

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om bostadsaktiebolag ändras.

I propositionen föreslås det att grunderna för tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning ska kompletteras för att underlätta ingripande i problem som uppdragats i samband med kortvarig uthyrningsverksamhet och i andra störningssituationer i bostadsaktiebolag. Det föreslås dessutom att förfarandet för besittningstagande utvecklas bland annat genom att det i lagen tas in bestämmelser om elektronisk delgivning av den varning och det beslut om besittningstagande som är förutsättningar för besittningstagande.

För att främja kontrollerad avveckling av bostadsaktiebolag föreslås det att det särskilda förfarandet för beslutsfattande i fråga om likvidation och överlåtelse av bolagets fastigheter och byggnader ska förtydligas och lättas upp. Det föreslås att bestämmelserna om konkurs för bostadsaktiebolag ska ändras så att konsekvenserna av konkurs för aktieägare och boende i bostadsaktiebolag när det gäller besittningen av aktielägenheter bättre tas i beaktande.

I lagen föreslås dessutom flera andra ändringar som syftar till att säkerställa att lagen är uppdaterad. Avsikten med ändringarna är att underlätta tolkningen av lagen och förtydliga förfaringssätten. Ändringsförslagen grundar sig i huvudsak på de ändringsbehov som framkommit i bolagspraxis och i rättslitteraturen.

Syftet med propositionen är att uppdatera lagen om bostadsaktiebolag. Förslagen i propositionen ska göra det lättare att ingripa i störningssituationer i husbolag och ta bostäder i besittning och underlätta en kontrollerad avveckling av husbolag och installation av laddningsmöjligheter för elbilar i husbolag. Dessutom är målet att säkerställa förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet, men samtidigt göra det möjligt att bättre ingripa i de problem som uppdragats.

Lagen avses träda i kraft den 1 oktober 2026.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
MOTIVERING.....	5
1 Bakgrund och beredning.....	5
1.1 Bakgrund.....	5
1.2 Beredning.....	5
2 Nuläge och bedömning av nuläget	7
2.1 Statistik och uppskattningar om bostadsbolagspraxis	7
2.2 Lagstiftning och praxis	13
2.2.1 Korttidsuthyrning av bostadslägenheter	13
2.2.2 Kontrollerad avveckling av bostadsaktiebolag.....	26
2.2.2.1 Vederlagsfritt förvärv av bolagets egna aktier.....	26
2.2.2.2 Ändring av en aktielägenhets användningsändamål och vederlagsgrunden.....	28
2.2.2.3 Likvidation samt överlåtelse av en fastighet i bolaget och av en byggnad	29
2.2.2.4 Bostadsaktiebolags konkurs.....	31
2.2.3 Tillträde till en aktielägenhet	43
2.2.4 Besittningstagande av en aktielägenhet	44
2.2.5 Reformen som gäller laddningsstationer för elbilar	50
2.2.6 Bilplatser utanför bolagets fastighet och byggnad.....	53
2.2.7 Inlösenklausul	56
2.2.8 Information till bolaget från Lantmäteriverket	65
2.2.9 Fördelning av vattenkostnader.....	67
2.2.10 Underhållsansvar för fönster.....	69
2.2.11 Aktieägarens omsorgsansvar för bolagets lokaler som aktieägaren har tillgång till	71
2.2.12 Aktieägarens underhållsskyldighet för eget ändringsarbete	73
2.2.13 Bestämmelser om bolagsstämma.....	77
2.2.14 Täckande av kostnaderna för en renovering som gagnar endast vissa aktieägare eller som överskrider sedvanlig nivå med bolagsvederlag	79
2.2.15 Information till aktieägaren om styrelsens beslut samt handlingar som gäller lägenheten	82
2.2.16 Bolagets rätt att tömma lokaler på övergivet lösöre	84
2.2.17 Särskild granskning	87
2.2.18 Aktieemission	88
2.2.19 Styrelsens rätt att väcka ogiltighetstalan.....	91
2.2.20 Skadeståndsskyldighet för ömsesidiga fastighetsaktiebolag	92
2.2.21 Uppgift om aktieägarens dödsdag i den offentliga aktieboken	95
3 Målsättning	95
4 Förslagen och deras konsekvenser	96
4.1 De viktigaste förslagen	96
4.1.1 Korttidsuthyrning.....	96
4.1.2 Vederlagsfritt förvärv av bolagets egna aktier.....	97
4.1.3 Ändring av en aktielägenhets användningsändamål och av vederlagsgrunden.....	98
4.1.4 Likvidation samt överlåtelse av en fastighet eller byggnad i bolaget.....	98
4.1.5 Bostadsaktiebolags konkurs.....	99

