera veckor.

Disponentintygets form eller framställningssätt har inte standardiserats. Intyget kan både skrivas ut från fastighetsförvaltningssystem och produceras genom att använda olika slags blankettmallar, tjänster på internet eller genom att skapa det direkt i ett ordbehandlingsprogram.

2.1.3 Användningssituationer för administrativa uppgifter om bolag

Administrativa uppgifter om bolag används mycket typiskt vid uppgifter där man producerar tjänster hos en tredje part för aktieägarna eller bolaget. Sådana funktioner är till exempel en tjänst som en aktieägare behöver vid fastighetsförmedling, kreditgivning eller värdebestämning samt en tjänst som bolaget behöver vid kreditgivning eller konkurrensutsättning av försäkringar. Konkurrensutsättning av fastighetsförvaltningstjänster och byte av disponent kräver också utlämnande av administrativa uppgifter om bolag. Administrativa uppgifter behövs dessutom för att säkerställa ett gott underhåll i bolaget.

Enligt Deloitte's (2017) utredning görs det på bostadsmarknaden (för aktielägenheter) årligen

- 85 000 försäljningsuppdrag
- 320 000 bestämningar av marknadsvärde
- 68 000 bostadsköp
- 130 000 fastställanden av de grundläggande uppgifterna om objektet
- 120 000 bestämningar av säkerhetsvärde
- 124 000 pantsättningar

Antalet arvsfång är 30 000.

Uppgifter om bolag används i mycket stor utsträckning i statistiker och index. Uppföljningen av byggnadernas och lägenheternas livscykel och den tekniska informationen om dem är särskilt viktiga vid statistikföring av bland annat renovering, byggnaders energianvändning och växthusgasutsläpp samt uppgifter om lägenhetens pris och förmögenhet. Skyldigheterna att statistikföra energianvändning och växthusgasutsläpp ökar hela tiden.

Ägare till bostadslägenheter är antingen investerare eller boendeägare. Aktieägarnas informationsbehov antas i första hand anknyta till användningssituationer som rör fastighetsförvaltning, kreditgivare och fastighetsförmedlare.

2.1.4 Bolagsbildning, ändring av bolagsordningen och ändring av bolagsstrukturen

De aktier som tillhör de bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som hör till bostadsdatasystemet samt den besittningsrätt till en aktielägenhet som de medför uppkommer genom registrering i handelsregistret när ett bolag bildas (1 kap. 6 § 1 mom. och 12 kap. 8 § i

lagen om bostadsaktiebolag), vid emission (13 kap. 14 § i lagen om bostadsaktiebolag) och vid fusion eller delning, som aktier som ges som vederlag till det mottagande bolaget (19 kap. 16 § och 20 kap. 16 § i lagen om bostadsaktiebolag). Varje aktie i ett bostadsaktiebolag medför ensam för sig eller tillsammans med andra aktier rätt att besitta en aktielägenhet. Med aktielägenhet avses i lagen en lägenhet eller någon annan del av den byggnad eller fastighet som bolaget äger (1 kap. 2 § 2 mom. och 1 kap. 3 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). I bostadsaktiebolagets bolagsordning ska det för varje aktielägenhet anges dess placering på fastigheten eller i byggnaden, lägenhetens nummer eller bokstavsbezeichnung, lägenhetens yta beräknad enligt mättningsgrunder som är allmänt godtagna inom byggbranschen samt lägenhetens användningsändamål och antalet rum i lägenheten samt med angivande av aktiernas ordningsnummer vilken eller vilka aktier (aktiegrupp) som medför rätt att besitta vilken aktielägenhet (1 kap. 13 § 1 mom. 4–5 punkten i lagen om bostadsaktiebolag). I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag medför varje aktie ensam för sig eller tillsammans med andra aktier rätt att besitta en lägenhet i bolagets byggnad som anges i bolagsordningen eller någon annan del av bolagets byggnad eller av en fastighet som bolaget besitter (28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag). Lagen innehåller inga uttryckliga bestämmelser om kraven på ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags lägenhetsbeskrivning (jfr det som sägs ovan om 1 kap. 13 § 1 mom. 4–5 punkten i lagen om bostadsaktiebolag).

Den information om aktier och den besittningsrätt som aktierna medför som finns i bolagsordningen ligger till grund för lägenhetsbeskrivningen, och den omsättning av aktier, användning av säkerheter och hantering av rättigheter och begränsningar som gäller olika aktier eller besittningsrätten till en aktielägenhet som sker inom ramen för det aktielägenhetsregister som Lantmäteriverket förvaltar grundar sig på de objekt som ingår i lägenhetsbeskrivningen. Med stöd av företags- och organisationsdatalagen (244/2001) ska ett bostadsaktiebolag och ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag etableras i företags- och organisationsdatasystemets e-tjänst. På basis av de uppgifter som uppgetts i systemet skapar e-tjänsten en lägenhetsbeskrivning som en del av bolagsordningen och informationen om aktiegrupperna och ändringar av dem förmedlas från Patent- och registerstyrelsens handelsregister med hjälp av en automatisk teknisk anslutning till Lantmäteriverkets aktielägenhetsregister (14 § 1 punkten i bostadsdatalagen).

De registrerade aktiernas numrering, indelning i aktiegrupper och den besittningsrätt som aktierna medför kan ändras genom en ändring av lägenhetsbeskrivningen i den bolagsordning som är registrerad i handelsregistret (1 kap. 13 § och 6 kap. 34–35 § i lagen om bostadsaktiebolag). Bolagsstämman beslutar om ändring av bolagsordningen med en sådan kvalificerad majoritet som avses i lagen, och utöver det kräver vissa ändringar av bolagsordningen som ändrar exempelvis den besittningsrätt till en lägenhet som aktierna medför samtycke av den som äger de aktuella aktierna. I anslutning till ändringar av bolagsordningen som gäller rivning och nybygge har man avvikit från kravet på samtycke (6 kap. 38–40 § i lagen om bostadsaktiebolag).

Efter att ett bolag har bildats kan nya aktier ges ut genom en emission, i samband med vilket även den besittningsrätt som de nya aktierna medför ska specificeras i enlighet med de ovan nämnda kraven på en lägenhetsbeskrivning (13 kap. i lagen om bostadsaktiebolag). En aktie kan upphöra genom ogiltigförklaring (18 kap. 6 § i lagen om bostadsaktiebolag), upplösning av ett bolag som fusioneras eller delas (19 kap. 16 § 1 mom. och 20 kap. 16 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag) eller upplösning av ett bolag (22 kap. 17 § i lagen om bostadsaktiebolag). Alla dessa åtgärder ska anmälas för registrering i handelsregistret och de träder i kraft det ögonblick då de har registrerats i handelsregistret. Ett bolag kan dessutom strykas ur registret (22 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag, 24 § i handelsregisterlagen) eller omvandlas till ett aktiebolag eller ett andelslag (21 kap. 1 § i lagen om bostadsaktiebolag). Bestämmelser om ett bolags etablerings- eller ändringsanmälan finns i handelsregisterlagen (9 och 14 §). Uppgifter om ändring av en bolagsordning lämnas in via handelsregistrets e-tjänst, om bolagets aktier har

anslutits till aktielägenhetsregistret (med andra ord om bolaget omfattas av bostadsdatalagen; se 11 § i företags- och organisationsdatalagen).

Handelsregistermyndigheten ska utan dröjsmål registrera ett nytt bostadsaktiebolag och ömsesidigt fastighetsaktiebolag när den har fått alla uppgifter och handlingar som krävs för registreringen. Samma förfarande ska tillämpas när det är fråga om en anmälan om ändring av ett sådant här bolags registeruppgifter. I lagen om ett bostadsdatasystem (14 §) finns det en allmän bestämmelse om Patent- och registerstyrelsens och Lantmäteriverkets utbyte av uppgifter om registreringen av bolag och aktier. Även om det inte finns några särskilda bestämmelser i lagen om när uppgifter om ett nytt bolag, eller uppgifter om ett befintligt bolag som finns i handelsregistret och som har ändrats, ska lämnas till Lantmäteriverket, avser lagen att uppgifterna, för att det ska säkerställas att aktielägenhetsregistret är uppdaterat, ska lämnas omedelbart efter registreringen.

Lagen om bostadsaktiebolag innehåller inga bestämmelser om på vilket sätt ett beslut om ändring av bolagsordningen är bindande gentemot en tredje part, såsom innehavaren av en panträtt eller annan rättighet som gäller en aktie i bolaget. Å andra sidan har det även utan en uttrycklig bestämmelse av hävd ansetts att bolagsstämmans beslutanderätt i fråga om bl.a. ändring av bolagsordningen i princip enbart gäller bolagets interna rättsförhållanden och att man genom ett beslut av bolagsstämman inte kan försvaga en tredje parts rätt vad gäller aktier eller den besittningsrätt som de medför. Enligt lagen ska den registreringsmyndighet som förvaltar aktielägenhetsregistret på tjänstens vägnar beakta de föreskrifter om aktiegrupperna enligt bolagsordningen som påverkar rätten att bestämma om aktier. I förarbetena till lagen om ett bostadsdatasystem har detta behandlats på så sätt att det konstateras att om aktier som hör till en aktiegrupp har pantsatts kan aktiegruppen inte ändras ens med samtycke av alla aktieägare, och ett sådant beslut av bolagsstämman som avser ändring av bolagsordningen är därför ogiltigt eftersom det inkräktar på tredje parts rättigheter (RP 127/2018 rd, s. 60). Innehavaren av en panträtt eller annan rättighet kan ge sitt samtycke till en sådan här ändring av bolagsordningen. Dessa principer tillämpas vid registrering av förvärv samt ändring av rättigheter som gäller aktier eller den besittningsrätt som aktier medför när ändringarna följer en ändring av bolagsordningen.

Enligt lagen om ett bostadsdatasystem ska ägande (5 § 2 mom.), pantsättning (6 § 1 mom.) eller någon annan rätt eller begränsning som gäller en aktie (7 § 1 mom. och 8 § 1 mom.) antecknas i aktielägenhetsregistret på ansökan eller anmälan. Lantmäteriverket kan alltså inte på tjänstens vägnar vidta åtgärder för att ändra en aktiegrupp som har antecknats i aktielägenhetsregistret eller rättigheter eller begränsningar som gäller en aktiegrupp på basis av en ändring av en bolagsordning. I fråga om handläggningen av ett ärende som gäller registrering eller anteckning och som har inletts på ansökan tillämpas vid Lantmäteriverket, förutom lagen om ett bostadsdatasystem, även förvaltningslagen, vilket innebär att myndigheten ska se till att ärendet utreds i tillräcklig omfattning och på tillbörligt sätt samt vid behov ska uppmåna sökanden att framlägga bevis för det avgörande i fråga om en registrering eller anteckning som sökanden yrkar på. En sådan situation kan bli aktuell exempelvis i sådana situationer som nämns ovan, där registrering söks för ändrade aktiegrupper.

2.1.5 Ömsesidiga fastighetsaktiebolag i aktielägenhetsregistret

Enligt 28 kap. 1 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag får det i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning inte göras avvikelser från vad som föreskrivs om det aktielägenhetsregister som avses i lagens 2 kap. 1 a §. Av detta följer att alla ömsesidiga fastighetsaktiebolag som har bildats efter att lagstiftningen om aktielägenhetsregistret trädde i kraft, från att de bildas och direkt med stöd av lagen, har börjat omfattas av aktielägenhetsregistret, och i fråga om omsättningen av deras aktier och användningen av dem som säkerhet tillämpas 2 kap. i lagen om ett

bostadsdatasystem (se 2 § 1 mom. i införandelagen). Det att ett bolag hör till aktielägenhetsregistret innebär att bolagets verksamhet omfattas av bl.a. vissa bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag vad gäller inlösningsförfarande, utövande av aktierättigheter och förande av aktiebok. Ett av målen när bostadsdatasystemet inrättades har legat bakom de gällande bestämmelserna, dvs. målet att skapa ett så heltäckande aktieregister som möjligt för de lägenheter och andra lokaler som omfattas av aktiehanteringen.

Ömsesidiga fastighetsaktiebolag som har bildats innan lagstiftningen om bostadsdatasystemet trädde i kraft får ansluta sig till aktielägenhetsregistret genom att ta med en bestämmelse om detta i bolagsordningen. Ett bolag kan inte fatta beslut om avförande av aktier ur aktielägenhetsregistret efter det att ändringen av bolagsordningen har registrerats (6 § i införandelagen).

Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag ska enligt bolagsordningen ha till sitt syfte att äga och besitta minst en byggnad eller del av en byggnad och varje aktie i ett sådant bolag ska ensam för sig eller tillsammans med andra aktier medföra rätt att besitta en i bolagsordningen angiven lägenhet i bolagets byggnad eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som det besitter (28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag). På samma sätt som bostadsaktiebolag har ömsesidiga fastighetsaktiebolag ingen skyldighet att registrera bokslutet (jfr 8 kap. 10 § i aktiebolagslagen och 2 kap. 9 § i bokföringslagen). Ömsesidiga fastighetsaktiebolag har dessutom i lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism befriats från kravet på separat registrering av verkliga förmånstagare. När det gäller ömsesidiga fastighetsaktiebolag betraktas sådana styrelseledamöter som är antecknade i handelsregistret som verkliga förmånstagare (1 kap. 7 § 4 mom. i lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism).

2.1.6 Förvärv av aktier för ett bolag som ska bildas

Förvärvet av en aktie ska föras in i aktielägenhetsregistret på ansökan av den till vilken aktien har övergått. En förutsättning för registreringen är att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om förvärvet läggs fram (5 § 2 mom. bostadsdatalagen). Ett förvärv som inte är slutligt på grund av ett villkor som gäller aktieöverlåtelsen ska föras in i aktielägenhetsregistret som villkorligt. Ansökan om registrering av förvärvet ska då i övrigt lämnas vilande tills ärendet kan avgöras slutligt (5 § 3 mom. i bostadsdatalagen).

Bostadsdatalagen innehåller inga särskilda bestämmelser om registrering av förvärv för ett bolag som ska bildas. Saken har inte heller behandlats i samband med lagens förarbeten, enligt vilka begreppet villkorligt förvärv i lagens 5 § 3 mom. syftar på ett förvärv som inte är slutligt på grund av ett villkor som gäller aktieöverlåtelsen (RP 127/2018 rd, s. 53). Enligt lagens förarbeten är det vanligen fråga om t.ex. ett villkor enligt vilket äganderätten överförs först när köpesumman har betalats i sin helhet, eller ett annat avtalsvillkor med motsvarande verkan.

Ett aktiebolag bildas genom registrering. Före registreringen kan bolaget inte förvärva rättigheter, ingå förbindelser eller uppträda som part inför en domstol eller en myndighet. Detta utgör dock inget hinder för att bolagsbildningen ska kunna föregås av olika avtal eller t.ex. att man förvärvar egendom som är ämnad för det bolag som ska bildas. I så fall är utgångspunkten att det i fråga om åtgärder som har vidtagits för bolagets räkning innan det har registrerats, såsom förvärv av bostadsaktier för det bolag som ska bildas, är de som har beslutat om och deltagit i en åtgärd som är gemensamt ansvariga för åtgärden. Ansvaret för sådana här åtgärder överförs till bolaget genom registrering på de villkor som anges i bolagslagarna.

När förpliktelseerna överförs innebär det att de som har agerat för bolagets räkning befrias från det ansvar som grundar sig på en åtgärd, och efter att bolaget har registrerats kan egendom exempelvis inte längre utmätas hos dem som har agerat för bolagets räkning. Däremot innebär det ansvar enligt bolagslagarna vad gäller förpliktelser som gäller för den som under tiden mellan en åtgärd och det att bolaget registreras har agerat för det bolag som ska bildas även att de som agerar för bolaget i sista hand betraktas som ägare till den egendom som har förvärvats för bolagets räkning. I rättspraxisen har det alltså ansetts att egendom som har förvärvats för ett bolag som ska bildas kan utmätas av skulden för en person som har agerat för ett bolags räkning, om egendomen inte har övergått till bolaget, exempelvis för att bolaget ännu inte har införts i handelsregistret (HD:1980-II-101 och HD:1980-II-102). Å andra sidan är det oklart i vilken mån den som har agerat för ett bolag under mellantiden kan disponera över den egendom som förvärvats för bolagets räkning.

Om en part i ett avtal som har ingåtts för ett bolag som ska bildas, såsom den som överlåter aktier, visste att bolaget inte var registrerat, kan parten, om inte något annat har överenskommits, säga upp det avtal som har ingåtts med bolaget, om en registeranmälan om bolagsbildningen inte har gjorts i tid eller om registreringen har fått avslag. Om en avtalspart inte visste att bolaget inte var registrerat, kan parten säga upp avtalet till dess att bolaget har registrerats.

2.1.7 Ikraftträdandearrangemangen för lagstiftningen om bostadsdatasystemet

Uppdateringen av anteckningar om begränsningar i aktieboken efter att aktieboken har överförts

Enligt lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem ska ett bostadsaktiebolag som har bildats innan lagstiftningen om bostadsdatasystemet trädde i kraft före utgången av 2023 överföra förvaltningen av sin aktiebok till Lantmäteriverket. Överföringen sker genom anmälan av vissa uppgifter i aktieboken som avses i den tidigare lagen om bostadsaktiebolag samt uppgift om en klausul i bolagsordningen som begränsar omsättningen. Syftet med lagen är att ett bolag som har anslutit sig till bostadsdatasystemet genom en överföring av aktieboken inte längre ska ansvara för förvaltningen av aktieboken, utan det är Lantmäteriverket som uppdaterar aktieboken på basis av registreringen och antecknandet av sådana rättigheter vad gäller aktier som ska införas i aktielägenhetsregistret. I införandelagen har man inte beaktat situationer där förvaltningen av aktieboken har överförts till Lantmäteriverket, men där det inte finns någon elektronisk anteckning om vem som äger bolagets aktier och det ansöks om att rättighet för en tredje part ska antecknas i aktieboken, såsom utmätning av en aktie eller en efterlevande makes besittningsrätt.

Omvandling av en annan sammanslutning till bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag

I lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem har man inte beaktat att ett annat bolag eller ett andelslag kan omvandlas till ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. I avsaknad av uttryckliga bestämmelser har det varit oklart om sådana här bolag ska anslutas till aktielägenhetsregistret och vilket förfarande som ska tillämpas vid en anslutning till registret.

Tidsfristen för registrering av aktieägare

När ett gammalt bostadsaktiebolag har fört över förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket och en aktie i bolaget överläts första gången efter det, ska förvärvaren ansöka om att bli

registrerad som aktieägare i aktielägenhetsregistret inom två månader efter det att överlåtelseavtalet ingicks. Tidsfristen räknas från det att överlåtelseavtalet har ingåtts även när man har kommit överens om att äganderätten ska övergå senare, på basis av ett så kallat uppskjutande villkor (7 § 2 mom. i införandelagen).

Utfärdande av interimisbevis under övergångsperioden

Införandelagen utgår från att aktieägaren i samband med ansökan om registrering i aktielägenhetsregistret ger in aktiebrevet med aktierna till Lantmäteriverket, som makulerar aktiebrevet innan uppgiften om aktieägaren förs in i aktielägenhetsregistret (7 § 3 mom. i införandelagen). Enligt bestämmelserna om aktiebrev i den gamla lagen om bostadsaktiebolag kan ett bolag innan ett aktiebrev utfärdas utfärda ett interimisbevis som gäller rätten till en eller flera aktier och som innehåller ett villkor om att aktiebrevet lämnas ut endast mot återställande av beviset. Enligt införandelagen kan en aktieägare registreras i aktielägenhetsregistret även mot uppvisande och makulering av ett interimisbevis. Av införandelagen framgår det emellertid inte på ett tydligt sätt att utfärdandet av ett interimisbevis (även) under övergångsperioden omfattas av 2 kap. 10 § 1 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag. Det finns inga närmare bestämmelser om innehållet i ett interimisbevis i den gamla lagen om bostadsaktiebolag eller i införandelagen, men det är vedertagen praxis att man i ett interimisbevis antecknar alla de uppgifter som även finns med i aktiebrevet.

2.2 Bedömning av nuläget

2.2.1 Digitaliseringsutvecklingen inom branschen

Under de senaste åren har det inom bolagens verksamhet skett digitaliseringsutveckling när det gäller funktioner i samband med husteknik och husautomation, där man till exempel vill samla in tekniska mätningssuppgifter om bostäderna eller husautomationen. På basis av uppgifterna kan man bland annat övervaka systemens funktion eller justera systemen så att de fungerar mer energieffektivt, observera störningar eller till exempel få konsumtionsrapporter och andra dylika rapporter direkt till fastighetsförvaltningssystemet. I synnerhet i nya objekt är det vanligt att hustekniken är utvecklad och att förbindelsen mellan hustekniken och den operativa verksamheten är kompatibel. En sådan funktionalitet utvecklas spontant inom branschen, eftersom de olika parterna har ett tydligt ekonomiskt och funktionellt incitament och aktörerna är professionella aktörer.

Vad gäller administrativa uppgifter om bolag har informationshanteringen främst utvecklats i form av programorienterade lösningar. Lösningarna lämpar sig väl för en fortlöpande sedvanlig bolagsförvaltning. Däremot har ingen utveckling skett när det gäller frågan om hur uppgifter i fastighetsförvaltningssystem kan användas i andra system och överföras mellan olika system som maskinläsbara och strukturerade data. Denna brist i verksamhetsmiljön orsakar ständigt kostnader och utgör en extra felkälla, eftersom de befintliga uppgifter som redan förvaltas inte kan utnyttjas i informationssystem som sådana. Uppgifterna måste antingen överföras manuellt från disponentintyget till det egna systemet, eller i vissa fall är man tvungen att tolka uppgifterna på basis av handlingar.

Inom bolagets verksamhet kommer problemen med informationsförmedlingen till synes i praktiken när bolaget byter disponent. Inom den vanliga fortlöpande verksamheten syns problemen särskilt i de tjänster som bolagets aktieägare behöver i form av fördröjningar och kostnader till följd av inhämtning av information. Den potentiella nyttan av en ändring i verksamhetsmiljön gäller de aktörer som inte alls är parter i utvecklingen av informationssystemen inom branschen.

Ett stort antal olika parter är kännetecknande för verksamhetsmiljön. I praktiken är det i en sådan verksamhetsmiljö ytterst svårt att åstadkomma en gemensam utvecklingsgång som syftar till en tillräcklig omfattning för att kunna utveckla tjänsterna. I verksamhetsmiljön förutsätter utvecklingen gränsöverskridande avtal mellan branscher om hur och på vilka villkor uppgifter kan fås för olika användningsändamål. I en verksamhetsmiljö med flera aktörer är det i praktiken inte möjligt att komma överens om en standardiserad informations- och handlingsmodell, utan utvecklingen sker i första hand programbaserat och gäller en begränsad grupp av aktörer. Då uppstår det inte en handlingsmodell som omfattar hela branschen, utan lösningarna är exakt riktade både till det aktuella problem som ska lösas och den aktuella gruppen av aktörer. Utvecklingen kan leda till en situation där en aktör de facto är tvungen att ta i bruk en viss leverantörs programlösning, om aktören ska tillhandahålla den aktuella tjänsten för sina kunder. Utvecklingen kan eventuellt leda till silofierade lösningar utan interoperabilitet sinsemellan.

I fråga om digitaliseringsutvecklingen konstaterar Konkurrens- och konsumentverket i utredningen om vidareutveckling av bostadsdatasystemet (s. 46) att det inte alls är klart att handlingsmodellerna inom fastighetsförvaltningsbranschen skulle utvecklas självständigt i denna verksamhetsmiljö. Enligt Konkurrens- och konsumentverket leder det stora antalet leverantörer av fastighetsförvaltningsprogram till att det är svårt att överenskomma om en gemensam standard på grund av motstridiga intressen. Verket framhäver att en gemensam standard kräver att alla aktörer gör kompromisser och att informationsmodellerna ändras i systemen. Enligt verket skulle det eventuellt uppkomma leverantörsspecifika lösningar för informationsöverföringar, om informationsöverföringarna överhuvudtaget utvecklades. Dessutom konstateras det i utredningen att bolagens förmåga att främja en sådan utveckling av funktionaliteten är svag, eftersom de personer som deltar i styrelsearbetet vanligen inte är professionella aktörer.

I nuläget saknas det en gemensam standardiserad handlingsmodell genom vilken de olika parterna kan överföra uppgifter utan en separat tolkning av uppgifterna. Det finns inte heller en skyldighet att lämna uppgifter till mottagaren ens i elektronisk form. De aktörer som förvaltar uppgifterna kan lämna uppgifter enligt sina egna utgångspunkter. Detta är inte till fördel för helheten, och inte heller för det bolag eller den aktieägare som i alla fall ska svara för de kostnader som den nuvarande handlingsmodellen medför.

Eftersom antalet aktörer är så stort kan inte ett enskilt bolag och inte heller en stor grupp av bolag åstadkomma en ändring utan skyldigheter att standardisera verksamhetsmiljön. Det krävs reglering som skapar förutsättningar för utveckling av en effektiv tjänstesektor.

2.2.2 Informationens kvalitet

Informationens kvalitet påverkar direkt informationens användbarhet. Statistikcentralens förslag till rekommendation ”Tiedon laatukriteerit ja mittaristo, ehdotus suosituksiksi 11.2.2022” (kvalitetskriterier och mätare för information, förslag till rekommendation) har utarbetats för att beskriva kvalitetskriterierna för informationsmaterialet inom den offentliga förvaltningen. Utredningen syftar till att erbjuda en gemensam nationell språkdräkt och terminologi för behandling av informationens kvalitet. Utredningen finns på https://stat.fi/static/media/uploads/org/tilastokeskus/suositus ehdotus_tiedon_laatukriteerit_ja_mittaristo_20220211.pdf.

Kvalitetskriterier för informationsmaterial enligt rekommendationsförslaget är spårbarhet, begriplighet, överensstämmelse med rekommendationer, aktualitet, konsekvens, korrekthet, noggrannhet, omfattning, maskinläsbarhet, behörigheter och exakthet.

Det är fråga om ett rekommendationsförslag för beskrivning av informationsmaterial inom den offentliga förvaltningen. Detta omfattar inte administrativa uppgifter om bolag, men samma

kriterier kan användas för att granska kvaliteten på de uppgifter som hör till bolagens förvaltningsansvar.

I fråga om administrativa uppgifter om bolag kan kvalitetskriterierna enligt Statistikcentralens promemoria i vissa fall uppfyllas, om uppgifterna granskas ur en enskild disponents eller ett enskilt bolags perspektiv. En professionell disponent som använder ett modernt fastighetsförvaltningssystem sörjer sannolikt för att det för fastighetsförvaltningen finns aktuella och heltäckande uppgifter tillgängliga så att bolagsförvaltningen kan skötas på ett tillfredställande sätt. De uppgifter som en enskild disponent förvaltar om sina egna objekt är också sannolikt inbördes jämförbara i den utsträckning som uppgifterna är strukturerade och kodade. Uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten förvaltas i allmänhet endast som data i textformat, vilket betyder att det inte är möjligt att tolka dem i informationssystem. Samtidigt förlorar man möjligheten att använda uppgifterna för att jämföra och analysera bolag, alltså uppgifterna åtminstone till den delen uppfyller inte kvalitetskriterierna. Om bolaget eller dess tjänsteleverantör inte alls använder ett informationssystem och förvaltar uppgifterna i olika kontorsprogram, är bedömningen av informationens kvalitet mycket diffus även på en allmän nivå.

När man betraktar användningssituationer för information utanför bolagsförvaltningen och bedömer informationens kvalitet till exempel ur en fastighetsförmedlares eller kreditgivares perspektiv uppfylls kvalitetskriterierna mycket dåligt. Olika bolag ger information som klassificerats och förvaltats på olika sätt. Informationen är inte standardiserad, och därför är informationen från olika källor inte enhetlig eller jämförbar utan tolkning. Informationen är inte maskinläsbar eller strukturerad, utan den är tillgänglig antingen som pappers- eller pdf-utskrifter och måste överföras manuellt till informationsanvändarens informationssystem. Det dröjer ofta innan man får tillgång till informationen, vilket försenar informationsanvändarens egna tjänstprocesser.

2.2.3 Decentraliserad eller centraliserad förvaltning av grundläggande uppgifter

I nuläget förvaltas uppgifter om bolag enligt disponent eller bolag beroende på situationen. Dessutom förvaltas uppgifter hos revisionsbyråer. Förvaltning av uppgifter omfattar flera olika aktörer som alla förvaltar sina respektive separata datamängder.

Uppgifternas tillgänglighet i en decentraliserad verksamhetsmiljö förutsätter att samtliga aktörer tar i bruk ett gemensamt överenskommet och standardiserat handlingsätt för att beskriva, klassificera, lämna ut och uppdatera information. Dessutom förutsätter en decentraliserad förvaltning av information och utlämnande av information från de olika aktörerna inom verksamhetsmiljön åtminstone olika arrangemang som baserar sig på avtal och samtycken mellan parterna, särskilt när det gäller personuppgifter. Ett decentraliserat utlämnande av information medför också mycket stora problem med tanke på det tekniska genomförandet av helheten, eftersom informationsanvändarna är tvungna att söka information i väldigt många olika källor.

I en centraliserad lösning insamlas information för informationsförmedling i en och samma datauppsättning, varvid informationsanvändarna får de uppgifter de behöver från en informationskälla. Även i fråga om en centraliserad lösning ska man säkerställa att informationen är heltäckande och att den också i övrigt uppfyller kvalitetskriterierna på ett tillfredställande sätt. Om informationen inte är heltäckande och aktuell kan det inte i praktiken uppstå en tjänstestruktur som utnyttjar informationen och effektiva handlingsmodeller. Således bör standardiseringen och ibruktagandet av informationsförmedlingen i verksamhetsmiljön vara förpliktande. En centraliserad datauppsättning kan i tekniskt avseende vara en tjänst som tillhandahålls av antingen den privata eller den offentliga sektorn. Skyldigheter för hela branschen och omfattande information som kan uppnås till följd av dem kräver en författningsgrund. Utlämnandet av information

kan endast grunda sig på sådana villkor för informationsutlämnande som jämlikt beaktar de olika aktörerna. Det enklaste sättet att ordna en enhetlig handlingsmodell för produktion och utlämnande av information är att centralisera allt informationsmaterial till bostadsdatasystemet, dit alla bolag lämnar information på ett enhetligt sätt och varifrån information lämnas ut för branschens tjänster på enhetliga villkor för informationsutlämnande.

2.2.4 Kostnadsfaktorer i anslutning till informationsförmedlingssättet i nuläget

När disponentintyget används som informationsförmedlingssätt kräver framtagningen av intyget åtgärder både av disponenten eller styrelsens ordförande och mottagaren av intyget då uppgifter överförs manuellt från intyget till det informationssystem som mottagaren använder. Enligt Deloitte's ASREK-nyttanalys (2017) utfärdas cirka 214 000 disponentintyg årligen. Enligt enkäten till fastighetsförmedlare tar det cirka 5 dagar (median) att få ett disponentintyg.

Omfattningen av uppgifterna i disponentintyget varierar på grund av att de olika programmen producerar intyg enligt sina respektive definitioner, och å andra sidan produceras intyg också på andra sätt än med hjälp av färdiga program. Definitionen av innehållet i disponentintyget vid TALTIO-projektet omfattar hundratals definierade uppgifter. Färdiga blanketter för disponentintyget är dock mycket snävare än denna definition. Ett disponentintyg som rör ett normalt objekt innehåller i alla fall en betydande mängd av enskilda uppgifter om bolaget, fastigheten, byggnaderna, lägenheterna, bolagets övriga lokaler, tjänsteproducenterna samt föremålet för intyget. Om dessa uppgifter är avsedda att utnyttjas i mottagarens system, till exempel i ett system som används av en fastighetsförmedlare, måste den behövliga datamängden kopieras manuellt från disponentintyget.

Enkäten till fastighetsförmedlare våren 2022 visade att kvaliteten på uppgifterna i disponentintyget varierar. Uppgifter i intyget behöver kontrolleras, och ofta måste man begära att de ska uppdateras. Förmodligen är detta en följd av bolagets sätt att förvalta uppgifterna i sin fortlöpande verksamhet. Om uppgifterna huvudsakligen uppdateras för att kunna ge ett disponentintyg utan någon annan uppdatering, ökar risken för fel.

De huvudsakliga kostnadsfaktorerna i nuläget är

- utarbetande av disponentintyg
- behandling av uppgifter och införande av dem i kundens informationssystem
- kontroll av uppgifternas kvalitet
- tiden innan uppgifterna blir tillgängliga

2.2.5 Vanliga användningssituationer

Det positiva kreditupplysningsregistret

Det positiva kreditupplysningsregistret är ett register som bereds vid Skatteförvaltningen, i vilket samlas uppgifter om privatpersoners krediter och inkomster. Målet med registret är att bekämpa överskuldssättning i hushållen, förbättra kreditgivarnas förmåga att bedöma kreditvärdigheten, hjälpa privatpersoner att hantera sin egen ekonomi, ge tillförlitlig inform-

ation om kreditmarknaden samt underlätta uppföljningen och övervakningen av kreditmarknaden. Genomförandet av ett positivt kreditupplysningsregister ingår i de landspecifika rekommendationer som EU-kommissionen lagt fram till Finland.

Skuldmängden för bolagens aktieägare har vuxit avsevärt både i nybyggnadsobjekt och till följd av renovering även i gamla objekt. Trots att det är fråga om ett lån som bolaget tagit, riktas de ansvar som anknyter till delägarlån till aktiegrupperna och deras ägare.

Kreditgivarna har kännedom om hur mycket lån bolagen lyft från dem. Endast bolagen har uppgift om hur låneansvaret fördelas mellan aktiegrupperna. Eftersom detta utgör en betydande del av de finländska privatpersonernas låneansvar, är det viktigt att få informationen inkluderad i det positiva kreditupplysningsregistret. Utan denna information är det inte möjligt att bilda en helhetsbild av kreditmarknaden eller dra tillförlitliga slutsatser om överskuldsättningen.

För närvarande finns det inte tillgänglig information om fördelningen av låneansvaren i bolagen för att användas i det positiva kreditupplysningsregistret. Det informationsflöde som det positiva kreditupplysningsregistret kräver kan produceras med hjälp av bostadsdatasystemet, dit kreditgivarna ska anmäla de lån som bolagen lyft och företrädarna för bolagsförvaltningen fördelningen av låneansvaret på aktiegrupperna. I bostadsdatasystemet kompletteras informationen med ägaruppgifter, och på så sätt kan den information som bildats sändas till det positiva kreditupplysningsregistret.

Fastighets- och hyresförmedlingsverksamhet

Bostadsdatasystemets första fas, det vill säga ibruktagandet av ett system enligt bostadsdatalagen som trädde i kraft vid ingången av 2019, satt i gång en övergångsperiod under vilken bolagen ska överföra förvaltningen av aktieboken till bostadsdatasystemet. Övergångsperioden var avsedd att upphöra vid utgången av 2022, men den förlängdes till utgången av 2023. Efter att aktieboken har överförts ska aktieägaren ansöka om en elektronisk ägaranteckning i bostadsdatasystemet för sina äganden. En elektronisk ägaranteckning ska sökas inom tio år från överföringen av aktieboken eller i samband med det första ägarbytet eller pantsättning.

Efter övergångsperioden och fastställandet av ägaranteckningarna kan man för fastighets- och hyresförmedlingsprocesser få aktuella ägaruppgifter direkt från aktielägenhetsregistret. Av aktielägenhetsregistret framgår också aktielägenhetens pantsättningar och begränsningar. Dessa registeruppgifter underlättar ägarutredningar vid fastighetsförmedlingsprocessens initialfas samt själva affärsfasen. Likaså vid beredning av kreditbeslutet är förutom ägaren också anteckningarna om pantsättningar och begränsningar i registret kända. Slopandet av aktiebrev i pappersform gör det möjligt att ta fram helt elektroniska tjänster för vissa faser i processen, men i detta skede erbjuder bostadsdatasystemet ännu inte ett tillräckligt informationsunderlag för förmedlingsprocesser.

Utöver uppgifter om ägare, pantsättningar och begränsningar behövs det i fastighets- och hyresförmedlingsprocesser även flera andra uppgifter. En stor del av uppgifterna om bolaget och aktielägenheterna kommer från bolaget genom disponentintyget. Intyget är dock inte den enda informationskällan, utan uppgifter inhämtas också direkt från aktieägaren och eventuellt från olika myndigheter.

Enligt utredningar uppstår det fördröjningar, extra kostnader och flaskhalsar i förmedlingsprocesser när det gäller tillgång till administrativa uppgifter om bolag. Uppgifterna är också oenhetliga till formen och kvaliteten hos olika aktörer.

Enligt enkäten till fastighetsförmedlare tar det cirka 5 dagar (median) att få ett disponentintyg, men variationen är stor. Det är vanligt att man under förmedlingsprocessen måste skaffa intyget flera gånger. Fastighetsförmedlarna konstaterade om erhållandet av intyget att det är lätt (6 %) eller oftast lätt (29 %) att få intyget, medan 65 % ansåg att det borde vara lättare eller att det är alldeles för svårt att få intyget. I den verbala responsen lyfter fastighetsförmedlarna även fram problem med informationens kvalitet och informationens innehållsmässiga brister samt att olika aktörer ger olika och på olika sätt definierade uppgifter.

I enlighet med lagen om bostadsaktiebolag kan en förmedlingsrörelse som har ett gällande uppdrag att sälja aktierna eller att hyra ut aktielägenheten få ett disponentintyg (7 kap. 27 § i lagen om bostadsaktiebolag). Uppgifterna behövs dock redan vid bedömning av objektet för uppdraget. Om uppdraget har gjorts endast på basis av de uppgifter som försäljaren eller hyresvärden meddelat och de uppgifter som bolagsförvaltningen meddelat blir tillgängliga först vid en senare tidpunkt, är det möjligt att man är tvungen att förhandla om uppdragsavtalet på nytt genast i början av processen.

Kreditgivning och bedömning av säkerhetsvärde

Förvaltning av säkerheter och bedömning av säkerhetsvärde i samband med kreditbeslut grundar sig i allmänhet på uppgifter i disponentintyget, om en aktielägenhet används som säkerhet. I praktiken får kreditinstitutet då uppgifterna antingen från ett disponentintyg som lämnats av aktieägaren eller fastighetsförmedlaren och som tagits fram av disponenten, eller om bolaget inte har en disponent av bolagsstyrelsens ordförande. Förmodligen är förfarandet oftast detsamma vid ändring av gällande avtal. Värde på en enskild kunds säkerheter kan också granskas till exempel när det är fråga om betalningsanmärkningar.

Fortlöpande förvaltning av säkerheter

Förutom bedömning av säkerhetsvärde i fråga om enskilda objekt utförs bedömning av säkerhetsvärde periodiskt för en större säkerhetsmassa. Då är det inte möjligt att använda aktielägenhetsspecifika uppgifter till exempel med hjälp av ett disponentintyg. I sådana fall kan säkerhetsvärdet bedömas till exempel genom att tillämpa den genomsnittliga utvecklingen av marknaden i olika områden och med sådana referensuppgifter utvärdera ett enskilt objekts utveckling. Bedömning av en sådan stor säkerhetsmassa skulle vara mer precis, om man vid bedömningen kunde utnyttja uppgifter om bolag, särskilt uppgifter om delägarlån efter långivningstidpunkten samt uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten som utförts eller planeras. Enhetliga och heltäckande uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten samlade i bostadsdatasystemet skulle förbättra det informationsunderlag som finns tillgängligt för fortlöpande förvaltning av säkerheter.

Byte av disponent

Enligt 7 kap. 28 § i lagen om bostadsaktiebolag ska styrelsen föra en förteckning över underhålls- och ändringsarbeten, men under utredningen har det framkommit att aktielägenhetsspecifika uppgifter ofta inte blir överförda vid byte av disponent. Det kan hända att den enda informationskällan för sådana uppgifter är den nuvarande aktieägaren, vars uppfattning om underhålls- och ändringsarbetena i aktielägenheten är begränsad till den tid som denne själv varit aktieägare i bolaget. Det faktum att bolaget har en lagstadgad skyldighet att samla in lägenhetsspecifika uppgifter om de anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten som lämnats till bolaget är av stor betydelse bland annat vid byte av disponent. Medvetande om skyldigheten

påverkar konkurrensutsättningen av fastighetsförvaltningstjänster i bolagen. Informationsöverföringen och inkludering av bolaget i tjänsterna kan kräva så mycket arbetstid att det i praktiken begränsar möjligheterna till bytet. Vid byte av disponent måste uppgifter föras in i den nya disponerarens system manuellt och eventuellt tolkas på nytt utifrån gamla dokument. Ett sådant handlingsätt är arbetsamt och medför en risk för att uppgifterna inte överförs korrekt för bolaget.

Informationsöverföringen vid byte av disponent kan orsaka bolaget stora kostnader, vilket kan hindra konkurrensutsättningen av tjänsterna. Bolagets tjänsteleverantör kan ta ut avgifter för utlämnandet av uppgifterna vid bytet, och det är också vanligt att även den nya disponeraren debiteras för inkludering av bolaget i sina tjänster. En sådan kostnad i anslutning till modellen för förvaltning av uppgifter utgör en extra tröskel för konkurrensutsättningen av fastighetsförvaltningstjänster utöver överförandet av uppgifterna. Om vissa grundläggande uppgifter kunde överföras till den nya disponeraren direkt från bostadsdatasystemet, skulle bytet av disponent vara lättare. Särskilt när det gäller uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten som bolaget utfört kan en tolkning som baserar sig på arkivet i efterhand leda till felaktiga resultat. Därför skulle det vara synnerligen nyttigt att få tillgång till dessa uppgifter vid byte av disponent.

Försäkringsrörelseverksamhet

Försäkring av ett bolag förutsätter uppgifter särskilt om omständigheter som rör objektets säkerhet, men även om underhålls- och ändringsarbetena i bolaget. Till exempel utförda och icke utförda underhållsarbeten kan påverka försäkringens prissättning. Vissa underhållsarbeten som kan orsaka till exempel fuktskador om de försummas är av stor betydelse med tanke på försäkringar. Försäkringsbolag skulle kunna använda uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten samt andra uppgifter om objektets (byggnaders) egenskaper som insamlas i bostadsdatasystemet.

Statistikföring

Statistikcentralens statistikföring grundar sig på centralens egna direkta enkätundersökningar, eftersom det inte är möjligt att få tillräckligt exakta uppgifter från de nuvarande basregistren. En stor del av de underhålls- och ändringsarbeten som bolag och aktieägare utför kräver inget myndighetstillstånd, vilket betyder att endast bolaget har uppgift om de utförda arbeten.

Inhämtning av information som baserar sig på enkätundersökningar kan inte producera ett tillräckligt omfattande material för att användas som underlag för statistiker. En särskild enkät för att skaffa information är dessutom en extra åtgärd jämfört med att kunna använda ett enhetligt och riksomfattande material direkt från bostadsdatasystemet som underlag för statistikföringen. Då kan man också vid behov kombinera informationen med annat material som Statistikcentralen använder, eftersom permanenta beteckningar för byggnader och lägenheter kommer att tas i bruk i bostadsdatasystemet.

2.2.6 Ändring av bolagsordningen, ändring av bolagsstrukturen, ändring av bolagsformen och upplösning av ett bolag

Nya bostadsaktiebolag bildas ofta med tanke på bl.a. marknadsföringen av aktielägenheterna innan man vet exakt hurdana lägenheter man sist och slutligen kommer att bygga. För att ett bolag ska kunna bildas ska aktiegrupperna och den besittningsrätt som de medför definieras i bolagsordningen med den noggrannhet som lagen kräver. I bildningsskedet används därför ofta en lägenhetsbeskrivning där avsikten inte är att de lägenheter som beskrivs ska byggas som

sådana. När det blir klart hurdana lägenheter som ska byggas, registreras genom en ändring av bolagsordningen sådana uppgifter i lägenhetsbeskrivningen som motsvarar de aktielägenheter som slutligen ska byggas och de slutliga aktiegrupperna. I aktielägenhetsregistret har det å andra sidan redan på basis av etableringsanmälan antecknats aktiegrupper som motsvarar den ursprungliga lägenhetsbeskrivningen och för vilka ägaren är den stiftande delägare som har registrerats i aktielägenhetsregistret.

Ändring av uppgifter om ägare och andra rättsinnehavare som har antecknats i aktielägenhetsregistret på basis av en etableringsanmälan, så att de motsvarar de aktiegrupper som motsvarar de lägenheter som har byggts och som har registrerats i handelsregistret genom en ändring av bolagsordningen, sker i ett registreringsförfarande som medför kostnader för den som genomför byggprojektet samt arbete för registreringsmyndigheten. På basis av den erfarenhet som man har fått sedan bestämmelserna om aktielägenhetsregistret infördes har Lantmäteriverket infört ett förfarande där sådana här ändringar som gäller ett bolags hela aktiestock kan behandlas på basis av en enda registreringsansökan. I stället för en registreringsavgift (60 €) per enskild aktielägenhet används ett pris per timme (95 €) för handläggningen av sådana här ansökningar. Ändringar av de aktielägenheter och aktiegrupper som registrerats i etableringsfasen utgör en betydande mängd ärenden som ska behandlas i ett registreringsförfarande.

Vid handläggningen av sådana ändringar av bolagsordningen som gäller aktiegrupper och den besittningsrätt som de medför har det framkommit utmaningar till följd av den förvaltning av uppgifterna om aktier som är uppdelad på handelsregistret och aktielägenhetsregistret. Uppgifterna om sådana ändringar av lägenhetsbeskrivningen i en bolagsordning som gäller aktier kommer i realtid från handelsregistret till bostadsdatasystemet. I samband med det informationsutbyte som sker via det automatiska gränssnittet överförs emellertid inte några exakta uppgifter om de registrerade ändringarna, vilket betyder att det inte utifrån det automatiska informationsutbyte som sker mellan registren är möjligt att bedöma de olika ändringarna tillräckligt noggrant med hänsyn till registreringen och anteckningen i aktielägenhetsregistret.

Antalet ändringar av aktiegrupper som görs medan ett bolag är verksamt har i samband med beredningen bedömts med hjälp av ett sampel av de anmälningar som har gjorts till handelsregistret. Under 2020 anmälades 4 500 ändringar av bolagsordningen till handelsregistret. Cirka 25 procent av anmälningarna innehåller ändringar av lägenhetsbeskrivningen som görs medan bolaget är verksamt. Merparten av ändringarna utgör fall där nya aktier som har getts ut genom emission fogas till lägenhetsbeskrivningen. I så fall finns det inget behov av att i aktielägenhetsregistret klargöra tidigare rättigheter eller begränsningar som gäller aktier eller den besittningsrätt som de medför. Egentliga ändringar som gäller aktiegrupper som har registrerats tidigare och som görs medan ett bolag är verksamt, såsom sammanslagning eller uppdelning av aktielägenheter, är relativt ovanliga. Cirka 8 procent av de ändringar i samplet som gällde aktiegrupper utgjorde fall där gamla aktier skulle omorganiseras i nya aktiegrupper, den besittningsrätt som aktierna medförde skulle ändras och/eller gamla aktier skulle makuleras. Anmälningarna gäller i allmänhet enskilda eller på sin höjd några aktiegrupper. I och med att storleken på undersökningssamplet motsvarade 2,8 procent av de anmälningar om ändring av bolagsordningen som lämnas in under ett år torde man kunna utgå från att ca 300–400 fall av ändring av gamla aktiegrupper ska handläggas per år i samband med ändringar av bolagsordningen och att dessa fall berör ca 1 000–1 500 aktiegrupper. Även om felmarginalen är ganska stor i fråga om ett litet sampel är det klart att ändringar av bolagsordningen som gäller tidigare registrerade aktier och aktiegrupper utgör en liten del av alla ansökningar som årligen omfattas av registreringsprocessen.

När det gäller gamla aktielägenheter kan det bli ett problem om parterna utöver en ändring av bolagsordningen inte uppdaterar även aktielägenhetsregistret. Utan särskilda arrangemang kan

det uppstå en situation där en stor mängd gamla outredda registreringar och anteckningar samlas i aktielägenhetsregistret, vilket leder till att registret inte hålls jour och det blir onödigt svårt att upprätthålla en smidig registreringsverksamhet. I den gällande lagen har det inte tagits någon särskild hänsyn till behovet av att klargöra registreringar och anteckningar i aktielägenhetsregistret på grund av ändringar av bolagsordningen, vilket kan leda till onödiga oklarheter med tanke på förandet av aktielägenhetsregistret och uppgifternas aktualitet.

I lagen om ett bostadsdatasystem har man beaktat fusioner och delningar av bolag som hör till registret genom bestämmelser om att den första ägaren av en aktie som ges ut som fusions- eller delningsvederlag ska registreras på anmälan av bolaget (5 § 1 mom.). Bestämmelsen beaktar inte eventuella rättigheter som en tredje part har i fråga om aktierna. Lagen beaktar inte heller behovet av att stryka aktier ur aktielägenhetsregistret på grund av en ändring av bostadssammanslutningsformen (se 21 kap. i lagen om bostadsaktiebolag) eller en upplösning eller avregistrering av ett bolag (se 22 kap. i lagen om bostadsaktiebolag). Avsaknaden av bestämmelser om dessa situationer bidrar till att skapa onödiga oklarheter i förandet av aktielägenhetsregistret.

2.2.7 Ömsesidiga fastighetsaktiebolag i aktielägenhetsregistret

Utöver det huvudsakliga syftet att tillgodose behovet av boende för dem som äger aktier i ett bostadsaktiebolag, bildar de ömsesidiga fastighetsaktiebolagen i praktiken en mycket heterogen grupp av varierande bolag som används vid förvaltningen av fastighetsegendom som har organiserats i form av ett aktiebolag. Verksamheten med ömsesidiga fastighetsaktiebolag kan vara förenad med sådana praktiska behov som inte har beaktats i de bestämmelser som finns i lagen om bostadsaktiebolag. I bolagsordningarna för de ömsesidiga fastighetsaktiebolag som används i den omsättning som sker inom affärslivet har det innan lagstiftningen om aktielägenhetsregistret trädde i kraft funnits en allmän bestämmelse om att det bara är aktiebolagslagen som ska tillämpas på dessa bolag.

Det har framförts att om dessa bolag hör till aktielägenhetsregistret kan följden bli onödiga oklarheter i fråga om sådana ömsesidiga fastighetsaktiebolag som av ovannämnda skäl skulle anse att det är motiverat att aktiebolagslagen tillämpas på deras verksamhet. Detta beror bl.a. på att ett bolag som hör till aktielägenhetsregistret alltid omfattas av de bestämmelser om aktielägenhetsregistret som finns i lagen om bostadsaktiebolag. Sådan här tillämpning av två olika lagar leder till extra kostnader i samband med upprättandet av bolagsordningen, i och med att man vid planeringen av enskilda bestämmelser måste ta i beaktande hur de är tillämpliga på bolagets verksamhet när det gäller aktielägenhetsregistret. Dessutom är det möjligt att man i samband med upprättandet av bolagsordningen inte alltid klarar av att beakta tillämpningen av bestämmelserna om aktielägenhetsregistret och att det i så fall tas med sådana bestämmelser i bolagsordningen som är motstridiga eller annars svåra att tolka.

Särskilt aktierna i de ömsesidiga fastighetsaktiebolag som används i den omsättning som sker inom affärslivet har liten betydelse när det gäller skapandet av ett heltäckande offentligt register för bostadsegendom och bostadslägenheter, vilket är målet med aktielägenhetsregistret. I fråga om de så kallade gamla ömsesidiga fastighetsaktiebolag som hade bildats före lagens ikraftträdande har detta redan beaktats i de nuvarande bestämmelserna på så sätt att det är frivilligt för dessa bolag att ansluta sig till aktielägenhetsregistret. Det är möjligt att de särskilda behov i fråga om omsättningen och hanteringen av säkerheter som ansluter sig till aktierna i sådana här ömsesidiga fastighetsaktiebolag samt utvecklingen av verksamhetsformerna bättre kan beaktas utifrån bestämmelserna i aktiebolagslagen än de bestämmelser och förfaranden som ska tillämpas i fråga om aktielägenhetsregistret.

Syftet med ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags verksamhet ska vara att besitta minst en byggnad eller del av en byggnad och att varje aktie i bolaget ensam för sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en lägenhet eller någon annan del av en byggnad eller fastighet som bolaget äger (28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag). Definierat på detta sätt avviker syftet med bolagets verksamhet från exempelvis syftet med ett vanligt aktiebolag, vilket är att generera vinst till aktieägarna, och från sådan näringsverksamhet som vanligtvis bedrivs för att uppnå det syftet.

Med hänsyn till syftet med ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag och de verksamhetsformer som stöder det syftet krävs det inte att sådana här bolag registrerar bokslutet och de verkliga förmånstagarna. Av lagen framgår det emellertid inte klart och tydligt att ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag inte på samma sätt som till exempel ett vanligt aktiebolag får bedriva i princip obegränsad affärsverksamhet. När det gäller bostadsaktiebolag finns det bestämmelser om en sådan begränsning i och med att det i bolagsordningen får föreskrivas om sådan annan verksamhet inom bolaget som hänför sig till användningen av fastigheterna eller byggnaderna (1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

Av det krav på att aktierna ska medföra besittningsrätt som ingår i definitionen av ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag följer att den besittningsrätt som aktierna medför (och eventuella lokaler som blir kvar i bolagets besittning) ska definieras tillräckligt noggrant. Lagen om bostadsaktiebolag innehåller emellertid inga bestämmelser om tillämpningen av de krav som gäller bolagsordningens lägenhetsbeskrivning (se 1 kap. 13 § 1 mom. 3–6 punkten) på ömsesidiga fastighetsaktiebolag. I praktiken är det att en aktiegrupp som medför besittningsrätt är odelbar ett annat viktigt drag, och kravet på att detta alltid ska tillämpas på ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag framgår inte heller av lagen.

2.2.8 Förvärv av aktier för ett bolag som ska bildas

Syftet med de bestämmelser om registrering som finns i lagen om ett bostadsdatasystem har varit att registreringar i aktielägenhetsregistret i princip ska ha samma rättsverkningar som de som har förenats med besittningen av ett aktiebrev i samband med sådan omsättning som har föregått överföringen till systemet. Vid utarbetandet av propositionen har det inte funnits tillgång till heltäckande uppgifter om hurdana överföringsanteckningar aktiebrev tidigare har försetts med i samband med förvärv för ett bolag som ska bildas. Det är sannolikt att, i samband med omsättning som grundar sig på aktiebrev, kan förvärv för ett bolag som ska bildas i den första fasen i praktiken genomföras som överlåtelse av besittningen av ett aktiebrev från försäljaren till den som agerar för det bolag som ska bildas, dvs. den s.k. förhandsköparen, utan att avsikten att förvärva aktier för ett bolag som ska bildas framgår för en utomstående exempelvis i form av en anteckning om överlåtelse i aktiebrevet (med andra ord kan endast parterna vid den första överlåtelsen, som ger upphov till ett mellanläge, ha information om förvärvet för ett bolag som ska grundas). I detta avseende har det förvärv som ger upphov till mellanläget fått den giltighet mot tredje man som behövs med tanke på tredjemansskyddet. Det finns en möjlighet att förhandsköparen avstår från att bilda ett bolag och överlåter aktierna vidare till en tredje part. De allmänna principer som ska tillämpas vid omsättningen av aktiebrev torde vara tillämpliga i detta fall, på så sätt att den som har förvärvat aktier av en förhandsköpare på detta sätt, på basis av besittningen av ett aktiebrev och god tro, kan anses få godtrosskydd mot exempelvis ett krav på returnering i enlighet med bolagslagarna som ställs av den som ursprungligen sålde aktierna. Detsamma gäller bl.a. vid pantsättning av aktier.

Vid tolkningen av bestämmelserna om aktielägenhetsregistret kan en sådan uppkomst av rättigheter som motsvarar överlåtelse av besittningen av aktiebrev förstås på så sätt att en förhandsköparens förvärv ska registreras i aktielägenhetsregistret som normalt förvärv i enlighet med 5 §

2 mom. i bostadsdatalagen. En sådan registreringslösning motsvarar också den ovan beskrivna utgångspunkten för bolagslagarna och den rättspraxis enligt vilken en förhandsköpare i sista hand betraktas som den materiella ägaren till sådan egendom som har förvärvats för ett bolag som ska bildas. Lösningen leder emellertid inte i alla avseenden till ett tillfreds-ställande slutresultat. När det gäller en åtgärd som har vidtagits för ett sådant bolag enligt bolagslagens presumptionsbestämmelse som ska bildas, gäller detta åtminstone rätten för en avtalspartner att säga upp avtalet, om registeranmälan om bolagsbildningen inte har gjorts inom den lagstadgade tidsfristen eller om registreringen av bolaget har fått avslag. Om informationen om ett sådant förvärv som har gjorts av en förhandsköpare för ett bolag som ska bildas och som skapar ett mellanläge inte framgår för utomstående, är det möjligt att den som har fått aktierna av förhandsköparen (i stället för det bolag som ska bildas) medges godtrosskydd mot eventuella krav på returnering som ställs av den ursprungliga överlåtaren. En allmän utgångspunkt för bestämmelserna om aktielägenhetsregistret bör anses vara att sådana omständigheter som är av betydelse för ägandet och omsättningen av aktier samt eventuella be-gränsningar till alla delar ska framgå så klart som möjligt av registret.

2.2.9 Ikraftträdandearrangemangen för lagstiftningen om bostadsdatasystemet

Uppdateringen av anteckningar om begränsningar i aktieboken efter att aktieboken har överförs

I införandelagen har man inte beaktat situationer där ett bolag som har bildats innan lagen trädde i kraft, i syfte att ansluta sig till aktielägenhetsregistret, har överfört förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket, men där det inte finns någon elektronisk anteckning om vem som äger bolagets aktier och det ansöks om att rättighet för en tredje part ska antecknas i aktieboken, såsom utmätning av en aktie eller en efterlevande makes besittningsrätt. Ett klargörande av hur en sådan här rättighet ska antecknas i aktieboken skulle det bidra till att öka möjligheterna att offentliggöra rättigheten och följaktligen eventuellt förbättra rättsinnehavarens faktiska skydd. Utöver det som föreskrivs om en övergångsfas enligt införandelagen är det skäl att säkerställa att anteckningar om begränsningar görs på ett konsekvent sätt i aktieboken även när man i fråga om enskilda aktier övergår till elektroniska anteckningar om ägaren i aktielägenhetsregistret.

Omvandling av en annan sammanslutning till bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag

På basis av den gällande lagstiftningen är det oklart hur man ska bedöma omvandlingen av andra bolag och andelslag som har bildats innan den lagstiftning som gäller bostadsdatasystemet trädde i kraft till bostadsaktiebolag eller ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Uttryckliga bestämmelser om saken skulle klargöra registerpraxisen och bidra till att trygga de rättigheter som är förenade med ett sådant här bolags aktier när bolaget ansluts till aktielägenhetsregistret.

Tidsfristen för registrering av aktieägare

I införandelagens 7 § 2 mom. har man inte beaktat en situation där äganderätten till aktier, på grund av ett villkor som är förenat med överlåtelsen, inte överförs ännu vid den tidpunkt då överlåtelseavtalet ingås. I sådana här situationer är det normala förfarandet att även besittningen av det aktiebrev som behövs för en registrering i aktielägenhetsregistret ska överföras till förvärvaren först efter att äganderätten har överförts. I så fall kan den tidsfrist för en registreringsansökan som börjar löpa från tid-punkten för överlåtelseavtalet leda till besvärliga situationer för förvärvaren, om förvärvaren inte inom utsatt tid besitter det aktiebrev som i praktiken behövs för registreringsanmälan. Påföljden för en försummelse av tidsfristen är att den avgift som tas

ut för registreringen höjs med 20 procent för varje påbörjad tvåmånadersperiod som ansökan fördröjs med. För att undvika en onödig risk för påföljder skulle det vara motiverat att, när det gäller villkorlig överlåtelse, räkna tidsfristen först från det att äganderätten överförs, i stället för den tidpunkt då överlåtelseavtalet ingås.

Interimsbevis under övergångsperioden

Med stöd av införandelagen kan en aktieägare i ett gammalt bostadsaktiebolag, efter att aktieboken har överförs, registreras i aktielägenhetsregistret mot uppvisade och makulering av ett interimsbevis, ifall det inte har getts ut ett aktiebrev för bolagets aktie. Införandelagen innehåller emellertid ingen uttrycklig bestämmelse om tillämpningen av den bestämmelse om interimsbevis som finns i den gamla lagen om bostadsaktiebolag efter att aktieboken har överförs, vilket kan försvåra läsningen av lagen och orsaka onödiga oklarheter.

3 Målsättning

Målet med propositionen är att förbättra interoperabiliteten, tillgängligheten och användningen av administrativa uppgifter om bolag i de syften som bostadsdatasystemet är avsett att stöda. Bestämmelser om syftet med bostadsdatasystemet finns i 2 § i bostadsdatalagen. Särskild uppmärksamhet har riktats på användningen och tillgängligheten av uppgifter med tanke på det positiva kreditupplysningsregistret, fastighetsförmedling, kreditgivning, förvaltning av säkerheter, bolagsstyrelser och aktieägares tillgång till information samt statistikföring i fråga om bolagens uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten samt vissa ekonomiska uppgifter om bolag. Tillgång till administrativa uppgifter om bolag i en standardiserad, maskinläsbar och strukturerad form är en förutsättning för att effektiva och elektroniska handlingsmodeller ska kunna införas.

Ett centralt mål med propositionen är att med hjälp av bostadsdatasystemet kunna tillhandahålla den information som behövs för det positiva kreditupplysningsregistret. Den aktiegruppspecifika information som samlas i bostadsdatasystemet kan användas för att producera ägarspecifik information om ansvar som gäller bolagslån för det positiva kreditupplysningsregistret.

Målet är att den information som en gång förvaltats av bolagsförvaltningen i oförändrad form ska vara tillgänglig i informationsanvändarens informationssystem. Informationen ska också vara standardiserad, det vill säga samtliga aktörer ska förvalta uppgifter på samma sätt och med lika definitioner. Då är det möjligt att använda bolagens uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten samt de uppgifter som förs in i bostadsdatasystemet på ett enhetligt sätt i alla informationssystemen i verksamhetsmiljön och användningen av informationen kräver inte någon separat tolkning. Med standardisering syftar man också till förbättring av kvaliteten på de administrativa uppgifterna om bolagen.

Målet är också att minska de kostnader som orsakas av den nuvarande handlingsmodellen, som beror på informationsförmedlingssättet och på det att informationen inte är standardiserad. Sådana kostnader kan undvikas, om informationsanvändarna får de behövliga uppgifterna utan fördröjningar direkt till det egna informationssystemet i en maskinläsbar och strukturerad form.

Förutom det ovannämnda syftar propositionen till att samla in ett informationsunderlag i en användbar form och att koncentrera och göra det tillgängligt i bostadsdatasystemet. Utöver för det positiva kreditupplysningsregistret behövs centraliserat insamlade uppgifter särskilt vid sta-

tistikföring, analys av uppgifter och kreditgivares förvaltning av säkerheter. Propositionen syftar också till utveckling av en ny tjänsterörelseverksamhet inom branschen och införande av elektroniska handlingsmodeller i vid utsträckning.

Avsikten är att underlätta byten av disponent genom att göra informationen bättre tillgänglig för den nya disponenten. Även byte av disponentens informationssystem kräver att uppgifterna överförs från ett system till ett annat, och detta kan stödas genom att utveckla bostadsdatasystemet.

I samband med den fortsatta utvecklingen av lagstiftningen om bostadsdatasystemet ska det föreskrivas om en modell för hantering av situationer där bolagsordningen ändras och det handlar om aktier som hör till aktielägenhetsregistret samt av ändringar av bolagsstrukturen. Modellen ska klargöra registerföringen och trygga rättigheterna för de rättsinnehavare som är registrerade och antecknade i registret. Vid utvecklandet av modellen ska man eftersträva ett så smidigt förfarande som möjligt och att det ska vara enkelt att utföra sina ärenden hos registermyndigheten. När det gäller hanteringen av ändringar av aktiegrupper finns det ett särskilt behov av klargörande i anknytning till den byggfas som följer efter att bolaget har bildats. Om modellen för hantering av ändringar av aktiegrupper är klar och begriplig, tjänar det alla de mål som har nämnts ovan. För att målen ska uppnås bör man sträva efter att kommunikationen om och anvisningarna för den valda modellen ska ske på ett så tydligt och heltäckande sätt som möjligt och att myndigheterna har gemensamma förfaranden som stöder tillämpningen av modellen.

Förutom klargörandet av hur sådana ändringar av bolagsordningen som gäller aktier samt ändringar av bolagsstrukturen ska hanteras behöver man även beakta vissa andra utvecklingsbehov som har framkommit i samband med tillämpningen av lagstiftningen om bostadsdatasystemet. Dessa behov ansluter sig till ömsesidiga fastighetsaktiebolag, bestämmelserna om registrering och övergångsarrangemangen vad gäller ikraftträdandet av lagstiftningen om bostadsdatasystemet.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

Det centrala syftet med vidareutvecklingen av bostadsdatasystemet är att införa en verksamhetsmiljö där administrativa uppgifter om bolag strömmar mellan informationssystem som strukturerade och maskinläsbara data. I fråga om administrativa uppgifter om bolag omfattar denna proposition uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten och uppgifter för det positiva kreditupplysningsregistret samt förfarandena i anslutning till dem. Uppgiftskategorierna och de övriga förfarandena i anslutning till dem i denna proposition uppfyller de villkor för vidareutvecklingen av bostadsdatasystemet vilka ställts i EU:s återhämtningsplan.

För att uppgifter om bolag ska kunna användas som maskinläsbara och strukturerade data krävs standardisering av uppgifterna och en skyldighet att ta standardiseringen i bruk. I propositionen föreslås att bolagen på ett enhetligt sätt lämnar uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten samt ekonomiska uppgifter till bostadsdatasystemet. För att lämna uppgifter kan bolagen använda ett gränssnitt, med hjälp av vilket uppgifter kan uppdateras direkt från det informationssystem som bolagsförvaltningen använder eller via Lantmäteriverkets e-tjänst.

Uppgifterna används särskilt för förvaltning av det positiva kreditupplysningsregistret i fråga om ansvarsfördelningen i samband med bolagslån samt i de syften som avses i 2 § i bostadsdatalogen.

Det positiva kreditupplysningsregistret är ett register under beredning, vars informationsinnehåll är avsett att utvidgas med uppgifter om gradering av bolags krediter till aktieägare. För att förmedla dessa uppgifter insamlas uppgifter i bostadsdatasystemet både från kreditgivare och bolag. I bostadsdatasystemet kombineras uppgifterna med ägaruppgifterna i aktielägenhetsregistret och lämnas till det positiva kreditupplysningsregistret.

Uppgifternas enhetlighet gäller informationsinnehållet och informationsdefinitionerna samt aktualiteten av uppgifternas förvaltning. Informationsinnehållet och de informationsstrukturer som används i informationsförmedlingen ska definieras och standardiseras, så att de uppgifter som bolagen lämnar är inbördes jämförbara, strukturerade och maskinläsbara utan att de måste tolkas separat.

Enligt propositionen kommer de grundläggande uppgifterna om bolagslån direkt från kreditgivarna. Således är de uppgifter som lämnas till det positiva kreditupplysningsregistret inte enbart beroende av bolagens anmälningar. Som grundläggande uppgifter anmäler kreditgivarna bland annat beloppet av och användningsändamålet med det lån som bolaget lyft (lån för nybyggnad/lån för ombyggnad). På basis av anmälningarna framgår det av bostadsdatasystemet huruvida bolaget tagit lån och huruvida det ska anmäla graderingen av delägarlånen till bostadsdatasystemet. Bolagen ska anmäla hur delägarlånen fördelats till aktiegrupperna.

I fråga om uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten ska bolagen till bostadsdatasystemet anmäla de utförda och planerade arbetena i bolaget, om det på grund av arbetenas betydelse ska läggas fram sådana skriftliga redogörelser av styrelsen för dem vilka avses i 6 kap. 3 § 2 mom. 2 och 3 punkten i lagen om bostadsaktiebolag. Dessutom ska bolagen anmäla till bostadsdatasystemet sådana underhålls- och ändringsarbeten som utförts av aktieägare och som avses i 7 kap. 28 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Bolagens normala anmälningsskyldighet omfattar att lämna uppgifter i samband med bolagsstämman. Dessutom har parter som har rätt att få ett disponentintyg rätt att begära att uppgifterna uppdateras i bostadsdatasystemet i stället för att ge ett disponentintyg. Uppgifterna om en aktieägars låneansvar ska uppdateras på begäran av aktieägaren, när aktiegrupperna förändras eller när aktieägaren betalat hela sin låneandel. Ett undantag från huvudregeln är små bolag (< 6 aktielägenheter) som inte har något lån att gradera till aktieägarna. Då ska bolaget uppdatera uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten i bostadsdatasystemet vid behov på begäran, det vill säga i praktiken i sådana situationer där man vanligen ger ett disponentintyg. Om ett litet bolag har lån som ska graderas till aktieägarna och uppgifter om bolaget därför ska lämnas till det positiva kreditupplysningsregistret, ska bolaget ändå hålla uppgifterna uppdaterade i bostadsdatasystemet. Skyldigheten att lämna uppgifter gäller inte heller till exempel privata investeraraktorer eller offentliga aktörer, som inte alls har för avsikt att göra besittningsobjekten föremål för sedvanlig omsättning. Även dessa bolag är dock skyldiga att lämna uppgifter till bostadsdatasystemet vid behov på begäran.

För att hantera standardiseringen av uppgifter föreslås det i propositionen att en mekanism för förvaltning och utveckling av standardiseringen inrättas. Särskilt de som använder och förvaltar uppgifter om bolag samt mjukvarubranschen kan delta i förvaltningen och utvecklingen av standardiseringen. Lantmäteriverket som är personuppgiftsansvarig för bostadsdatasystemet svarar för förvaltningen av standardiseringen.

I enlighet med 19 § i bostadsdatalagen lämnas uppgifter i bostadsdatasystemet ut för de ändamål som avses i 2 § i bostadsdatalagen. Dessa ändamål är omsättning av aktier, förvaltning av säkerheter och annan med detta jämförbar verksamhet samt bolagsförvaltningens och dess aktieägars behov i fråga om erhållande av information. Med hjälp av bostadsdatasystemet produceras

dessutom information för forskning och statistikföring samt för andra informationsbehov i samhället.

4.1.1 Modellen för hantering av sådana ändringar av bolagsordningen som gäller aktier som hör till aktielägenhetsregistret samt av ändringar av bolagsstrukturen

Den arbetsgrupp som bereder lagstiftningen om bostadsdatasystemet har bedömt olika alternativ för hur sådana ändringar av bolagsordningen som gäller aktier som hör till aktielägenhetsregistret samt ändringar av bolagsstrukturen ska hanteras. I valet av den modell som det i propositionen föreslås att man ska gå in för har man beaktat dels behoven hos de rättsinnehavare som är registrerade och antecknade i aktielägenhetsregistret och de bolag som hör till registret, och dels de behov i anknytning till kostnader och tidsschemat som ansluter sig till registerföringen för de myndigheter som svarar för förvaltningen av bostadsdatasystemet, dvs. Patent- och registerstyrelsen och Lantmäteriverket, och som gäller ändringar av de informationssystem som behövs för att genomföra ändringarna i fråga. Konsekvenserna i fråga behandlas närmare i avsnitt 4.2 i denna proposition. Andra modeller som har granskats under beredningen presenteras i avsnitt 5.

Den modell som arbetsgruppen föreslår följer huvuddragen i bostadsdatasystemet på så sätt att den bolagsrättsliga registreringen i handelsregistret av sådana ändringar av en bolagsordning som gäller aktier och uppdateringen av aktielägenhetsregistrets sakrättsliga registreringar och anteckningar så att de motsvarar ändringarna kommer att vara separata förfaranden, och handelsregistermyndighetens (Patent- och registerstyrelsen) och registreringsmyndighetens (Lantmäteriverket) uppgifter i anknytning till dem kommer i stort sett att förbli oförändrade. Man strävar efter att undvika att uppgifterna i dessa basregister inom bostadsdatasystemet differentieras genom att kräva att de bolag som hör till registret redan när de bereder sådana ändringar av bolagsordningen som kommer att påverka aktier ser till att inhämta de samtycken av rättsinnehavarna som krävs för att aktielägenhetsregistret ska kunna uppdateras. För att säkerställa att de samtycken som behövs finns förutsätter registreringen av en ändring av bolagsordningen även att den som gör en ändringsanmälan för ett bolags räkning försäkrar att man i samband med beslutet om en ändring av bolagsordningen har iakttagit de bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag som gäller beredningen av ett sådant ärende.

Den valda modellen innebär att man i samband med registreringen av en ändring av bolagsordningen inte heller i fortsättningen på tjänstens vägnar kommer att kontrollera att de samtycken av rättsinnehavarna som behövs finns och inte heller om man på basis av de samtycken som har getts kan uppdatera aktielägenhetsregistrets registreringar och anteckningar så att de motsvarar sådana ändringar av bolagsordningen som gäller aktier. Detta kan leda till att en bolagsstämmas beslut om ändring av bolagsordningen inkräktar på rättigheten för en rättsinnehavare som har registrerats eller antecknats i aktielägenhetsregistret, och följaktligen är ogiltigt i förhållande till en sådan rättsinnehavare. För att konstatera denna påföljd föreslås det i lagen om bostadsaktiebolag en uttrycklig bestämmelse om att en tredje part har rätt att väcka talan för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är utan verkan i förhållande till denna part. Det kommer i princip inte att finnas någon särskild tidsfrist för att väcka talan, men ett bolag kan få en tre månader lång tid för att väcka talan mot ett beslut att börja löpa genom att delge rättsinnehavaren ett stämmbeslut om ändringen som har fattats med stöd av samtycke.

Uppdateringen av uppgifterna i aktielägenhetsregistret kommer att ske efter att ändringen av bolagsordningen har registrerats genom en separat ansökan till Lantmäteriverket. Redan innan avgörandet om ansökan träffas ska det på tjänstens vägnar göras en anteckning i aktielägenhetsregistret om en sådan ändring av bolagsordningen som påverkar innehållet i aktielägenhetsregistret. En sådan anteckning om en ändring av bolagsordningen ska raderas och de rättigheter

som är förenade med aktierna ska vid behov fördelas på de ändrade aktiegrupperna genom ett avgörande av de frågor som påverkas av ändringen och som gäller ett klargörande av aktielägenhetsregistret samtidigt i fråga om alla innehavare av rättigheter som är förenade med aktierna. Det föreslås dessutom att lagen bättre än nu ska beakta ändringar av uppgifter som gäller aktier i samband med rivning och nybygge enligt lagen om bostadsaktiebolag samt fusion och delning av bolag, liksom behovet av att avföra aktier ur aktielägenhetsregistret efter en ändring av bostadssammanslutningsformen och upplösningen eller avregistreringen av ett bolag.

4.1.2 Ömsesidiga fastighetsaktiebolag i aktielägenhetsregistret

Det föreslås att de bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag som gäller ömsesidiga fastighetsaktiebolag ändras så att det i samband med att sådana här bolag bildas är möjligt att, genom en bestämmelse om saken i bolagsordningen, bestämma att bolagets aktier inte ska höra till aktielägenhetsregistret. Ändringen behövs särskilt för att behoven vad gäller de ömsesidiga fastighetsaktiebolag som används i den omsättning som sker inom affärslivet samt utvecklingen av deras verksamhetsformer ska beaktas. En sådan bestämmelse kan tas med i bolagsordningen endast när ett nytt bolag bildas: det ska inte vara möjligt för ett sådant här ömsesidigt fastighetsaktiebolag att ansluta sig till aktielägenhetsregistret eller att stryka sig ur registret senare under bolagets livscykel. Förslaget påverkar inte möjligheten för ömsesidiga fastighetsaktiebolag som har bildats före år 2019 att ansluta sina aktier till aktielägenhetsregistret på det sätt som avses i 6 § i införandelagen.

Dessutom föreslås det att man i lagen klargör att på ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag tillämpas alltid 1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag, som gäller annan verksamhet som är tillåten för ett bolag, de minimikrav på innehållet i en lägenhetsbeskrivning som finns i lagens 1 kap. 13 § 1 mom. 3–6 punkt samt lagens 2 kap. 4 § 2 mom. om en aktiegrupps odelbarhet. Syftet med förslaget är att klargöra vilka minimikrav på ett bolags verksamhet och grundläggande drag som följer av definitionen av ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Genom de övergångsbestämmelser som ingår i lagförslaget säkerställs det att sådana ömsesidiga fastighetsaktiebolag som har bildats innan lagen trädde i kraft inte behöver ändra sina bolagsordningar på grund av ikraftträdandet av de nämnda kraven.

4.1.3 Förvärv av aktier för ett bolag som ska bildas

Det föreslås en ny bestämmelse i lagen, vilken gäller förvärv för ett bolag som ska bildas. Bestämmelsen grundar sig på det att, samtidigt som en förhandsköpare som agerar för ett bolag som ska bildas registreras som aktieägare i aktielägenhetsregistret i enlighet med 5 § 2 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem, offentliggörs genom en särskild anteckning i registret i samband med registreringsavgörandet information om att förvärvet har skett för ett bolag som ska bildas. I och med detta förslag kommer information om det nämnda särskilda villkoret i anslutning till förvärvet och om uppkomsten av förhandsköparens rättsliga ställning på basis av detta i enlighet med bolagslagarna att framgå av aktielägenhetsregistret på ett uppdaterat och öppet sätt. Myndigheten ska på tjänstens vägnar beakta en sådan särskild registeranteckning som avses i förslaget.

4.1.4 Ikraftträdandearrangemangen för lagstiftningen om bostadsdatasystemet

Det föreslås att det fogas en uttrycklig bestämmelse till lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem om att en begränsning som gäller en aktie eller den besittningsrätt som den medför ska antecknas i aktieboken för ett bolag som har överfört förvaltningen av sin aktiebok till Lantmäteriverket, om man i fråga om aktien ännu inte har övergått till elektroniska

anteckningar om ägaren. För klarhetens skull föreslås det också att de bestämmelser om aktieböcker som finns i lagen om bostadsaktiebolag kompletteras så att uppgifter om en sådan utmätning eller säkerhetsåtgärd som gäller en aktie och som har antecknats i aktielägenhetsregistret framgår av aktieboken.

För klarhetens skull föreslås det i införandelagen bestämmelser även om sådana situationer där ett annat bolag eller en annan sammanslutning som har bildats tidigare omvandlas till ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Dessutom föreslås det att man klargör den tidsfrist för registreringsanmälan som ska gälla i samband med den första överlåtelsen som sker efter överföringen av aktieboken på så sätt att, när det gäller villkorliga förvärv, ska tidsfristen räknas från det att äganderätten övergår i stället för från tidpunkten för överlåtelse-avtalet. Även de bestämmelser som ska gälla för ett interimisbevis som utfärdas av ett bolag under övergångsperioden förtydligas.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Ekonomiska konsekvenser

4.2.1.1 Konsekvenser för statsfinanserna

Ett anslag på cirka 14 miljoner euro har reserverats från EU:s återhämtningsinstrument för kostnader som orsakas av vidareutvecklingen av bostadsdatasystemet. Anslaget täcker vidareutvecklingen och kostnaderna till följd av ibruktagandet för Lantmäteriverket.

I praktiken kommer den finansiering för projektet som Lantmäteriverket behöver på normalt sätt via stadsbudgeten. Finansieringen styrs till Lantmäteriverket under moment 30.70.01 *Lantmäteriverkets omkostnader*. I återhämtningsplanen har delmål, ett slutligt mål och målens tidsfrister fastställts för projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet. Efter uppnåendet av varje mål sänder finansministeriet en begäran om utbetalning till EU-kommissionen. EU-kommissionen överför finansiering från återhämtningsinstrumentet till finansministeriet efter att varje mål har konstaterats vara uppnått. För finska staten är projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet således kostnadsneutralt, trots att den normala statsbudgetsprocessen används för att genomföra projektet.

I den fortlöpande verksamheten täcks kostnaderna för förvaltning och utveckling av informationssystemet i enlighet med kostnadsmotsvarighetsprincipen med avgifter som tas ut för bostadsdatasystemets prestationer.

Den del av propositionen som gäller ändring av aktiegrupperna medför utgifter av engångsnatur för de myndigheter som omfattas av bostadsdatasystemet till ett belopp av sammanlagt ca 880 000 euro, varav ca 730 000 euro riktas till Patent- och registerstyrelsen (300 000 € år 2023 och 430 000 € år 2024) och ca 150 000 € till Lantmäteriverket. Finansieringen genomförs inom anslagsramarna.

4.2.1.2 Ekonomiska konsekvenser för företag och medborgare

Konsekvensbedömningarna tillsammans med kostnads- och nyttouppskattningarna gällande branschen baserar sig på enkäter som genomförts i samband med beredningen samt definitioner som gjorts i samarbete med sakkunnigmedlemmarna i beredningsgruppen. Kostnaderna för informationssystem inom den privata sektorn är inte i detta sammanhang tillgängliga och de kan

inte uppskattas, eftersom dessa uppgifter är företagshemligheter för varje aktör. Fastighetsförvaltningssystemens gränssnittsintegrationer till bostadsdatasystemet genomförs och tas i bruk redan i samband med bostadsdatasystemets första fas.

Projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet har både indirekta och direkta konsekvenser för företag och medborgare.

Direkta ekonomiska konsekvenser för företag inom branschen och för medborgare är åtminstone

- ändring av befintliga uppgifter till standardiserad form (strukturering av uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten) samt skapande av ett datalager i den initiala fasen
- kostnader för utveckling av förvaltningssystem för uppgifter (fastighetsförvaltningssystem)
- funktionella ändringar (tillgång till uppgifter direkt i bostadsdatasystemet)
- kostnader för förmedling av uppgifter (uppgifter kan fås i maskinläsbar och strukturerad form direkt till de informationssystem som utnyttjar dem)

De indirekta konsekvenserna anknyter speciellt till att uppgifternas tillgänglighet, jämförbarhet och enhetlighet förbättrar kvaliteten på uppgifterna och möjliggör en ny slags tjänsterörelseverksamhet. Användning av uppgifterna till exempel för att jämföra olika bolag kan uppmuntra bolagen till bättre underhåll, om detta till slut anses leda till minskade kostnader för underhåll. Huruvida de indirekta konsekvenserna blir verklighet beror på hur de nya möjligheterna att utnyttja administrativa uppgifter om bolag skapar nya tjänster som baserar sig på uppgifterna. För att till exempel fastighetsförmedlare och kreditgivare ska kunna använda dessa uppgifter i sina informationssystem måste de ta bostadsdatasystemets tjänster i bruk och utveckla de egna systemen. Genom att ändra handlingsmodellerna kan man minska fördröjningarna med erhållandet av uppgifter till exempel under fastighetsförmedlingsprocessen.

Nedan redogörs för identifierade konsekvenser som föranleder kostnader till följd av produktion av information till bostadsdatasystemet och förvaltning av information. Senare behandlas utnyttjandet av informationen och den potentiella nyttan i anslutning till det.