4.1.6 Tillträde till en aktielägenhet	100
4.1.7 Besittningstagande	100
4.1.8 Laddningspunkter för elbilar	102
4.1.9 Bilplatser utanför bolagets fastighet och byggnad	103
4.1.10 Inlösenklausul	104
4.1.11 Information till bolaget från Lantmäteriverket	105
4.1.12 Fördelning av vattenkostnader	105
4.1.13 Underhållsansvar för fönster	105
4.1.14 Aktieägarens omsorgsansvar för bolagets lokaler som aktieägaren har tillgång till	106
4.1.15 Aktieägarens underhållsskyldighet för eget ändringsarbete	106
4.1.16 Bestämmelser om bolagsstämma	107
4.1.17 Täckande av kostnaderna för en renovering som gagnar endast vissa aktieägare eller som överskrider sedvanlig nivå med bolagsvederlag	107
4.1.18 Information till aktieägaren om styrelsens beslut samt handlingar som gäller lägenheten	108
4.1.19 Bolagets rätt att tömma lokaler på övergivet lösöre	109
4.1.20 Särskild granskning	110
4.1.21 Aktieemission	110
4.1.22 Styrelsens rätt att väcka ogiltighetstalan	110
4.1.23 Skadeståndsansvar för ömsesidiga fastighetsaktiebolag	110
4.1.24 Uppgift om aktieägarens dödsdag i den offentliga aktieboken	111
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna	111
4.2.1 Allmänt	111
4.2.2 Ekonomiska konsekvenser	113
4.2.2.1 Konsekvenser för husbolag och aktieägare	113
4.2.2.2 Konsekvenser för andra företag	127
4.2.2.3 Konsekvenser för bostadsmarknaden	128
4.2.2.4 Konsekvenser för de offentliga finanserna och samhällsekonomin	129
4.2.3 Miljökonsekvenser	129
4.2.4 Andra konsekvenser för människor och samhälle	130
4.2.4.1 Konsekvenser för grundläggande och mänskliga rättigheter samt andra konsekvenser för olika grupper av aktieägare och boende	130
4.2.4.2 Konsekvenser för domstolarna och andra myndigheter	135
4.2.4.3 Konsekvenser för informationssamhället	136
4.2.5 Sammantagna konsekvenser	137
5 Alternativa handlingsvägar	138
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser	138
5.1.1 Allmänt	138
5.1.2 Korttidsuthyrning	138
5.1.3 Vederlagsfritt förvärv av bolagets egna aktier	140
5.1.4 Ändring av en aktielägenhets användningsändamål och vederlagsgrunden	141
5.1.5 Likvidation samt överlåtelse av bolagets fastighet och byggnad	141
5.1.6 Bostadsaktiebolags konkurs	142
5.1.7 Tillträde till en aktielägenhet	143