Bildande av ett datalager

För att bilda ett datalager i bostadsdatasystemet ska bolagen och kreditgivarna samla uppgifterna om underhålls- och ändringsarbetena samt de lån som lyfts vid tidpunkten för bildandet och överföra dem till bostadsdatasystemet. Dessutom ska bolagen anmäla aktieägarnas ansvar för bolagslånen per aktiegrupp eller meddela att den aktuella krediten inte är avsedd att splittras till aktiegrupperna utan är ett så kallat underhållslån. Uppgifterna om underhålls- och ändringsarbeten ska innan de kan överföras till bostadsdatasystemet ändras till en sådan form att de kan tas emot i bostadsdatasystemet.

Kostnaderna för bildandet av ett datalager föranleds av följande åtgärder:

- strukturering av uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten och införande av dem i bostadsdatasystemet (bolag): det största enskilda arbetet vid bildandet, en euromässig granskning har gjorts

- insamling av uppgifter om krediter som bolagen lyft och införande av dem i bostadsdatasystemet i bildandefasen (kreditgivare): antalet kreditgivare för bolag är mycket begränsat, och insamlingen av utgångsuppgifterna görs enligt kreditgivare. En euromässig granskning av insamlingen har inte gjorts, eftersom det förmodligen är fråga om enskilda arbetsdagar per kreditgivare.

- lämnande av administrativa uppgifter till bostadsdatasystemet i bildandefasen (bolag): en euromässig granskning har gjorts

- lämnande av uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten anmälda av aktieägare till bostadsdatasystemet i bildandefasen (bolag): ett frivilligt arbete, ingen euromässig granskning

Euromässig granskning – ändring av material (uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten som lämnats av bolaget)

Lämnandet av grundläggande uppgifter gäller de bolag som ska uppdatera uppgifterna i bostadsdatasystemet minst en gång om året. Om bolaget har högst fem besittningsobjekt och inget delägarlån, uppdaterar bolaget uppgifterna endast vid behov. Bolag som ägs av endast en ägare, där lägenheterna till exempel används för uthyrningsverksamhet och som inte omfattas av normal omsättning, uppdaterar dessutom inte administrativa uppgifter i bostadsdatasystemet.

Således är antalet bolag som anmäler grundläggande uppgifter cirka 60 000.

Ett av projektets centrala syften är att få uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten i textform till en strukturerad och maskinläsbar form samt att inleda förvaltning av strukturerad information i fråga om nya uppgifter. I datalagrets bildandefas måste gamla uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten i textform först konverteras till en standardiserad och strukturerad form.

I bildandefasen kan struktureringen göras på en mer allmän nivå än den lagring av strukturerad information som görs i samband med den fortlöpande förvaltningen. I utgångsläget har bolaget sannolikt som registeruppgifter en allmän beskrivning av underhålls- eller ändringsarbetet på projektnivå i textform, till exempel "VVS-sanering, badrummen, 1983". Ändring av dessa uppgifter till strukturerad form så att projektnivån delas och alla åtgärder under projektet beskrivs skulle medföra en orimlig arbetsmängd vid ändring av materialet. I praktiken är man då tvungen att utreda uppgifterna i de ursprungliga dokumenten från tiden under renoveringsarbetet. Ju äldre renovering det är fråga om, desto osäkrare är det att den behövliga dokumentationen överhuvudtaget finns över projektet. Därför kan man i datalagrets bildandefas främst förutsätta att uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten i textform struktureras på projektnivå i utgångsläget. Då ska man i praktiken ge projektet ett namn, som oftast kan vara detsamma som den uppgift om projektet som lämnats tidigare, en objektklass inom en standardiserad klassificering, en teknisk livslängd, om den är känd, samt genomförandeåret eller -åren. En sådan klassificering kan delvis göras programmerat, men här har arbetstidskalkylen gjorts enligt det antagandet att all strukturering sker via ett användargränssnitt. Uppgifter kan också lämnas på en mer exakt nivå.

I fastighetsförvaltningssystem finns projektens namn och genomförandetidpunkt som utgångsuppgifter. Om struktureringen görs med hjälp av ett fastighetsförvaltningssystem ska varje projekt dessutom ges en standardiserad klass. Det uppskattas att det tar 30 minuter att gå igenom och klassificera ett bolag på denna nivå. (att öppna uppgifterna om bolaget och klassificera cirka tjugo projekt som utförts av bolaget). Denna uppskattning innehåller ett antagande att en aktör anmäler uppgifter om flera bolag, vilket betyder att klassificeringen av uppgifter är rutinmässig.

Det exakta antalet bolag som använder ett särskilt fastighetsförvaltningssystem är inte känt. Kalkylen grundar sig på ett antagande att ungefär hälften av de bolag som är skyldiga att anmäla uppgifter genast i bildandefasen använder ett fastighetsförvaltningssystem. Således kommer uppgifterna om cirka 30 000 bolag till bostadsdatasystemet från fastighetsförvaltningssystem. De övriga bolagen använder eventuellt tjänster hos revisionsbyråer som även sköter förvaltning av andra än ekonomiska uppgifter. Antagandet i denna kalkyl är dock att de övriga 30 000 bolagen i bildandefasen registrerar uppgifterna i bostadsdatasystemet via Lantmäteriverkets e-tjänst.

I Lantmäteriverkets e-tjänst avviker anmälningen av uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten i bildandefasen från anmälningen i fastighetsförvaltningssystemet på så sätt att det inte finns någon projektbeskrivning i textform eller uppgifter om genomföranderåret för projektet som underlag. Dessa uppgifter måste alltså kopieras till bostadsdatasystemet, och en klassificering på projektnivå måste göras på samma sätt som när ett fastighetsförvaltningssystem används. I e-tjänsten görs etableringsanmälan för dessa bolag sannolikt av en professionell aktör, och anmälningen kan ta en längre tid jämfört med anmälning via ett fastighetsförvaltningssystem på grund av att uppgifterna måste matas in manuellt. Det förmodas att det tar 30 minuter per bolag att göra etableringsanmälan direkt i bostadsdatasystemet, men eftersom denna grupp omfattar mindre aktörer tar det mer tid att sätta sig in i saken. Det förmodas att detta tar ytterligare 30 minuter per bolag, varvid det tar sammanlagt 60 minuter per bolag att göra anmälan i e-tjänsten.

I genomsnitt tar det alltså 45 minuter att föra in uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten i bostadsdatasystemet för 60 000 bolag i bildandefasen. Enligt arbets- och näringsministeriets räknare för regleringsbördan är totalkostnaden för detta arbete av engångskaraktär som expertarbete cirka 1 600 000 euro.

Euromässig granskning – anmälning av ekonomiska uppgifter i bildandefasen

I bildandefasen anmäls till bostadsdatasystemet som ekonomiska uppgifter samma uppgifter som under den fortlöpande verksamheten, det vill säga bolagsvederlag per aktiegrupp och låneansvar för bolagslån per aktiegrupp. Då man använder ett fastighetsförvaltningssystem och dess gränssnitt för att lämna uppgifter till bostadsdatasystemet, borde uppgifterna bli överförda utan något särskilt uppdateringsarbete. Uppgifterna finns redan i fastighetsförvaltningssystemet. En motsvarande situation är då de ekonomiska uppgifterna om bolaget förvaltas av en professionell revisionsbyrå som använder program för ekonomiförvaltning varifrån uppgifter kan överföras till andra system.

Ekonomiska uppgifter anmäls i princip av samma bolag som anmäler uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten i bolaget, det vill säga antalet bolag som anmäler dessa uppgifter är cirka 60 000. Det förmodas vidare att hälften av dessa bolag använder ett fastighetsförvaltningssystem och dessutom förvaltas de ekonomiska uppgifterna för en fjärdedel av bolagen, det vill säga 15 000 bolag, i revisionsbyråers program, vilket betyder att för dessa bolag överförs uppgifterna till bostadsdatasystemet via ett gränssnitt utan något särskilt uppdateringsarbete. Med dessa antaganden registreras ekonomiska uppgifter om 15 000 bolag i bostadsdatasystemet manuellt, och uppgifterna har inte förvaltats i några andra informationssystem.

Förandet av uppgifter om bolagsvederlag för aktiegrupper via Lantmäteriverkets e-tjänst skulle åtminstone delvis kunna grunda sig på automatisk slutledning med uppgifter om bolagsvederlag enligt kvadratmeter. Bolag kan också använda olika koefficienter för att beskriva hur olika besittningsobjekt svarar för bolagsvederlag. Att sätta sådana specialsituationer i skick avses i alla

fall vara ett manuellt arbete. Via Lantmäteriverkets e-tjänst ska beloppet på det aktiegruppsspecifika låneansvaret alltid uppdateras manuellt per aktiegrupp, eftersom det totala lån som lyfts inte antyder låneansvaret, och det finns inte heller några andra uppgifter som låneansvaret kan härledas från. För några aktiegrupper har man kanske gjort extra avbetalningar på lånekapitalet eller avbetalat låneandelen till fullo. Endast bolaget har denna uppgift.

De bolag som använder Lantmäteriverkets e-tjänst för att lämna ekonomiska uppgifter är förmodligen bolag som har färre än tio besittningsobjekt. Inom storlekssklassen 6–10 besittningsobjekt finns det cirka 160 000 aktielägenheter och därmed också aktiegrupper. Ett bolagsvederlag riktas till alla aktiegrupper, men ansvar för bolagslån riktas till endast en del av aktiegrupperna. Enligt uppskattning tar det 30 minuter att mata in uppgifterna om ett bolag och 30 minuter till för att sätta sig in i saken, vilket betyder att bolagen använder 60 minuter för att införa de ekonomiska uppgifterna i bostadsdatasystemet med hjälp av Lantmäteriverkets e-tjänst.

Enligt arbets- och näringsministeriets räknare för regleringsbördan är totalkostnaden för detta arbete av engångskaraktär som expertarbete cirka 530 000 euro för de bolag som använder e-tjänsten.

Ändringar i informationssystem

I bostadsdatasystemet tar man i bruk gränssnitt, genom vilka man kan uppdatera uppgifter i bostadsdatasystemet samt använda uppgifter i bostadsdatasystemet i det egna informationssystemet. Ibruktageandet av gränssnitten förutsätter anpassning av de system som använder gränssnitten. Uppgifter som förvaltas standardiseras och de är maskinläsbara och strukturerade. Även detta kan medföra ett behov av att göra ändringar i informationssystem, om strukturerade uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten inte kan förvaltas i systemen.

Ändringarna i informationssystem och kostnaderna för dem föranleds av följande ändringar:

- ibruktagande av gränssnitt vid uppdatering av uppgifter i bostadsdatasystemet (bolag)
- anpassning av verktygen för förvaltning av uppgifter (bolag)
- ibruktagande av gränssnitt vid användning av uppgifter (alla informationsanvändare)

I praktiken är det omöjligt att uppskatta kostnaderna för ändringar i informationssystem. Kostnaderna beror helt på genomförandesättet och -nivån samt varje programs nuvarande beredskap att ta gränssnittsfunktioner i bruk. I de största fastighetsförvaltningssystemen genomförs redan gränssnittsfunktionaliteten vid kommunikation med bostadsdatasystemet. Redan i bostadsdatasystemets första fas genomfördes en teknisk förbindelse mellan fastighetsförvaltningssystem och bostadsdatasystemet och den kan utnyttjas. Gränssnittsfunktionaliteten mellan system ska utvidgas så att den omfattar behandling av nya uppgifter. Kompetent genomförande av gränssnitt ingår i alla moderna system som en grundläggande funktionalitet.

Fastighetsförvaltningssystem har redan beredskap att förvalta strukturerade uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten, trots att förvaltningen oftast sker i textform. Det finns flera olika fastighetsförvaltningssystem i bruk och de befinner sig i olika utvecklingsstadier. Beredskapen för förvaltning av strukturerade uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten är varierande, men möjligheten finns redan i de största systemen. De enklaste ändringarna innebär kanske bara ibruktagande av gemensamma koduppsättningar.

Användning av gränssnitt vid utnyttjande av information är en grundläggande funktionalitet som används allmänt i informationssystem för att söka information. För att strukturerad information ska kunna utnyttjas i kundsystem ska systemen utvecklas så att de har beredskap att behandla strukturerad information i stället för information i textform. Kostnaderna för ett sådant utvecklingsarbete kan inte beräknas, eftersom de beror på genomförandets nivå samt andra egenskaper i det mottagande informationssystemet.

Uppdatering av uppgifter

Uppdatering av uppgifter i bostadsdatasystemet görs antingen via ett gränssnitt eller Lantmäteriverkets e-tjänst. Användning av gränssnitt är möjlig för bolag vars tjänsteleverantör använder ett informationssystem med möjlighet att utnyttja gränssnitt. Om uppgifterna om bolaget förvaltas i ett informationssystem som inte har utvecklats för detta syfte kan bolagsförvaltningen använda Lantmäteriverkets e-tjänst för att föra in uppgifter i bostadsdatasystemet.

Uppgifterna uppdateras regelmässigt en gång om året i samband med bolagsstämman samt vid behov på begäran eller vid händelser som rör ändring av en aktieägars låneansvar. De uppgifter som administreras årligen är de ärenden som behandlas i bolagsstämman med undantag för de underhålls- och ändringsarbeten som utförts av en aktieägare, varför det är naturligt att utföra den årliga uppdateringen av uppgifterna i samband med bolagsstämman.

Uppgifter uppdateras i bostadsdatasystemet även i samband med vissa händelser samt till exempel på begäran av en aktieägare. Uppdateringsbehov uppstår till exempel när en aktieägare betalat hela sin låneandel. Då ska bolagsförvaltningen göra en lånekalkyl per dag och uppdatera uppgifterna enligt den förändrade situationen. Denna skyldighet finns redan nu och uppdatering av uppgifterna i bostadsdatasystemet utgör inte en sådan extra börda som kan uppskattas. Uppdatering av uppgifter är i praktiken en tjänst som aktieägaren beställer av bolagsförvaltningen och som aktieägaren betalar för till bolagsförvaltningen. Uppdateringsarbetet i dessa situationer är inte en ny skyldighet för bolagsförvaltningen.

I den fortlöpande verksamheten sker uppdatering av uppgifter i bostadsdatasystemet med hjälp av ett gränssnitt som en process i bakgrunden. Vid användning av e-tjänsten måste bolagets företrädare separat logga in i systemet och uppdatera uppgifterna i applikationen. Bolag som använder e-tjänsten är förmodligen bolag med endast få aktielägenheter.

De uppgifter som administreras är uppgifter om utförda underhålls- och ändringsarbeten under året vilka presenteras i bolagsstämman och planerade underhålls- och ändringsarbeten för vilka styrelsen ska lämna en redogörelse i bolagsstämman. Dessutom uppdateras uppgifter om avslutade underhålls- och ändringsarbeten. De ekonomiska uppgifter som ska lämnas till bostadsdatasystemet är uppgifter om bolagsvederlag, med kapitalvederlaget och annat vederlag specificerade, samt vid behov uppgift om aktiegruppspecifikt låneansvar. Efter detta kan informationsanvändarna få uppgifterna direkt från bostadsdatasystemet. Kraven på aktualitet varierar dock beroende på funktion, varför det också behövs en möjlighet att uppdatera enskilda uppgifter på en separat begäran.

Uppdatering av uppgifter i bostadsdatasystemet är en ny åtgärd för bolagen som ska genomföras i samband med bolagsstämman. Å andra sidan kan andra begäranden om information som riktas till bolaget minskas tack vare möjligheten att inhämta uppgifter direkt från bostadsdatasystemet. Detta förutsätter ändring av handlingsmodellerna så att man i de funktioner där informationsinnehållet i bostadsdatasystemet anses vara tillräckligt använder uppgifter direkt från bostadsda-

tasystemet. En sådan ändring av handlingsmodellen anses minska bolagens arbete vid behandling av begäranden om information, eftersom en anmälning av uppgifter till bostadsdatasystemet kan ersätta flera enskilda begäranden om information som riktas till bolagsförvaltningen.

Det uppstår inga extra arbetstidskostnader i den fortlöpande verksamheten då uppdateringen av uppgifter i bostadsdatasystemet sker via ett gränssnitt. Uppdatering via Lantmäteriverkets e-tjänst kräver att ändringarna i uppgifterna skrivs in manuellt. Jämfört med datalagrets bildandefas är den årliga arbetsmängden något mindre, eftersom huvuddelen av uppgifterna redan finns i bostadsdatasystemet. Till bostadsdatasystemet lämnas uppgifter om de betydande underhålls- och ändringsarbeten under föregående år som presenterats för bolagsstämman samt de planer för underhålls- och ändringsarbeten som styrelsen presenterat för bolagsstämman. Dessutom lämnas till bostadsdatasystemet uppgifter om aktieägarnas underhålls- och ändringsarbeten under året. I fråga om ekonomiska uppgifter lämnas uppgifter om ändringar i bolagsvederlagen och de aktiegruppsspecifika ansvaren för lånekapitalet.

Om samma bolagsantal som ovan i samband med bedömningen av datalagrets bildandefas används som utgångspunkt för den euromässiga uppskattningen och arbetstiden för uppdateringsarbetet uppskattas vara 60 minuter, är kostnaden för det årliga fortlöpande uppdateringsarbetet utfört som expertarbete enligt arbets- och näringsministeriets räknare för regleringsbördan cirka 530 000 euro för de bolag som använder e-tjänsten.

Användning av uppgifter

Informationsanvändarna får framöver uppgifter direkt från bostadsdatasystemet utan att behöva kontakta bolagsförvaltningen separat i de funktioner där informationsinnehållet i bostadsdatasystemet efter ändringen är tillräckligt. Utvidgningen av informationsinnehållet i bostadsdatasystemet enligt propositionen gäller inte all den information som bolagen lämnar ut genom disponentintyg. Uppgifterna fås direkt som maskinläsbara och strukturerade data och de behöver inte införas manuellt i informationsanvändarens informationssystem. Uppgifterna om bolagen i bostadsdatasystemet är enhetliga och blir omedelbart tillgängliga för informationsanvändarna.

Euromässiga fördelar till följd av användningen av information kan bedömas utifrån enskilda funktioner för vilka uppgifter har samlats in i projektets beredningsfas. I praktiken innebär fördelarna besparing i arbetstiden. En euromässig uppskattning kan göras bland annat i fråga om byte av disponent eller arbetstiden och kostnaderna i samband med manuell inmatning av uppgifter i annan verksamhet.

Det är inte möjligt att göra en euromässig uppskattning för situationer där det inte har funnits en alternativ informationskälla tidigare, utan en sådan först nu blir tillgänglig. Detta gäller till exempel kreditinstituts förvaltning av säkerheter, för vilken det framöver finns objektsspecifik information tillgänglig i stället för regionala referensvärden gällande den allmänna värdeutvecklingen. Möjligheten att bilda informationsmaterial som omfattar alla bolag i stället för sampel gynnar även statistikföringen. Struktureringen av uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten gör det möjligt att inom fastighetsförvaltningsbranschen förutsäga olika renoveringsbehov i bolag genom att analysera uppgifterna. Nytt informationsmaterial skapar förutsättningar för utveckling av en ny affärsverksamhet som utnyttjar informationen.

Euromässig granskning – byte av disponent

Årligen registreras cirka 13 000 ändringar i uppgifter om disponent i handelsregistret. En del av dessa ändringar är fall där disponentuppgifter byts inom fastighetsförvaltningsföretaget utan att

situationen är förknippad med överföring av uppgifter. Ändringarna omfattar registreringar av både professionella disponenter och andra disponenter. Registreringar som rör professionella disponenter görs antagligen alltid, eftersom disponenten då får behörighet att sköta det aktuella bolagets ärenden. Enligt enkäten till disponenter våren 2022 använder cirka 2/3 av disponenterna ett fastighetsförvaltningssystem. Enligt samma enkät tar det i genomsnitt 2,2 arbetsdagar att överföra uppgifterna till den nya disponenten vid byte av disponent när aktören använder ett fastighetsförvaltningssystem. Om aktören inte använder ett fastighetsförvaltningssystem tar det enligt enkäten i genomsnitt 2,5 arbetsdagar att överföra uppgifterna. Arbetstiden vid alla byten av disponent är i genomsnitt 2,3 arbetsdagar.

Till följd av vidareutvecklingen av bostadsdatasystemet får disponenter via bostadsdatasystemet förutom de övriga uppgifterna i bostadsdatasystemet uppgifter om

- bolagets byggnader och lägenheter
- utförda underhålls- och ändringsarbeten i bolaget
- planerade underhålls- och ändringsarbeten i bolaget
- avslutade underhålls- och ändringsarbeten i bolaget
- underhålls- och ändringsarbeten som anmälts av aktieägare
- bolagsvederlag enligt aktiegrupp kapitalvederlaget och annat vederlag specificerade
- bolagets lån
- låneansvar enligt aktiegrupp

Dessa uppgifter behöver inte längre överföras manuellt till den nya disponentens system. Om det i fastighetsförvaltningssystemet specificeras uppgifter mer exakt än i de standardiserade uppgifterna, kräver överföringen av uppgifter specificering till denna del.

Fördelarna till följd av utvidgningen av informationsinnehållet i bostadsdatasystemet för fastighetsförvaltningsbranschen och därmed för bolagen och aktieägarna har beräknats med hjälp av följande antaganden:

- det uppskattas att hälften, det vill säga 6 500 stycken, av registreringarna av ändringar i disponentuppgifter gäller en situation där uppgifter överförs från den gamla disponenten till den nya
- det uppskattas att tillgång till uppgifter direkt i bostadsdatasystemet halverar den arbetstid som krävs för att överföra uppgifter, eftersom uppgifter fås till fastighetsförvaltningssystem direkt från bostadsdatasystemet, och andra användare behöver inte nödvändigtvis uppdatera uppgifter i några andra system utöver bostadsdatasystemet
- arbetsdagens längd är 7,25 timmar, arbetstiden för byte av disponent är nu i genomsnitt 16,8 timmar

Enligt arbets- och näringsministeriets räknare för regleringsbördan är totalnyttan av detta arbete av fortlöpande karaktär som expertarbete cirka 1 900 000 euro. Realiseringen av nyttan förut-

sätter utvecklande av fastighetsförvaltningssystemen så att de kan utnyttja uppgifter i bostadsdatasystemet antingen direkt från bostadsdatasystemet eller genom att överföra uppgifter till fastighetsförvaltningssystemet.

Euromässig granskning – användning av strukturerad information i maskinläsbar form

Det ges cirka 214 000 disponentintyg årligen (Deloitte, 2017). Det finns inte exakta uppgifter om hur stor del av uppgifterna i disponentintygen kopieras till informationssystem. I huvudsak används disponentintyg vid omsättning, bestämning av säkerhetsvärde och kreditgivning. Dessutom används disponentintyg ofta i samband med bouppteckning. Vid omsättning och kreditgivning behandlas uppgifterna i informationssystem, medan vid bouppteckning används disponentintyget som bakgrundsmaterial. Den potentiella nyttan gäller funktioner där man för närvarande i stor utsträckning kopierar uppgifter manuellt från disponentintyg.

De huvudsakliga kostnadsfaktorerna i nuläget är behandling av uppgifterna och överföring av dem till kundens system, kontroll av uppgifternas kvalitet och tiden innan uppgifterna blir tillgängliga. I detta sammanhang bedöms endast situationer där uppgifter uppdateras manuellt.

För att uppskatta arbetskostnaden beräknas först antalet sådana fall där uppgifter i disponentintyget kopieras manuellt. Därefter beräknas hur mycket arbetsmängden minskas när en del av uppgifterna kan fås direkt från bostadsdatasystemet utan manuellt kopieringsarbete. Minskningen av denna arbetsmängd och bortfallet av den aktuella kostnaden utgör samtidigt den nytta som strukturerad och maskinläsbar information medför för informationsanvändare.

Händelser där uppgifter skrivs in manuellt är åtminstone försäljningsuppdrag och funktioner i samband med kreditbeslut.

Enligt Deloitte (2017) utredning finns det årligen

- 85 000 försäljningsuppdrag
- 120 000 bestämningar av säkerhetsvärde
- 124 000 pantsättningar

Det förmodas att uppgifterna alltid behandlas i informationssystem när det gäller kreditinstitutens verksamhet. De uppgifter som kan fås från bostadsdatasystemet är tillräckliga för att göra en bedömning av säkerhetsvärde. Enligt beredningsgruppen för projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet använder praktiskt taget alla fastighetsförmedlare något informationssystem i sin förmedlingsverksamhet. Således sker det årligen cirka 120 000 uppdateringshändelser vid kreditinstitutens bedömning av säkerhetsvärde och cirka 85 000 händelser i fastighetsförmedlingsverksamheten, om granskningen begränsas till försäljningsuppdragen och bestämningarna av säkerhetsvärde i samband med kreditgivning. Det finns också andra händelser där uppgifter kopieras till informationssystem, men genom att granska åtgärderna som hänför sig till fastighetsförmedling och kreditbeslut kommer man fram till den rätta storleksklassen när det gäller granskning av kostnadsfördelar. I fråga om försäljningsuppdrag uppdateras uppgifter flera gånger under processen.

Omfattningen av uppgifterna i disponentintyget påverkar direkt den tid som det tar att överföra uppgifterna från disponentintyget till kundens system manuellt. Förutom uppgifterna om objek-

tet beror omfattningen på vilket system som intyget har skapats i och vilken mall som har använts för intyget. När uppgifter kopieras manuellt från disponentintyget beror kopieringstiden också på skrivhastigheten av den som kopierar. Det finns inte undersökta uppgifter om den genomsnittliga tiden för kopieringen. Under en och samma process är man eventuellt tvungen att kopiera uppgifter flera gånger.

Det förmodas att besparingen i arbetstiden för att uppdatera uppgifter per objekt är i genomsnitt 30 minuter i fråga om uppgifter som behandlas i projektet för vidareutvecklingen av bostadsdatasystemet (även andra uppgifter än sådana som behandlas i projektet för vidareutveckling är tillgängliga i bostadsdatasystemet, och tillsammans med dessa uppgifter är besparingen i arbetstiden större). Den euromässiga granskningen omfattar inte kostnader för uppdatering, eftersom uppdateringen av uppgifter även framöver ska göras av bolagsförvaltningen, det vill säga oftast disponenten eller revisionsbyrån, och behovet av uppdatering faller inte bort i och med ändring av distributionskanal.

Enligt arbets- och näringsministeriets räknare för regleringsbördan är totalnyttan av detta arbete av fortlöpande karaktär som expertarbete cirka 3 600 000 euro. Realiseringen av nyttan förutsätter att handlingssätten ändras så att uppgifter i bostadsdatasystemet utnyttjas i verksamheten.

4.2.2 Sammanfattning av de ekonomiska konsekvenserna

Euromässiga granskningar kan göras över vissa händelser för vilka man för tillfället använder administrativa uppgifter om bolag genom att kopiera dem manuellt. Granskningarna förutsätter antaganden om hur stora besparingar i arbetstiden de nya handlingsmodellerna medför jämfört med den nuvarande handlingsmodellen och hur mycket tid det tar att ändra de nuvarande uppgifterna till strukturerade data (uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten). Det finns flera faktorer som påverkar dessa, och i praktiken kan man här uppskatta de olika händelsernas euromässiga storleksklasser. Händelser med euromässig uppskattning är direkta följder av utvidgningen av informationsinnehållet i bostadsdatasystemet och standardiseringen av uppgifter. Händelser med euromässig uppskattning är i praktiken kostnader och fördelar för bolagen och deras aktieägare, eftersom de granskade händelserna är tjänster som bolagen eller aktieägarna använder och behöver.

Det har inte varit möjligt att göra en uppskattning av kostnaderna för ändringar i informationssystem. De är dels direkta dels orsakade av funktionell utveckling. Kostnaderna är leverantörs-specifika och beror på genomförandenivån. Informationssystemens beredskap till exempel för att behandla strukturerad information varierar. I allmänhet har de största leverantörerna dock sådan beredskap, varvid ändringarnas omfattning inte nödvändigtvis är så värst stor.

Händelse	Av engångskaraktär/fortlöpande	Engångskostnad	Fortlöpande kostnad (+)/besparing (-)
Strukturering av utgångsuppgifter	Av engångskaraktär	1 600 000 €	
Lämnande av ekonomiska uppgifter	Av engångskaraktär	530 000 €	

Fortlöpande förvaltning av uppgifter med e-tjänsten	fortlöpande		530 000 €
Byten av disponent	fortlöpande		-1 900 000 €
Användning av uppgifter	fortlöpande		-3 600 000 €

Tabell: Tabell över kostnader och nytta

De indirekta konsekvenserna kan dock i och med att handlingssätten ändras och standardiseras bilda en mycket mer betydande helhet än de direkta konsekvenserna, såväl funktionellt som ekonomiskt. Att uppgifterna om bolagen är inbördes jämförbara och att det finns möjlighet att jämföra dem antas leda till bättre och långsiktigare underhåll hos bolagen. Uppgifterna om bolagen finns tillgängliga för bolaget till exempel vid byte av disponent, och uppgifterna förändras eller försvinner inte och det blir lättare att konkurrensutsätta tjänsteleverantörer. Standardiserad information och möjligheten att få den direkt till kunders system avlägsnar fördröjningar till följd av insamling av information för olika funktioner. Helt nya affärsrörelsemodeller och tjänster blir möjliga när standardiserad information görs tillgänglig på ett enhetligt sätt. För att de indirekta konsekvenserna ska bli verklighet förutsätts utvecklande av affärsfunktioner och handlingssätt inom den privata sektorn.

4.2.3 Konsekvenser för myndigheternas verksamhet

Lantmäteriverket är personuppgiftsansvarig för bostadsdatasystemet. Vid utgången av övergångsperioden i slutet av 2023 borde alla bolag ha överfört förvaltningen av sin aktiebok till bostadsdatasystemet. I denna fas omfattar bostadsdatasystemet ägar-, pantsättnings- och begränsningsanteckningar, som görs i aktielägenhetsregistret vid Lantmäteriverkets inskrivningsförfarande.

Enligt propositionen ska bostadsdatasystemet innehålla sådana uppgifter som Lantmäteriverket varken producerar självt eller använder i sin egen verksamhet, utan verket ser till att producenterna av uppgifterna uppdaterar uppgifterna på ett standardiserat sätt och att användarna av uppgifterna har möjlighet att få uppgifter i en standardiserad, strukturerad och maskinläsbar form. En sådan uppgift är en ny typ av uppgiftshelhet för Lantmäteriverket. Som en teknisk handlingsmodell ingår förvaltningen av bostadsdatasystemets dataflöden dock i Lantmäteriverkets dagliga verksamhet redan nu.

En ny uppgift för Lantmäteriverket blir att vara ansvarig för samarbetsgruppen för standardisering.

Det nya dataflödet förutsätter att Lantmäteriverket hanterar tjänsterna och stärker stödtjänsterna för utredning av problemsituationer. Även om Lantmäteriverket inte uppdaterar och använder de uppgifter som enligt propositionen ska inkluderas i bostadsdatasystemet, kräver utvidgningen av bostadsdatasystemets informationsinnehåll resurser för kundservice. Den behövliga personalen har dock redan rekryterats i bostadsdatasystemets första fas, varför utvidgningen av informationsinnehållet i bostadsdatasystemet inte förutsätter ytterligare personal vid Lantmäteriverket. Skötseln av kundservice och informationsflödena förutsätter ungefär fem årsverken.

Utvidgningen av bostadsdatasystemet påverkar Statistikcentralens verksamhet på det sättet att en enda informationskälla ger ett större informationsinnehåll för att användas som underlag för statistiker.

Det positiva kreditupplysningsregistret, som är under beredning, förs i fråga om uppgifter om bolagens lån och aktieägarnas verkliga ansvar med hjälp av bostadsdatasystemet. Från det positiva kreditupplysningsregistret lämnas uppgifter ut till olika myndighetsaktörer (Finlands Bank, Finansinspektionen, Verket för finansiell stabilitet, konsumentombudsmannen, Statistikcentralen), som i och med utvecklandet av bostadsdatasystemet och utvidgningen av informationsunderlaget kan få mer information om privatpersoners låneansvar. Ändring av det positiva kreditupplysningsregistret bereds som en separat lagberedningshelhet, och de därmed anknyttande konsekvenserna för statsfinanserna kommer att bedömas i detalj i samband med detta beredningsarbete.

Genomförandet av den modell som föreslås förutsätter ändringar av handelsregistrets och aktielägenhetsregistrets informationssystem och nya förfaranden. De engångskostnader som genomförandet av dessa medför behandlas i avsnitt 11.2 i propositionen. De föreslagna ändringarna bidrar till att klargöra och effektivisera förfarandena i anslutning till registerföring och registrering.

4.2.4 Andra samhällseliga konsekvenser

4.2.4.1 Konkurrenskonsekvenser

Propositionen bedöms inte ha några direkta konsekvenser för konkurrensen inom fastighetsförmedlingsbranschen, mellan fastighetsförvaltningsföretag eller kreditinstitut. Utvidgningen av bostadsdatasystemets informationsinnehåll i ett register som förs av Lantmäteriverket gör uppgifter tillgängliga för alla aktörer på samma villkor.

En indirekt konsekvens av utvidgningen av bostadsdatasystemets informationsinnehåll är att den främjar bolagens möjligheter att konkurrensutsätta tjänsteleverantörers tjänster som utnyttjar administrativa uppgifter om bolag. När uppgifter till exempel vid byte av disponent är tillgängliga direkt i bostadsdatasystemet och när det inte finns en risk för att dessa uppgifter om bolaget försvinner vid byte av tjänsteleverantör, blir bolagens möjligheter att konkurrensutsätta fastighetsförvaltningstjänster bättre. När det gäller fastighetsförvaltningsbranschen minskar arbetsmängden för att samla in uppgifter vid mottagandet av ett nytt bolag.

Förpliktande ibruktagande av standardiseringen i fråga om uppgifterna i bostadsdatasystemet förhindrar effektivt uppkomsten av programspecifika separata lösningar för överföring av uppgifter. Ett programbaserat utvecklande kan leda till en situation där det uppstår slutna system, vilket begränsar utvecklandet av tjänster. Standardisering av uppgifter och en jämlik tillgång till uppgifter för alla aktörer främjar digitaliseringsutvecklingen och konkurrensförutsättningarna inom branschen.

Utvidgning av samhällets informationsunderlag

Att förbättra tillgängligheten av administrativa uppgifter om bolag och att göra uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten samt ekonomiska uppgifter tillgängliga möjliggör en enhetlig granskning av samtliga bolag. För närvarande finns dessa uppgifter tillgängliga för bolagens förvaltning enligt bolag, och uppgifterna är inte enhetliga eller jämförbara. Uppgifterna kan inte heller fås från någon annan informationskälla.

Bolagens byggnader och aktielägenheter utgör finländarnas största förmögenhetspost. Enhetliga och heltäckande uppgifter om bolagen skapar förutsättningar och incitament för god förvaltning i bolagen. När uppgifterna om bolagen blir synliga kommer skillnaderna mellan bolagen i fråga om underhållning och dess ekonomiska konsekvenser också fram. Möjligheten att jämföra bolag med uppgifter främjar bolagens möjligheter att fatta informationsbaserade beslut i bolagsförvaltningen.

Bolagens möjligheter att få nödvändigt lån för reparationsarbeten beror förutom andra faktorer även på bolagets tidigare underhållsåtgärder och bolagets reparationsskuld. Omfattande och enhetliga uppgifter om olika bolag möjliggör informationsbaserade analyser av bolagets tillstånd och skapar därigenom incitament för en långsiktig underhåll.

I propositionen föreslås att administrativa uppgifter om bolag ska inkluderas i bostadsdatasystemet, där de finns tillgängliga för det positiva kreditupplysningsregistret som är under beredning. Låneansvaren i samband med boende utgör en betydande del av privatpersonernas ansvar för skulder. Boende i bolagsform innebär att de lån som bolaget lyft slutligen blir krediter som bolagets aktieägare ska svara för. Att göra låneansvaren i samband med bolagslån synliga är en väsentlig del av den information som beskriver privatpersonernas skuldsättning.

4.2.4.2 Konsekvenser för dataskyddet

Angående bostadsdatasystemet har det utarbetats en sådan konsekvensbedömning avseende dataskydd som avses i artikel 35 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG, nedan EU:s dataskyddsförordning. Nedan redogörs allmänt för de skyddsåtgärder som Lantmäteriverket vidtar i egenkap av personuppgiftsansvarig. En sådan hög risk som avses i artikel 35 i dataskyddsförordningen hänför sig i fråga om de uppgifter som samlas in i bostadsdatasystemet framför allt till att man i systemet behandlar ett stort antal uppgifter om de registrerades egendom. Med tanke på de registrerades rättigheter är det synnerligen viktigt att uppgifterna är korrekta och att myndigheten på ett tillbörligt sätt svarar för uppgifternas integritet och tillförlitlighet samt för registreringen av uppgifterna i registret.

Lantmäteriverket har olika förfaranden för säkerställande av uppgifternas integritet och tillförlitlighet.

Artikel 25 i EU:s dataskyddsförordning förutsätter att lämpliga tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder vidtas vid behandling av personuppgifter. Uppfyllandet av kraven enligt förordningen ska kunna påvisas. I praktiken fullgörs ansvarsskyldigheten bland annat genom att dokumentera behandlingen av personuppgifter i så stor omfattning som möjligt. Det ska utarbetas en informationshanteringsmodell för informationssystemet. De åtgärder som hänför sig till uppgifternas livscykel ska bland annat i dataskyddsanvisningarna definieras på ett sådant sätt att de är förenliga med lagstiftningen.

Personuppgifter behandlas i princip endast i så stor omfattning som krävs för den uppgift som föreskrivs för Lantmäteriverket. Inga andra personuppgifter eller positionsuppgifter behandlas. I praktiken strävar man efter att trygga denna princip om minimering av behandlingen av personuppgifter genom att omfattningen och arten av de uppgifter som samlas in och lagras i systemet definieras på förhand, med beaktande av registrets användningsändamål. Utöver de definierade uppgifterna insamlas inga andra uppgifter, vilket även innebär att den personuppgifts-

ansvarige alltid har kännedom om personuppgifternas omfattning. För de insamlade personuppgifterna ska det på basis av författningarna fastställas bestämda förvaringstider (permanent förvaring, maximiförvaringstider och minimiförvaringstider).

Det ska upprättas en tillbörlig beskrivning av behandlingen av den registrerades personuppgifter (dataskyddsbeskrivning) som är avsedd för förvaltningskunder och registrerade, och som regelbundet uppdateras. Informationstjänsten ska utvecklas så att beskrivningen finns lättillgänglig för alla, också via mobila enheter. Dessutom ska man informera om dataskyddsbeskrivningen med synliga meddelanden. Myndigheten ska överlag se till att kunderna ges all behövlig information som berör behandlingen av personuppgifter. På den anmälningsskyldighet som åläggs den personuppgiftsansvarige i artikel 14 i dataskyddsförordningen tillämpas det undantag som anges i artikel 5 c. Trots att det i det aktuella fallet inte föreligger någon egentlig anmälningsskyldighet, skapas ett automatiskt elektroniskt förfarande, genom vilket de registrerade ges tillgång till uppgifterna. Därutöver behövs även ett manuellt förfarande, som tryggar tillgången till uppgifter för dem som inte använder elektroniska metoder.

Det har utförts en tillbörlig riskkartläggning i fråga om bostadsdatasystemets användning och underhåll. I praktiken vidtas behövliga skyddsåtgärder på basis av riskkartläggningen och dataskyddsutredningar. I anslutning till EU:s dataskyddsförordning har man även gjort en bedömning av huruvida den planerade behandlingen sannolikt kommer att medföra en hög risk för den registrerades rättigheter och friheter. De uppgifter som ingår i systemet ska vara skyddade också i det fall att det uppkommer störningar i systemet. För de program som hör till bostadsdatasystemet ska det därför utarbetas en återställningsplan. Det har utsetts ett dataskyddsombud med tillräcklig sakkännedom. Den personuppgiftsansvariges och personuppgiftsbiträdets roller har identifierats och beskrivits. De anställdas tillgång till personuppgifter övervakas, och varje anställd ges behövliga behörigheter enbart i den omfattning som arbetsuppgifterna kräver det.

För att hantera och underlätta övervakningen av behörigheterna indelas personalgrupperna i olika roller som på förhand anvisas behövliga behörigheter. De anställda som deltar i behandlingen av personuppgifter arbetar under tjänsteansvar, och är enligt offentlighetslagen bundna av tystnadsplikt.

Det ska ordnas utbildning om de krav som berör skyddet av personuppgifter i enlighet med en på förhand utarbetad utbildningsprocess. Utgångspunkten vid utbildningen är att de allmänna principer för behandlingen av uppgifter som avses i kapitel II i EU:s dataskyddsförordning, såsom principerna om laglighet, korrekthet och öppenhet samt ändamålsbegränsning, ska iakttas vid all behandling av personuppgifter.

Uppgifternas användning övervakas med hjälp av loggar samt utvärdering av hur de uppförandekoder som styr verksamheten iakttas. Till den del det inte är fråga om tillgodoseende av handlingsoffentligheten ges åtkomst till personuppgifter bara via en säker anslutning. Då uppgifter lämnas ut via en teknisk anslutning anges rollerna och ansvaret för uppgifternas slutanvändare i användartillståndets villkor. Exempelvis e-tjänster kan endast användas via en krypterad dataförbindelse. Alla personuppgifter som lagras i registret är skyddade genom att de behandlas enbart med iakttagande av en höjd dataskyddsnivå. I princip används bostadsdatasystemet bara inom EU. Om uppgifter behövs utanför EU, ska bestämmelserna i kapitel V i EU:s dataskyddsförordning iakttas. I praktiken görs det i varje enskilt fall en särskild bedömning av rätten att lämna ut uppgifter. Om eventuella personuppgiftsincidenter informeras i enlighet med den plan som utarbetats med beaktande av EU:s dataskyddsförordning. Möjligheten att överföra uppgifter till andra aktörer har begränsats så att uppgifter får överföras endast för sådana användningsändamål som anges i lag.