5.1.8 Besittningstagande av en aktielägenhet	143
5.1.9 Reformen som gäller laddningspunkter för elbilar	144
5.1.10 Bilplatser utanför bolagets fastighet och byggnad.....	145
5.1.11 Inlösenklausul	145
5.1.12 Information till bolaget från Lantmäteriverket	146
5.1.13 Fördelning av vattenkostnader.....	146
5.1.14 Underhållsansvar för fönster.....	146
5.1.15 Aktieägarens omsorgsansvar för bolagets lokaler som aktieägaren har tillgång till	146
5.1.16 Aktieägarens underhållsskyldighet för eget ändringsarbete	146
5.1.17 Bestämmelser om bolagsstämma.....	147
5.1.18 Täckande av kostnaderna för en renovering som gagnar endast vissa aktieägare eller om överskrider sedvanlig nivå med bolagsvederlag.....	147
5.1.19 Information till aktieägaren om styrelsens beslut samt handlingar som gäller lägenheten	147
5.1.20 Bolagets rätt att tömma lokaler på övergivet lösöre	147
5.1.21 Särskild granskning	148
5.1.22 Aktieemission	148
5.1.23 Styrelsens rätt att väcka ogiltighetstalan.....	148
5.1.24 Skadeståndsansvar för ömsesidiga fastighetsaktiebolag	148
5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet	149
6 Remissvar	149
6.1 Sammandrag av remissvaren	149
6.2 Detaljerade utlåtanden	149
6.3 Utlåtande av rådet för bedömning av lagstiftningen.....	157
6.3.1 Utlåtande.....	157
6.3.2 Hur utlåtandet har beaktats i propositionen	157
7 Specialmotivering.....	158
7.1 Lag om bostadsaktiebolag	158
8 Bestämmelser på lägre nivå än lag	202
9 Ikraftträdande	202
10 Förhållande till andra propositioner	203
11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning.....	203
LAGFÖRSLAG.....	211
Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag.....	211
BILAGOR	227
PARALLELLTEXTER.....	227
Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag.....	227
FÖRORDNINGSUTKAST	255
Statsrådets förordning om ändring av statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg	255

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

Lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009, BABL) har varit i kraft i 15 år. Bostadsaktiebolagens omvärld samt sätten att använda fastigheter, byggnader och lägenheter har förändrats till följd av bland den åldrande befolkningen, koncentrationen till tillväxtcentrum samt kraven på hållbar utveckling. Bostadsaktiebolaget har dock behållit sin ställning som en populär boendeform, och 2025 fanns det ungefär 92 000 bolag i handelsregistret. I dessa bolag bodde uppskattningsvis cirka 2,5 miljoner människor, största delen i ägarbostäder eller på hyra. En betydande del av finländarnas förmögenhet är koncentrerad till bostadsförmögenhet.

Genom regeringens proposition föreslås det att lagen om bostadsaktiebolag ändras för att genomföra föresatserna i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering (Ett starkt och engagerat Finland, Statsrådets publikationer 2023:59, Helsingfors 2023). Regeringsprogrammet innehåller flera föresatser som gäller eller har koppling till lagen om bostadsaktiebolag. Enligt det är målet att uppdatera lagen om bostadsaktiebolag (s. 130), att säkerställa förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet, men samtidigt möjliggöra ett bättre ingripande i de problem som uppdragats (s. 134) samt att göra det lättare att ingripa i störningssituationer i husbolag och att ta bostäder i besittning (s. 134) och att underlätta en kontrollerad avveckling av husbolag (s. 134) och att laddningsmöjligheter installeras i husbolag (s. 160).

Lagen om bostadsaktiebolag har ändrats flera gånger under lagens giltighetstid. Centrala ändringar av innehållet har gällt aktielägenhetsregistret (L 1330/2018 och L 152/2023), rivning och nybygge i bostadsaktiebolag (L 183/2019), vederlag för vattenkostnader som baserar sig på förbrukningen (L 789/2020), deltagande på distans i bolagsstämmor (L 661/2022), förbättrande av tillgängligheten (L 280/2023) samt underlättande av tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning (428/2024). Under lagens giltighetstid har också annan lagstiftning som ska tillämpas i bostadsaktiebolags verksamhet ändrats i många avseenden.