Redan vid inledandet av projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet 2020 har det angående projektet utarbetats en sådan bedömning som avses i 5 § 3 mom. i informationshanteringslagen samt begärts ett sådant utlåtande som avses i 9 § i informationshanteringslagen av finansministeriet. Finansministeriet gav ett utlåtande om projektet den 7 april 2020 (VN/3891/2020). Enligt 4 § 3 mom. i statsrådets förordning om utlåtandeförfarandet i ärenden som gäller förändringar i informationshanteringen (1301/2019) ska man begära utlåtande av finansministeriet på nytt när det efter det att finansministeriet gav ett utlåtande har skett en väsentlig förändring i fråga om föremålet för utlåtandet. Det förändringsprojekt som ska genomföras överensstämmer till innehållet med det projekt som föreslogs och bedömdes i begäran om utlåtande, med undantag av att de föreslagna ändringarna inte omfattar uppgifter om köpeskillingar. Av denna anledning krävde projektet inte en ny bedömning i beredningens senare faser.

4.2.4.3 Konsekvenser för aktieägare och rättsinnehavare

Den föreslagna modellen för hantering av sådana ändringar av bolagsordningen som gäller aktier motsvarar i huvudsak nuvarande praxis, där en korrekt beredning av en ändring av bolagsordningen som påverkar rättsinnehavarna i praktiken har krävt att man i förväg försäkrar sig om att behövliga samtycken av rättsinnehavarna vad gäller aktierna finns. I praktiken ökar förslaget alltså inte nämnvärt kostnaderna för beredningen av en ändring av bolagsordningen. Målet med förslaget är att en så klar lagstiftning som möjligt om förfarandet, och myndighetsförfaranden och myndighetsanvisningar som stöder förfarandet, ska bidra till att underlätta beredningen och genomförandet av ändringar ur alla parter perspektiv. Utifrån den utredning som gjordes i samband med beredningen av förslaget kan man uppskatta att det årligen kommer att handläggas ca 300–400 ändringar av gamla aktiegrupper i samband med ändringar av bolagsordningen och dessa ändringar kommer att gälla ca 1 000–1 500 aktiegrupper.

Bestämmelserna om aktielägenhetsregistret, och i synnerhet det krav på samtycke som gäller i fråga om radering eller ändring av rättigheter som har antecknats i registret bidrar till att förbättra skyddet för de rättsinnehavare som är knutna till de aktier som hör till registret. Liknande konsekvenser beräknas följa när det i lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs om särskilda krav som gäller handlingarna vid en ändring av bolagsordningen och om en försäkran av den som gör ändringsanmälan samt när det klargörs vilken möjlighet en rättsinnehavare har att väcka talan för att bekräfta att ett beslut som inkräktar på rättsinnehavarens rättighet är verkningslöst.

De förtydliganden som föreslås i införandelagen bidrar till att förbättra även aktieägarnas och rättsinnehavarnas ställning.

4.2.4.4 Konsekvenser för bolagen

De krav vad gäller handlingar vid bolagsstämman som föreslås i lagen om bostadsaktiebolag torde i viss mån öka arbetsbördan vad gäller beredningen av sådana ändringar av bolagsordningen som gäller aktier. Å andra sidan kan man genom de krav som gäller handlingarna säkerställa att ett beslut som gäller en ändring av bolagsordningen inte belastar grunden för ogiltighet genom att inkräkta på rättigheten för en tredje part, vilket är till nytta även för bolagets verksamhet.

När det gäller ömsesidiga fastighetsaktiebolag bidrar möjligheten att bestämma att aktierna inte ska införas i aktielägenhetsregistret när ett bolag bildas till att öka verksamhetsmöjligheterna för sådana här bolag och underlätta upprättandet av bolagsordningen i situationer där man av orsaker som gäller bolagets verksamhet till stor del vill tillämpa aktiebolagslagens bestämmelser. Denna valmöjlighet beräknas inte ha någon väsentlig inverkan på omfattningen och täckningen av aktielägenhetsregistrets innehåll när man beaktar antalet bolag av detta slag och det

att gamla ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildas innan lagen träder i kraft i princip inte har förts in i registret.

5 Alternativa handlingsvägar

Andra alternativ vid sidan av den handlingsmodell som föreslås i propositionen är nollalternativet och frivilligmodellen. I nollalternativet förblir digitaliseringsutvecklingen inom branschen utvecklande på eget initiativ. I frivilligmodellen är standardisering av uppgifter och uppdatering av uppgifter i bostadsdatasystemet handlingsätt som bolagen kan välja.

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

5.1.1 Nollalternativet

I en utredning 2019 om vidareutveckling av bostadsdatasystemet granskades nollalternativet som ett alternativ. Nollalternativet innebär en situation där förvaltningen av uppgifter om bolag fortfarande utvecklas både av bolagen och bolagens tjänsteleverantörer. Aktörer på marknaden tar sannolikt med tiden fram lösningar för informationsutbyte, men lösningarna grundar sig förmodligen inte på en gemensam standardisering inom branschen utan de är programspecifika. I nollalternativet uppstår det sannolikt inte för små bolag verktyg med vilka uppgifter om bolagen kan fås till informationssystem, åtminstone inte på ett heltäckande sätt.

I nollalternativet byts uppgifter fortfarande mellan aktörer främst i form av pappers- eller pdf-utskrifter, varifrån de kopieras till olika system manuellt tills gemensamma verktyg för informationsförmedling i något skede genomförs i fastighetsförvaltningssystem. För att informationsförmedlingen ska kunna utvecklas ska programvarubranschen för fastighetsförvaltning kunna komma överens om förfarandena och standardiseringen vid informationsförmedling samt genomföra dem i sina system. Dessutom ska disponenterna ta verktygen i bruk. Likaså ska informationsanvändarna utveckla sin beredskap att utnyttja den nya möjligheten att använda standardiserad information. För att det ska vara lönsamt att ta fram nya handlingsätt bör tillhandahållandet av standardiserad och strukturerad information vara huvudregeln hellre än ett undantag.

I verksamhetsmiljön är det inte alls klart att handlingsmodellerna utvecklas självständigt inom fastighetsförvaltningsbranschen. Det finns ett stort antal leverantörer av fastighetsförvaltningsprogram, vilket leder till att det är svårt att komma överens om en gemensam standardisering på grund av motstridiga intressen. En gemensam standardisering kräver alltid att alla aktörer gör kompromisser och att informationsmodellerna ändras i systemen. Det kan eventuellt uppkomma leverantörsspecifika lösningar för informationsöverföringar, om informationsöverföringarna överhuvudtaget utvecklas. Den starkaste motivationen för utvecklandet av informationsöverföring borde vara hos bolaget, men eftersom bolaget inte är kund till leverantören av fastighetsförvaltningsprogrammet kan det inte främja ett sådant utvecklingsarbete. Överhuvudtaget är bolagens förmåga att främja en sådan funktionalitet svag, eftersom de personer som deltar i bolagsförvaltningsarbetet oftast inte är professionella.

Problemen i samband med byte av disponent förblir sannolikt oförändrade i nollalternativet, och problemen med överföring av uppgifter från den gamla disponenten till den nya begränsar fortfarande konkurrensen effektivt. Aktieägarnas tillgång till informationstjänst på webben för att få uppgifter om sina bolag och aktielägenheter beror på omfattningen av denna tjänst som fastighetsförvaltningsföretaget tillhandahåller aktieägarna. Å andra sidan förutsätter nollalternativet inga åtgärder av bolaget eller disponenten, och fortsättandet av den nuvarande handlingsmodellen föranleder inte heller några direkta kostnader. Det ytterligare arbete och de ytterligare

kostnader som nollalternativet medför bolagen och aktieägarna jämfört med de andra handlingsmodellsalternativen realiserar när uppgifter om bolaget behövs för att producera en tjänst för bolaget eller en aktieägare.

I utredningen år 2019 anses att nollalternativet till stor del är en fortsättning av det nuvarande läget även i framtiden, och att det inte finns förutsättningar för en digitaliseringsutveckling i större utsträckning. I praktiken kan teknisk utveckling ske inom programfamiljer, men det är inte möjligt att införa nya handlingsmodeller, åtminstone inte i en stor utsträckning. Olika informationsutlämningar grundar sig alltid på avtal mellan parterna och frivillighet till exempel vid byte av disponent, där det inte ligger i den gamla disponentens intresse att underlätta informationsöverföringen till den nya disponentens system.

I nollalternativet uppstår det inte heller ett riksomfattande datalager av centrala uppgifter, som olika tjänsteleverantörer kan använda som informationskälla i sina tjänster. I detta fall kan tjänstelagret i praktiken endast uppstå som programspecifika tjänster, och det är inte möjligt att tillhandahålla elektroniska tjänster allmänt för samtliga bolag och deras aktieägare. Det är också oklart om tjänsterörelseverksamheten överhuvudtaget skulle utvecklas från nuläget med programspecifika lösningar. Om till exempel en fastighetsförmedlares möjlighet att använda ett elektroniskt handlingssätt vid inhämtning av information beror på det informationssystem som tjänsteleverantören för säljarens bolag använder, kan elektroniska handlingsmodeller i praktiken inte utvecklas. Utvecklandet av tjänster i en verksamhetsmiljö där uppgifterna och handlingsmodellerna inte har standardiserats kan även i bästa fall producera silofierade och oenhetliga tjänster för att lösa enstaka problem. I nollalternativet uppstår det inte heller en verksamhetsmiljö där jämförbar information om olika bolag finns tillgänglig.

I nollalternativet kan det inte från bostadsdatasystemet produceras de uppgifter som behövs för det positiva kreditupplysningsregistret.

5.1.2 Frivilligmodellen

I frivilligmodellen genomförs standardiseringen av uppgifterna och de åtgärder som föreslås i propositionen för att utvidga informationsinnehållet samt annan funktionalitet i anslutning till dem, men bolagen kan själva bestämma om ibruktagandet av standardiseringen och införandet av uppgifterna i bostadsdatasystemet.

I frivilligmodellen kan bolagen fortsätta att sköta bolagsförvaltningen på samma sätt som tidigare. En del av bolagen kan besluta att föra in uppgifter i bostadsdatasystemet. I en del av bolagen kan införandet av uppgifter i bostadsdatasystemet vara tidsmässigt oenhetligt, det vill säga att bolaget under en period för in uppgifter i bostadsdatasystemet, men uppdateringen kan avbrytas och det kan uppstå luckor i uppdateringen.

Frivilligmodellen leder då till en situation där kvaliteten på de administrativa uppgifterna om bolagen i bostadsdatasystemet är svag. Uppgifterna är inte heltäckande och de uppdateras inte på ett enhetligt sätt. Det kan till exempel saknas uppgifter om händelser för vissa år i uppgifterna om bolagen.

I frivilligmodellen är det mycket svårt att förutse vilken andel av bolagen som övergår till att uppdatera uppgifterna i bostadsdatasystemet på ett standardiserat sätt. Övergång till ett standardiserat uppdateringssätt förutsätter att bolagsförvaltningen och fastighetsförvaltningen satsar på en ändring av handlingsmodellen, men samtidigt är utnyttjandet av uppgifterna i bostadsdatasystemet osäkrare. Om uppgifterna är förknippade med allvarliga kvalitetsbrister och om uppgifterna överhuvudtaget inte är heltäckande, är det inte värt att utveckla tjänsteleverantörers

system på basis av dem. Utnyttjandet av uppgifterna till exempel i en fastighetsförmedlares system kan inte bygga på en sådan situation där uppgifter om en del av bolagen fås slumpmässigt från bostadsdatasystemet och där det saknas uppgifter om vissa tidsperioder.

En del av disponenterna skulle eventuellt övergå till en standardiserad modell för uppdatering av uppgifter, men utan en förpliktelse till standardisering blir användningen av standardiseringen sannolikt inte särskilt omfattande. I fastighetsförvaltningssystem finns det lösningar för att förvalta uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten i strukturerad form, men enligt responsen från systemleverantörer används denna möjlighet i mycket liten utsträckning. Således skulle frivilligmodellen förmodligen inte heller underlätta byten av disponent.

Frivilligmodellen skulle leda till en situation där det i ett offentligt register, bostadsdatasystemet, finns spridda uppgifter om olika bolag och där informationsanvändaren alltid är tvungen att separat utreda kvaliteten på uppgifterna. Det kan inte uppstå tjänster som utnyttjar uppgifter i bostadsdatasystemet i en sådan verksamhetsmiljö. Det är inte heller möjligt att uppnå de mål som ställts för vidareutvecklingen av bostadsdatasystemet eller de eftersträlvade fördelarna för branschen.

I frivilligmodellen kan det inte från bostadsdatasystemet produceras de uppgifter som behövs för det positiva kreditupplysningsregistret.

5.1.3 Alternativa modeller i fråga om ändringar av aktiegrupper

I lagstiftningsarbetsgruppens arbete granskades förutom den handläggningsmodell som föreslås också särskilt en modell där registreringen av sådana ändringar av bolagsordningen som gäller aktier samt andra bolagsrättsliga ändringar i handelsregistret skulle ha förutsatt att man vid Lantmäteriverket hade undersökt och avgjort även förutsättningarna för en uppdatering av aktielägenhetsregistret som ett led i samma registreringsförfarande. I den modellen skulle man ha skapat nya gränssnitt mellan handelsregistrets och aktielägenhetsregistrets informationssystem, och med hjälp av dem hade handelsregister- och registreringsmyndigheten i samband med handläggningen av ansökningar kunnat sammanjämka granskningen och avgörandet av de bolags- och sakrättsliga förutsättningarna för en ändring. I den modellen skulle registreringen av en ändring av bolagsordningen ha krävt ett positivt interimistiskt beslut av Lantmäteriverket i fråga om huruvida de sakrättsliga förutsättningarna uppfylls vad gäller aktielägenhetsregistret före en bolagsrättslig registrering av ändringen i handelsregistret. Registreringar och anteckningar i aktielägenhetsregistret skulle i den modellen automatiskt och i praktiken i realtid ha fått att överensstämja med ändringar av bolagsordningen som registrerades i handelsregistret. En fördel med modellen ansågs vara att den skulle ha varit ett vattentätt hinder för att de uppgifter om aktier som finns i handelsregistret och aktielägenhetsregistret skulle differentieras. Förfarandet enligt modellen och de ändringar av informations-systemen som modellen skulle förutsätta ansågs emellertid vara förenade med osäkerhet och öppna frågor. Dessutom översteg kostnaderna för att genomföra modellen (uppskattningsvis ca 3,8 mn €) och det eventuella tidsschemat för genomförandet klart motsvarande värden för den modell som föreslås i propositionen.

För att underlätta hanteringen av sådana ändringar av bolagsordningen som ofta är förenade med bolagsbildnings- och byggnadsfasen behandlade arbetsgruppen även modeller där man i den inledande fasen kunde bilda ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag utan lägenhetsbeskrivning, eller där man i samband med bolagsbildningen kunde anmäla till handelsregistret att uppgifterna om aktierna först senare lämnas in för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret. Den förstnämnda modellen ansågs vara bristfällig bl.a. därför att om man följde den i samband med bolagsbildningen så skulle man inte tillräckligt säkert i för-

väg kunna säkerställa att den definition av ett bostadsaktiebolag och/eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som grundar sig på lagen uppfylls. Som en brist hos bägge modellerna betraktades dessutom det att man i båda modellerna i den inledande fasen skulle vara tvungen att hålla uppgifterna om bolagets aktier utanför aktielägenhetsregistret, vilket betyder att det kunde krävas särskilda arrangemang när de ska anslutas till aktielägenhetsregistret och att det mellanläge som följer av detta kunde leda till oklarheter och problem. Det ansågs också vara en brist med modellerna i fråga att deras lösning endast beaktade de särskilda behov av att ändra bolagsordningen som var förknippade med bolagsbildningsfasen, och man hade inte haft någon nytta av de eventuella lättnader som de erbjöd vid handläggningen av sådana ändringar av bolagsordningen eller andra strukturella ändringar som genomförs under ett bolags livscykel.

5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

Det finländska bostadsaktiebolagssystemet är en unik form av ägarboende i Europa. Systemet lämpar sig väl för fördelningen av ansvaret och kostnaderna för underhållet av bostadshus med flera ägare samt för organiseringen av den därmed anknutna förvaltningen. Som jämförelseobjekt till omsättningen av bostadsaktier kan man använda länder där man möjliggjort samägandet av en bebyggd fastighet och där de registreringar som berör ägandet har beaktats i lagstiftningen.

Särskilt ägandet av höghusbostäder har i de flesta EU-länder ordnats så att bostadsägarens äganderätt till den bostad som hen besitter har antecknats i det register som berör fastighetsägandet. Ett sådant system används bland annat i Norge och Danmark. I Sverige grundar sig besittningsrätten till en bostadslägenhet huvudsakligen på en bostadsrätt. I Sverige utförs ingen centraliserad registrering av bostadsrätterna. Sedan 2009 har det dock under vissa förutsättningar varit möjligt att registrera en bostad som en tredimensionell fastighet.

Uppgifterna i fastighets- och inskrivningsregistren (Land Register) i de nordiska länderna och även i övrigt förs i regel av myndigheter och är offentligt tillgängliga, antingen i sin helhet eller delvis. Dessutom finns det länder där det är möjligt att fritt söka uppgifter om fastigheter och bostäder på webben. Detta är fallet till exempel i Danmark. En annan modell som används allmänt är att tillgången till information via en teknisk anslutning har begränsats så att endast yrkesanvändare får tillgång till uppgifterna på detta sätt.

Allmänt taget använder alla nordiska länder långt utvecklade elektroniska system som avsevärt förnsnabbar och underlättar de registreringar som hänför sig till överföringar och pantsättningar av egendom. Dessa system används förutom i samband med omsättningen av fastigheter även för registreringar som berör omsättningen och pantsättningen av bostäder, i de fall då registreringarna görs på samma sätt som för fastigheter. Av de nordiska länderna presenteras nedan systemen i Sverige och Norge samt de regleringslösningar och handlingsmodeller som omfattats där.

5.2.1 Sverige

I Sverige grundar sig besittningsrätten till en bostadslägenhet huvudsakligen på en bostadsrätt i en boendesammanslutning som har formen av ett andelslag (se t.ex. ”Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter”, Departmentsserien, DS 2007:12, s. 19, ”Stärkt ställning för hyresgäster”, betänkande av hyresgästutredningen, SOU 2017:33, s. 80). Det finns cirka 25 000 registrerade bostadsrättsföreningar i Sverige, som omfattar sammanlagt cirka en miljon bostadsrättslägenheter. Bestämmelser om bostadsrätter och bostadsrättsföreningar finns i bostadsrättslagen (1991:614). Det är fråga om en särskild typ av rättighet, som kan betraktas

som en mellanform mellan hyresboende och ägarboende. Till sin rättsliga karaktär är bostadsrätten en sådan nyttjanderätt som avses i bostadsrättslagen, trots att bostadsrättsinnehavare vanligen betraktas som ägare till en bostad.

I Sverige har det förts en samhällsdebatt om frågor som berör funktionen och användbarheten av det splittrade systemet med bostadsrätter och medlemskap i bostadsrättsföreningar. Det är ett allmänt accepterat faktum att det behövs ett centraliserat bostadsrättsregister för registrering av bostadsrätter och för de behov som hänför sig till omsättningen. Behovet av att inrätta ett centraliserat register uppmärksammades redan före millennieskiftet i delbetänkandet om ett bostadsrättsregister (SOU 1998:80, s. 16–17). Betänkandet innehöll ett förslag till en ny lag om ett bostadsrättsregister, och det föreslogs att registret i anslutning till lagen skulle föras av den svenska lantmäterimyndigheten Lantmäteriet. Förslaget ledde inte då till några lagändringar, men bostadsrättslagen har varit föremål för olika utredningar och ändringar (t.ex. SOU 2017:31, s. 80). I den utredning som genomfördes 2007 (DS 2007:12) utgår man från att det ska inrättas ett centraliserat offentligt register som skapar förutsättningar för ett heltäckande register för registrering av panträtter. För närvarande är det i och för sig möjligt att pantsätta bostadsrätter, och detta görs också i stor utsträckning. I praktiken görs en anteckning om panträtten med stöd av en anmälan i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning.

I Sverige är det också i princip möjligt att registrera en bostadslägenhet som fastighet i fastighetsregistret. Detta sker dock i regel inte, trots att sådana ägarlägenhetsfastigheter som avses i 1 kap. 1 a § i den svenska jordabalken (1970:994) enligt det tillägg som gjorts till jordabalken år 2009 betraktas som fastigheter. Vid förvärv av en sådan ägarlägenhetsfastighet ska lagfart sökas, liksom vid andra fastighetsförvärv. Efter den ändring som gjordes i den svenska jordabalken vid ingången av 2009 har det varit möjligt att registrera en sådan *ägarlägenhet* som avses i lagen som fastighet i fastighetsregistret. Bildandet av en sådan, i praktiken tredimensionell, fastighet sker genom en fastighetsbildningsförrättning som förrättas av en myndighet. Ägaren ska på normalt sätt söka lagfart för den tredimensionella fastighet som denne äger. Då fastigheten behövs som säkerhet kan den pantsättas på samma sätt som andra fastigheter. Ägaren ska söka inteckning hos inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet). Förutsättningarna för bildandet av en ägarlägenhetsfastighet anges i lag. I praktiken kan en sådan ägarlägenhet som avses i lag inte bildas av vilket tredimensionellt utrymme som helst. Införandet av en ny besittningsform (ägarlägenhet) motiverades med att syftet var att öka mångfalden av boendeformer för *flerbostadshus* (SOU 2014:33, s. 116). Den boendeform som baserar sig på bostadsrätter är dock åtminstone tills vidare den dominerande modellen i Sverige. Över 30 procent av samtliga ägarbostäder grundar sig på denna boendeform.

I Sverige strävar man efter att främja användningen av den elektroniska tjänst som är avsedd särskilt för yrkesanvändare (E-ansökan) vid inskrivningsverksamheten. Yrkesanvändare kan ta i bruk den avgiftsfria tjänsten genom att avtala om det med inskrivningsmyndigheten. Genom att ta i bruk tjänsten får de tillgång till uppgifter som behövs för en registreringsansökan och som ingår också i andra register, exempelvis uppgifter om civilståndet för parterna i ett köp.

5.2.2 Norge

I Norge ingår i lagen om bostadsrättssammanslutningar (Lov om burettslag 2003–06–06–39) regleringen om skyldigheten att ansöka om lagfart (tingslysing) på andelar i en bostadsrättssammanslutning (rettighet i andelar i borettslag). Bestämmelser om registrering av bostadsrätter finns i 6 kap. i den lagen. Bostadsrätten registreras i ”grundboken” (grunnbok), där också de ägarbyten som berör fastigheten registreras. Bostadsrättsinnehavarens ägande grundar sig på ett samäganderättsförhållande som omfattar både byggnader och mark. På registreringarna tilläm-

pas lagfartslagen (lov om tinglysning 1935-06-07-2). Lagen innehåller regleringen av registrering av bostadsrätter, som lades till i lagen i samband med att lagen om bostadsrättssammanslutningar trädde i kraft 2006.

Uppgifter om pantsättning av en andel i en bostadsrättssammanslutning antecknas i samma ”grundbok”. Bestämmelser om pantsättning finns i pantlagen (Lov om pant 1980-02-08-2). Registret över bostadsrätterna och pantsättningen av dem (grunnbok) förs av den norska myndigheten Kartverket, som motsvarar Lantmäteriverket i Finland. Vid utgången av 2016 hade knappt 8 500 bostadsrättssammanslutningar införts i registret, och drygt 350 000 lagfarter rörande bostäder i sammanslutningarnas ägo registrerats i registret.

Kartverket har i bruk en elektronisk registreringsmodell (e-tinglysning), med hjälp av vilken man strävar efter att få yrkesanvändare, såsom banker och fastighetsförmedlare, att tillställa inskrivningsmyndigheten alla dokument som hänför sig till omsättning och pantsättning i elektronisk form. Då kan också inskrivningsmyndigheten behandla ärendena i elektronisk form, utan pappersdokument. Med hjälp av applikationen för registrering kan yrkesanvändarna också utarbeta elektroniska versioner av de dokument som behövs vid registreringen, såsom köpebrev och pantsättningsdokument. En köpare som behöver lån kan dessutom underteckna behövliga dokument i nätbanken. Målsättningen är att de registreringar som hänför sig till omsättningen i sin helhet kan skötas i elektronisk form.

5.2.3 Danmark

När en byggnad eller byggnader som finns på en fastighet i Danmark delas upp till ägarbostäder ska alla byggnader samtidigt delas upp till fristående äganderättsenheter, det vill säga självständiga fastigheter. Lagen om ägarlägenheter (lov om ejerlejligheder) trädde i kraft 1966 och den tillämpas framför allt på objekt som byggts efter att lagen trätt i kraft. Också andra byggnader kan dock delas upp under de förutsättningar som anges i lagen.

Även om de byggnader som finns på en fastighet delas upp till ägarbostäder, kan fastighetens mark inte delas upp, utan äganderätten hänför sig bara till bostäderna. Marken ägs av en särskild ägarboendeförening, som bostadsägarna ska höra till. Systemet motsvarar till stor del det norska systemet, trots att bostadsrättsinnehavarnas ägande i Norge grundar sig på ett samäganderättsförhållande som omfattar både byggnaderna och marken. Ett gemensamt särdrag för både det norska och det danska systemet med ägarlägenheter utgörs av att ”bostadsrätten” i båda systemen utgör en helhet som omfattar såväl lägenheten och byggnaden som marken (Se t.ex. SOU 2002:21, s. 21).

Eftersom ägarbostäder i Danmark jämföras med fastigheter, tillämpas lagfartslagen (Lov om tinglysning, 1.1.1928) på registreringen av rättigheter som berör dem. I Danmark finns en särskild domstol som är inskrivningsmyndighet (Tinglysningsretten), vars uppgifter i huvudsak omfattar registrering av rättigheter som berör fast egendom. Dessutom registrerar ”tinglysningsretten” i Danmark i avsevärd omfattning rättigheter och pantsättningar som berör lös egendom, till exempel fartyg och fordon.

I Danmark har e-tjänsterna och automatiseringen av registreringen fått den största spridningen i förhållande till jämförelseländerna. Enligt inskrivningsmyndigheten sker 75 procent av behandlingen av och beslutsfattandet i ärenden som berör registreringar i elektronisk och automatiserad form. Inskrivningsmyndigheten behandlar årligen cirka 200 000 ansökningar. Trots den omfattande automatiseringen måste vissa registreringsärenden dock tills vidare behandlas manuellt i Danmark, till exempel ärenden som berör vissa arvsfång. Mer information om ämnet finns på: Danish Digital Land Registration.

5.2.4 Det finska systemets särdrag

I den internationella jämförelsen är centraliseringen av ekonomiska och tekniska uppgifter om lägenheter till en myndighets register synnerligen väsentlig just på grund av det finska systemet med bostadsaktiebolag. Det är ett fungerande sätt att hantera fördelningen av ansvaret och kostnaderna för underhållet av bostadshus med flera ägare samt för organiseringen av den därmed anknutna förvaltningen. Å andra sidan innebär det finska systemet att kreditgivarna endast känner till hur mycket lån bolagen lyft från dem. Endast bolagen känner emellertid till hur låneansvaren fördelas mellan aktiegrupperna inom bolaget. Således ingår i systemet en möjlighet till skuld som bostadsaktiebolaget till synes svarar för, men som i realiteten mycket väsentligen påverkar privata bostadsägares personliga skuldsättning och därmed sammanhängande ekonomiska verksamhetsförutsättningar. I denna form finns det inte en motsvarande grund för lagring av tekniska och ekonomiska uppgifter om bolag i ett centraliserat system i andra länders allmänt använda lösningar för organisering av ägande.

Den skuldmängd som bolagens aktieägare svarar för utgör en mycket betydelsefull helhet vid bedömningen av den totala mängden låneansvar som privatpersonerna i Finland har. Därför är det i synnerhet i det finska systemet viktigt att inkludera uppgifterna om bolagslånen och fördelningen av dem i bolagen i informationsinnehållet i det positiva kreditupplysningsregistret. Utan denna information är det i praktiken omöjligt att bilda en helhetsbild av kreditmarknaden eller att få tillräckliga uppgifter för att göra bedömningar av privatpersonernas skuldsättning.

6 Remissvar

Remisstiden för den del av propositionen som gäller fortsatt utveckling av bostadsdatasystemet var 8.6–22 juli 2022. Utlåtanden fick också lämnas av instanser som inte specificerades i begäran om utlåtande. Yttranden lämnades av Finanssiala ry, Finlands Fastighetsförmedlingsbranschs Centralförbund rf, Konkurrens- och konsumentverket, Lantmäteriverket, justitieministeriet, byggnadsindustrin RT rf, RAKLI ry, Finlands Advokatförbund, Finlands Disponentförbund rf, Finlands Fastighetsförbund, Finlands fastighetsmäklarförbund rf, arbets- och näringsministeriet, finansministeriet, Skatteförvaltningen och miljöministeriet.

I yttrandena ansågs reformen allmänt sett värd att understöda och behövlig. De ändringsförslag som gäller de föreslagna bestämmelserna är till största delen av teknisk natur och delvis hänför sig till materiell reglering. Utifrån kommentarerna till de föreslagna bestämmelserna har propositionen kompletterats i synnerhet i fråga om regleringen av behandlingen av uppgifter och motiveringarna till den i enlighet med justitieministeriets och finansministeriets utlåtanden.

De viktigaste innehållsmässiga iakttagelserna i utlåtandena i fråga om den fortsatta utvecklingen av bostadsdatasystemet gällde sättet att samla in och lämna uppgifter, omfattningen av och skyldigheten att förvalta uppgifterna samt den privata och offentliga sektorns roll i genomförandet av reformen. När det gäller de nämnda omständigheterna framgår det av utlåtandena vissa olika synpunkter och utifrån dem har propositionen preciserats bl.a. i fråga om hurdana reparations- och ändringsarbetsuppgifter skyldigheten att lämna uppgifter till bostadsdatasystemet ska gälla. Motiveringarna har också preciserats för att förtydliga de partiella missförstånd om propositionen som framkommit i remissvaren.

Den del av regeringspropositionen som gäller förändrade aktiegrupper skickades ut på öppen remiss i mars-april 2022. Nästan alla remissinstanser ansåg att modellen för ändring av bolagsordningen och omstrukturering av bolaget är ändamålsenlig. Vissa remissinstanser motsatte sig

den föreslagna möjligheten för ömsesidiga fastighetsaktiebolag att stå utanför aktielägenhetsregistret. Remissinstanserna hade dessutom flera kommentarer om detaljerna i lagförslaget, vilka har beaktats vid den fortsatta beredningen av förslaget.

7 Specialmotivering

7.1 Lag om ett bostadsdatasystem

5 §. Registrering av aktieägare. Enligt förslaget ska 1 mom. inte längre innehålla hänvisning-*ar* till införande i aktielägenhetsregistret av ägare av aktier som ges som fusions- och delningsvederlag. Det föreslås att bestämmelser om detta i stället tas in i en ny 8 c §. De föreslagna 2 och 3 mom. motsvarar den gällande lagen.

Paragrafen föreslås få ett nytt 4 mom. där det föreskrivs om sådana uppgifter om förvärv som gjorts för ett under bildning varande bolags räkning som ska antecknas i aktielägenhetsregistret. Den gällande lagen har ingen uttrycklig bestämmelse om saken. Bakgrunden till förslaget är bestämmelserna i bolagslagstiftningen om åtgärder som vidtas för ett bolag under bildnings räkning och om hur de rättigheter och skyldigheter som överförs till följd av sådana åtgärder under vissa förutsättning överförs till bolaget genom registrering av bolaget. Enligt förslaget ska den uppgift som antecknas i registret i samband med införandet av ett förvärv inte påverka hur registreringsansökan behandlas eller avgörs. På behandlingen och avgörandet tillämpas 2 mom.

Det är motiverat att det blir offentligt vem som förvärvat aktier för det kommande bolagets räkning, eftersom särskilda rättsverkningar enligt aktiebolagslagen gäller den som förhands köper aktier på detta sätt. Det är inte fråga om en sådan villkorlig rättshandling som avses i 3 mom. när någon handlar för ett bolag under bildnings räkning, utan den som handlar för bolagets räkning har av hävd i sista hand ansetts äga tillgångar som skaffats för bolagets räkning innan bolaget registrerades. Samtidigt begränsar förvärv av aktier för det kommande bolagets räkning förskottsköparens rätt att fritt bestämma om aktierna. Inskrivningsmyndigheten ska på tjänstens vägnar beakta de sistnämnda begränsningarna, som följer av bolagslagen.

Bestämmelsen beaktar att det eventuellt kan uppkomma ett behov av att ur registret avföra uppgifter om förvärv som gjorts för ett kommande bolags räkning bland annat i det fall att man avstått från att bilda bolaget. Inskrivningsmyndigheten ska i samband med behandlingen av en sådan ansökan beakta särskilda frågor som hänför sig till bolagslagstiftningen, såsom rätten för den som sålt aktierna att häva köpet innan anteckningen stryks. Utöver de situationer som uttryckligen regleras i förslaget ska uppgiften om förvärv för det under bildning varande bolagets räkning avföras ur registret också när aktierna har överförts till det nybildade bolaget genom registrering. Då grundar sig registreringsbeslutet på en i 2 mom. avsedd utredning om bolagsbildning och om andra omständigheter enligt aktiebolagslagen utifrån vilka ägandet har överförts till det nybildade bolaget. Den som förvärvat aktier för det kommande bolagets räkning har också kunnat överlåta aktierna till en tredje part som ansöker om registrering av förvärvet. Om det i samband med en sådan registreringsansökan lämnas en tillräcklig utredning bland annat om att den som sålt aktierna för det kommande bolagets räkning inte åberopar sin hävningsrätt enligt aktiebolagslagen, kan förvärvet registreras och den uppgift som antecknats i registret med stöd av bestämmelsen raderas.

8 a §. Registrering eller anteckning på grundval av ändring av bolagsordningen. I paragrafen föreslås bestämmelser om behandlingen i aktielägenhetsregistret av sådana ändringar i bolagsordningen som gäller aktier. Den gällande lagen innehåller inga motsvarande bestämmelser som syftar till att sörja för att uppgifterna i aktielägenhetsregistret är öppna för insyn och uppdaterade

och till att på ett kontrollerat sätt uppdatera registreringarna och anteckningarna i aktielägenhetsregistret så att de motsvarar den ändrade bolagsordningen.

Enligt det föreslagna *1 mom.* ska registreringar av sådana ändringar av bolagsordningen som gäller aktier utan dröjsmål antecknas i aktielägenhetsregistret. I praktiken kommer Lantmäteriverket att få den information som behövs för anteckningen i realtid av Patent- och registerstyrelsen på basis av det informationsutbyte som avses i 14 § 1 mom. 1 punkten i samma lag. En anteckning om en ändring av bolagsordningen ska göras på basis av alla ändringar i bolagsordningen som kräver en utredning enligt 6 kap. 22 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag. På ansökan av aktieägaren ska anteckningen om ändring av bolagsordningen avföras ur aktielägenhetsregistret samt registrerat ägande och pantsättning och andra i registret antecknade rättigheter och begränsningar vid behov riktas till de ändrade aktiegrupperna. Ansökan ska göras upp och de samtycken av rättsinnehavarna som behövs för den inhämtas på förhand i enlighet med vad som anges i fråga om 6 kap. 22 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag. För ansökan gäller i övrigt lagen om ett bostadsdatasystem och förvaltningslagen.

I *2 mom.* föreskrivs det om förutsättningarna för att Lantmäteriverket ska avföra en anteckning om ändring av bolagsordningen ur aktielägenhetsregistret och vid behov rikta de i registret registrerade och antecknade rättigheterna till de ändrade aktiegrupperna. Utgångspunkten för förslaget är, på motsvarande sätt som de allmänna principerna för aktielägenhetsregistret, att ändringar som påverkar ställningen för innehavaren av en i registret införd rättighet eller antecknad begränsning kräver innehavarens samtycke. Den allmänna grunden för kravet på samtycke är de allmänna bolags- och sakrättsliga principerna om att bolagsstämman inte utan tredje mans samtycke kan besluta om försämring av dennes rätt till aktier eller den besittningsrätt som aktierna medför. Med andra ord är sådana beslut i princip ogiltiga gentemot tredje man. Kravet på samtycke framgår i den gällande lagen i fråga om ägande av 5 § 2 mom., i fråga om pantsättning av 6 § 3 mom. och i fråga om besittningsrätt som grundar sig på lag eller testamente av 8 § 2 mom. Dessutom ska i aktielägenhetsregistret på det sätt som föreskrivs någon annanstans i lag föras in de begränsningar som gäller aktien eller den besittningsrätt som aktien ger upphov till (8 § 3 mom.). Bestämmelser om sådana begränsningar finns bland annat i aravalagen (1189/1993). I fråga om begränsningar som införts i aktielägenhetsregistret utifrån den krävs också tillbörliga samtycken. I aktielägenhetsregistret kan med stöd av 7 § antecknas utmätning av egendom, säkerhetsåtgärder och en aktieägars konkurs eller företagssanering som gäller detta, när de påverkar en aktieägars rätt att bestämma om en aktie, samt begränsningar som gäller aktien eller den besittningsrätt som den medför på det sätt som föreskrivs någon annanstans i lag. I fråga om beaktandet av de sistnämnda begränsningarna föreslås nedan en separat hänvisningsbestämmelse i 3 mom.

Syftet med förslaget är att Lantmäteriverket ska avgöra ett ärende som gäller avförande av en anteckning om ändring av bolagsordningen och vid behov riktandet av registreringar och anteckningar till nya aktiegrupper i enlighet med allmänna bolags- och sakrättsliga principerna. Kravet på samtycke av de rättsinnehavare eller innehavare av begränsningsanteckningar som nämns i momentet motsvarar de förutsättningar som enligt den gällande lagen tillämpas på avförande eller ändring av motsvarande registrering eller anteckning.

Enligt förslaget ska Lantmäteriverket i sitt avgörande beakta alla aktier som berörs av ändringen och även de rättigheter och begränsningar som gäller dem. Detta är särskilt viktigt i de i praktiken allmänna situationer där ändringen berör aktier inom flera aktiegrupper. Detta gäller exempelvis när aktielägenheter delas upp och aktielägenheter eller delar av dem slås ihop, då aktier överförs från en aktiegrupp till en annan och den besittningsrätt till lägenheten som aktierna medför ändras för att motsvara den nya lägenhetsindelningen. I sådana situationer finns det

oundvikligen ett samband mellan de aktiegrupper som berörs av ändringen och den rätt att besitta en lägenhet som de medför på så sätt att konsekvensen i de bestämmelser i bolagsordningen som gäller aktiegrupperna och den besittningsrätt som de medför samt skyddet för de rättsinnehavare som införts i aktielägenhetsregistret förutsätter att avförandet av anteckningen om ändring i bolagsordningen och riktandet av rättigheterna till de ändrade aktiegrupperna avgörs på samma gång för alla aktiegrupper. För att ärendet ska kunna avgöras i sådana lägen krävs det dels att alla ägare till aktier som berörs av samma ändring av bolagsordningen har ansökt om att klarhet ska skapas i deras rättigheter på det sätt som avses i momentet, dels att det finns behövliga samtycken till att varje ansökan avgörs.

Om ärendet kan avgöras utifrån en ansökan som en aktieägare gett in till Lantmäteriverket, träffas avgörandet i enlighet med 10 § 3 mom. genom att anteckningen om att en ändring av bolagsordningen är aktuell stryks och genom att de registreringar och anteckningar som motsvarar den ändrade bolagsordningen vid behov riktas direkt till aktielägenhetsregistret. Enligt det momentet ska den berörda parten delges ett separat beslut om avgörandet plus en besväransvisning, om ärendet avgörs på ett annat sätt än vad aktieägaren eller någon annan rättsinnehavare skulle ha samtyckt till i den ansökan som ges in till Lantmäteriverket.

För att göra lagen mer läsarvänlig föreslås i 3 mom. en hänvisningsbestämmelse enligt vilken det utfärdas separata bestämmelser om givande av sådant samtycke som krävs med anledning av i 7 § avsedda utmätningar och säkerhetsåtgärder som avser en aktie och aktieägars konkurs eller saneringsförfarande. I fråga om utmätningar och säkerhetsåtgärder finns de relevanta bestämmelserna i utsökningsbalken, där det bland annat föreskrivs om förfogandeförbud på grund av utmätning och om utmätningssmannens eventuella tillstånd till förfogandeåtgärder. Vid en aktieägars konkurs förlorar gäldenären rätten att bestämma om sina tillgångar i konkursboet, och bestämmanderätten övergår till gäldenärens konkursbo. Lagen om företagssanering innehåller å sin sida bestämmelser bland annat om utredarens samtycke behövs för en sådan ändring som avses i förslaget eller inte. De nämnda insolvensrättsliga lagarna och omständigheterna i det enskilda fallet bildar en så pass mångskiftande grupp situationer att det inte är ändamålsenligt att i samband med detta förslag närmare föreskriva om samtycke.

I registerpraxis är det möjligt att det efter registrering av en ändring av bolagsordningen som gäller aktier, men innan aktielägenhetsregistret uppdaterats, inleds ett nytt ärende som gäller registrering av förvärv eller pantsättning av de aktier ändringen av bolagsordningen gäller. I sådana lägen ska den redan registrerade ändringen beaktas, och därför föreslås i 4 mom. en uttrycklig bestämmelse om att avgörandet av ett sådant ärende kräver att anteckningen om att en ändring av bolagsordningen har inletts stryks och att rätten till aktierna enligt den ändrade bolagsordningen registreras. För detta krävs dels utredning av de samtycken från rättsinnehavarna som förutsätts i 2 mom. eller av att rättigheterna upphört, dels också att de som ansökt om registrering av det sistnämnda ger sitt samtycke till att registreringen riktas till aktiegrupperna enligt den ändrade bolagsordningen.

Förslaget påverkar inte tillämpningen av 7 §, utan den anteckning om utmätning, säkerhetsåtgärd, konkurs och företagssanering som avses i bestämmelsen kan i samtliga fall göras på anmälan av behörig myndighet, konkursboet, utredaren eller domstol.

I sista meningen i 4 mom. föreslås dessutom en undantagsbestämmelse som innebär att kravet på uppdatering av uppgifterna i aktielägenhetsregistret inte ska tillämpas på registrering av förvärv när aktierna har förvärvats från ett konkursbo eller i samband med utsökningsförfarande. Förslaget gör det möjligt att i nämnda situationer realisera aktierna i ett utsökningsförfarande eller genom konkursboets försorg på så sätt att köparen i ett första skede antecknas som ägare i aktielägenhetsregistret utan att uppgifterna i registret uppdateras så att de motsvarar den ändrade

bolagsordningen. Syftet med förslaget är att göra det lättare att realisera och sälja aktierna vid konkurs respektive utsökning. I praktiken kan en uppdatering av aktielägenhetsregistret vara väsentlig för möjligheterna att realisera aktierna i det avseendet att det ligger i utmätningsmannens och/eller konkursboets intresse att i syfte att säkerställa bästa möjliga försäljningspris försäkra sig om att aktielägenhetsregistret är uppdaterat redan före realiseringen. Om detta emellertid inte är möjligt och det inte är känt om de samtycken av rättsinnehavarna föreligger som behövs för en sådan ändring av bolagsordningen som gäller de aktier som är föremål för realisering och huruvida de antecknats i aktielägenhetsregistret, är det för att skydda köparen viktigt att denne i samband med affären får tillräckliga uppgifter för att på förhand kunna bedöma förutsättningarna för uppdatering av aktielägenhetsregistret.

Lagförslaget innehåller flera sätt för att redan på förhand försöka hindra situationer där en aktieägare trots förlust av bestämmanderätt på grund av insolvens deltar i beslutsfattandet om ändring av bestämmelser i bolagsordning som gäller aktiegrupper och/eller den besittningsrätt som de medför och där ett på så sätt uppkommen beslut om ändring av bolagsordningen kommer för registrering i handelsregistret. För det första ska man enligt det föreslagna 6 kap. 22 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag vid beredningen av ett sådant beslut om ändring av bolagsordningen försäkra sig om att rättigheterna och begränsningarna för dem som införts i aktielägenhetsregistret beaktas på behörigt sätt. För det andra föreslås lagen om bostadsaktiebolag föreskriva om att den som gör en sådan ändringsanmälan till handelsregistret ska lämna en särskild försäkran om att de rättigheter och begränsningar som framgår av aktielägenhetsregistret har beaktats på det sätt som lagen förutsätter. Åtgärder i strid med förfogandeförbud på grund av aktieägars insolvens bedöms i praktiken vara mycket sällsynta också till följd av den förebyggande verkan som tillhörande skadeståndsansvar och eventuellt straffrättsligt ansvar har.

I 5 mom. föreslås för tydlighetens skull en bestämmelse om att uppdatering av aktielägenhetsregistret efter registrering av en ändring av bolagsordningen inte har någon inverkan på den registreringstidpunkt som bestäms enligt 10 § 1 mom. för en tidigare registrerad eller antecknad rätt till aktier eller den besittningsrätt de medför. Tidpunkten för registreringen har betydelse bland annat för de rättsverkningar som anges i 12 §.

8 b §. Registrering eller anteckning i samband med rivning och nybygge. I paragrafen föreslås bestämmelser om uppdatering av registreringar och anteckningar i aktielägenhetsregistret efter en ändring av bolagsordningen i samband med rivning eller nybygge enligt lagen om bostadsaktiebolag. Också på dessa ändringar tillämpas det föreslagna 8 a § 1 mom. Förslaget innebär emellertid ett undantag från 8 a § 2 mom. på så sätt att den i paragrafen avsedda registreringen av aktieägarnas rättigheter och begränsningar och av de rättigheter eller begränsningar som aktierna medför sker på basis av anmälan från bolaget och på så sätt att enskilda aktieägars och rättsinnehavares samtycke inte krävs för ritande av rättigheter, om alla deras rättigheter efter registrering av ändringen av bolagsordningen kan riktas till någon aktiegrupp.

Lantmäteriverket ska i samband med registrering eller anteckning inte bedöma om de allmänna villkoren är uppfyllda för rivning och nybygge enligt 6 kap. 39 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag, utan dess bedömning ska endast gälla huruvida de i aktielägenhetsregistret antecknade rättigheter som gäller aktier eller den besittningsrätt som aktierna medför kvarstår till någon ny aktiegrupp också efter det att rivningen och nybygget har registrerats och antecknats i registret. Avsikten är att riktandet av anteckningarna i enlighet med förslaget så långt som möjligt påminna om utfärdande av aktiebrev och införande av anteckningar i aktieboken i samband med rivning och nybygge. Lantmäteriverket ska få de uppgifter som behövs för att rikta rättigheterna enligt 1 mom. genom en anmälan från bolaget utifrån den redogörelse som avses i 6 kap. 40 § 1 mom. 6 a-punkten i lagen om bostadsaktiebolag, och verket ska inte ha någon skyldighet att undersöka riktigheten av de uppgifter som bolaget meddelat.

Enligt förslaget är ett villkor för att en anteckning om ändring av bolagsordningen ska kunna avföras och rättigheter riktas till nya aktiegrupper att alla de rättigheter som framgår av aktielägenhetsregistret och som gäller de aktier som omfattas av ändringen eller den besittningsrätt som aktierna ger upphov till kan riktas till de ändrade aktiegrupperna utifrån bolagets anmälan. I momentet avses endast rättigheter som registrerats eller antecknats i aktielägenhetsregistret. Om det fortfarande finns utelöpande aktiebrev som gäller bolagets aktier, uppdateras ändringen med stöd av den föreslagna övergångsbestämmelsen i den aktiebok som finns i aktielägenhetsregistret och av vilken en anteckning om det tidigare aktiebrevet framgår. Förfarandet behövs för att till exempel en enskild aktieägare eller panthavare inte genom att vägra avstå från ett aktiebrev ska kunna förhindra rivning och nybygge som beslutats med kvalificerad majoritet.

På avgörande av de ärenden som avses i paragrafen tillämpas kapitlets allmänna bestämmelser om pantsättning och om registrering och anteckning av andra begränsningar på så sätt att det är möjligt att avvika från riktandet av rättigheter i fråga om enskilda aktier och stryka de rättigheter och begränsningar som registrerats eller antecknats i registret, om Lantmäteriverket för detta ändamål i fråga om de berörda aktierna får in de ansökningar av aktieägare eller rättsinnehavare som avses i 6 § 3 mom. eller 8 § 2 mom. och de samtycken av rättsinnehavarna eller andra behövliga utredningar som avses i de bestämmelserna.

8 c §. Registrering eller anteckning på grundval av fusion eller delning. I paragrafen föreslås bestämmelser om införande i aktielägenhetsregistret av ägare av aktier som ges som fusions- och delningsvederlag och av innehavare av rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt de ger upphov till. I fråga om aktieägarna motsvarar förslaget 5 § 1 mom. i den gällande lagen. Den gällande lagen beaktar emellertid inte att det kan finnas sådana i aktielägenhetsregistret registrerade eller antecknade rättigheter som gäller aktier i det överlåtande eller det ursprungliga bolaget och där de aktier som ges som fusions- eller delningsvederlag utgör ersättande tillgångar. Vid fusion och delning är det fråga om sådana typrelaterade risker för aktiepanthavare som följer av lagen och som panthavaren alltid måste beakta. Ett beslut om fusion eller delning innebär inte ett sådant ingrepp i den till aktien kopplade rätten som skulle kräva uttryckligt samtycke av varje aktiepanthavare. Enligt förslaget kommer registrering och anteckning att ske utifrån anmälan från bolagets sida och inskrivningsmyndigheten ska inte ha någon skyldighet att granska riktigheten i de uppgifter som bolaget meddelat.

Registreringen av aktier som utgör fusions- eller delningsvederlag kräver enligt vad som föreslås i princip att alla de rättigheter som gäller aktier i det överlåtande eller det ursprungliga bolaget som ska ogiltigförklaras eller den besittningsrätt som aktierna ger upphov till kan riktas till de aktier som ges som fusions- eller delningsvederlag. Liksom ovan i 8 b § i fråga om rivning och nybygge kan en rätt som registrerats eller antecknats i aktielägenhetsregistret också på ansökan avföras på det sätt som anges i 6 § 3 mom. och 8 § 2 mom.

8 d §. Upplösning och avregistrering av bolag samt ändring av bolags sammanslutningsform. I paragrafen föreslås bestämmelser om avförande av aktier ur aktielägenhetsregistret till följd av ändring av sammanslutningsformen, upplösning av bolaget och avregistrering av bolaget. Den gällande lagen har inga motsvarande bestämmelser, men de behövs för att se till att bestämmelserna om aktielägenhetsregistret är tydliga och att registret hålls uppdaterat. De ändringar som avses i paragrafen träder i kraft bolagsrättsligt genom registrering av ändringarna i handelsregistret. Lantmäteriverket kommer att informeras om avgörandena med stöd av 14 § 1 mom. 1 punkten. Det sker via ett gränssnitt för automatiskt informationsutbyte mellan handelsregistret och aktielägenhetsregistret. Utifrån den informationen kan aktierna i praktiken avföras ur registret i realtid för att säkerställa att uppgifterna i aktielägenhetsregistret är uppdaterade.

Vid upplösning och ändring av sammanslutningsformen är det för en aktiepanthavares eller annan rättsinnehavares vidkommande fråga om sådana allmänna till aktien kopplade risker som följer av lag och som innehavaren av en rätt som gäller aktien alltid ska beakta. Också i de situationerna är utgångspunkten att de rättigheter som baserar sig på aktier i fortsättningen i tillämpliga delar gäller surrogategendom som trätt i stället för aktier, såsom en delägarers skiftesandel i bolagets nettoförmögenhet eller nya andelar i sammanslutningar som ges till följd av ändringen. De rättigheter som gäller sådan egendom tillgodoses emellertid inte genom registrering eller anteckning i aktielägenhetsregistret, och därför gäller förslaget bara avförande av aktier ur aktielägenhetsregistret.

I praktiken är det möjligt att bolaget efter avregistrering åter införs i registret. Förfarandet baserar sig på tillämpningen av en bestämmelse i förvaltningslagen om rättelse av fel, och det ska också i fråga om aktielägenhetsregistret beaktas på så sätt att det också i och med avregistreringen finns arkiverade uppgifter om aktieinnehav och rättigheter och begränsningar som gäller aktierna vid tidpunkten för avförandet och att de uppgifterna vid behov kan återinföras i aktielägenhetsregistret, om bolaget också återinförs i handelsregistret. Enligt 18 § i lagen om ett bostadsdatasystem bevaras de uppgifter permanent som enligt 4 § ska skrivas in i aktielägenhetsregistret.

13 §. Besittningsobjektsregister. I paragrafen föreskrivs om de uppgifter om besittningsobjekt vilka ska föras in i bostadsdatasystemet. Enligt den föreslagna lagändringen ska till de uppgifter som förs in i bostadsdatasystemet fogas ekonomiska och tekniska uppgifter om besittningsobjekt. I fråga om ekonomiska uppgifter innehåller registret uppgifter som hänför sig till bolagens lån och bolagsvederlag samt speciellt uppgifter som behövs för förandet av det positiva kreditupplysningsregistret, och i fråga om tekniska uppgifter sådana uppgifter som hänför sig till underhålls- och ändringsarbeten som utförts i lokaler som besitts av bolaget och dess aktieägare. Uppgifterna fogas till besittningsobjektsregistret inom bostadsdatasystemet, om vilket det föreskrivs i 3 kap. i lagen.

I lagen har Lantmäteriverkets uppgiftshelhet när det gäller förvaltning av bostadsdatasystemet organiserats så att Lantmäteriverket enligt 15 § i lagen har till uppgift att vara personuppgiftsansvarig både för aktielägenhetsregistret och besittningsobjektsregistret, som båda ingår i bostadsdatasystemet. Lantmäteriverkets rätt att få information har i lagens system tillgodosetts genom att i 17 § i lagen föreskriva om rätten att få information, som gäller sådan information som behövs för att fullgöra de uppgifter som verket har enligt lag. Även i lagens befintliga formulering gäller Lantmäteriverkets rätt att få information bland annat bolag och kreditinstitut, som även i fråga om de föreslagna nya uppgifterna är skyldiga att lämna uppgifter. När det gäller aktörer som ska lämna uppgifter behöver bestämmelserna inte kompletteras.

Enligt 17 § i lagen ska Lantmäteriverkets rätt att få information grunda sig på en sådan lagstadgad uppgift där förvaltning av uppgifter om bolagets underhålls- och ändringsarbeten samt ekonomiska uppgifter om bolaget behövs för att kunna fullgöra uppgiften. I detta syfte föreslås att det i 13 § i lagen föreskrivs att Lantmäteriverket i egenskap av förvaltare av bostadsdatasystemet ska förvalta uppgifter om bolagets underhålls- och ändringsarbeten i besittningsobjektsregistret samt att det i 13 a § föreskrivs om Lantmäteriverkets uppgift att förvalta vissa ekonomiska uppgifter i besittningsobjektsregistret.

Till 13 § 1 mom. i lagen fogas en ny 3 punkt som gäller uppgifter om de underhålls- och ändringsarbeten som utförts i bolaget. I fråga om dessa preciseras det informationsinnehåll som ska föras in så att det i bostadsdatasystemet ska föras in uppgifter om åtgärder som hänför sig till de redogörelser som avses i 6 kap. 3 § 2 mom. 2 och 3 punkten i lagen om bostadsaktiebolag och de anmälningar som avses i 7 kap. 28 § i den lagen.

De uppgifter som ska föras in är i praktiken styrelsens skriftliga redogörelse för behov av sådant underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under de fem följande åren efter bolagsstämman som väsentligt påverkar en aktielägenhets användning, bolagsvederlaget eller övriga kostnader för användningen av aktielägenheten samt styrelsens skriftliga redogörelse för vilka större underhålls- och ändringsarbeten som bolaget utfört och när detta har skett. I fråga om dessa redogörelser ska till systemet endast lämnas uppgifter om sådana projekt som fortfarande är av betydelse med tanke på bolagets verksamhet och planering. Sådana projekt är inte till exempel gamla rörrenoveringar, om en motsvarande ny renovering redan gjorts. Dessutom förs in uppgifter om åtgärder som ingår i den förteckning som styrelsen för över de anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten som lämnats till bolaget i enlighet med 4 kap. 7 § och 5 kap. 4 § i lagen om bostadsaktiebolag. Här är det fråga om anmälningar om ändringsarbeten som utförts av aktieägaren själv. Uppgifterna om sist nämnda anmälningar samlas in endast för tiden efter det att den aktuella föreslagna lagändringen trätt i kraft.

Det nya informationsinnehållet i bostadsdatasystemet definieras alltså så att produktionen av uppgifterna för systemet inte i onödan ställer nya skyldigheter för bolagen, utan de uppgifter som ska föras in i bostadsdatasystemet redan tidigare omfattats av de skyldigheter att lämna och uppdatera information som ingår i lagen om bostadsaktiebolag.

De mer detaljerade tekniska kraven på uppgifterna och de närmare definitionerna för utlämnandet av uppgifterna föreskrivs med stöd av en ny 17 c §, som läggs till i lagen, genom förordning av statsrådet.

13 a §. Ekonomiska uppgifter som förs in i besittningsobjektsregistret. I paragrafen föreskrivs om de uppgifter som för förändring av det positiva kreditupplysningsregistret bör inkluderas i bostadsdatasystemet. Dessa uppgifter är det totala kapitalet av den kredit som bolaget lyft, datum då kreditavtalet om krediten ingåtts samt uppgift om huruvida krediten är avsedd för nybyggnad eller för grundläggande förbättring av bolaget, uppgift om huruvida bolaget svarar för krediten i dess helhet (underhållslån) eller om ansvaret för krediten i bolaget fördelas på besittningsobjekten (delägarlån). Uppgifter om underhållslån behöver inte inkluderas i det positiva kreditupplysningsregistret, vilket betyder att förvaltaren av det positiva kreditupplysningsregistret inte har den rätt som avses i lagen om ett bostadsdatasystem att få detaljerade uppgifter om lån. Uppgifter om dessa lån lämnas således inte ut från bostadsdatasystemet. Uppgifterna ska ändå förvaras i bostadsdatasystemet, så att man vid en senare tidpunkt kan verifiera att uppgifterna har lämnats från bostadsdatasystemet till det positiva kreditupplysningsregistret enligt bolagets anmälan. Betydelsen av de bolagslån som bolagen lyft i handlingsmodellen är att man kan försäkra sig om att alla bolagslån behandlas och att de uppgifter som lämnas till det positiva kreditupplysningsregistret är korrekta. Fortlöpande "limitkrediter" som tas för bolagets fortlöpande förvaltning och underhåll är inte till sin karaktär sådana krediter som kreditinstituten ska lämna uppgifter om till bostadsdatasystemet. Som krediter som ska anmälas specificeras därför i lagrummet de krediter som bolaget upptar för nybyggnad eller ombyggnad.

Som detaljerade uppgifter om de delägarlån som fördelas till aktiegruppernas ägare ska bolaget dessutom till Lantmäteriverket lämna uppgifter om varje besittningsobjekts totalansvar för bolagets lånekapital enligt överenskommelse i bolaget samt det bolagsvederlag som besittningsobjekten i bolaget svarar för. I sista hand svarar samtliga aktieägare solidariskt för bolagslånet i problemsituationer i rättsligt avseende, men avsikten är att synliggöra det besittningsobjekts-specifika ansvaret i normalläget. För tydlighetens skull anges bolagsvederlaget specificerat enligt det kapitalvederlag som avses i 3 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag och ett eventuellt annat vederlag. Enligt 3 kap. 4 § i lagen om bostadsaktiebolag är exempelvis bolagsvederlag som baserar sig på förbrukning av el, värme eller någon annan nytta inte av betydelse med

tanke på målen för den föreslagna lagstiftningen, utan det väsentliga med tanke på kreditupplysningssystemet är uttryckligen beloppet av det existerande kapitalvederlaget samt t.ex. underhållsvederlaget för förmedlingsverksamheten och kreditinstituten. En specificering av vederlagen är av betydelse bl.a. vid kreditgivning när kredittagarens betalningsförmåga bedöms. Den anmälningsskyldighet som avses i bestämmelsen gäller inte de bruksavgifter som tas ut för sådana tjänster i anslutning till boendet som aktieägarna köper eller genomför (bl.a. bastu-, tvätt-dygn-, bilplats etc.), vilka inte baserar sig på skyldigheten att betala vederlag enligt lag och bolagsordningen. Avsikten är att specificeringen i fortsättningen ska preciseras genom en förordning som utfärdas med stöd av lagen. Dessutom införs i systemet i samband med respektive uppdatering uppgifter om vem som gjort uppdateringen och tidpunkten för den.

Fastställningen av de ekonomiska uppgifter som ska föras in i bostadsdatasystemet grundar sig på den uppfattning som jord- och skogsbruksministeriet, finansministeriet och Inkomstregistrenheten vid Skatteförvaltningen, som svarar för förandet av det positiva kreditupplysningsregistret, bildat i samarbete om vilka uppgifter om bolagen och deras besittningsobjekt som ska registreras i bostadsdatasystemet för att förmedlas till det positiva kreditupplysningsregistret för att uppfylla dess syfte.

14 §. Behandling av ekonomiska och tekniska uppgifter i andra informationssystem hos myndigheter. I 1 mom. 1 punkten föreslås uttryckliga omnämmanden om utlämnande av uppgifter i handelsregistret om upplösning och avregistrering av ett bolag och om ändringar av bolagsordningen till Lantmäteriverket för förvaltning av aktielägenhetsregistret. Det har ansetts att redan den gällande regleringen medger att de uppgifterna lämnas ut av Patent- och registerstyrelsen till Lantmäteriverket. Avsikten med förslaget är således endast att förtydliga informationsutbytet mellan Patent- och registerstyrelsen och Lantmäteriverket i samband med dessa ändringssituationer. Förslaget utvidgar inte heller myndigheternas informationsutbyte i fråga om personuppgifter.

17 a §. Bolagets skyldighet att lämna tekniska och ekonomiska uppgifter om besittningsobjekt. Lantmäteriverkets rätt att få information har i lagen om ett bostadsdatasystem tillgodosetts genom att i 17 § i lagen föreskriva om rätten att få information, som gäller sådan information som behövs för att fullgöra de uppgifter som verket har enligt lag. I lagens befintliga formulering gäller Lantmäteriverkets rätt att få information både bolag och kreditinstitut, som även i fråga om de föreslagna nya uppgifterna är skyldiga att lämna uppgifter. Avsikten är inte att ändra lagens grundläggande struktur i denna utsträckning, utan de nya uppgiftskategorierna bedöms enligt samma rättsliga villkor för skydd av personuppgifter som behandlades när lagen om ett bostadsdatasystem stiftades, och i fråga om rätten att få information i allmänhet hänvisas det i detta sammanhang till motiveringarna till 17 § i lagen i regeringens proposition RP 127/2018.

De uppgifter som behövs för förandet av det positiva kreditupplysningsregistret omfattar också sådana uppgifter om besittningsobjektets ägares ekonomiska ställning som betraktas som personuppgifter. När det gäller sådan information ska det i lagen föreskrivas om Lantmäteriverkets rätt att från kreditgivare och bolag få den information som verket behöver för att fullgöra de uppgifter som avses i lagförslaget, och informationen ska specificeras med tillräcklig noggrannhet. Även om rätten att få information på nationell nivå begränsas enligt kravet på informationens nödvändighet ska Lantmäteriverket vid insamling och behandling av personuppgifter i enlighet med artikel 5.1 b och c i EU:s dataskyddsförordning försäkra sig om att insamlingen och behandlingen begränsas till det väsentliga och nödvändiga i förhållande till deras syfte.

Eftersom de nya uppgifter som enligt lagförslaget ska samlas in innehåller personuppgifter som beskriver privatpersoners ekonomiska ställning, föreslås det att det i 13 a § i lagen med tillräck-

lig noggrannhet ska specificeras de nya uppgifter som i syfte att föra det positiva kreditupplysningsregistret förs in i besittningsobjektsregistret. Fastställningen av uppgifterna grundar sig på det positiva kreditupplysningsregistrets förvaltares uppfattning om vilka ekonomiska uppgifter som behövs för att fullgöra den uppgift som förvaltaren har enligt lag. Eftersom det från bostadsdatasystemet ska lämnas ut även andra individualiserade personuppgifter än sådana som avses i 13 a § till förvaltaren av det positiva kreditupplysningsregistret, föreskrivs det i lagens nya 4 mom. i 19 § om det positiva kreditupplysningsregistrets förvaltarens rätt att få information i fråga om information som är nödvändig för att fullgöra förvaltarens uppgift.

De ekonomiska uppgifter som avses ovan ska lämnas till bostadsdatasystemet tillräckligt aktuella, så att de är användbara med tanke på det positiva kreditupplysningsregistret. Därför ska lagstiftningen ålägga kreditinstitut och bolag som svarar för lämnandet av uppgifterna att lämna uppgifterna tillräckligt ofta. Men med tanke på den administrativa bördan ska frekvensen av lämnandet av uppgifter stå i rätt proportion till i synnerhet små bolags tillgängliga resurser och förmåga att lämna uppgifter på det sätt som föreskrivs i lag. I detta syfte föreslås att det till lagen om ett bostadsdatasystem fogas en grundläggande skyldighet att lämna uppgifter minst en gång om året, inom en månad efter den ordinarie bolagsstämman. Vid denna tidpunkt ska bolagen hur som helst uppdatera uppgifterna om underhålls- och ändringsarbeten och uppgifterna om den ekonomiska ställningen för att uppfylla kraven enligt lagen om bostadsaktiebolag, varvid uppdateringen av uppgifterna i bostadsdatasystemet medför så litet extra arbete som möjligt för bolagen.

Dessutom ska uppgifterna alltid uppdateras vid begäran av en aktör som enligt 7 kap. 27 § i lagen om bostadsaktiebolag har rätt att begära ett disponentintyg. Eftersom uppgifterna och deras ändamål dels överensstämmer med disponentintyget, är det motiverat att begäran om uppdatering kan göras av samma aktörer som med stöd av lagen om bostadsaktiebolag kan begära att få ett disponentintyg. I dessa fall fastställs det inte någon exakt tidsfrist i bestämmelsen, men för att syftet med begäran ska förverkligas effektivt är det väsentligt att uppdateringen med beaktande av husbolagets resurser sker utan dröjsmål efter det att begäran har framställts. Då bolagens resurser tillåter det kan bolagen uppdatera de uppgifter som de lämnat till informationssystemet även utanför de uppdateringstidpunkter som särskilt fastställts i lag, alltid när de anser det nödvändigt. I de flesta bolag sköts uppdateringen av uppgifterna i praktiken av en professionell disponent, vars informationssystem gör det möjligt att överföra uppgifterna till Lantmäteriverket via det gränssnitt som Lantmäteriverket tillhandahåller. I dessa fall är den verkliga uppdateringsfrekvensen och aktualiteten av uppgifterna i praktiken bättre än vad som krävs enligt lag. Skyldigheterna att lämna uppgifter uppstår i verksamhet som baserar sig på lagen om bostadsaktiebolag, så bolag som inte tillämpar de bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag som avses här i sin verksamhet är inte skyldiga att lämna dessa uppgifter till bostadsdatasystemet. På denna grund omfattar skyldigheten inte till exempel sådana ömsesidiga fastighetsaktiebolag som inte tillämpar lagen om bostadsaktiebolag i sin verksamhet.

För att säkerställa att uppgifterna är aktuella bör de dessutom uppdateras i samband med vissa händelser som påverkar den aktiespecifika betalningsskyldigheten. Det finns bestämmelser även om dessa situationer i paragrafens 1 mom. Enligt bestämmelsen uppstår uppdateringsskyldigheten till följd av bolagsstämmbeslut som påverkar vederlagen, förändringar i aktiegruppen samt vederlagsprestationer som avviker från den normala betalningsplanen. Vid sådana förändringar ska de uppgifter som avses i 13 a § 4–7 punkten och som omfattas av bolagets uppdateringsskyldighet lämnas till bostadsdatasystemet utan dröjsmål.

Det föreslås att det i paragrafens 2 mom. föreskrivs om undantag från huvudregeln i 1 mom. som gäller skyldigheterna att lämna och uppdatera uppgifter. Enligt bestämmelsen gäller skyldigheten bolag som har högst fem besittningsobjekt samt bolag vars samtliga aktier ägs av en

och samma ägare och vars besittningsobjekt inte omfattas av sedvanlig omsättning endast om bolagen har sådant lån som avses i 13 a § 4 punkten, eller om en aktör som enligt 7 kap 27 § i lagen om bostadsaktiebolag är berättigad att begära ett disponentintyg begär uppdatering av uppgifterna. Den anmälningsskyldighet som aktualiseras på detta sätt gäller endast den tid då bolaget har ovan nämnda lån eller en uppdatering enligt en separat begäran har gjorts. Syftet med undantaget är att från den fortlöpande aktiva skyldigheten att uppdatera uppgifterna utesluta för det första sådana små bolag som oftast inte utnyttjar en fastighetsförvaltningssystemleverantörs eller någon annan tjänsteleverantörs informationssystem, med vilka fortlöpande uppdatering av uppgifter kan göras via gränssnitt utan oskäligt extra arbete. Även dessa bolag ska dock uppdatera uppgifter, om en aktör som är berättigad att begära ett disponentintyg begär det, till exempel för försäljning av aktier som ger besittningsrätt till en lägenhet. Uppdatering av ifrågavarande uppgifter är inte heller nödvändig i sådana situationer, där hela bolaget ägs till exempel av privata investeraraktorer eller offentliga aktörer som inte alls har för avsikt att göra bolagets besittningsobjekt föremål för omsättning, vilket betyder att uppdateringen inte är till fördel för aktieägarna på samma sätt som i vanliga fall till exempel vid omsättning. Detta är fallet till exempel när en investerarsammanslutning besitter ett objekt avsett för uthyrning som ett bolag i bostadsaktiebolagsform.

I alla situationer ska uppgifter om eventuella delägarlån dock kunna användas för det positiva kreditupplysningsregistrets ändamål. Även de bolag som avses i 2 mom. ska således uppdatera uppgifterna, om bolagen lyft sådant delägarlån som avses i 13 a § i lagen och som aktieägarna enligt överensstämmelse inom bolaget ska svara för.

17 b §. *Kreditgivarens skyldighet att lämna ekonomiska uppgifter om bolag och besittningsobjekt.* Det föreslås att en ny 17 b § fogas till lagen, där det föreskrivs om kreditgivarens aktiva skyldighet att till bostadsdatasystemet lämna uppgifter som är behövliga för att föra det positiva kreditupplysningsregistret. I enlighet med motiveringen till 13 a § ovan gäller skyldigheten inte sådana kreditgivare som endast beviljat bolaget en så kallad limitkredit.

I bestämmelsen fastställs det huvudsakliga sätt som en kreditgivare som beviljat krediter för ett bolag ska lämna uppgifterna till bostadsdatasystemet samt tidsfristen för lämnandet av uppgifterna. Lämnandet av uppgifterna till bostadsdatasystemet sker antingen via ett elektroniskt gränssnitt eller den e-tjänst som tillhandahålls av Lantmäteriverket.

Genom åläggande av kreditgivarna blir uppgifterna om bolagslånen tillförlitliga. Minimikravet på uppdatering av uppgifter för bolagen innebär uppdatering en gång om året i samband med bolagsstämman. Kreditgivarnas åläggande säkerställer att även de kreditlyft som sker mellan bolagsstämmor blir synliga och att tillförlitligheten av de uppgifter som fås från bostadsdatasystemet kan verifieras. Med hjälp av denna information kan man bedöma om det efter bolagsstämman har förekommit sådana händelser i bolaget vilka kan påverka en aktieägars ekonomiska ställning.

I normalt fall bedöms kreditgivare överlag ha tillräcklig teknisk förmåga att genomföra informationsöverföringen via en gränssnittstjänst, och i och med standardiserade processer blir lämnandet av information en rutinmässig verksamhet som inte uppskattas behöva en lång tidsfrist. Av ovan nämnda orsaker föreslås att det föreskrivs en tidsfrist på en vecka, som börjar löpa från den tidpunkt då det bolag som krediten beviljats lyfter en kreditpost. Anmälan om att kredit har lyfts görs alltså separat efter varje lyft, eftersom det väsentliga med tanke på ändamålet med uppgifterna är uttryckligen antalet krediter som bolaget redan lyft, vilket utgör kreditgivarens verkliga fordran på bolaget. På basis av de grundläggande uppgifter som kreditinstituten ger är det också möjligt att bedöma om bolagen lämnar uppgifterna om de lyfta krediterna till bostadsdatasystemet enligt den skyldighet som anges i 17 a §.

17 c §. Närmare bestämmelser. Den föreslagna nya 17 c § innehåller ett bemyndigande att genom förordning av statsrådet utfärda närmare bestämmelser om innehållet i och de tekniska detaljerna för de uppgifter som enligt 13 och 13 a § ska föras in i besittningsobjektsregistret, samt om det tekniska sätt på vilket uppgifterna ska lämnas till Lantmäteriverket.

Genom förordningen skulle man således fastställa närmare tekniska krav till exempel på uppgifternas tekniska egenskaper för att säkerställa deras kompatibilitet med bostadsdatasystemets helhet. Genom förordningen är det dessutom möjligt att precisera vilka uppgifter om bolagens underhålls- och ändringsarbeten som ska föras in i informationssystemet. Uppgifterna om underhålls- och ändringsarbeten kan i utgångsläget vara definierade på olika sätt och innehålla olika informationshelheter. För att säkerställa att registrets informationsinnehåll är så enhetligt och användbart som möjligt ska det i fråga om uppgifternas tekniska egenskaper vara möjligt att genom förordningen vid behov fastställa närmare krav på form och innehåll för de uppgifter som ska lämnas till systemet.

Den innehållsmässiga definitionen av de ekonomiska uppgifter som anges i 17 a § i lagen ingår med den noggrannhet som behövs direkt i nämnda bestämmelse. Även till denna del föreslås att det genom förordning av statsrådet ska vara möjligt att vid behov utfärda närmare bestämmelser om lämnandet av uppgifter samt de eventuella närmare kraven på uppgifternas tekniska egenskaper.

19 §. Utlämnande av uppgifter för bostadsdatasystemets ändamål. Enligt lagförslaget ska det i ett nytt 3 mom. i 19 § i lagen föreskrivas att en personuppgiftsansvarig som avses i 2 § i lagen om ett positivt kreditupplysningsregister trots sekretessbestämmelserna har rätt att utan användningstillstånd ur bostadsdatasystemet få de uppgifter som är nödvändiga för att föra det positiva kreditupplysningsregistret. Det handlar i första hand om de i den nya 13 a § avsedda uppgifterna om de krediter som bolaget lyft som uttryckligen samlas in för förandet av det positiva kreditupplysningsregistret. Andra uppgifter i det befintliga informationsinnehållet i bostadsdatasystemet som behövs för att föra det positiva kreditupplysningsregistret är husbolagets FO-nummer, besittningsobjektets ägares personbeteckningar, ägarnas ägarandelar av besittningsobjektet samt aktiegruppens beteckning. Eftersom det saknas en fullständig förteckning över uppgifterna särskilt när det gäller det tidigare informationsinnehållet i bostadsdatasystemet, gäller bestämmelsen i enlighet med de allmänna principerna för utlämnande av personuppgifter uppgifter som behövs för att fullgöra uppgiften. Genom bestämmelsen tillgodoses i praktiken, i enlighet med paragrafens 1 mom., det positiva kreditupplysningsregistrets förvaltares lagstadgade rätt att få sekretessbelagda uppgifter från bostadsdatasystemet.

I systemet för lagen om ett positivt kreditupplysningsregister har rätten att få sekretessbelagda uppgifter i regel inkluderats i den lagen. En sådan reglering som gäller delhelheten för ekonomiska uppgifter och som vid lagberedning föreslogs att skulle fogas till bostadsdatasystemet ingår dock inte i den föreslagna lagen om ett positivt kreditupplysningsregister. Av denna anledning fogas till det nya 3 mom. i 19 § i lagen om ett bostadsdatasystem den ovannämnda rätten att få information för inkomstregistret som förvaltar det positiva kreditupplysningsregistret. I övrigt förblir bestämmelsen oförändrad.

Bestämmelsen handlar om utlämnande av personuppgifter för det ändamål som avses i artikel 6.1 c i EU:s dataskyddsförordning, och särskilda skyddsåtgärder för detta ändamål kan föreskrivas nationellt med stöd av artikel 6.2 och 6.3 i förordningen. Bestämmelsen behövs för att det ska vara möjligt att avvika från bestämmelserna i offentlighetslagen, som gäller utlämnandesättet och utlämnandet av sekretessbelagda uppgifter. Bestämmelsen är samtidigt en nationell

skyddsåtgärd som säkerställer att rätten att få information begränsas till de behov som den rättsliga grunden för behandlingen fastställer. Uppgifter som lämnas ut med stöd av bestämmelsen är begränsade till nödvändiga uppgifter med tanke på deras användningsändamål.

25 a §. Samarbetsgrupp. Det föreslås att det i paragrafen utfärdas föreskrifter om en samarbetsgrupp som tillsätts av Lantmäteriverket för förvaltning och utvecklande av standardiseringen av de tekniska och ekonomiska uppgifterna om bolagen. Gruppen tillsätts för två år i sänder och till den inbjuds företrädare för systemets förvaltare och användare.

Syftet med gruppens verksamhet är att följa upp bland annat innehållet i samt funktionen och ändamålsenligheten av de informationskategorier som ska föras in i bostadsdatasystemet särskilt med tanke på de avsedda användningsändamålen med informationssystemet. Gruppen kan också i större utsträckning ge rekommendationer om standardiseringen av de tekniska och ekonomiska uppgifterna om bolagen.

De utvecklingsförslag som uppstår till följd av uppföljningen kan genomföras till exempel i form av gruppens rekommendationer i samband med det vanliga utvecklandet av Lantmäteriverkets verksamhet. Verksamhetsmiljön kan i fortsättningen utnyttja den standardisering som samarbetsgruppen rekommenderar även i större utsträckning än vad bostadsdatasystemet kräver. Om de föreslagna åtgärderna förutsätter det, kan de verkställas genom den förordning som utfärdas med stöd av den föreslagna nya 17 c § genom att ändra de tekniska krav som ställs på uppgifterna.

7.2 Lag om bostadsaktiebolag

2 kap. Aktier

12 §. Aktiebok. Det föreslås att 1 mom. 6 punkten kompletteras på så sätt att uppgifter om utmätning och säkringsåtgärd som avser en aktie och som införts i aktielägenhetsregistret också antecknas i aktieboken. På antecknande av utmätning och säkringsåtgärder i aktielägenhetsregistret tillämpas 7 § 1 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem. Ändringen behövs för att se till att de viktigaste begränsningar avseende aktierna som antecknats i aktielägenhetsregistret framgår av aktieboken. För utmätning av aktier har bolagen i sin praxis tillämpat förfarandet enligt förslaget redan innan aktielägenhetsregistret infördes.

Förslaget hänför sig till det nya 5 mom. i 5 § i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem. Avsikten med det momentet är att säkerställa att de viktigaste begränsningarna avseende aktier antecknas i Lantmäteriverkets aktiebok också när ett bolag på det sätt som avses i införandelagen anslutits till aktielägenhetsregistret genom överföring av aktieboken, men det ännu inte finns någon elektronisk registrering av ägandet i fråga om aktierna. Genom förslaget säkerställs det att de uppgifter om utmätning och säkringsåtgärder som införts i aktieboken inte raderas i boken till följd av en elektronisk registrering av ägandet. En radering skulle kunna orsaka onödig oklarhet för dem som använder aktielägenhetsregistret.

6 kap. Bolagsstämma

3 §. Ordinarie bolagsstämma. Det föreslås att ett nytt 6 mom. fogas till paragrafen, där det föreskrivs om husbolagets skyldighet att lämna uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten som behandlats i den ordinarie bolagsstämman till bostadsdatasystemet i enlighet med bestämmelserna i lagen om ett bostadsdatasystem. Bestämmelsen innehåller en hänvisning till 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem som berör saken, och den ger bostadsaktiebolagen informat-

ionsvärde när de fullgör sina skyldigheter enligt de befintliga bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag gällande ärenden som behandlas i bolagsstämman och dokumentation över dem. Dessutom har bestämmelsen dock ett innehållsmässigt krav, enligt vilket uppgifterna på grund av den juridiska karaktären ska lämnas till bostadsdatasystemet i enlighet med vad som föreskrivs om saken i 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem.

I och med detta innehållsmässiga krav i bestämmelsen ska i praktiken de skadeståndspåföljder som avses i 24 kap. 6 § för överträdelser som anknyter till handlingsskyldigheterna enligt lagen om bostadsaktiebolag även tillämpas på skyldigheterna att lämna uppgifter enligt lagen om ett bostadsdatasystem. Eftersom de ovannämnda lagarna framöver har ett starkt samband med varandra både när det gäller registrering av rättigheter och lämnande av tekniska och ekonomiska uppgifter, är det logiskt att påföljderna för försummelse av skyldigheten att lämna uppgifter även till denna del ingår i lagen om bostadsaktiebolag. I övrigt förblir bestämmelsen oförändrad.

22 §. Stämmohandlingar samt framläggande och sändande av dessa. Paragrafen föreslås få ett nytt 5 mom. med bestämmelser om ett särskilt dokumentationskrav avseende sådana ändringar i bolagsordningen som gäller aktier i ett bolag som ingår i aktielägenhetsregistret eller den besittningsrätt som aktierna medför. Syftet med bestämmelsen är att se till att det genom den föreslagna redogörelsen går att försäkra sig om att de avsedda ändringarna i bolagsordningen kan beredas och bolagsstämmans beslut om dem fattas med på förhand inhämtat behövligt samtycke av innehavarna av rättigheterna till aktierna och att ändringarna således inte kränker tredje mans rätt. På detta sätt går det att på förhand säkerställa att de i aktielägenhetsregistret registrerade och antecknade rättigheterna och begränsningarna i fråga om en aktie efter det att ändringen av bolagsordningen antecknats i handelsregistret kan samordnas med den ändrade bolagsordningen.

Förslaget gäller ändringar i tidigare registrerade aktiegrupper. Den redogörelse som avses i momentet behövs således inte vid emission av helt nya aktier och av aktier som berättigar till besittning av nya aktielägenheter. På anmälan och införande av de första aktieägarna till nya aktier i aktielägenhetsregistret tillämpas då 13 kap. 13 § i lagen om bostadsaktiebolag och 5 § 1 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem.

Bestämmelsen ska tillämpas för det första när aktier stryks ur eller fogas till en eller flera tidigare registrerade aktiegrupper enligt 1 kap. 13 § 1 mom. 5 punkten. En typisk situation är i praktiken delning av en aktielägenhet eller sammanslagning av en lägenhet eller en del av den med en annan aktielägenhet på det sätt som avses i 2 kap. 4 § 2 mom. på så sätt att aktier som hör till aktiegrupperna överläts separat. Praktiskt taget innebär en sådan ändring av bolagsordningen att fördelningen av aktierna i aktiegrupper och den rätt att besitta lägenheten som dessa medför ändras för att motsvara den nya lägenhetsindelningen efter delningen eller sammanslagningen av lägenheten eller en del av den. Dessutom är det möjligt att användningsändamålet och/eller rumsindelningen i fråga om en lägenhet eller en del av den ändras i samband med en sådan ändring.