1.2 Beredning

Justitieministeriet tillsatte den 5 januari 2024 en arbetsgrupp med uppgift att bereda ett förslag till uppdatering av lagen om bostadsaktiebolag. Samtidigt tillsatte justitieministeriet en uppföljningsgrupp för att följa och utvärdera arbetsgruppens arbete. Enligt arbetsgruppens uppdrag var målet att svara på de behov som förts fram i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering. Förutom de behov som uttryckligen nämns i regeringsprogrammet var målet att även i övrigt bedöma lagens funktionsduglighet och på denna grund föreslå behövliga ändringar för att uppdatera bestämmelserna. Enligt uppdraget ska ändringarna genomföras genom en delreform av lagen om bostadsaktiebolag. Arbetsgruppen skulle utarbeta sitt betänkande i form av en regeringsproposition. Arbetsgruppens mandatperiod var den 5 januari 2024 – den 31 maj 2025.

I arbetsgruppen var förutom justitieministeriet även Finlands Fastighetsförbund rf, Suomen Isännöintiliitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, Finanssiala ry, Finlands Advokatförbund och Suomen Vuokranantajat ry företrädare. Arbetsgruppen sammanträdde 33 gånger under sin mandatperiod, och dessutom fortsatte arbetsgruppen med sitt arbete under två möten i juni 2025.

En uppföljningsgrupp tillsattes för att följa och utvärdera arbetsgruppens arbete. Den sammanträdde sammanlagt fem gånger under sin mandatperiod.

I det första skedet beredde arbetsgruppen författningsförslag för att underlätta det delgivningsförfarande som är en förutsättning för att ta en aktielägenhet i bolagets besittning (Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag 48/2024 rd), vilkas syfte var att svara på målen enligt regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering att göra det lättare att ingripa i störningssituationer i husbolag och att ta bostäder i besittning (s. 134). Lagen om ändring av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag trädde i kraft den 8 juli 2024.

Under sin mandatperiod hörde arbetsgruppen sakkunniga och företrädare för intressentgrupper från till exempel Åbo universitet, Konkursombudsmannens byrå samt advokatbyråer. Arbetsgruppen ordnade dessutom våren 2024 tillsammans med justitieministeriets arbetsgrupp som utvärderat ändringen av lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995, hyreslagen) en diskussion om rätt för hyresvärdar och bostadsaktiebolag att få uppgifter ur informationssystemet för polisärenden¹. Vid bedömningen av behoven av ändringar i lagen om bostadsaktiebolag och lagens funktionsduglighet har man utnyttjat den omfattande bedömningspromemoria som utarbetades vid justitieministeriet 2020 om behoven av ändringar i lagen om bostadsaktiebolag samt responsen i remissvaren om bedömningspromemorian², liksom miljöministeriets utredning om den regionala differentieringen³.

Arbetsgruppens betänkande publicerades den 15 augusti 2025. Betänkandet och det övriga beredningsunderlaget finns tillgängligt i statsrådets projektportal, med identifieringskod OM119:00/2023, ändring av lagen om bostadsaktiebolag (länk: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/c2a9849c-5e16-40b3-80cc-24f03a8a6567/content>).

Arbetsgruppens betänkande var föremål för en omfattande remissbehandling mellan den 15 augusti och den 10 oktober 2025. Utlåtanden begärdes av 118 remissinstanser (ministerier, statens ämbetsverk och inrättningar, domstolar, föreningar, intressentorganisationer och sakkunniga). Det kom sammanlagt 111 utlåtanden. Justitieministeriet publicerade ett sammandrag av remissvaren (tillgängligt på webbplatsen <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/851e0ee6-1c03-44fc-b1ab-ba794607c077/content>). Det har utarbetats ett sammandrag av remissyttrandena.