Den besittningsrätt som aktierna medför och lägenhetens användningsändamål enligt 1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten kan ändras också på ett sätt där fördelningen av aktierna i aktiegrupper inte ändras. Ändringen kan gälla placeringen av en aktielägenhet på bolagets fastighet eller i dess byggnad, lägenhetens nummer, bokstavsbeteckning, yta eller användningsändamål eller antalet rum i lägenheten. Typfallet när det gäller en aktielägenhets användningsändamål är att lägenheten görs om från en bostadslägenhet till en affärslokal eller tvärtom. Dessutom kan användningsändamålet ändras också genom att en aktielägenhet eller en del av den görs om till ett

lagerutrymme eller vice versa. En ändring av besittningsrätten kan också gälla rättens tidsmässiga räckvidd på så sätt att besittningsrätten begränsas i tid i stället för att gälla tills vidare eller tvärtom eller så att tiden för tidsbegränsad besittning ändras. Sådana ändringar av bolagsordningen kan vara av stor betydelse för rättsinnehavaren till en aktie eller den besittningsrätt som aktien medför. Därför föreslås det nedan att principen ska vara att inte bara aktieägarens samtycke utan också samtycke av de rättsinnehavare som antecknats i aktielägenhetsregistret ska krävas för att uppgifterna i det registret efter registrering av ändringen av bolagsordningen ska kunna samordnas med aktiegrupperna enligt den ändrade bolagsordningen och/eller de besittningsrätter till en aktielägenhet som aktiegrupperna medför. Kravet på dokumentation i momentet gäller således en redogörelse för de samtycken som behövs för uppdatering av aktielägenhetsregistret också i sådana fall.

Momentets tillämpningsområde bygger på de bestämmelser som nämns i förslaget, och det har betydelse också för det praktiska genomförandet av förfarandet för registrering av ändringar. För att ändringar som gäller aktiegrupper, den besittningsrätt de medför och aktielägenhetens användningsändamål ska kunna hanteras i handelsregistret och aktielägenhetsregistret krävs det att systemet för att processa dessa kan identifiera ändringarna på ett tillräckligt tillförlitligt och effektivt sätt. Förslaget innehåller bestämmelser om de innehållsliga kriterierna för de ändringar i bolagsordningen som kommer att omfattas av behandlingsmodellen, medan besluten om det rent registertekniska genomförandet av behandlingen kommer att fattas av myndigheterna. Ett sätt för genomförandet kan hänföra sig till att ändringar av den aktiegruppsspecifika beteckning som avses i 13 § 1 mom. 2 punkten i lagen om ett bostadsdatasystem hanteras på ett sätt där systemet i samband med elektronisk ansökan om ändring av bolagsordningen ger varje aktiegrupp som berörs av ändringar som är relevanta för momentets tillämpning en ny beteckning och där förmedlingen av uppgifter om ändring av bolagsordningen till aktielägenhetsregistret kopplas till denna ändring av den specifika aktiegruppsbeteckningen. Att hantera beteckningen för en aktiegrupp som en registerteknisk kod är förenat med flera detaljfrågor som innebär att det inte är ändamålsenligt att utfärda närmare bestämmelser om beteckningarna på lågnivån. Förslaget ska heller inte tillämpas på de möjliga situationer i registerpraxis där endast den nämnda tekniska koden för en aktiegrupp ändras utan att fördelningen i aktiegrupper och/eller den besittningsrätt som dessa medför ändras genom en ändring av bolagsordningen. Situationer där bara aktiegruppens tekniska kod ändras är i praktiken möjliga till följd av tekniska egenskaper i ett IT-system, och inskrivningsmyndigheten kan i samband med sådana ändringar i egenskap av personuppgiftsansvarig även utan särskilt stöd i en specifik bestämmelse vidta behövliga åtgärder för att göra anteckningarna i aktielägenhetsregistret klarare i överensstämmelse med den ändrade tekniska koden.

Det närmare innehållet i den redogörelse som avses i momentet och de samtycken som krävs i det enskilda fallet bestäms i föreliggande fall utifrån innehållet i ändringen av bolagsordningen och de rättigheter som registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret. Redogörelsen ska tas fram med beaktande av villkoren i 8 a § i lagen om ett bostadsdatasystem. Om villkoren är uppfyllda kan Lantmäteriverket efter registrering av en ändring i bolagsordningen och efter särskild ansökan besluta att uppdatera aktielägenhetsregistret i överensstämmelse med ändringen i bolagsordningen. För att underlätta beredningen av beslut om ändring av bolagsordningen kan Lantmäteriverket på förhand utarbeta och publicera behövliga ansöknings- och samtyckesformulär eller anvisningar om förfarandet. Egentliga ansökningar av aktieägarna och/eller samtycken av rättsinnehavare enligt 8 a § i lagen om ett bostadsdatasystem ska inte fogas till den redogörelse som upprättas för bolagsstämman, utan det räcker med uppgift om att man vid beredningen av den föreslagna ändringen av bolagsordningen har försäkrat sig om att behövliga samtycken inhämtats av rättsinnehavarna.

Bestämmelsen ska tillämpas på de bolag i aktielägenhetsregistret där uppdatering av registret efter en ändring av bolagsordningen förutsätter att det finns en elektronisk anteckning av ägaren för de aktier som berörs av ändringen. Det föreslås en separat ikraftträdandebestämmelse om att elektronisk anteckning av ägaren vid behov ska sökas innan beslut om ändring av bolagsordningen fattas. I och med en sådan anteckning finns det tillförlitliga och aktuella uppgifter i aktielägenhetsregistret om de rättigheter som gäller aktierna. Av den redogörelse som ska upprättas för bolagsstämman ska det framgå att det finns en elektronisk ägaranteckning i aktielägenhetsregistret om de aktier som ändringen gäller och att de behövliga samtyckena inhämtats på basis av uppgifterna i aktielägenhetsregistret om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna. Den försäkran som avses i 34 § i samma kapitel ska också gälla att det finns elektroniska ägaranteckningar i aktielägenhetsregistret om de aktier som ändringen gäller. Det föreslagna kravet på redogörelse och det tillhörande ansvaret avses vara begränsat till uppgifterna i aktielägenhetsregistret om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna.

Enligt 2 och 19 § samt 20 § 1 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem har bolag rätt att ur bostadsdatasystemet få de uppgifter som behövs för bolagsförvaltningen. Uppgifterna får lämnas ut utan särskilt tillstånd med hjälp av en teknisk anslutning eller på något annat sätt i elektronisk form, när det är fråga om uppgifter som bolaget behöver i sin sedvanliga verksamhet. Det samma gäller en aktieägars rätt att få uppgifter om sig själv utan användningstillstånd. Alla rättigheter och begränsningar som gäller aktier antecknas inte i aktieboken, och därför ska utlämnandet av de uppgifter i aktielägenhetsregistret som behövs för ändring av bolagsordningen ordnas på det sätt avses i de nämnda bestämmelserna i lagen om ett bostadsdatasystem. Aktieägaruppgifter som är sekretessbelagda, såsom sådana begränsningar av utlämnande som avses i 2 kap. 15 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag, får lämnas ut ur bostadsdatasystemet, om det i lag särskilt föreskrivs om rätten att få uppgifter. En sådan särskild grund är bl.a. 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem, som gäller registrering av ett förvärv och som ska sändas till bolaget. Om bolaget inte har tillgång till sådana uppgifter om aktieägaren som avses i det ovan nämnda intyget, är det möjligt att bolaget visar att bolagets rätt kräver att uppgifter om aktieägaren lämnas ut på det sätt som avses i 2 kap. 15 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag.

Den redogörelse som avses i momentet kan de facto vara mycket enkel och kortfattad, om alla de aktier som ändringen av bolagsordningen gäller ägs av samma aktieägare och inga rättigheter för tredje man som har registrerats eller antecknats i aktielägenhetsregistret gäller dem. I så fall räcker det i praktiken att redogörelsen består av att detta konstateras, och utöver detta kan på bolagsstämmans beslutsfattande i övrigt tillämpas 16 § i samma kapitel om åsidosättande av formkrav med aktieägarnas samtycke. Denna möjlighet i fråga om redogörelse och beslutsfattande antas göra det enklare och lättare att hantera ändringar i bolagsordningen, i synnerhet en kort tid efter det att bolaget bildats, eftersom en stiftande delägare kan göra ändringar i och precisera de närmare uppgifterna om en aktielägenhet i byggnadsskedet på ett sätt som förutsätter en ändring av lägenhetsbeskrivningen i bolagsordningen. Samtidigt är möjligheten inte begränsad enbart till byggnadsskedet efter det att bolaget bildats, utan det kan bli aktuellt att utnyttja den exempelvis i samband med att institutionella investerare som äger bolagets hela aktiestock gör ändringar i ägarstrukturen och den tillhörande lägenhetsordningen.

Frågan om vem som ansvarar för utarbetandet av den avsedda redogörelsen avgörs utifrån vem som föreslår ändring av bolagsordningen. Om förslaget till ändring av aktiegrupperna, den besittningsrätt som de medför eller en aktielägenhets användningsändamål görs på bolagets initiativ, svarar i praktiken styrelsen och disponenten för att en redogörelse tas fram och att samtyckena inhämtas i enlighet med sina allmänna uppgifter. Om däremot exempelvis delning av en aktielägenhet eller sammanslagning av en del av en lägenhet med en annan lägenhet på det sätt som avses i momentet sker på initiativ av en aktieägare, svarar aktieägaren för att behövlig

redogörelse tas fram och samtycken inhämtas i enlighet med de allmänna principerna om aktieägars rätt att lägga fram förslag. Av 22 § 1 mom. följer att redogörelsen ska ha gjorts upp senast två veckor före bolagsstämman.

För att säkerställa att det finns förutsättningar för att registrera bolagsordningen och uppdatera aktielägenhetsregistret ska bolagsstämman besluta om ändringen utifrån den redogörelse och det beslutsförslag som gjorts upp för den med stöd av momentet. På detta sätt går det att försäkra sig om att de behövliga samtyckena från rättsinnehavarna föreligger för registrering av ändringen samt registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret. Om redogörelsen inte medger beslut kan det exempelvis krävas att bolagsstämman fattar beslut om att sammankalla en ny bolagsstämma eller att ärendet överförs till fortsatt stämma för säkerställande av att behövliga samtycken, om man vill sörja för att förutsättningarna för registrering av en ändring av bolagsordningen och uppdatering av aktielägenhetsregistret finns. På beslutsfattandet om ändring av bolagsordningen tillämpas i övrigt fortfarande 6 kap. 34 och 35 §. De rättsinnehavare som är registrerade eller antecknade i aktielägenhetsregistret kommer således inte att delta i beslutsfattandet i ärendet på bolagsstämman.

Enligt förslaget ska momentet inte tillämpas om ändringen av bolagsordningen enbart gäller kontrollmätning av en aktielägenhets yta eller ändring av antalet rum i en aktielägenhet. Sådana ändringar i bolagsordningen har i praktiken ingen sådan väsentlig betydelse för de rättigheter som aktierna medför att status för de rättsinnehavare som har registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret behöver utredas i samband med registrering av en ändring. Det är fråga om sådan kontrollmätning av ytan som avses i momentet när lägenhetens faktiska yta inte ändras, utan det endast är fråga om sådan standardiserad kontrollmätning av ytan som lagen förutsätter eller om tillägg av uppgift om detta till lägenhetsbeskrivningen exempelvis i samband med någon annan ändring av bolagsordningen. I sådana situationer har det i lagens tillämpningspraxis ansetts att inte heller aktieägarens samtycke behövs, om inte ändring eller tillägg av uppgift om ytan samtidigt påverkar de rättigheter och skyldigheter som aktierna medför, såsom skyldigheten att betala vederlag. Det är inte heller nödvändigt att ta fram en redogörelse och att för det utreda status för de rättsinnehavare som är registrerade och antecknade i aktielägenhetsregistret när det endast är fråga om ändring av rumsindelningen i en eller flera lägenheter. En sådan ändring har i praktiken i allmänhet inte har någon väsentlig betydelse för innehavarna av de rättigheter som gäller aktien. I samband med sådana ändringar kan också sådana användningsändamål för enskilda rum som eventuellt beskrivs i bolagsordningen komma att förändras på grund av tidigare användningsändamål för lägenheten som aktiegruppen medför. I samband med en sådan ändring är det å andra sidan inte möjligt att ändra, begränsa eller utvidga användningsändamålet för en lägenhet exempelvis från en bostadslägenhet till en affärslokal eller tvärtom, utan för en sådan ändring av bolagsordningen krävs alltid en i momentet avsedd redogörelse. Det föreslås särskilda bestämmelser om en redogörelse i samband med rivning och tillbyggnad i 6 kap. 40 § och om uppdatering av aktielägenhetsregistret i samband med tillbyggnad som kräver rivning genom en anmälan från bolaget i 8 b § i lagen om ett bostadsdatasystem.

Utarbetandet av den redogörelse som avses i momentet och de bakomliggande ansökningarna och samtyckena i fråga om aktielägenhetsregistret avses inte påverka inte Patent- och registerstyrelsens uppgifter. Styrelsen registrerar ändringen av bolagsordningen. De bolagsrättsliga förutsättningarna för ändring av bolagsordningen enligt lagen om bostadsaktiebolag ska undersökas som en led i registreringen av ändringen i bolagsordningen på samma sätt som tidigare. Aktieägarnas ansökningar avseende aktielägenhetsregistret ska ges in till Lantmäteriverket, som behandlar dem på det sätt som föreskrivs i lagen om ett bostadsdatasystem.

34 §. Ändring av bolagsordningen. Det föreslås att paragrafen får ett nytt 5 mom. Det avses föreskriva om en särskild försäkran av den som gör anmälan om ändring av bolagsordningen,

när ändringen gäller bestämmelser om aktiegrupper och/eller den besittningsrätt som de medför. Bestämmelser om ansvaret för att anmälningarna görs finns i 14 § i företags- och organisationsdatalagen. Syftet med förslaget är att den som gör ändringsanmälan ska göras uppmärksam på att ändringar som påverkar innehavare av rättigheter som registrerats eller antecknats i aktielägenhetsregistret förutsätter samtycke av de rättsinnehavarna. Samtidigt är det meningen att genom bestämmelsen se till att anmälningar om ändring av bolagsordningen inte görs, om inte de samtycken som behövs för uppdatering av uppgifterna i aktielägenhetsregistret har inhämtats. Enligt förslaget ska försäkran gälla att 6 kap. 22 § 5 mom. har iakttagits vid beslut om sådana ändringar i bolagsordningen som avses i 34 § 4 mom. Detta innebär i praktiken antingen att försäkran lämnas om att samtycke enligt 22 § 5 mom. har inhämtats till ändringen av de rättsinnehavare som framgår av aktielägenhetsregistret eller att det är fråga om en ändring av bolagsordningen som inte förutsätter rättsinnehavarnas samtycke. En försäkran av det sistnämnda slaget blir aktuell i samband med en sådan ändring av bolagsordningen som bygger på en kontrollmätning av en aktielägenhets yta eller en ändring av antalet rum i en lägenhet och även i samband med rivning och nybygge enligt 6 kap 39 §. Men om bolaget inte har överfört förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket för anslutning till aktielägenhetsregistret, täcker försäkran enligt det föreslagna momentet att en ändring av bolagsordningen över huvud taget inte förutsätter samtycke av de rättsinnehavare som registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret. Dessutom kan det hända att inga rättigheter eller begränsningar som gäller aktierna har antecknats i aktielägenhetsregistret.

I samband med behandling av en sådan ändring av bolagsordningen som avses i momentet kräver Patent- och registerstyrelsen att den föreslagna försäkran lämnas genom en anmälan till handelsregistret. Dess uppgifter innefattar emellertid inte att undersöka de rättsförhållanden och samtycken som ligger till grund för försäkran. Försäkran kommer heller inte att lämnas vidare till Lantmäteriverket, som förvaltar aktielägenhetsregistret. Anmälaren kommer att ha i lag föreskrivet skadeståndsansvar för lämnande av en felaktig försäkran. Att uppsåtligen lämna en felaktig försäkran kan vara straffbart.

Den föreslagna bestämmelsen och det där nämnda 22 § 5 mom. samma kapitel ska tillämpas på bolag som ingår i aktielägenhetsregistret. De krav som avses i bestämmelserna blir således inte tillämpliga på sådana ömsesidiga fastighetsaktiebolag som lagen om bostadsaktiebolag inte tillämpas på (se 28 kap. 1 § 4 mom. i lagförslaget) eller som inte ingår i aktielägenhetsregistret beroende på tidpunkten för bildandet (se 6 § 1 mom. i lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag) eller en bestämmelse i bolagsordningen (se 28 kap. 1 § 3 mom. i lagförslaget).

40 §. Plan för rivning och nybygge. En ny 6 a-punkt föreslås till 1 mom. Punkten avses föreskriva om uppgörande av en redogörelse för rivning och nybygge i syfte att uppdatera aktielägenhetsregistret.

Beslut om rivning och nybygge kan fattas med sådan kvalificerad majoritet som anges i lagen, om varje aktieägare får en ny aktielägenhet som till gängse värde och besittningsrätt minst motsvarar den aktielägenhet som ägaren besitter vid tidpunkten för beslutet och aktieägarnas ekonomiska förhållanden, rättigheter och skyldigheter i bolaget ordnas i enlighet med likställighetsprincipen och minst i enlighet med situationen före rivningen och nybygget. Beslut med kvalificerad majoritet innebär ett undantag från det krav på aktieägarens samtycke som lagen utgår från. På motsvarande sätt föreslås det att det i samband med ett beslut om rivning och nybygge inte ska krävas en sådan i kapitlets 22 § 5 mom. avsedd redogörelse om samtycke från de i aktielägenhetsregistret antecknade rättsinnehavarna till behövliga ändringar av bolagsordningen. Däremot ska den plan som görs upp för rivning och nybygge innehålla en redogörelse för de nya aktielägenheter som var och en av aktieägarna får och de aktiegrupper som berättigar

till besittning av lägenheterna samt de tredjemansrättigheter som registreras och antecknas i aktielägenhetsregistret och som gäller aktiegrupperna.

Med avvikelse från den redogörelse som avses i 22 § 5 mom. förutsätter uppgörandet av denna redogörelse samt beslut om rivning och nybygge inte att det finns elektroniska ägaranteckningar i aktielägenhetsregistret om alla de aktiegrupper som berörs av ändringen. Bestämmelser om registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret av ändringar som beror på rivning och nybygge föreslås i 8 b § i lagen om ett bostadsdatasystem.

43 §. Inlösen av minoritetsaktier i bolaget. Det föreslås att 5 mom. förtydligas så att underrättelse ska göras om att kravet på röstandel eller innehav har uppfyllts eller upphört för anteckning i aktieboken, som förs i aktielägenhetsregistret. Lantmäteriverket antecknar uppgiften utifrån anmälan från aktiebolaget. Anmälan för bolagets räkning kan göras av en i lagen om bostadsaktiebolag avsedd företrädare för bolaget.

7 kap. Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

27 §. Disponentintyg. Tre ändringar som hänför sig till utvecklande av informationsinnehållet i bostadsdatasystemet och utvidgning av systemets användning föreslås till bestämmelsen om disponentintyg. I övrigt förblir bestämmelsen oförändrad.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs om disponentens och styrelsens ordförandes skyldighet att ge ett disponentintyg på begäran av de aktörer som fastställs i samma moment. Begäran kan göras av ägaren till de aktier som medför besittningsrätt till aktielägenheten, den som innehar aktierna till följd av pantsättning och en förmedlingsrörelse som har ett gällande uppdrag att sälja aktierna eller att hyra ut aktielägenheten. Eftersom informationsinnehållet i disponentintyget och dess ändamål till största delen överensstämmer med de föreslagna nya uppgifterna om husbolagets underhålls- och ändringsarbeten som ska tilläggas i bostadsdatasystemets besittningsobjektsregister, är det motiverat att samma aktörer som kan begära ett disponentintyg även kan göra en begäran om att uppdatera tekniska och ekonomiska uppgifter om bolaget i bostadsdatasystemet.

Genom bestämmelsen fullgörs i lagen om bostadsaktiebolag den skyldighet att på begäran uppdatera tekniska och ekonomiska uppgifter i besittningsobjektsregistret vilken avses i den nya 17 § i lagen om ett bostadsdatasystem och vilken kompletterar skyldigheten att regelbundet uppdatera uppgifterna. Uppgifterna är avsedda att tillgodose samma informationsbehov i anslutning till omsättning av besittningsobjekt, uthyrning, säkerheter och allmän värdebestämning som hittills endast har tillgodosetts genom skyldigheten att ge ett disponentintyg. I stället för ett disponentintyg behövs i fortsättningen bara en begäran om uppdatering av uppgifterna i bostadsdatasystemet, varifrån den som gör begäran enligt fall och på basis av behörigheterna kan få tillräckliga uppgifter utan en separat process för upprättande av ett disponentintyg.

Det föreslås att till 6 punkten i bestämmelsen om innehållet i disponentintyg i 2 mom. flyttas ett krav på uppgifter, som till innehållet motsvarar 12 a-punkten i den gällande bestämmelsen. Enligt kravet ska i disponentintyget antecknas uppgifter om att bolagets aktier hör till bolaget och om att aktiegruppens ägare är antecknad i aktielägenhetsregistret. Med att ett bolag ansluts till aktielägenhetsregistret avses i förslaget, huruvida bolaget ansluts till aktielägenhetsregistret antingen direkt vid tidpunkten för bildandet eller på basis av en överföring av förvaltningen av aktieboken enligt 5 § i lagen om införande av en lagbestämmelse som gäller bostadsdatasystemet. Med registrering av en aktieägare avses i förslaget, huruvida aktieägarens rätt har antecknats i registret i enlighet med 5 § i lagen om ett bostadsdatasystem eller 7 § i lagen om införande

av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem. Registrering av en aktieägare i aktielägenhetsregistret förutsätter naturligtvis att bolaget hör till registret. Det föreslås att 6 och 7 punkten i den gällande bestämmelsen slås samman med bestämmelsens 7 punkt, så att den begränsning som gäller ägaren och aktierna i aktieboken eller den besittningsrätt de medför inte längre ska antecknas i disponentintyget i de fall då bolaget hör till och aktieägarens rätt har antecknats i aktielägenhetsregistret. Uppgifter om aktieägare och rättigheter och begränsningar som gäller aktier kan i de sistnämnda fallen fås ur det aktielägenhetsregister som förs av Lantmäteriverket. Innan man i s.k. gamla bolag övergår till aktieägares elektroniska ägarregistrering i aktielägenhetsregistret, ska de uppgifter i aktieboken som gäller ägaren och den begränsning som gäller aktien eller den besittningsrätt som den medför antecknas i disponentintyget med stöd av bestämmelsen. Bestämmelserna i 1–5 och 8–13 punkten motsvarar gällande lag.

Det föreslås att till 3 mom. i paragrafen fogas ett omnämnande om att när uppgifter om en enskild aktiegrupp uppdateras i bostadsdatasystemet och uppdateringen i praktiken endast gynnar den som begärt uppdateringen, kan en skälig avgift som godkänts av styrelsen tas ut av den som gjort begäran, på samma sätt som enligt gällande lag kan tas ut för disponentintyget.

28 §. Förvaring av anmälningar om underhålls- eller ändringsarbeten och lämnande av dem till bostadsdatasystemet. Det föreslås att en ny tredje mening fogas till 1 mom. i paragrafen, där det föreskrivs om husbolagets skyldighet att lämna uppgifter som hänför sig till anmälningar om aktieägarnas egna underhålls- och ändringsarbeten som tillställts styrelsen till bostadsdatasystemet i enlighet med vad som föreskrivs om saken i lagen om ett bostadsdatasystem. I fråga om innehåll motsvarar bestämmelsen det föreslagna nya 6 mom. i 6 kap. 3 §. Den innehåller en hänvisning till 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem som gäller saken, och den är en informativ bestämmelse för bostadsaktiebolagen vid fullgörandet av skyldigheten att föra en förteckning över anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten enligt 7 kap. 28 § i lagen om bostadsaktiebolag. Dessutom har bestämmelsen ett innehållsmässigt krav, enligt vilket uppgifterna, på grund av den juridiska karaktären på överlämnande av uppgifter, ska överlämnas till bostadsdatasystemet i enlighet med vad som föreskrivs om saken i 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem.

I och med detta innehållsmässiga krav i bestämmelsen ska i praktiken de skadeståndspåföljder som avses i 24 kap. 6 § för överträdelse som anknyter till handlingsskyldigheterna enligt lagen om bostadsaktiebolag även tillämpas på skyldigheterna att lämna uppgifter enligt lagen om ett bostadsdatasystem. Eftersom de ovannämnda lagarna har ett starkt samband med varandra både när det gäller registrering av rättigheter och lämnande av tekniska och ekonomiska uppgifter, är det logiskt att påföljderna för försummelse av skyldigheten att lämna uppgifter även till denna del ingår i lagen om bostadsaktiebolag.

Dessutom ändras *paragrafens rubrik* till att motsvara det nya innehållet, och det föreslås att till rubriken fogas ett omnämnande om att paragrafen även innehåller bestämmelser om lämnandet av uppgifter till bostadsdatasystemet. I övrigt förblir bestämmelsen oförändrad.

19 kap. Fusion

14 §. Anmälan om verkställande av fusion. Förslaget innebär att 3 och 4 mom. kompletteras med omnämnanden av anmälan till Lantmäteriverket om tredje mans rättigheter i fråga om aktier som ges som fusionsvederlag eller den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret. Lantmäteriverket ska registrera de första ägarna av de aktier som ges som fusionsvederlag samt registrera och anteckna innehavarna av rättigheter som gäller aktierna i aktielägenhetsregistret på det sätt som föreskrivs i 8 c § i lagen om ett bostadsdatasystemet.

Vidare föreslås det att bestämmelserna ändras på så sätt att anmälan görs först efter registrering av fusionen, varvid Lantmäteriverket i egenskap av den som för aktielägenhetsregistret har tillräckliga uppgifter om de aktier som ges som fusionsvederlag för registrering och anteckning.

20 kap. Delning

14 §. Anmälan om verkställande av delning. Det föreslås att 2 och 3 mom. till sitt innehåll kompletteras på motsvarande sätt som 19 kap. 14 § 4 och 5 mom. i fråga om fusion, dvs. i fråga om anmälan av rättigheter som gäller aktier som ges som delningsvederlag eller den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret och i syfte att klara ange när anmälan ska göras.

23 kap. Klander av beslut

5 §. Beslut som kränker rättigheterna för rättsinnehavare som registrerats eller antecknats i aktielägenhetsregistret. Kapitlet ska enligt förslaget kompletteras med en ny 5 §. I paragrafen föreskrivs det om att en ändring av bolagsordningen som gäller en aktiegrupp eller den besittningsrätt som aktiegruppen medför är utan verkan gentemot en sådan i aktielägenhetsregistret registrerad eller antecknad innehavare av rättigheter som gäller aktier eller den besittningsrätt som aktierna medför, när innehavaren inte har gett samtycke till en ändring som påverkar hans eller hennes rätt. Utöver de faktiska rättsinnehavare som registrerats och antecknats i registret ska bestämmelsen också tillämpas på rättsinnehavare som skyddas genom registreringen eller anteckningen. Till dessa hör bland annat utmätnings- och konkursborgenärer. I den gällande lagen finns inga bestämmelser om vilka rättsliga verkningar beslut av bolagsstämman har i förhållande till tredje man eller om tredje mans rätt att väcka talan för att få det fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt. Av de allmänna principerna för bolagsrätten och sakrätten har det dock enligt vedertagen praxis ansetts följa att bolagsstämmans beslut är utan verkan gentemot tredje man i den mening som avses i förslaget. Det har ansetts möjligt att väcka fastställsetalan för att få detta fastslaget. Syftet med den föreslagna uttryckliga bestämmelsen är att sörja för att de som innehar rättigheter som framgår av aktielägenhetsregistret har tillgång till tillräckligt effektiva medel för att klandra sådana beslut om ändring av bolagsordningen som kränker deras rättigheter och att det i tillräcklig utsträckning går att säkerställa att uppgifterna om aktier och den besittningsrätt de medför är enhetliga i handelsregistret och aktielägenhetsregistret.

Enligt det föreslagna 1 mom. är ett i 6 kap. 22 § 5 mom. avsett stämmobeslut om ändring av uppgifter om aktielägenheter i bolagsordningen eller av aktiegrupper utan verkan gentemot en genom registrering eller anteckning i aktielägenhetsregistret skyddad innehavare av rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför, när innehavaren inte har gett sitt samtycke till ändringen. Sådan verkninglöshet som avses i momentet blir således aktuell när bolagsstämman har beslutat om en ändring av bolagsordningen utan att inhämta de samtycken som avses i 6 kap. 22 § 5 mom. och som behövs för att uppdatera aktielägenhetsregistret eller i strid med dessa samtycken.

I 2 mom. föreslås bestämmelser om fastställande av att beslutet är utan verkan, vilket sker utifrån talan som rättsinnehavaren väckt mot bolaget. Om det fastställs att beslutet är utan verkan, blir beslutet om ändring av bolagsordningen ogiltigt och på den handelsregisteranteckning som gjorts med stöd av beslutet tillämpas 23 § 1 mom. i handelsregisterlagen, enligt vilket registermyndigheten ska avföra anteckningen ur registret med anledning av det lagakraftvunna avgörandet. För bolagsledningens del kan det dessutom bli aktuellt med skadestånds-ansvar enligt 7 kap. 7 § 4 mom. och 24 kap. 1 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag för skada som orsakas av att ett beslut utan verkan verkställts. Eftersom de effekter rättigheter och begränsningar som

gäller aktier som ingår i aktielägenhetsregistret har gentemot tredje man baserar sig på anteckningar i registret har ledningen inget ansvar för att sådana rättigheter eller begränsningar beaktas som inte framgår av registret.

Den avsaknad av verkan som nämns i momentet motsvarar den ogiltighet i fråga om bolagsstämmans beslut som avses i 2 § i samma kapitel i det avseendet att klandertiden på tre månader i allmänhet inte gäller den. Eftersom möjligheten att i efterhand slå fast att ett beslut om ändring av bolagsordningen är utan verkan kan leda till onödigt osäkerhet, föreslås i momentet en bestämmelse med stöd av vilken bolaget får inleda en tid på tre månader för att väcka talan motsvarande allmänt klander av bolagsstämmans beslut genom att delge en rättsinnehavare ett beslut om ändring av bolagsordningen som fattats utifrån på förhand inhämtat samtycke av den rättsinnehavaren. Beslutet ska då delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Delgivningssättet motsvarar bland annat tilldelande av varning enligt 8 kap. 3 § och används också i andra situationer där tidpunkten för delfåendet av ett beslut eller någon annan omständighet är av särskild betydelse för parten. Om behövliga samtycken av rättsinnehavarna inte har inhämtats under beredningen av ett beslut om ändring av bolagsordningen, kan bolaget inte få den nämnda tiden på tre månader att starta.

Det är inte obligatoriskt att delge rättsinnehavaren beslutet, utan bolaget kan om det så önskar handla på det sättet, om det anser det vara nödvändigt att inleda en tidsfrist för väckande av talan. Därför krävs det heller inte att bolagsstämmans beslut om ändring av bolagsordningen har delgetts innehavarna av de rättigheter som gäller de aktier som berörs av ändringen för att en ändring av bolagsordningen ska kunna registreras i handelsregistret. Bestämmelser om den försäkran som bolagsledningen ska lämna om dessa rättsinnehavares samtycke föreslås i det nya 6 kap. 34 § 5 mom.

Eftersom det i samband med registreringen av en ändring av bolagsordningen inte görs någon kontroll av huruvida rättsinnehavarnas samtycke föreligger, kan det vid uppdateringen av uppgifterna i aktielägenhetsregistret i överensstämmelse med ändringen av bolagsordningen framgå att det inte finns några behövliga samtycken av rättsinnehavaren till ändringen av bolagsordningen. I ett sådant läge kan inskrivningsmyndigheten på det sätt som avses i 10 § 4 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem anvisa sökanden att inom utsatt tid underkasta ärendet för domstolsprövning vid äventyr att ansökan annars avvisas. Av detta följer att om behövligt samtycke inte har inhämtats av rättsinnehavaren, kommer den i registret antecknade rättsinnehavaren ha ett tillräckligt skydd mot uppdatering av uppgifterna i aktielägenhetsregistret så att de motsvarar den ändrade bolagsordningen utan dennes uttryckliga samtycke.

28 kap. Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §. Tillämpningsområde. Paragrafens 1 mom. motsvarar den gällande lagen. Som huvudregel i 2 mom. föreslås en bestämmelse som motsvarar den gällande lagen och med stöd av vilken det i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan göras undantag från tillämpningen av lagen om bostadsaktiebolag. På samma sätt som i den gällande lagen leder en avvikelse från hela lagen om bostadsaktiebolag eller vissa av dess bestämmelser till att aktiebolagslagen tillämpas. Dessutom föreslås det ett förtydligande om att följande bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag alltid ska gälla för ömsesidiga fastighetsaktiebolag: bestämmelserna om verksamhet som är tillåten för bolaget (1 kap. 5 § 2 mom.), om minimiinnehållet i lägenhetsbeskrivningen (1 kap. 13 § 1 mom. 4 och 5 punkten) och om en aktiegrupps odelbarhet (2 kap. 4 § 2 mom.). Det följer redan nu av definitionen av ömsesidigt fastighetsaktiebolag i 28 kap. 2 § att kraven ska tillämpas på bolagen, men det förekommit oklarhet i tillämpningspraxis. Bestämmelsen ska tillämpas på både ömsesidiga fastighetsaktiebolag som ingår i aktielägenhetsregistret och bolag som inte gör det.

I 3 mom. föreslås en ny bestämmelse. Enligt den kan de som bildar ett nytt ömsesidigt fastighetsaktiebolag efter lagens ikraftträdande i fortsättningen välja om bolagets aktier ska ingå i aktielägenhetsregistret. Den föreslagna valmöjligheten behövs eftersom behoven att omsätta och använda aktier som säkerhet i ömsesidiga fastighetsaktiebolag i väsentlig grad kan avvika från normal omsättning i bostadsaktiebolagen. Regleringen om aktielägenhetsregistret och registerpraxis har i första hand har utarbetats med tanke på de sistnämnda.

Den föreslagna möjligheten att välja avses kunna utnyttjas när bolaget bildas, och bolagsordningen kan då inte ändras under bolagets livscykel för att införa bolaget i aktielägenhetsregistret eller avföra det ur registret. Med bildande av ett bolag enligt momentet jämföras också en i 6 a § i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystemet avsedd ombildning av ett annat bolag eller en annan sammanslutning som bildats innan lagstiftningen om bostadsdatasystemet trädde i kraft till ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. En möjlighet att gå med i eller avregistrera sig från aktielägenhetsregistret under bolagets livscykel skulle kräva regler för särskilda övergångsarrangemangen och omsättande av arrangemangen i praktiken bland annat i de för handelsregistret och aktielägenhetsregistret ansvariga myndigheternas verksamhet. Det är inte ändamålsenligt med sådana regler och arrangemang med avseende på bolagens praktiska behov. Den föreslagna möjligheten att inte ingå i aktielägenhetsregistret ska inte gälla bolag som har bildats efter det att lagstiftningen om bostadsdatasystemet trädde i kraft (1.1.2019), men innan förslaget träder i kraft. Bestämmelser om möjligheten för ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildats innan lagstiftningen om bostadsdatasystemet trädde i kraft att ansluta sig till registret kommer fortsatt att finnas i 6 § i införandelagen.

Till följd av de föreslagna ändringarna blir paragrafens tidigare 3 mom. nytt 4 mom. men oförändrat. På ömsesidiga fastighetsaktiebolag som avses i bestämmelsen tillämpas inte heller de minimikrav på bolagsordningen som har fogats till paragrafens 2 mom.

7.3 Lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem

5 §. *Överföring av förvaltningen av gamla bostadsaktiebolags aktieböcker till Lantmäteriverket.* Förslaget innebär ett förtydligande av Lantmäteriverkets uppgift i fråga om förvaltningen av aktieböcker på så sätt att verket redan innan en aktieägare som avses i 7 § registreras ska uppdatera de uppgifter och begränsningsanteckningar som avses i 2 kap. 12 § 1 mom. 5 och 6 punkten i lagen om bostadsaktiebolag. Det föreslås ovan att den paragrafen i lagen om bostadsaktiebolag kompletteras så att också utmätning eller säkerhetsåtgärder som avser aktier ska framgå av aktieboken. Förslaget behövs för att de begränsningar som gäller aktier så heltäckande som möjligt ska framgå av aktieboken i fråga om enskilda aktier också under en eventuellt relativt lång övergångsperiod.

6 a §. *Ombildning av en annan sammanslutning till bostadsaktiebolag.* Lagen föreslås få en ny bestämmelse som förtydligar situationer där ett annat bolag eller ett andelslag ombildas till bostadsaktiebolag. Avsaknaden av en uttrycklig bestämmelse har lett till oklarheter i fråga om handelsregistrets och aktielägenhetsregistrets praxis. Det finns ingen orsak att i de lägena avvika från den övriga regleringen om aktielägenhetsregistret när man beaktar syftet med den regleringen och det faktum att ombildning av en annan sammanslutning till ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag baserar sig på ett frivilligt beslut av aktieägarna eller medlemmarna i dessa sammanslutningar. Därför utgår förslaget från att bostadsaktiebolag som uppkommer på det sättet ska ansluta sig till aktielägenhetsregistret och ömsesidiga fastighetsaktiebolag har den möjlighet som föreslås i 28 kap. 1 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag att själva besluta om att bli införda i registret.

Eftersom de bolag som avses i bestämmelsen kan ha aktiebrev som utfärdats och olika rättigheter för tredje man eller andra begränsningar kan gälla deras aktier, utgår man i förslaget från att bestämmelserna om överföring av förvaltningen av aktieboken och därav följande ansökan om elektronisk ägaranteckning ska tillämpas på sådana bolags anslutning till aktielägenhetsregistret. Skyldigheten att överföra aktieboken gäller utan dröjsmål efter registreringen av beslutet om ändring av bolagsform.

7 §. Registrering av aktieägare och makulering av aktiebrev. Det föreslås att 2 mom. ändras i fråga om tidsfristen för registrering av villkorliga förvärv av aktier. Enligt förslaget ska tidsfristen på två månader för registrering i aktielägenhetsregistret i fråga om villkorliga förvärv räknas från det att äganderätten övergick i stället för från det att överlåtelseavtalet ingicks. Tidsfristen bör räknas från det att äganderätten övergick, eftersom aktieägaren i allmänhet får det aktiebrev som behövs för registrering i aktielägenhetsregistret i sin besittning först efter det att äganderätten till aktierna har övergått när överlåtelsevillkoret är uppfyllt.

10 §. Bestämmelser som ska tillämpas på aktiebrev. I 2 mom. föreslås för tydlighetens skull ett omnämnande av tillämpningen av 2 kap. 10 § 1 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag på utfärdande av interimisbevis i gamla bostadsaktiebolag. Enligt lagens 7 kap. 2 § är det möjligt att registrera en aktieägare i aktielägenhetsregistret på basis av ett interimistiskt intyg över aktierna, om inga aktiebrev har utfärdats över aktierna.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

Lagförslaget innehåller ett bemyndigande att genom förordning av statsrådet utfärda närmare bestämmelser om de uppgifter som med stöd av 13 och 13 a § ska föras in i bostadsdatasystemets besittningsobjektsregister, om utlämnandesättet i detalj och om eventuella detaljerade tekniska definitioner av uppgifterna. Det är ändamålsenligt att med bestämmelser på lägre nivå föreskriva om faktorer av denna natur, särskilt om tekniska faktorer, som preciserar skyldigheterna för de aktörer som är skyldiga att lämna uppgifterna. På grund av sin i hög grad tekniska karaktär är det ändamålsenligt att bestämmelserna placeras inom reglering på lägre nivå än lag. Eftersom bestämmelserna i och med att användningen av bostadsdatasystemet ökar kommer att beröra praktiskt taget alla bostadsaktiebolag i Finland och aktörer som beviljar krediter för bolagen, är det med hänsyn till frågans allmänna betydelse ändamålsenligt att placera de närmare bestämmelserna i bestämmelser på den nivå som motsvarar förordningar av statsrådet. Bemyndigandet placeras i 17 c § i lagförslag 1.

9 Ikraftträdande

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den 1 månad 2025.

I ikraftträdelsebestämmelsen föreskrivs i detalj om den tidpunkt då de nya skyldigheterna om lämnandet av uppgifter till bostadsdatasystemet ska fullgöras för första gången. Början av de föreslagna tidsperioderna grundar sig på utveckling av den personuppgiftsansvariges, det vill säga Lantmäteriverkets, kompetens och beredskap att lagra uppgifter i och med detta. Tidsperiodernas varaktigheter har bedömts utifrån det förmodade behovet hos varje skyldighets objekt. Dessutom placeras början av övergångsperioderna till hösten så att grundläggande uppgifter kan lagras före bolagsstämmosäsongen följande vår.

Tidpunkten för lagförslagets ikraftträdande är beroende av de ändringar som behöver göras i informationssystemen. Om ändringarna i lagstiftningen blir stadfästa under 2022 kommer de informationssystem som behövs för genomförandet att vara i drift senast 2025. Eftersom den exakta tidtabellen för behövliga ändringar i informationssystemen inte har kunnat förutses i

samband med beredningen, föreslås det att bestämmelser om tidpunkten för ikraftträdandet av vissa bestämmelser utfärdas separat genom förordning av statsrådet.

I ikraftträdandebestämmelserna i lagförslag 1 och 2 har det beaktats att det är ändamålsenligt att tillämpa bestämmelserna om aktielägenhetsregistret endast på bolag som sedan de bildades har funnits i aktielägenhetsregistret eller överfört förvaltningen av sina aktieförteckningar till Lantmäteriverket på det sätt som avses i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem. Av detta följer också att de bolagen ska anmäla en ändring av bolagsordningen för registrering i företags- och organisationsdatasystemets e-tjänst, och utifrån det kan uppgifter om de ändrade aktiegrupperna ges in till Lantmäteriverket. I ikraftträdandebestämmelserna har det dessutom beaktats att det beslutsfattande om ändring av bolagsordningen som avses i 6 kap. 22 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag och det därpå följande förtydligandet av aktielägenhetsregistret enligt 8 a § i lagen om ett bostadsdatasystem förutsätter att ägarna till de aktier som ändringen av bolagsordningen gäller har förts in i aktielägenhetsregistret. Genom detta krav på anteckning i aktielägenhetsregistret säkerställs det att det vid beslut om ändring av bolagsordningen finns tillräckliga uppgifter att tillgå om tredje mans rättigheter och begränsningar i fråga om aktier.

Ikraftträdandebestämmelserna i lagförslag 1 beaktar dessutom att inskrivningsmyndigheten i samband med rivning och nybygge samt i fråga om aktier som ges som fusions- och delningsvederlag kan undersöka om de förutsättningar för registrering som avses i lagförslaget föreligger bara i fråga om de aktier vars ägare har registrerats i aktielägenhetsregistret i enlighet med 7 § i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem.

Syftet med ikraftträdandebestämmelsen i lagförslag 2 är dessutom att säkerställa att de ömsesidiga fastighetsaktiebolag som bildats före lagens ikraftträdande inte till följd av den föreslagna 28 kap. 1 § får något särskilt behov av att ändra bolagsordningen, utan att en eventuell bestämmelse i bolagsordningen som strider mot lagförslaget kan ändras i överensstämmelse med den nya lagen i samband med någon annan ändring av bolagsordningen.

10 Verkställighet och uppföljning

Om verkställigheten och framskridandet av projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet rapporteras till EU-kommissionen på det sätt som förutsätts i återhämtningsplanen. I återhämtningsplanen har delmål, ett slutligt mål och målens tidsfrister fastställts för projektet. Uppnåendet av delmålen och målet rapporteras till EU-kommissionen i den utsträckning som kommissionen förutsätter.

Rapporteringen sker via Statskontoret, som sammanställer uppgifterna om samtliga projekt inom återhämtningsplanen. EU-kommissionen har gett anvisningar om de projektuppgifter som ska redogöras för i samband med uppnåendet av delmålen och målen. Rapporteringen av åtgärderna i EU:s återhämtningsplan och av målen för åtgärderna samt korrektheten hos de rapporterade uppgifterna följs upp genom finansministeriets och Statskontorets övervaknings- och kontrollåtgärder. Jord- och skogsbruksministeriet har till uppgift att övervaka att Lantmäteriverket genomför återhämtningsplanen på behörigt sätt.

Rapportering av målen för åtgärderna

Målen för åtgärderna rapporteras till EU-kommissionen två gånger om året med hjälp av mellanrapportering. Statskontoret sörjer för insamlingen av de uppgifter som ska rapporteras under

varje rapporteringsperiod från stödmyndigheterna. För målen och delmålen anges ett progressionsläge samt en motivering till progressionsläget, där det framgår huruvida delmålet eller målet är slutfört, hur målet framskrider eller varför uppnåendet av målet är fördröjt. I samband med lägesrapporten kan en verifikation bifogas de uppnådda målen och delmålen, det vill säga ett finskspråkigt dokument för att verifiera slutförandet. Närmare information om verifikationsdokumenten för målen och delmålen har definierats i den operativa organiseringen mellan Finland och EU-kommissionen.

Uppföljningen och rapporteringen av verkställigheten av EU:s återhämtningsplan görs med hjälp av RRP-systemet som förs av Statskontoret samt statsförvaltningens gemensamma Projektportföljssystem. Uppgifterna lämnas till EU-kommissionen för att registreras i resultattavlan för återhämtningsplan och resiliens som skapats för uppföljning av faciliteten för återhämtningsplan och resiliens. Informationen är offentligt tillgänglig på webben och den uppdateras två gånger om året utifrån medlemsländernas rapporter.

Korrektheten hos de rapporterade uppgifterna övervakas av stödmyndigheten, som i samband med vidareutvecklingen av bostadsdatasystemet är Lantmäteriverket.

Rapportering i samband med begäran om utbetalning

Efter att delmålen och målet för projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet har uppnått lämnas till EU-kommissionen en begäran om utbetalning av finansieringsandelen, som även innehåller en motivering till att uppgifterna enligt delmålet och målet har utförts. I motiveringen ska ingå den krävda dokumentationen, det vill säga verifikationsdokumenten, en sammanfattning samt annat material, med vilka uppnåendet av målen och delmålen kan visas.

11 Förhållande till andra propositioner

11.1 Samband med andra propositioner

Arbets- och näringsministeriet håller på och bereder en totalreform av handelsregisterlagen. Reformen har inga konsekvenser med avseende på genomförandet av de ändringar som föreslås i denna proposition. I samband med reformen kan det bedömas vilka anmälningar och anteckningar som enligt 9 § 5 mom. i den gällande handelsregisterlagen ska göras om den lag som ska tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Syftet med bestämmelsen har varit att göra det lättare att i varje enskilt fall slå fast vilken lag som ska tillämpas. Det har ansetts motiverat med en anteckning med tanke på såväl aktieägarna som bolagets avtalsparter, när man beaktar att bland annat behörighetsbestämmelserna för ett bostadsaktiebolags styrelse och verkställande direktör i någon mån avviker från motsvarande bestämmelser i aktiebolagslagen. Samtidigt har det i handelsregistermyndighetens praxis framgått att de registeranteckningar som görs med stöd av bestämmelsen kan bli onödigt oklara på grund av komplicerade frågor som gäller vilken lag som tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Det har förts fram att registeranteckningen om tillämplig lag kan ge den som använder uppgifterna i handelsregistret en faktiskt sett felaktig uppfattning om vilken lag som tillämpas på bolaget.

11.2 Förhållande till budgetpropositionen

Propositionen anknyter till budgetpropositionen för 2023 och avses bli behandlad i samband med den.

De kostnader som vidareutvecklingen och ibruktagandet av bostadsdatasystemet medför Lantmäteriverket finansieras med ett anslag på cirka 14 miljoner euro från Europeiska unionens facilitet för återhämtning och resiliens. Efter uppnåendet av varje mål som ställts för projektet för vidareutveckling av bostadsdatasystemet sänder finansministeriet en begäran om utbetalning till EU-kommissionen. EU-kommissionen överför finansiering från återhämtningsinstrumentet till finansministeriet efter det att varje mål har konstaterats uppnått.

12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

12.1 Integritetsskydd

Lagförslaget är av betydelse med tanke på skyddet för privatlivet och skyddet för personuppgifter, och lagförslaget ska granskas i förhållande till det skydd för privatlivet som anges i 10 § i grundlagen.

De föreslagna lagändringarna i propositionen möjliggör överföringen av administrativa uppgifter om bolag mellan informationssystem som strukturerade och maskinläsbara data. I fråga om administrativa uppgifter om husbolag omfattar propositionen uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten och uppgifter som behövs för det positiva kreditupplysningsregistret samt förfarandena i anslutning till dem. Ägarspecifika uppgifter om ansvar för bolagslån förmedlas från bostadsdatasystemet till det positiva kreditupplysningsregistret. Uppgiftskategorierna och de övriga förfarandena i anslutning till dem i denna proposition uppfyller de villkor för vidareutvecklingen av bostadsdatasystemet som ställts i återhämtningsplanen. Med anledning av denna proposition föreslås inga ändringar i behandlingen av de befintliga uppgifterna i bostadsdatasystemet.

Enligt 10 § 1 mom. i grundlagen är vars och ens privatliv, heder och hemfrid tryggade. Närmare bestämmelser om skydd för personuppgifter utfärdas genom lag. Skyddet för privatlivet enligt grundlagen kompletteras av rätten till privat- och familjeliv enligt artikel 8 i konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna FördrS 18–19/1990) samt skyddet för privatlivet som tryggas i artikel 7 och skyddet för personuppgifter som tryggas i artikel 8 i Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna. Enligt artikel 8 i Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna ska dessa uppgifter behandlas lagenligt för bestämda ändamål och på grundval av den berörda personens samtycke eller någon annan legitim och lagenlig grund. Enligt artikel 52.1 i stadgan om de grundläggande rättigheterna ska varje begränsning i utövandet av de rättigheter och friheter som erkänns i stadgan vara föreskriven i lag och förenlig med det väsentliga innehållet i dess rättigheter och friheter. I artikel 52.3 i stadgan om de grundläggande rättigheterna föreskrivs att i den mån som denna stadga omfattar rättigheter som motsvarar sådana som garanteras av europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna ska de ha samma innebörd och räckvidd som i konventionen.

Bestämmelser om dataskydd för personuppgifter finns i Europeiska unionens allmänna dataskyddsförordning, 2016/679, nedan EU:s dataskyddsförordning. Grundlagsutskottet har i sitt utlåtande (GrUU 14/2018 rd, s. 4) om lagstiftning som kompletterar EU:s allmänna dataskyddsförordning ansett att dataskyddsförordningens detaljerade bestämmelser, som tolkas och tillämpas i enlighet med de rättigheter som garanteras i EU:s stadga om de grundläggande rättigheterna, överlag utgör en tillräcklig rättslig grund även med avseende på skyddet för privatlivet och personuppgifter enligt 10 § i grundlagen. Korrekt tolkade och tillämpade motsvarar bestämmelserna i förordningen enligt utskottets uppfattning också den nivå på skyddet för personuppgifter som bestäms utifrån Europakonventionen. Således är det inte längre av konstitutionella

skäl nödvändigt att speciallagstiftningen inom förordningens tillämpningsområde heltäckande och detaljerat föreskriver om behandling av personuppgifter. Enligt grundlagsutskottets mening bör skyddet för personuppgifter i stället härefter i första hand tillgodoses med stöd av den allmänna dataskyddsförordningen och den nya nationella allmänna lagstiftningen. Grundlagsutskottet anser att i princip räcker det med att bestämmelserna om skydd för och behandling av personuppgifter är harmoniserade med dataskyddsförordningen.

Å andra sidan är handlingar och upptagningar som innehas av myndigheterna offentliga med stöd av 12 § 2 mom. i grundlagen, om inte något annat föreskrivs genom lag. Var och en har rätt att ta del av myndigheternas offentliga handlingar. Sammanjämkningen av dessa två som grundläggande rättigheter garanterade rättigheter, skydd för privatlivet och offentlighetsprincipen, sker i huvudsak inom ramen för offentlighetslagen och EU:s dataskyddsförordning samt den nationella dataskyddslagen för genomförandet av den. Denna utgångspunkt har omfattats även i de lagförslag som ingår i propositionen.

Om en myndighet behandlar personuppgifter bör det dock med tanke på den rättsliga grund som avses i artikel 6.1 c och e i EU:s dataskyddsförordning föreskrivas om myndighetens uppgifter och befogenheter tillräckligt tydligt, så att behandlingens rättsliga grund och syftet med behandlingen kan fastställas utifrån bestämmelserna. När det gäller utlämnande av uppgifter kan den nationella allmänna lagstiftningen och de villkor som ställts för behandling och utlämnande av uppgifter i den leda till ett behov av att på nationell nivå separat föreskriva om utlämnande av uppgifter och därmed anknytande skyddsåtgärder. De detaljerade bestämmelserna i EU:s dataskyddsförordning gör det i alla fall möjligt att på lagnivå utfärda betydligt allmänna bestämmelser om skyddet för personuppgifterna och grunderna för behandlingen av personuppgifter jämfört med den nuvarande regleringsmodellen (GrUU 14/2018 rd, s. 2–4). Grundlagsutskottet anser att behovet av reglering ska bedömas i enlighet med ett riskbaserat synsätt utifrån de hot och risker som behandlingen av personuppgifter orsakar (GrUU 14/2018 rd s. 5).

Grundlagsutskottet har härlett allmänna förutsättningar för avgränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna, såsom kravet på exakthet hos och noggrann avgränsning av bestämmelserna, från helheten för systemet med grundläggande fri- och rättigheter och rättigheternas karaktär som rättigheter garanterade i grundlagen. De föreslagna ändringarna gällande informationsinnehållet i bostadsdatasystemet, utlämnandet av uppgifter samt bestämmelserna om rätt att få information är detaljerade i propositionen. I enlighet med grundlagsutskottets praxis ska det i lag också föreskrivas att rätten att få information även gäller sekretessbelagda uppgifter (GrUU 19/2005 rd, s. 9–10). Grundlagsutskottet har ansett att alltför omfattande rättigheter att få information är problematiska, även om de är bundna till kravet på uppgifternas nödvändighet (GrUU 59/2010 rd s. 4).

I propositionen föreslås att det ska utfärdas bestämmelser om ändring av lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) och om ändring av lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009). Ändringarna möjliggör registrering av de uppgifter som behövs för förandet av det positiva kreditupplysningsregistret och uppgifterna om underhålls- och ändringsarbeten i bostadsdatasystemet samt informationsflödet i fråga om dessa uppgifter mellan systemen. På behandling av uppgifter enligt propositionen tillämpas utan särskilda bestämmelser EU:s dataskyddsförordning, på samma sätt som på de befintliga uppgifterna i bostadsdatasystemet. Propositionen innehåller detaljerade bestämmelser om bolagets och kreditgivarens skyldighet att lämna uppgifter samt det positiva kreditupplysningsregistrets personuppgiftsansvarigs rätt att trots sekretessbestämmelserna få uppgifter i fråga om uppgifter om de krediter som bolaget lyft. I övrigt omfattas utlämnandet av uppgifter i bostadsdatasystemet av de gällande bestämmelserna i bostadsdatalagen, vars förhållande till grundlagen har bedömts i detalj i regeringens proposition 127/2018.

Den som begär uppgifterna ska således även i fråga om de nya uppgifterna på normalt sätt redogöra för användningsändamålen med uppgifterna, och Lantmäteriverket ska bedöma huruvida villkoren för utlämnandet av uppgifterna uppfylls i samband med behandlingen av begärandena om information (bostadsdatalagen 19 och 20 §).

Lantmäteriverkets rätt att få uppgifter, inklusive de individualiserade uppgifter som med anledning av de föreslagna ändringarna ska föras in i bostadsdatasystemet, ska enligt 17 § i lagen om ett bostadsdatasystem grunda sig på en sådan lagstadgad uppgift där förvaltning av uppgifter om bolagets underhålls- och ändringsarbeten samt ekonomiska uppgifter om bolaget är nödvändig för att kunna fullgöra uppgiften. I detta syfte föreslås att det i 13 § i lagen föreskrivs att Lantmäteriverket i egenskap av förvaltare av bostadsdatasystemet ska förvalta uppgifter om bolagets underhålls- och ändringsarbeten i besittningsobjektsregistret samt att det i 13 a § föreskrivs om Lantmäteriverkets uppgift att förvalta vissa ekonomiska uppgifter i besittningsobjektsregistret.

I fråga om särskilda kategorier av personuppgifter och känsliga personuppgifter konstateras att det i och med de föreslagna ändringarna i propositionen inte kommer att behandlas särskilda kategorier av personuppgifter och känsliga personuppgifter i bostadsdatasystemet. Eftersom de nya uppgifter som enligt lagförslaget ska samlas in och lämnas till det positiva kreditupplysningsregistret innehåller personuppgifter som beskriver privatpersoners ekonomiska ställning, fastställs det i 13 a § i lagförslaget de exakta uppgifter som ska lämnas ut till förvaltaren av kreditupplysningsregistret för bedömning av kreditsökandens kreditvärdighet. Det föreslås att det anges en uttömmande förteckning över uppgifterna i stället för att binda utlämnandet av uppgifterna till uppgifternas nödvändighet i de föreslagna bestämmelserna. Fastställningen av uppgifterna grundar sig på det positiva kreditupplysningsregistrets förvaltares uppfattning om vilka ekonomiska uppgifter som behövs för att fullgöra den lagstadgade uppgift som hänför sig till kreditbedömning. För förvaltaren av det positiva kreditupplysningsregistret föreskrivs rätt att trots sekretessbestämmelserna få information i fråga om de uppgifter som är nödvändiga för att fullgöra uppgiften i 4 mom. i lagens nya 19 §. Den nämnda bestämmelsen behövs, eftersom rätten att få information när det gäller uppgifter i bostadsdatasystemet inte ingår i den nya lagen om ett positivt kreditupplysningsregister. Till denna del preciseras regleringen senare i samband med den fortsatta beredningen av bestämmelserna om det positiva kreditupplysningsregistret.

Grundlagsutskottet har i sitt utlåtande (GrUU 8/2022 rd), som är av betydelse för de aktuella uppgifterna, bedömt den konstitutionella karaktären av de kreditupplysningar som avses i kreditupplysningslagen. Kreditupplysningar kan enligt grundlagsutskottets uppfattning inte betraktas som sådana särskilda personuppgifter som avses i artikel 9 i dataskyddsförordningen och som det i princip är förbjudet att behandla på grund av att de är särskilt känsliga. Utskottet anser att kreditupplysningar i princip inte heller bör betraktas som konstitutionellt känsliga uppgifter. Vissa kreditupplysningar kan dock innehålla sekretessbelagda uppgifter, exempelvis uppgifter om en persons verksamhet i privatlivet och ekonomiska ställning, som kan jämföras med känsliga uppgifter. Behandlingen av kreditupplysningar kan således enligt grundlagsutskottet vara förenad med särskilda risker. Utskottet anser därför att det inom ramen för dataskyddsförordningen är nödvändigt med detaljerade bestämmelser på lagnivå om behandlingen av kreditupplysningar (GrUU 8/2022 rd, stycke 7). De nya uppgifter som enligt den föreslagna lagen ska registreras i bostadsdatasystemet, i synnerhet uppgifterna om aktieägarspecifika låneandelar av bolagslån, berättar om privata personers ekonomiska ställning. Sådana uppgifter anses inte höra till de särskilda kategorierna av personuppgifter och inte heller vara känsliga. (GrUU 28/2022 rd s. 2–3). Behandlingen av uppgifterna kan dock till denna del bedömas vara förknippad med något högre risk för skyddet av personuppgifter och privatlivet än tidigare, varför det inom ramen för den allmänna dataskyddsförordningen är nödvändigt och motiverat med detaljerade och exakta bestämmelser i den aktuella föreslagna lagen.

Syftet med bestämmelserna om aktielägenhetsregistret är att skapa ett tillförlitligt registrerings-system som främjar omsättningen av bostadsaktier och användningen av dem som säkerhet, ägarnas tillgång till information samt bostadsaktiebolagens förvaltning. Regleringen är således relevant med avseende på egendomsskyddet i 15 § i grundlagen för såväl aktieägare som innehavare av rättigheter som gäller aktier. Avsikten är att förtydliga förutsättningarna för en ändring av bolagsordningen som gäller aktier och/eller den besittningsrätt som aktierna medför och behandlingen av ändringarna i aktielägenhetsregistret. Den föreslagna regleringen bygger på etablerade bolagsrättsliga och sakrättsliga principer. En tillämpning av de principerna som är så klar och enkelt förutsägbar som möjligt vid de aktuella ändringarna bidrar till att förbättra aktieägarnas och de berörda rättsinnehavarnas ställning. Också den uttryckliga bestämmelse som föreslås i lagen om bostadsaktiebolag om möjligheten att på grund av talan förklara ett beslut av bolagsstämman utan verkan, om det kränker rättigheterna för tredje man, motsvarar det nuvarande rättsläget, även om det inte särskilt föreskrivs om saken i lag. Dessutom bör det noteras att få det fastslaget i efterhand att ett beslut är utan verkan är ett sistahandsalternativ för att ingripa i ett beslut som kränker rättigheterna för rätts-innehavare. I propositionen ingår således inte någon begränsning av äganderätten eller något ingripande i ägarens eller andra rättsinnehavares ställning och bestämmanderätt som skulle strida mot 15 § i grundlagen.

Förvaltning av aktielägenhetsregistret vid Lantmäteriverket är en sådan offentlig förvaltnings-uppgift som avses i 124 § i grundlagen. Uppgiften sköts under straffrättsligt, skadeståndsrättsligt och tjänstemannarättsligt tjänsteansvar. På Lantmäteriverkets verksamhet tillämpas i fråga om uppgiften, med de undantag som anges i lagen om ett bostadsdatasystem, den allmänna förvaltningslagstiftningen. De bestämmelser om aktielägenhetsregistret som föreslås i propositionen bidrar till att skapa klarhet i hur den offentlig uppgiften enligt lagen ska skötas.

Tidsfristen för införande i aktielägenhetsregistret har betydelse med avseende på påförandet av administrativa påföljder enligt införandelagen. Underlåtenhet att iakttä tidsfristen leder enligt införandelagen till en höjning av den avgift som tas ut för registrering. Påförandet av en påföljd har ansetts vara problematiskt i de fall där förvärvaren i praktiken på grund av att förvärvet är villkorligt inte har fått aktiebrevet i sin besittning och således inte har kunnat ansöka om registrering av sin rätt på det sätt som anges i införandelagen. Förslaget till ändring av införandelagen så att tidsfristen för registreringsansökan i fråga om villkorliga förvärv räknas från övergången av äganderätten efter det att villkoret är uppfyllt eliminerar problemet.

På de grunder som anges ovan kan lagförslaget behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Kläm

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

1.

Lag

om ändring av lagen om ett bostadsdatasystem

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) 5 §, 13 § 1 mom. 2 punkten och 14 § 1 mom. 1 punkten samt
fogas till lagen nya 8 a-8 d §, till 13 § 1 mom. en ny 3 punkt, till lagen nya 13 a och 17 a– 17 c §, till 19 § ett nytt 3 mom. och till lagen en ny 25 a § som följer:

5 §

Registrering av aktieägare

Den första aktieägaren ska föras in i aktielägenhetsregistret enligt uppgifterna i den anmälan som avses i 10 § i företags- och organisationsdatalagen (244/2001) eller i 13 kap. 13 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Förvärvet av en aktie ska föras in i aktielägenhetsregistret på ansökan av den till vilken aktien har övergått. En förutsättning för registreringen är att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om förvärvet läggs fram.

Ett förvärv som inte är slutligt på grund av ett villkor som gäller aktieöverlåtelsen ska föras in i aktielägenhetsregistret som villkorligt. Ansökan om registrering av förvärvet ska då i övrigt lämnas vilande tills ärendet kan avgöras slutligt. I samband med detta kan även sådana ansökningar eller anmälningar lämnas vilande utifrån vilka registreringar eller anteckningar kan göras i aktielägenhetsregistret, om förvärvaren registreras som aktieägare.

Om aktierna har förvärvats för ett under bildning varande bolags räkning, antecknas uppgift om detta i aktielägenhetsregistret i anslutning till att förvärvet registreras. Den som har förvärvat aktierna för ett under bildning varande bolags räkning får ansöka om att uppgiften ska avföras ur registret.

8 a §

Registrering eller anteckning på grundval av ändring av bolagsordningen

Uppgift om registrering av en sådan i 6 kap. 22 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag avsedd ändring av bolagsordningen som gäller aktier ska utan dröjsmål antecknas i aktielägenhetsregistret. Anteckningen ska avföras ur registret på ansökan av aktieägaren. Också de rättigheter och begränsningar som registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret ska vid behov riktas till de ändrade aktiegrupperna på ansökan av aktieägaren.

Avförandet av en anteckning om registrering av en ändring av bolagsordningen och vid behov riktandet till de ändrade aktiegrupperna av de rättigheter och begränsningar som registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret ska avgöras samtidigt i fråga om alla i 1 mom. avsedda ansökningar som gäller de aktier som omfattas av en ändring av bolagsordningen enligt följande:

1) i fråga om äganderätten är en förutsättning att den registrerade aktieägaren ger sitt samtycke eller att någon annan utredning läggs fram,

2) i fråga om pantsättning är en förutsättning att panthavaren ger sitt samtycke,

3) i fråga om sådana i aktielägenhetsregistret antecknade begränsningar som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna ger upphov till är en förutsättning att den antecknade rättsinnehavaren ger sitt samtycke eller att någon annan utredning läggs fram.

Bestämmelser om givande av det samtycke som krävs för det avgörande som avses i 2 mom., när en i 7 § avsedd begränsning som gäller aktierna eller aktieägaren har antecknats i aktielägenhetsregistret, utfärdas separat.

Om en ny ansökan som gäller registrering av förvärv eller av pantsättning har blivit anhängig i fråga om aktierna efter det att en i 1 mom. avsedd anteckning om ändring av bolagsordningen har gjorts, kräver avgörandet av ärendet ett i 2 mom. avsett beslut om avförande av registeranteckningen och vid behov om riktande av rättigheter till aktierna i enlighet med den ändrade bolagsordningen. Detta moment tillämpas inte, om aktierna har förvärvats i samband med utskönningsförfarande eller från ett konkursbo.

Ett avgörande enligt 2 mom. inverkar inte på när en registrering eller anteckning som gäller de aktier som omfattas av en ändring ska anses ha blivit gjord enligt 10 § 1 mom.

8 b §

Registrering eller anteckning i samband med rivning och nybygge

Om beslut om en sådan ändring av bolagsordningen som avses i 8 a § 1 mom. har fattats inför rivning och nybygge enligt 6 kap. 39 § i lagen om bostadsaktiebolag, ska Lantmäteriverket efter anmälan från bolaget avföra anteckningen om ändring av bolagsordningen och vid behov rikta de rättigheter som registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret till de ändrade aktiegrupperna. En förutsättning för ett avgörande är att alla de rättigheter som gäller de aktier som omfattas av ändringen eller den besittningsrätt som aktierna ger upphov till kan riktas till de ändrade aktiegrupperna.

8 c §

Registrering eller anteckning på grundval av fusion eller delning

Den första ägaren till en aktie som ges som fusions- eller delningsvederlag ska föras in i aktielägenhetsregistret enligt uppgifterna i den anmälan som avses i 19 kap. 14 § eller 20 kap. 14 § i lagen om bostadsaktiebolag. Detsamma gäller registrering och anteckning av andra i de paragraferna avsedda rättigheter och begränsningar som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna ger upphov till. En förutsättning för ett avgörande är att alla de rättigheter som gäller de aktier som omfattas av ändringen eller den besittningsrätt som aktierna ger upphov till kan riktas till de aktier som ges som fusions- eller delningsvederlag.

8 d §

Upplösning och avregistrering av bolag samt ändring av bolags sammanslutningsform

Aktierna ska avföras ur aktielägenhetsregistret efter det att en sådan ändring av sammanslutningsform som avses i 21 kap. 1 § i lagen om bostadsaktiebolag eller en sådan upplösning som avses i 22 kap. 1 § i den lagen har registrerats. Detsamma gäller sådan avregistrering av bolag som avses i 22 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag, 20 kap. 2 § i aktiebolagslagen och 24 § i handelsregisterlagen (129/1979).

13 §

Besittningsobjektsregister

För skötseln av de uppgifter som anges i 2 kap. och för ordnande av informationstjänster ska Lantmäteriverket föra ett register (*besittningsobjektsregistret*) i vilket följande uppgifter förs in:

- 2) beteckningarna på fastigheter, byggnader, lägenheter och aktiegrupper som hör till ett bolag eller som det besitter,
- 3) åtgärder enligt de redogörelser som avses i 6 kap. 3 § 2 mom. 2 och 3 punkten i lagen om bostadsaktiebolag och enligt de anmälningar som avses i 7 kap. 28 § i den lagen.

13 a §

Ekonomiska uppgifter som förs in i besittningsobjektsregistret

Följande ekonomiska uppgifter om bolag och besittningsobjekt förs in i besittningsobjektsregistret:

- 1) det totala kapitalet av den kredit som bolaget lyft för nybyggnad eller för grundläggande förbättring av bolaget,
- 2) datum för ingående av kreditavtal som gäller krediten,
- 3) huruvida krediten är avsedd för nybyggnad eller för grundläggande förbättring av bolaget,
- 4) huruvida ansvaret för krediten i bolaget fördelas på aktiegrupperna,
- 5) beloppet av varje aktiegrupps totala ansvar för bolagets lånekapital,
- 6) beloppet av det bolagsvederlag som varje aktiegrupp ansvarar för, specificerat som kapitalvederlag och annat vederlag enligt 3 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag, samt
- 7) uppdateringstidpunkten och uppdateraren i fråga om de uppgifter som avses i 1–6 punkten.

14 §

Behandling av ekonomiska och tekniska uppgifter i andra informationssystem hos myndigheter

Lantmäteriverket får behandla följande uppgifter som lämnas ut ur ett annat myndighetsregister med hjälp av en teknisk anslutning:

- 1) uppgifter i handelsregistret om registrering, upplösning och avregistrering av ett bolag, om bolagets firma och beteckning, om de ansvariga i bolaget, om bolagets hemort och var det är beläget, om dess besittningsobjekt, om dess aktier och begränsningar av omsättningen av dem samt om registrering av sådana ändringar av bolagsordningen som påverkar uppgifterna i aktielägenhetsregistret,

17 a §

Bolagets skyldighet att lämna tekniska och ekonomiska uppgifter om besittningsobjekt

Bolaget ska göra de uppgifter som avses i 13 § 1 mom. 3 punkten och 13 a § 4–7 punkten tillgängliga i det tekniska gränssnitt som Lantmäteriverket använder, eller lämna uppgifterna till Lantmäteriverket i ett maskinläsbart format via det användargränssnitt som verket tillhanda-

håller. Uppgifterna ska uppdateras minst en gång om året, inom en månad efter det att den ordinarie bolagsstämma som avses i 6 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag avslutades, samt utan dröjsmål vid begäran av en aktör som enligt 7 kap. 27 § i den lagen har rätt att begära disponentintyg. De uppgifter som avses i 13 a § 4–7 punkten ska dessutom alltid uppdateras

1) efter bolagsstämmobeslut som påverkar beloppet av vederlagen,

2) efter ändringar av aktiegruppen, samt

3) när aktiegruppens ägare gör en betalning som avviker från betalningsprogrammet.

Skyldigheten att lämna uppgifter enligt 1 mom. gäller bolag med högst fem besittningsobjekt och bolag vars besittningsobjekt inte omfattas av sedvanlig omsättning, endast om bolaget har kredit enligt 13 a § 4 punkten för vilken ansvaret fördelas på aktiegrupperna eller om en aktör som enligt 7 kap. 27 § i lagen om bostadsaktiebolag har rätt att begära disponentintyg begär att uppgifterna ska uppdateras.

Skyldighet att lämna uppgifter enligt 1 och 2 mom. börjar när byggnadsfasen har avslutats på det sätt som avses i 1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsköp (843/1994).

17 b §

Kreditgivarens skyldighet att lämna ekonomiska uppgifter om bolag och besittningsobjekt

Den kreditgivare som har beviljat bolaget en kredit ska göra i 13 a § 1–3 punkten i denna lag avsedda uppgifter om alla krediter som bolaget lyft tillgängliga i det tekniska gränssnitt som Lantmäteriverket använder, eller lämna uppgifterna till Lantmäteriverket i ett maskinläsbart format via den webbtjänst som verket tillhandahåller utan dröjsmål efter det att krediten har lyfts.

17 c §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om innehållet i och de tekniska detaljerna för de uppgifter som avses i 13 § 1 mom. 3 punkten och 13 a § samt om det tekniska sätt på vilket skyldigheten att lämna uppgifter enligt 17 a och 17 b § ska fullgöras utfärdas genom förordning av statsrådet.

19 §

Utlämnande av uppgifter för bostadsdatasystemets ändamål

En personuppgiftsansvarig som avses i 2 § i lagen om ett positivt kreditupplysningsregister (739/2022) har trots sekretessbestämmelserna rätt att utan användningstillstånd ur bostadsdatasystemet med hjälp av en teknisk anslutning eller på något annat för ändamålet lämpligt sätt få de uppgifter som är nödvändiga för att föra det positiva kreditupplysningsregistret.

25 a §

Samarbetsgrupp

För att upprätthålla och utveckla standardiseringen av bolagens tekniska och ekonomiska uppgifter tillsätter Lantmäteriverket för två år i sänder en samarbetsgrupp till vilken kallas företrädare för systemförvaltarna och dem som använder systemet.

Denna lag träder i kraft den 20 . Bestämmelserna i 8 a och 8 b § träder dock i kraft först vid en tidpunkt som föreskrivs genom förordning av statsrådet.

Träffande av ett avgörande som avses i 8 a § 2 mom. kräver att aktieägaren har registrerats i aktielägenhetsregistret.

Registrering av en aktieägare som avses i 8 b och 8 c § kräver att aktieägaren har registrerats i aktielägenhetsregistret. I andra fall antecknas i aktieboken den aktieägare som bolaget uppgett och de uppgifter om utfärdade aktiebrev som avses i 11 § 2 mom. i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (1329/2018).

En kreditgivare ska första gången fullgöra den i 17 b § avsedda skyldigheten att lämna uppgifter beträffande de kreditavtal som är i kraft vid tidpunkten för lämnandet av uppgifterna under perioden mellan den 1 september och den 30 november 2025.

Ett bolag ska första gången fullgöra den i 17 a § avsedda skyldigheten att lämna uppgifter beträffande de kreditavtal som är i kraft vid tidpunkten för lämnandet av uppgifterna i fråga om de uppgifter som avses i 13 a § 4–6 punkten under perioden mellan den 1 december 2025 och den 30 juni 2026.

Ett bolag som för lämnande av uppgifter använder den gränssnittstjänst som Lantmäteriverket tillhandahåller, ska första gången fullgöra den i 17 a § avsedda skyldigheten att lämna uppgifter i fråga om de uppgifter som avses i 13 § 1 mom. 3 punkten under perioden mellan den 1 juni 2025 och den 30 juni 2026.

Ett bolag som för lämnande av uppgifter till Lantmäteriverket använder den webbtjänst som verket tillhandahåller, ska första gången fullgöra den i 17 a § avsedda skyldigheten att lämna uppgifter i fråga om de uppgifter som avses i 13 § 1 mom. 3 punkten under perioden mellan den 1 januari och den 30 juni 2026.

Ett bolag som har högst fem besittningsobjekt och som inte har sådan kredit enligt 13 a § 4 punkten för vilken ansvaret fördelas på aktiegrupper, kan lämna i 13 § 1 mom. 3 punkten och 13 a § avsedda uppgifter till bostadsdatasystemet från och med den 1 januari 2026.

Skyldigheten enligt 17 a § att till bostadsdatasystemet lämna uppgifter om åtgärder enligt de anmälningar som avses i 7 kap. 28 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) gäller endast åtgärder som vidtas efter ikraftträdandet av denna lag.

2.

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 2 kap. 12 § 1 mom. 6 punkten, 6 kap. 43 § 5 mom., 7 kap. 27 §, rubriken för 28 § och 28 § 1 mom., 19 kap. 14 § 3 och 4 mom., 20 kap. 14 § 2 och 3 mom. samt 28 kap. 1 §,
av dem 2 kap. 12 § 1 mom. 6 punkten, 19 kap. 14 § 3 och 4 mom. samt 20 kap. 14 § 2 och 3 mom. sådana de lyder i lag 1330/2018, 6 kap. 43 § 5 mom. sådant det lyder i lag 183/2019, 7 kap. 27 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1330/2018 och 28 kap. 1 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 16/2021 samt
fogas till 6 kap. 3 § ett nytt 6 mom., till 22 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 183/2019, ett nytt 5 mom., till 34 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 547/2010, ett nytt 5 mom., till 40 § 1 mom., sådant det lyder i lag 183/2019, en ny 6 a-punkt samt till 23 kap. en ny 5 § som följer:

2 kap.

Aktier

12§

Aktiebok

Lantmäteriverket ska föra en aktiebok över bolagets aktier och deras ägare som baserar sig på registeranteckningarna i aktielägenhetsregistret. Följande ska antecknas i aktieboken:

6) uppgift om utmätning och säkerhetsåtgärd som avser en aktie samt de begränsningar som besittningsrätten till en lägenhet är underkastad enligt någon annan lag och som antecknats i aktielägenhetsregistret.

6 kap.

Bolagsstämma

3 §

Ordinarie bolagsstämma

Uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten som ingår i de redogörelser som avses i 2 mom. 2 och 3 punkten ska lämnas till Lantmäteriverket med iakttagande av 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem.

22 §

Stämmohandlingar samt framläggande och sändande av dessa

Om ett beslut om ändring av bolagsordningen gäller sådana uppgifter om aktielägenheter som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten eller sådana uppgifter om aktiegrupper som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 5 punkten, tillämpas 1 mom. även på en redogörelse för ändringens inverkan på sådana rättigheter för tredje man som framgår av aktielägenhetsregistret i fråga om de aktier saken gäller eller den besittningsrätt aktierna medför. Av redogörelsen ska framgå att man, för ändringen av bolagsordningen, av de rättsinnehavare som registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret har skaffat de samtycken som behövs för registrering eller anteckning i enlighet med 8 a § i lagen om ett bostadsdatasystem. Detta moment tillämpas inte, om ändringen av bolagsordningen gäller enbart kontrollmätning av en aktielägenhets yta eller ändring av antalet rum i en aktielägenhet, eller om beslut om ändringen fattas inför rivning och nybygge enligt 39 § i detta kapitel.

34 §

Ändring av bolagsordningen

Om en ändring av bolagsordningen gäller sådana uppgifter om aktielägenheter som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten eller sådana uppgifter om aktiegrupper som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 5 punkten, ska den som anmäler beslutet för registrering lämna en försäkran om att 22 § 5 mom. i detta kapitel har iakttagits vid beslutet om ändringen.

40 §

Plan för rivning och nybygge

Bolagets styrelse ska göra upp en plan för rivning och nybygge, som ska innehålla

6 a) en redogörelse för anmälandet för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret av ägarna till de aktier som medför besittningsrätt till nya aktielägenheter samt av innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför,

43 §

Inlösen av minoritetsaktier i bolaget

Inlösaren ska utan dröjsmål underrätta bolaget om att sådan röstandel och sådant innehav som avses i 1 mom. har uppfyllts eller upphört. Bolaget ska, efter att av lösaren ha fått en under rättelse eller annan tillförlitlig uppgift om saken, utan dröjsmål anmäla för registrering och för anteckning i aktieboken att det krav på röstandel och innehav som är ett villkor för inlösenrätt och inlösen skyldighet har uppfyllts eller upphört samt underrätta aktieägarna med iakttagande av vad som föreskrivs om kallelse till bolagsstämma.

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

27 §

Disponentintyg

Disponenten ska på begäran ge ett disponentintyg över en aktielägenhet eller göra en uppdatering av uppgifterna enligt 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem. Om bolaget inte har en disponent eller om denne är jävig är styrelsens ordförande skyldig att ge intyget eller göra uppdateringen. Begäran kan göras av

- 1) ägaren till de aktier som medför besittningsrätt till aktielägenheten,
- 2) den som innehar aktierna till följd av pantsättning, och
- 3) en förmedlingsrörelse som har ett gällande uppdrag att sälja aktierna eller att hyra ut aktielägenheten.

Av intyget ska framgå

- 1) bolagets ekonomiska ställning,
- 2) uppgifter om bolagets byggnader och sådana omständigheter i anslutning till byggnadernas skick som bolaget känner till,
- 3) ägarförhållandena i fråga om markområdet,
- 4) om bolagsordningen innehåller en inlösenklausul,
- 5) uppgifter om aktielägenheten och sådana omständigheter i anslutning till aktielägenhetens skick som bolaget känner till,
- 6) uppgifter om att bolagets aktier ingår och aktiegruppens ägares registrering i aktielägenhetsregistret
- 7) namnet på den som har antecknas i aktieboken som ägare till aktiegruppen samt sådana begränsningar av rätten att disponera eller överlåta aktier eller en aktielägenhet som har antecknats i aktieboken, om aktieägaren inte har registrerats i aktielägenhetsregistret,
- 8) om det har fattats beslut om att ta aktielägenheten i bolagets besittning och hur länge beslutet är i kraft,
- 9) förfallna bolagsvederlag som aktieägaren inte har betalat,
- 10) aktieägarens låneansvar, om ansvaret för bolagets lån fördelar sig olika mellan aktieägarna,
- 11) om det har väckts talan mot bolaget enligt 6 kap. 36 § och vilken bestämmelse i bolagsordningen som talan avser,
- 12) befintligt emissionsbemyndigande enligt 13 kap. 2 § 2 mom. och befintligt bemyndigande att bevilja optionsrätter eller andra rättigheter som berättigar till aktier enligt 14 kap. 2 § 2 mom., och
- 13) uppgifter som med stöd av någon annan lag ska antecknas i intyget.

En skälig avgift som styrelsen godkänner får tas ut för intyget och för uppdateringen av uppgifterna om en aktiegrupp i bostadsdatasystemet.

Närmare bestämmelser om innehållet i disponentintyg och om de handlingar som ska bifogas intyget får utfärdas genom förordning av statsrådet.

28 §

Förvaring av anmälningar om underhålls- eller ändringsarbeten och lämnande av dem till bostadsdatasystemet

Styrelsen ska föra en förteckning över de anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten som avses i 4 kap. 7 § och 5 kap. 4 § som lämnats till bolaget. Anmälningarna ska förvaras på

ett betryggande sätt enligt aktielägenhet. De uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten som ingår i anmälningarna ska lämnas till Lantmäteriverket med iakttagande av 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem.

19 kap.

Fusion

14 §

Anmälan om verkställande av fusion

Vid en absorptionsfusion ska styrelsen för det övertagande bostadsaktiebolaget utan dröjsmål efter registreringen av fusionen anmäla uppgift om de första ägarna av de nya aktier som ges som fusionsvederlag samt om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret.

Vid en kombinationsfusion ska de bolag som fusioneras med ett bostadsaktiebolag utan dröjsmål efter registreringen av fusionen anmäla uppgift om de första ägarna av aktier i det nybildade bolaget samt om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret.

20 kap.

Delning

14 §

Anmälan om verkställande av delning

Vid delning genom överlåtelse till ett verksamt bostadsaktiebolag ska styrelsen i det övertagande bolaget utan dröjsmål efter registreringen av delningen anmäla uppgift om de första ägarna av de nya aktier som ges som delningsvederlag samt om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret.

Vid delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag ska de bolag som deltar i delningen utan dröjsmål efter registreringen av delningen anmäla uppgift om de första ägarna av aktier i det nybildade bolaget samt om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret.

23 kap.

Klander av beslut

5 §

Beslut som kränker rättigheterna för rättsinnehavare som registrerats eller antecknats i aktielägenhetsregistret

Ett i 6 kap. 22 § 5 mom. avsett stämmobeslut om ändring av sådana uppgifter om aktielägenheter som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten eller av sådana uppgifter om aktiegrupper som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 5 punkten är utan verkan gentemot en genom registrering eller anteckning i aktielägenhetsregistret skyddad innehavare av rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför, om innehavaren inte har gett sitt samtycke till ändringen.

En rättsinnehavare får väcka talan mot bolaget för att få fastställt att beslutet är utan verkan i enlighet med 1 mom. På ett sådant beslut tillämpas inte den tidsfrist på tre månader som anges i 1 § 2 mom. Talan ska dock väckas inom tre månader från det att rättsinnehavaren har fått del av ett stämmobeslut som har fattats med stöd av rättsinnehavarens samtycke. Beslutet ska delges med iakttagande av vad som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen.

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag som är registrerade enligt finsk lag, om inte annat föreskrivs i denna eller någon annan lag.

I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det föreskrivas att denna lag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast vissa bestämmelser i denna lag ska tillämpas på bolaget. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning får det dock inte göras avvikelser från tillämpningen av 1 kap. 5 § 2 mom., 1 kap. 13 § 1 mom. 3–6 punkten eller 2 kap. 4 § 2 mom. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

När ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag bildas kan det i bolagsordningen föreskrivas att bolagets aktier inte ingår i det aktielägenhetsregister som avses i 2 kap. 1 a §. En sådan bestämmelse kan inte senare avföras ur bolagsordningen. Om ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags aktier ingår i aktielägenhetsregistret, får det i bolagsordningen inte göras avvikelser från det som i denna lag föreskrivs om aktielägenhetsregistret.

Om grundanmälan om ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag har gjorts före den 1 januari 1992, ska denna lag tillämpas på bolaget endast om bolagsordningen föreskriver att lagen ska tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Bestämmelserna i 6 kap. 22 § 5 mom., 6 kap. 34 § 5 mom., samt 23 kap. 5 § träder dock i kraft först vid en tidpunkt som föreskrivs genom förordning av statsrådet.

Bestämmelserna i 6 kap. 22 § 5 mom., 6 kap. 34 § 5 mom., 6 kap. 40 § 1 mom. 6 a punkten, 6 kap. 43 § 5 mom., 19 kap. 14 § 3 och 4 mom., 20 kap. 14 § 2 och 3 mom. samt 23 kap. 5 § tillämpas på bolag som ingår i aktielägenhetsregistret.

Om ett bolag ingår i aktielägenhetsregistret med stöd av 5 § 1 mom. eller 6 § 2 mom. i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (1329/2018), är en förutsättning för ett sådant beslut om ändring av bolagsordningen som avses i 6 kap. 22 § 5 mom. i denna lag att ägaren till de aktiegrupper som ändringen gäller har registrerats i aktielägenhetsregistret på det sätt som föreskrivs i 7 § i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem.

En sådan bestämmelse i bolagsordningen som strider mot 28 kap. 1 § 2 mom. ska ändras så att den överensstämmer med denna lag samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

3.

Lag

om ändring av lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (1329/2018) 7 § 2 mom. och 10 § 2 mom. samt
fogas till 5 §, sådan den lyder ändrad i lag 17/2021, ett nytt 5 mom. och till lagen en ny 6 a § som följer:

5 §

Överföring av förvaltningen av gamla bostadsaktiebolags aktieböcker till Lantmäteriverket

Innan aktieägaren registreras i aktielägenhetsregistret i enlighet med 7 § ska Lantmäteriverket på ansökan av en part anteckna i aktieboken de uppgifter och begränsningar som avses i 2 kap. 12 § 5 och 6 punkten i lagen om gamla bostadsaktiebolag. En förutsättning för anteckningen är att den aktieägare som är antecknad i aktieboken ger sitt samtycke till anteckningen eller att någon annan utredning läggs fram.

6 a §

Ombildning av en annan sammanslutning till bostadsaktiebolag

Det som i 6 § 2 mom. föreskrivs om ändring av bolagsordningen och om överföring av förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket tillämpas även om ett annat bolag eller ett andelslag ombildas till bostadsaktiebolag eller till ett sådant ömsesidigt fastighetsaktiebolag som ingår i aktielägenhetsregistret. När förvaltningen av aktieboken har överförts ska vad som i 7–11 § föreskrivs om gamla bostadsaktiebolag tillämpas på bolaget.

7 §

Registrering av aktieägare och makulering av aktiebrev

När ett gammalt bostadsaktiebolag har fört över förvaltningen av aktieboken och en aktie i bolaget överläts första gången ska förvärvaren ansöka om att bli registrerad som aktieägare i aktielägenhetsregistret inom två månader efter det att överlåtelseavtalet ingicks. Om förvärvet av aktien inte är slutligt på grund av ett villkor som gäller överlåtelsen eller om det är fråga om en sådan överlåtelse eller ett sådant förvärv enligt 4 kap. 1 § i lagen om bostadsköp (843/1994) som inte förutsätter betalning av överlåtelseskatt, ska ansökan göras inom två månader från det att äganderätten övergick.

10 §

Bestämmelser som ska tillämpas på aktiebrev

På utfärdande och utbyte av aktiebrev i gamla bostadsaktiebolag och på innehållet i sådana aktiebrev tillämpas 2 kap. 6, 7 och 9 § och 8 § 2 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att aktieägarens rätt har registrerats i aktielägenhetsregistret i enlighet med 7 § i denna lag. Detsamma gäller tillämpningen av 2 kap. 10 § 1 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag på utfärdande av interimsbevis i gamla bostadsaktiebolag.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 19 september 2022

Statsminister

Sanna Marin

Jord- och skogsbruksminister Antti Kurvinen

1.

Lag

om ändring av lagen om ett bostadsdatasystem

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) 5 §, 13 § 1 mom. 2 punkten och 14 § 1 mom. 1 punkten samt
fogas till lagen nya 8 a-8 d §, till 13 § 1 mom. en ny 3 punkt, till lagen nya 13 a och 17 a–17 c §, till 19 § ett nytt 3 mom. och till lagen en ny 25 a § som följer:

Gällande lydelse

5 §

Registrering av aktieägare

Den första aktieägaren ska föras in i aktielägenhetsregistret enligt uppgifterna i den anmälan som avses i 10 § i företags- och organisationsdatalagen (244/2001) eller i 13 kap. 13 §, 19 kap. 14 § eller 20 kap. 14 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Förvärvet av en aktie ska föras in i aktielägenhetsregistret på ansökan av den till vilken aktien har övergått. En förutsättning för registreringen är att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om förvärvet läggs fram.

Ett förvärv som inte är slutligt på grund av ett villkor som gäller aktieöverlåtelsen ska föras in i aktielägenhetsregistret som villkorligt. Ansökan om registrering av förvärvet ska då i övrigt lämnas vilande tills ärendet kan avgöras slutligt. I samband med detta kan även sådana ansökningar eller anmälningar lämnas vilande utifrån vilka registreringar eller anteckningar kan göras i aktielägenhetsregistret, om förvärvaren registreras som aktieägare.

Föreslagen lydelse

5 §

Registrering av aktieägare

Den första aktieägaren ska föras in i aktielägenhetsregistret enligt uppgifterna i den anmälan som avses i 10 § i företags- och organisationsdatalagen (244/2001) eller i 13 kap. 13 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Förvärvet av en aktie ska föras in i aktielägenhetsregistret på ansökan av den till vilken aktien har övergått. En förutsättning för registreringen är att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om förvärvet läggs fram.

Ett förvärv som inte är slutligt på grund av ett villkor som gäller aktieöverlåtelsen ska föras in i aktielägenhetsregistret som villkorligt. Ansökan om registrering av förvärvet ska då i övrigt lämnas vilande tills ärendet kan avgöras slutligt. I samband med detta kan även sådana ansökningar eller anmälningar lämnas vilande utifrån vilka registreringar eller anteckningar kan göras i aktielägenhetsregistret, om förvärvaren registreras som aktieägare.

Om aktierna har förvärvats för ett under bildning varande bolags räkning, antecknas uppgift om detta i aktielägenhetsregistret i anslutning till att förvärvet registreras. Den som

har förvärvat aktierna för ett under bildning varande bolags räkning får ansöka om att uppgiften ska avföras ur registret.

8 a §

Registrering eller anteckning på grundval av
ändring av bolagsordningen

Uppgift om registrering av en sådan i 6 kap. 22 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag avsedd ändring av bolagsordningen som gäller aktier ska utan dröjsmål antecknas i aktielägenhetsregistret. Anteckningen ska avföras ur registret på ansökan av aktieägaren. Också de rättigheter och begränsningar som registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret ska vid behov riktas till de ändrade aktiegrupperna på ansökan av aktieägaren.

Avförandet av en anteckning om registrering av en ändring av bolagsordningen och vid behov riktandet till de ändrade aktiegrupperna av de rättigheter och begränsningar som registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret ska avgöras samtidigt i fråga om alla i 1 mom. avsedda ansökningar som gäller de aktier som omfattas av en ändring av bolagsordningen enligt följande:

1) i fråga om äganderätten är en förutsättning att den registrerade aktieägaren ger sitt samtycke eller att någon annan utredning läggs fram,

2) i fråga om pantsättning är en förutsättning att panthavaren ger sitt samtycke,

3) i fråga om sådana i aktielägenhetsregistret antecknade begränsningar som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna ger upphov till är en förutsättning att den antecknade rättsinnehavaren ger sitt samtycke eller att någon annan utredning läggs fram.

Bestämmelser om givande av det samtycke som krävs för det avgörande som avses i 2 mom., när en i 7 § avsedd begränsning som gäller aktierna eller aktieägaren har antecknats i aktielägenhetsregistret, utfärdas separat.

Om en ny ansökan som gäller registrering av förvärv eller av pantsättning har blivit anhängig i fråga om aktierna efter det att en i 1 mom. avsedd anteckning om ändring av bolagsordningen har gjorts, kräver avgörandet av ärendet ett i 2 mom. avsett beslut om avförande av registeranteckningen och vid behov om riktande av rättigheter till aktierna i enlighet med den ändrade bolagsordningen. Detta moment tillämpas inte, om aktierna har förvärvats i samband med utökningsförfarande eller från ett konkursbo.

Ett avgörande enligt 2 mom. inverkar inte på när en registrering eller anteckning som gäller de aktier som omfattas av en ändring ska anses ha blivit gjord enligt 10 § 1 mom.

8 b §

Registrering eller anteckning i samband med rivning och nybygge

Om beslut om en sådan ändring av bolagsordningen som avses i 8 a § 1 mom. har fattats inför rivning och nybygge enligt 6 kap. 39 § i lagen om bostadsaktiebolag, ska Lantmäteriverket efter anmälan från bolaget avföra anteckningen om ändring av bolagsordningen och vid behov rikta de rättigheter som registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret till de ändrade aktiegrupperna. En förutsättning för ett avgörande är att alla de rättigheter som gäller de aktier som omfattas av ändringen eller den besittningsrätt som aktierna ger upphov till kan riktas till de ändrade aktiegrupperna.

8 c §

Registrering eller anteckning på grundval av fusion eller delning

Den första ägaren till en aktie som ges som fusions- eller delningsvederlag ska föras in i aktielägenhetsregistret enligt uppgifterna i den anmälan som avses i 19 kap. 14 § eller 20 kap. 14 § i lagen om bostadsaktiebolag. Det samma gäller registrering och anteckning av andra i de paragraferna avsedda rättigheter

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

och begränsningar som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna ger upphov till. En förutsättning för ett avgörande är att alla de rättigheter som gäller de aktier som omfattas av ändringen eller den besittningsrätt som aktierna ger upphov till kan riktas till de aktier som ges som fusions- eller delningsvederlag.

8 d §

*Upplösning och avregistrering av bolag samt
ändring av bolags sammanslutningsform*

Aktierna ska avföras ur aktielägenhetsregistret efter det att en sådan ändring av sammanslutningsform som avses i 21 kap. 1 § i lagen om bostadsaktiebolag eller en sådan upplösning som avses i 22 kap. 1 § i den lagen har registrerats. Detsamma gäller sådan avregistrering av bolag som avses i 22 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag, 20 kap. 2 § i aktiebolagslagen och 24 § i handelsregisterlagen (129/1979).

13 §

Besittningsobjektsregister

För skötseln av de uppgifter som anges i 2 kap. och för ordnande av informationstjänster ska Lantmäteriverket föra ett register (*besittningsobjektsregistret*) i vilket följande uppgifter förs in:

2) beteckningarna på fastigheter, byggnader, lägenheter och aktiegrupper som hör till ett bolag eller som det besitter.

13 §

Besittningsobjektsregister

För skötseln av de uppgifter som anges i 2 kap. och för ordnande av informationstjänster ska Lantmäteriverket föra ett register (*besittningsobjektsregistret*) i vilket följande uppgifter förs in:

2) beteckningarna på fastigheter, byggnader, lägenheter och aktiegrupper som hör till ett bolag eller som det besitter,

3) åtgärder enligt de redogörelser som avses i 6 kap. 3 § 2 mom. 2 och 3 punkten i lagen om bostadsaktiebolag och enligt de anmälningar som avses i 7 kap. 28 § i den lagen.

13 a §

Ekonomiska uppgifter som förs in i besittningsobjektsregistret

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Följande ekonomiska uppgifter om bolag och besittningsobjekt förs in i besittningsobjektsregistret:

1) det totala kapitalet av den kredit som bolaget lyft för nybyggnad eller för grundläggande förbättring av bolaget,

2) datum för ingående av kreditavtal som gäller krediten,

3) huruvida krediten är avsedd för nybyggnad eller för grundläggande förbättring av bolaget,

4) huruvida ansvaret för krediten i bolaget fördelas på aktiegrupperna,

5) beloppet av varje aktiegrupps totala ansvar för bolagets lånekapital,

6) beloppet av det bolagsvederlag som varje aktiegrupp ansvarar för, specificerat som kapitalvederlag och annat vederlag enligt 3 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag, samt

7) uppdateringstidpunkten och uppdateraren i fråga om de uppgifter som avses i 1–6 punkten.

14 §

Behandling av ekonomiska och tekniska uppgifter i andra informationssystem hos myndigheter

Lantmäteriverket får behandla följande uppgifter som lämnas ut ur ett annat myndighetsregister med hjälp av en teknisk anslutning:

1) uppgifter i handelsregistret om registrering av ett bolag, bolagets firma och beteckning, de ansvariga i bolaget, bolagets hemort och var det är beläget, dess besittningsobjekt *samt* dess aktier och begränsningar av omsättningen av dem,

14 §

Behandling av ekonomiska och tekniska uppgifter i andra informationssystem hos myndigheter

Lantmäteriverket får behandla följande uppgifter som lämnas ut ur ett annat myndighetsregister med hjälp av en teknisk anslutning:

1) uppgifter i handelsregistret om registrering, *upplösning och avregistrering* av ett bolag, *om* bolagets firma och beteckning, *om* de ansvariga i bolaget, *om* bolagets hemort och var det är beläget, *om* dess besittningsobjekt, *om* dess aktier och begränsningar av omsättningen av dem *samt om registrering av sådana ändringar av bolagsordningen som påverkar uppgifterna i aktielägenhetsregistret,*

17 a §

Bolagets skyldighet att lämna tekniska och ekonomiska uppgifter om besittningsobjekt

Bolaget ska göra de uppgifter som avses i 13 § 1 mom. 3 punkten och 13 a § 4–7 punkten tillgängliga i det tekniska gränssnitt som Lantmäteriverket använder, eller lämna uppgifterna till Lantmäteriverket i ett maskinläsbart format via det användargränssnitt som verket tillhandahåller. Uppgifterna ska uppdateras minst en gång om året, inom en månad efter det att den ordinarie bolagsstämma som avses i 6 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag avslutades, samt utan dröjsmål vid begäran av en aktör som enligt 7 kap. 27 § i den lagen har rätt att begära disponentintyg. De uppgifter som avses i 13 a § 4–7 punkten ska dessutom alltid uppdateras

1) efter bolagsstämmobeslut som påverkar beloppet av vederlagen,

2) efter ändringar av aktiegruppen, samt

3) när aktiegruppens ägare gör en betalning som avviker från betalningsprogrammet.

Skyldigheten att lämna uppgifter enligt 1 mom. gäller bolag med högst fem besittningsobjekt och bolag vars besittningsobjekt inte omfattas av sedvanlig omsättning, endast om bolaget har kredit enligt 13 a § 4 punkten för vilken ansvaret fördelas på aktiegrupperna eller om en aktör som enligt 7 kap. 27 § i lagen om bostadsaktiebolag har rätt att begära disponentintyg begär att uppgifterna ska uppdateras.

Skyldighet att lämna uppgifter enligt 1 och 2 mom. börjar när byggnadsfasen har avslutats på det sätt som avses i 1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsköp (843/1994).

17 b §

Kreditgivarens skyldighet att lämna ekonomiska uppgifter om bolag och besittningsobjekt

Den kreditgivare som har beviljat bolaget en kredit ska göra i 13 a § 1–3 punkten i denna lag avsedda uppgifter om alla krediter som bolaget lyft tillgängliga i det tekniska gränssnitt som Lantmäteriverket använder, eller lämna uppgifterna till Lantmäteriverket i ett maskinläsbart format via den webbtjänst som

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

verket tillhandahåller utan dröjsmål efter det att krediten har lyfts.

17 c §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om innehållet i och de tekniska detaljerna för de uppgifter som avses i 13 § 1 mom. 3 punkten och 13 a § samt om det tekniska sätt på vilket skyldigheten att lämna uppgifter enligt 17 a och 17 b § ska fullgöras utfärdas genom förordning av statsrådet.

19 §

Utlämnande av uppgifter för bostadsdatasystemets ändamål

19 §

Utlämnande av uppgifter för bostadsdatasystemets ändamål

En personuppgiftsansvarig som avses i 2 § i lagen om ett positivt kreditupplysningsregister (739/2022) har trots sekretessbestämmelserna rätt att utan användningstillstånd ur bostadsdatasystemet med hjälp av en teknisk anslutning eller på något annat för ändamålet lämpligt sätt få de uppgifter som är nödvändiga för att föra det positiva kreditupplysningsregistret.

25 a §

Samarbetsgrupp

För att upprätthålla och utveckla standardiseringen av bolagens tekniska och ekonomiska uppgifter tillsätter Lantmäteriverket för två år i sänder en samarbetsgrupp till vilken kallas företrädare för systemförvaltarna och dem som använder systemet.

Denna lag träder i kraft den 20 . Bestämmelserna i 8 a och 8 b § träder dock i kraft först vid en tidpunkt som föreskrivs genom förordning av statsrådet.

Träffande av ett avgörande som avses i 8 a § 2 mom. kräver att aktieägaren har registrerats i aktielägenhetsregistret.

Registrering av en aktieägare som avses i 8 b och 8 c § kräver att aktieägaren har registrerats i aktielägenhetsregistret. I andra fall antecknas i aktieboken den aktieägare som bolaget uppgett och de uppgifter om utfärdade aktiebrev som avses i 11 § 2 mom. i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (1329/2018).

En kreditgivare ska första gången fullgöra den i 17 b § avsedda skyldigheten att lämna uppgifter beträffande de kreditavtal som är i kraft vid tidpunkten för lämnandet av uppgifterna under perioden mellan den 1 september och den 30 november 2025.

Ett bolag ska första gången fullgöra den i 17 a § avsedda skyldigheten att lämna uppgifter beträffande de kreditavtal som är i kraft vid tidpunkten för lämnandet av uppgifterna i fråga om de uppgifter som avses i 13 a § 4–6 punkten under perioden mellan den 1 december 2025 och den 30 juni 2026.

Ett bolag som för lämnande av uppgifter använder den gränssnittstjänst som Lantmäteriverket tillhandahåller, ska första gången fullgöra den i 17 a § avsedda skyldigheten att lämna uppgifter i fråga om de uppgifter som avses i 13 § 1 mom. 3 punkten under perioden mellan den 1 juni 2025 och den 30 juni 2026.

Ett bolag som för lämnande av uppgifter till Lantmäteriverket använder den webbtjänst som verket tillhandahåller, ska första gången fullgöra den i 17 a § avsedda skyldigheten att lämna uppgifter i fråga om de uppgifter som avses i 13 § 1 mom. 3 punkten under perioden mellan den 1 januari och den 30 juni 2026.

Ett bolag som har högst fem besittningsobjekt och som inte har sådan kredit enligt 13 a § 4 punkten för vilken ansvaret fördelas på aktiegrupper, kan lämna i 13 § 1 mom. 3 punkten och 13 a § avsedda uppgifter till bostadsdatasystemet från och med den 1 januari 2026.

Skyldigheten enligt 17 a § att till bostadsdatasystemet lämna uppgifter om åtgärder enligt de anmälningar som avses i 7 kap. 28 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) gäller

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

endast åtgärder som vidtas efter ikraftträdan-
det av denna lag.

2.

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 2 kap. 12 § 1 mom. 6 punkten, 6 kap. 43 § 5 mom., 7 kap. 27 §, rubriken för 28 § och 28 § 1 mom., 19 kap. 14 § 3 och 4 mom., 20 kap. 14 § 2 och 3 mom. samt 28 kap. 1 §,

av dem 2 kap. 12 § 1 mom. 6 punkten, 19 kap. 14 § 3 och 4 mom. samt 20 kap. 14 § 2 och 3 mom. sådana de lyder i lag 1330/2018, 6 kap. 43 § 5 mom. sådant det lyder i lag 183/2019, 7 kap. 27 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1330/2018 och 28 kap. 1 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 16/2021 samt

fogas till 6 kap. 3 § ett nytt 6 mom., till 22 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 183/2019, ett nytt 5 mom., till 34 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 547/2010, ett nytt 5 mom., till 40 § 1 mom., sådant det lyder i lag 183/2019, en ny 6 a-punkt samt till 23 kap. en ny 5 § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

2 kap.

Aktier

Aktier

12§

12§

Aktiebok

Aktiebok

Lantmäteriverket ska föra en aktiebok över bolagets aktier och deras ägare som baserar sig på registeranteckningarna i aktielägenhetsregistret. Följande ska antecknas i aktieboken:

Lantmäteriverket ska föra en aktiebok över bolagets aktier och deras ägare som baserar sig på registeranteckningarna i aktielägenhetsregistret. Följande ska antecknas i aktieboken:

6) de begränsningar som besittningsrätten till en lägenhet är underkastad enligt någon annan lag och som antecknats i aktielägenhetsregistret.

6) *uppgift om utmätning och säkerhetsåtgärd som avser en aktie samt* de begränsningar som besittningsrätten till en lägenhet är underkastad enligt någon annan lag och som antecknats i aktielägenhetsregistret.

6 kap.

6 kap.

Bolagsstämma

Bolagsstämma

3 §

3 §

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Ordinarie bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma

Uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten som ingår i de redogörelser som avses i 2 mom. 2 och 3 punkten ska lämnas till Lantmäteriverket med iakttagande av 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem.

22 §

22 §

Stämmohandlingar samt framläggande och sändande av dessa

Stämmohandlingar samt framläggande och sändande av dessa

Om ett beslut om ändring av bolagsordningen gäller sådana uppgifter om aktielägenheter som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten eller sådana uppgifter om aktiegrupper som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 5 punkten, tillämpas 1 mom. även på en redogörelse för ändringens inverkan på sådana rättigheter för tredje man som framgår av aktielägenhetsregistret i fråga om de aktier saken gäller eller den besittningsrätt aktierna medför. Av redogörelsen ska framgå att man, för ändringen av bolagsordningen, av de rättsinnehavare som registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret har skaffat de samtycken som behövs för registrering eller anteckning i enlighet med 8 a § i lagen om ett bostadsdatasystem. Detta moment tillämpas inte, om ändringen av bolagsordningen gäller enbart kontrollmätning av en aktielägenhets yta eller ändring av antalet rum i en aktielägenhet, eller om beslut om ändringen fattas inför rivning och nybygge enligt 39 § i detta kapitel.

34 §

34 §

Ändring av bolagsordningen

Ändring av bolagsordningen

Om en ändring av bolagsordningen gäller sådana uppgifter om aktielägenheter som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten eller sådana uppgifter om aktiegrupper som avses i 1

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

kap. 13 § 1 mom. 5 punkten, ska den som anmäler beslutet för registrering lämna en försäkran om att 22 § 5 mom. i detta kapitel har iakttagits vid beslutet om ändringen.

40 §

40 §

Plan för rivning och nybygge

Plan för rivning och nybygge

Bolagets styrelse ska göra upp en plan för rivning och nybygge, som ska innehålla

Bolagets styrelse ska göra upp en plan för rivning och nybygge, som ska innehålla

6 a) en redogörelse för anmälandet för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret av ägarna till de aktier som medför besittningsrätt till nya aktielägenheter samt av innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför,

43 §

43 §

Inlösen av minoritetsaktier i bolaget

Inlösen av minoritetsaktier i bolaget

Inlösaren ska utan dröjsmål underrätta bolaget om att sådan röstandel och sådant innehav som avses i 1 mom. har uppfyllts eller upphört. Bolaget ska, efter att av lösaren ha fått en underrättelse eller annan tillförlitlig uppgift om saken, utan dröjsmål göra registeranmälan om att det krav på röstandel och innehav som är ett villkor för lösenrätt och lösenskyldighet har uppfyllts eller upphört samt *anteckna uppgiften i aktieboken och* underrätta aktieägarna på det sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas.

Inlösaren ska utan dröjsmål underrätta bolaget om att sådan röstandel och sådant innehav som avses i 1 mom. har uppfyllts eller upphört. Bolaget ska, efter att av lösaren ha fått en underrättelse eller annan tillförlitlig uppgift om saken, utan dröjsmål *anmäla för registrering och för anteckning i aktieboken* att det krav på röstandel och innehav som är ett villkor för lösenrätt och lösenskyldighet har uppfyllts eller upphört samt underrätta aktieägarna *med iakttagande av vad som föreskrivs om kallelse till bolagsstämma.*

7 kap.

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

27 §

27 §

Disponentintyg

Disponentintyg

Gällande lydelse

Disponenten ska på begäran ge ett disponentintyg över en aktielägenhet. Om bolaget inte har en disponent eller denne är jävig är styrelsens ordförande skyldig att ge intyget. *Följande kan få intyg:*

- 1) ägaren till de aktier som medför besittningsrätt till aktielägenheten,
- 2) den som innehar aktierna till följd av pantsättning, och
- 3) en förmedlingsrörelse som har ett gällande uppdrag att sälja aktierna eller att hyra ut aktielägenheten.

Av intyget ska framgå

- 1) bolagets ekonomiska ställning,
- 2) uppgifter om bolagets byggnader och sådana omständigheter i anslutning till byggnadernas skick som bolaget känner till,
- 3) ägarförhållandena i fråga om markområdet,
- 4) om bolagsordningen innehåller en inlösenklausul,
- 5) uppgifter om aktielägenheten och sådana omständigheter i anslutning till aktielägenhetens skick som bolaget känner till,
- 6) namnet på den som har antecknats i aktieboken som ägare till aktiegruppen,
- 7) sådana begränsningar av rätten att disponera eller överlåta aktier eller en aktielägenhet som har antecknats i aktieboken,

8) om det har fattats beslut om att ta aktielägenheten i bolagets besittning och hur länge beslutet är i kraft,

9) förfallna bolagsvederlag som aktieägaren inte har betalat,

10) aktieägarens låneansvar, om ansvaret för bolagets lån fördelar sig olika mellan aktieägarna,

11) om det har väckts talan mot bolaget enligt 6 kap. 36 § och vilken bestämmelse i bolagsordningen som talan avser,

Föreslagen lydelse

Disponenten ska på begäran ge ett disponentintyg över en aktielägenhet *eller göra en uppdatering av uppgifterna enligt 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem*. Om bolaget inte har en disponent eller om denne är jävig är styrelsens ordförande skyldig att ge intyget *eller göra uppdateringen*. *Begäran kan göras av*

1) ägaren till de aktier som medför besittningsrätt till aktielägenheten,

2) den som innehar aktierna till följd av pantsättning, och

3) en förmedlingsrörelse som har ett gällande uppdrag att sälja aktierna eller att hyra ut aktielägenheten.

Av intyget ska framgå

- 1) bolagets ekonomiska ställning,
- 2) uppgifter om bolagets byggnader och sådana omständigheter i anslutning till byggnadernas skick som bolaget känner till,
- 3) ägarförhållandena i fråga om markområdet,

4) om bolagsordningen innehåller en inlösenklausul,

5) uppgifter om aktielägenheten och sådana omständigheter i anslutning till aktielägenhetens skick som bolaget känner till,

6) *uppgifter om att bolagets aktier ingår och aktiegruppens ägares registrering i aktielägenhetsregistret*

7) *namnet på den som har antecknas i aktieboken som ägare till aktiegruppen samt sådana begränsningar av rätten att disponera eller överlåta aktier eller en aktielägenhet som har antecknats i aktieboken, om aktieägaren inte har registreras i aktielägenhetsregistret,*

8) om det har fattats beslut om att ta aktielägenheten i bolagets besittning och hur länge beslutet är i kraft,

9) förfallna bolagsvederlag som aktieägaren inte har betalat,

10) aktieägarens låneansvar, om ansvaret för bolagets lån fördelar sig olika mellan aktieägarna,

11) om det har väckts talan mot bolaget enligt 6 kap. 36 § och vilken bestämmelse i bolagsordningen som talan avser,

Gällande lydelse

12) befintligt emissionsbemyndigande enligt 13 kap. 2 § 2 mom. och befintligt bemyndigande att bevilja optionsrätter eller andra rättigheter som berättigar till aktier enligt 14 kap. 2 § 2 mom., och

12 a) uppgift om att bolagets aktier och aktiegrupper ingår i aktielägenhetsregistret,

13) uppgifter som med stöd av någon annan lag ska antecknas i intyget.

En skälig avgift som styrelsen godkänner får tas ut för intyget.

Närmare bestämmelser om innehållet i disponentintyg och om de handlingar som ska bifogas intyget får utfärdas genom förordning av statsrådet

28 §

Förvaring av anmälningar om underhålls- eller ändringsarbeten

Styrelsen ska föra en förteckning över de anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten enligt 4 kap. 7 § och 5 kap. 4 § som lämnats till bolaget. Anmälningarna ska förvaras på ett betryggande sätt enligt aktielägenhet.

19 kap.

Fusion

14 §

Anmälan om verkställande av fusion

Vid en absorptionsfusion ska styrelsen för det övertagande bostadsaktiebolaget utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. göra en anmälan om att de första ägarna

Föreslagen lydelse

12) befintligt emissionsbemyndigande enligt 13 kap. 2 § 2 mom. och befintligt bemyndigande att bevilja optionsrätter eller andra rättigheter som berättigar till aktier enligt 14 kap. 2 § 2 mom., och

13) uppgifter som med stöd av någon annan lag ska antecknas i intyget.

En skälig avgift som styrelsen godkänner får tas ut för intyget *och för uppdateringen av uppgifterna om en aktiegrupp i bostadsdatasystemet.*

Närmare bestämmelser om innehållet i disponentintyg och om de handlingar som ska bifogas intyget får utfärdas genom förordning av statsrådet.

28 §

*Förvaring av anmälningar om underhålls- eller ändringsarbeten **och lämnande av dem till bostadsdatasystemet***

Styrelsen ska föra en förteckning över de anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten *som avses i* 4 kap. 7 § och 5 kap. 4 § som lämnats till bolaget. Anmälningarna ska förvaras på ett betryggande sätt enligt aktielägenhet. *De uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten som ingår i anmälningarna ska lämnas till Lantmäteriverket med iakttagande av 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem.*

19 kap.

Fusion

14 §

Anmälan om verkställande av fusion

Vid en absorptionsfusion ska styrelsen för det övertagande bostadsaktiebolaget utan dröjsmål efter *registreringen av fusionen* anmäla uppgift om de första ägarna av de nya aktier som ges som fusionsvederlag samt om

Gällande lydelse

av de nya aktier som ges som fusionsvederlag ska registreras i aktielägenhetsregistret.

Vid en kombinationsfusion ska de bolag som fusioneras med ett bostadsaktiebolag utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. göra en anmälan om att de första ägarna av aktier i det nybildade bolaget ska registreras i aktielägenhetsregistret.

20 kap.

Delning

14 §

Anmälan om verkställande av delning

Vid delning genom överlåtelse till ett verk- samt bostadsaktiebolag ska styrelsen i det övertagande bolaget utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. göra en anmälan om att de första ägarna av de nya aktier som ges som delningsvederlag ska registreras i aktielägenhetsregistret.

Vid delning genom överlåtelse till ett nybil- dat bolag ska de bolag som deltar i delningen utan dröjsmål efter den anmälan som avses i 1 mom. göra en anmälan om att de första ägarna av aktier i det nybildade bolaget ska registre- ras i aktielägenhetsregistret.

Föreslagen lydelse

innehavarna av de rättigheter som gäller ak- tierna eller den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning i akti- elägenhetsregistret.

Vid en kombinationsfusion ska de bolag som fusioneras med ett bostadsaktiebolag utan dröjsmål efter *registreringen av fusionen anmäla uppgift om* de första ägarna av aktier i det nybildade bolaget *samt om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför för regi- strering och anteckning* i aktielägenhetsregist- ret.

20 kap.

Delning

14 §

Anmälan om verkställande av delning

Vid delning genom överlåtelse till ett verk- samt bostadsaktiebolag ska styrelsen i det övertagande bolaget utan dröjsmål efter *regi- streringen av delningen anmäla uppgift om* de första ägarna av de nya aktier som ges som delningsvederlag *samt om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den be- sittningsrätt som aktierna medför för registre- ring och anteckning* i aktielägenhetsregistret.

Vid delning genom överlåtelse till ett nybil- dat bolag ska de bolag som deltar i delningen utan dröjsmål efter *registreringen av del- ningen anmäla uppgift om* de första ägarna av aktier i det nybildade bolaget *samt om innea- varna av de rättigheter som gäller aktierna el- ler den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning* i aktielägen- hetsregistret.

23 kap.

Klander av beslut

5 §

Beslut som kränker rättigheterna för rättsinnehavare som registrerats eller antecknats i aktielägenhetsregistret

Ett i 6 kap. 22 § 5 mom. avsett stämmobeslut om ändring av sådana uppgifter om aktielägenheter som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten eller av sådana uppgifter om aktiegrupper som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 5 punkten är utan verkan gentemot en genom registrering eller anteckning i aktielägenhetsregistret skyddad innehavare av rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför, om innehavaren inte har gett sitt samtycke till ändringen.

En rättsinnehavare får väcka talan mot bolaget för att få fastställt att beslutet är utan verkan i enlighet med 1 mom. På ett sådant beslut tillämpas inte den tidsfrist på tre månader som anges i 1 § 2 mom. Talan ska dock väckas inom tre månader från det att rättsinnehavaren har fått del av ett stämmobeslut som har fattats med stöd av rättsinnehavarens samtycke. Beslutet ska delges med iakttagande av vad som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen.

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag som är registrerade enligt finsk lag, om inte annat föreskrivs i denna eller någon annan lag.

I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det föreskrivas att denna lag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag som är registrerade enligt finsk lag, om inte annat föreskrivs i denna eller någon annan lag.

I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det föreskrivas att denna lag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast

Gällande lydelse

vissa bestämmelser i denna lag ska tillämpas på bolaget. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning får det dock inte göras avvikelser från vad som föreskrivs om det aktielägenhetsregister som avses i 2 kap. 1 a §. På sådana bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

Om grundanmälan om ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag har gjorts före den 1 januari 1992, ska denna lag tillämpas på bolaget endast om bolagsordningen föreskriver att lagen ska tillämpas.

Föreslagen lydelse

vissa bestämmelser i denna lag ska tillämpas på bolaget. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning får det dock inte göras avvikelser från *tillämpningen av 1 kap. 5 § 2 mom., 1 kap. 13 § 1 mom. 3–6 punkten eller 2 kap. 4 § 2 mom.* På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

När ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag bildas kan det i bolagsordningen föreskrivas att bolagets aktier inte ingår i det aktielägenhetsregister som avses i 2 kap. 1 a §. En sådan bestämmelse kan inte senare avföras ur bolagsordningen. Om ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags aktier ingår i aktielägenhetsregistret, får det i bolagsordningen inte göras avvikelser från det som i denna lag föreskrivs om aktielägenhetsregistret.

Om grundanmälan om ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag har gjorts före den 1 januari 1992, ska denna lag tillämpas på bolaget endast om bolagsordningen föreskriver att lagen ska tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Bestämmelserna i 6 kap. 22 § 5 mom., 6 kap. 34 § 5 mom., samt 23 kap. 5 § träder dock i kraft först vid en tidpunkt som föreskrivs genom förordning av statsrådet.

Bestämmelserna i 6 kap. 22 § 5 mom., 6 kap. 34 § 5 mom., 6 kap. 40 § 1 mom. 6 a punkten, 6 kap. 43 § 5 mom., 19 kap. 14 § 3 och 4 mom., 20 kap. 14 § 2 och 3 mom. samt 23 kap. 5 § tillämpas på bolag som ingår i aktielägenhetsregistret.

Om ett bolag ingår i aktielägenhetsregistret med stöd av 5 § 1 mom. eller 6 § 2 mom. i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (1329/2018), är en förutsättning för ett sådant beslut om ändring av bolagsordningen som avses i 6 kap. 22 § 5 mom. i denna lag att ägaren till de aktiegrupper som ändringen gäller har registrerats i aktielägenhetsregistret på det sätt som föreskrivs i 7 § i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem.

En sådan bestämmelse i bolagsordningen som strider mot 28 kap. 1 § 2 mom. ska ändras

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

*så att den överensstämmer med denna lag
samtidigt som en annan ändring av bolags-
ordningen anmäls för registrering.*

3.

Lag

om ändring av lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (1329/2018) 7 § 2 mom. och 10 § 2 mom. samt
fogas till 5 §, sådan den lyder ändrad i lag 17/2021, ett nytt 5 mom. och till lagen en ny 6 a § som följer:

Gällande lydelse

5 §

Överföring av förvaltningen av gamla bostadsaktiebolags aktieböcker till Lantmäteriverket

Föreslagen lydelse

5 §

Överföring av förvaltningen av gamla bostadsaktiebolags aktieböcker till Lantmäteriverket

Innan aktieägaren registreras i aktielägenhetsregistret i enlighet med 7 § ska Lantmäteriverket på ansökan av en part anteckna i aktieboken de uppgifter och begränsningar som avses i 2 kap. 12 § 5 och 6 punkten i lagen om gamla bostadsaktiebolag. En förutsättning för anteckningen är att den aktieägare som är antecknad i aktieboken ger sitt samtycke till anteckningen eller att någon annan utredning läggs fram.

6 a §

Ombildning av en annan sammanslutning till bostadsaktiebolag

Det som i 6 § 2 mom. föreskrivs om ändring av bolagsordningen och om överföring av förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket tillämpas även om ett annat bolag eller ett andelslag ombildas till bostadsaktiebolag eller till ett sådant ömsesidigt fastighetsaktiebolag som ingår i aktielägenhetsregistret. När förvaltningen av aktieboken har överförts ska vad som i 7–11 § föreskrivs om gamla bostadsaktiebolag tillämpas på bolaget.

Gällande lydelse

7 §

*Registrering av aktieägare och makulering
av aktiebrev*

När ett gammalt bostadsaktiebolag har fört över förvaltningen av aktieboken och en aktie i bolaget överläts första gången ska förvärvaren ansöka om att bli registrerad som aktieägare i aktielägenhetsregistret inom två månader efter det att överlåtelseavtalet ingicks. Om det är fråga om en sådan överlåtelse eller ett sådant förvärv enligt 4 kap.1 § i lagen om bostadsköp (843/1994) som inte förutsätter betalning av överlåtelseskatt ska ansökan göras inom två månader från det att äganderätten övergick.

10 §

Bestämmelser som ska tillämpas på aktiebrev

På utfärdande och utbyte av aktiebrev i gamla bostadsaktiebolag och på innehålllet i sådana aktiebrev tillämpas 2 kap. 6, 7 och 9 § och 8 § 2 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att aktieägarens rätt har registrerats i aktielägenhetsregistret i enlighet med 7 §.

Föreslagen lydelse

7 §

*Registrering av aktieägare och makulering
av aktiebrev*

När ett gammalt bostadsaktiebolag har fört över förvaltningen av aktieboken och en aktie i bolaget överläts första gången ska förvärvaren ansöka om att bli registrerad som aktieägare i aktielägenhetsregistret inom två månader efter det att överlåtelseavtalet ingicks. Om *förvärvet av aktien inte är slutligt på grund av ett villkor som gäller överlåtelsen eller om det* är fråga om en sådan överlåtelse eller ett sådant förvärv enligt 4 kap.1 § i lagen om bostadsköp (843/1994) som inte förutsätter betalning av överlåtelseskatt, ska ansökan göras inom två månader från det att äganderätten övergick.

10 §

Bestämmelser som ska tillämpas på aktiebrev

På utfärdande och utbyte av aktiebrev i gamla bostadsaktiebolag och på innehålllet i sådana aktiebrev tillämpas 2 kap. 6, 7 och 9 § och 8 § 2 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag till dess att aktieägarens rätt har registrerats i aktielägenhetsregistret i enlighet med 7 § i denna lag. *Detsamma gäller tillämpningen av 2 kap. 10 § 1 mom. i den gamla lagen om bostadsaktiebolag på utfärdande av interimbevis i gamla bostadsaktiebolag.*

Denna lag träder i kraft den 20 .