Under den fortsatta beredningen har de regleringsalternativ som identifierats i arbetsgruppsbetänkande kompletterats med andra mindre ändringsförslag. Det arbetsgruppsbetänkande där reformen av aktiebolagslagen och lagen om andelslag utvärderades

¹ Justitieministeriets projektsida: Ändring av lagen om hyra av bostadslägenhet OM100:00/2023. Tillgänglig: <https://oikeusministerio.fi/sv/projekt?tunnus=OM100:00/2023>

² Justitieministeriet: Asunto-osakeyhtiölaki arviomuistio 21.10.2020. Tillgänglig: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1>. Justitieministeriet: Bedömningspromemoria om behov av ändringar i lagen om bostadsaktiebolag Sammandrag av utlåtandena. Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2021:36 (på finska, med presentationsblad på svenska). Tillgänglig: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163600/OM_2021_36_ML.pdf?sequence=4&isAllowed=y

³ Miljöministeriet: Den regionala differentieringen på riksomfattande nivå Artikelsamling om nuläget och framtiden. Miljöministeriets publikationer 2025:24 (på finska, med presentationsblad på svenska).

färdigställdes efter betänkandet från arbetsgruppen för lagen om bostadsaktiebolag, så en del av de behov som kräver samordning kunde bedömas först under den fortsatta beredningen av lagarna⁴. Ändringsbehoven beaktas i den proposition som gäller uppdatering av aktiebolagslagen och lagen om andelslag.

Rådet för bedömning av lagstiftningen gav utlåtande om propositionen den 9 mars 2026.

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Statistik och uppskattningar om bostadsbolagspraxis

Nuläge. I handelsregistret fanns vid ingången av 2025 cirka 92 000 bostadsaktiebolag. Antalet bostadsaktiebolag har ökat med sammanlagt cirka 2 300 bolag under de senaste fem åren. Under 2022 ökade antalet bostadsaktiebolag med över 1000 bolag jämfört med 2021. Under 2023 ökade dock antalet bostadsaktiebolag med endast med något över 250 bolag och under 2024 med något över 200 bolag.⁵ Uppskattningsvis ungefär 80 000 bostadsaktiebolag är husbolag som ägs av hushåll. Resten är bostadsaktiebolag som ägs av företag, till exempel hyreshusbolag. Det husbolagsbestånd som ägs av hushåll omfattar drygt 1,3 miljoner bostäder. Antalet boende i dessa husbolag uppgår till cirka 2,5 miljoner. Hela bostadshusbeståndets marknadsvärde uppskattades i början av 2020-talet till cirka 480 miljarder euro.⁶

Skatteförvaltningens uppgifter om bostadsaktiebolagen från 2025 varierar bland annat utifrån om bolaget är verksamt eller inte, om bolaget äger en fastighet och om aktiegrupper i bolaget har sålts eller inte. En del av Skatteförvaltningens uppgifter baserar sig direkt på Lantmäteriverkets uppgifter. I följande tabeller presenteras uppgifter om läge, etableringsårtionde samt storleksklass för cirka de 92 000 bostadsaktiebolag som Skatteförvaltningen har uppgifter om.

Tabell 1. Bostadsaktiebolagens läge.

Läge	Andel av de bostadsaktiebolag som Skatteförvaltningen har uppgifter om
Huvudstadsregionen (Helsingfors, Esbo, Vanda, Grankulla)	25 %
Tammerfors	4 %
Uleåborg	3 %
Åbo	3 %

⁴ Justitieministeriet: Ändring av aktiebolagslagen och lagen om andelslag Arbetsgruppens betänkande. Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2025:53 (på, finska, med presentationsblad på svenska). Tillgänglig: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/dda2af0f-3787-4e0a-93e7-78363c0b0157/content>.

⁵PRS, antal företag i handelsregistret. Tillgänglig: <https://www.prh.fi/sv/foretagochsammanslutningar/tilastot/lkm.html>.

⁶Pellervo ekonomiska forskningsinstitut och Tammerfors universitet: Asuinrakennusten korjaustarve 2020 – 2050, från 2022.

Jyväskylä	3 %
Kuopio	2 %
Lahtis	2 %

Tabell 2. Bostadsaktiebolagens etableringsårtionde.

Husbolagets etableringsårtionden	Andel	
före 1930	1 %	
1930–1959	4 %	
1960	8 %	
1970	18 %	
1980	28 %	
1990	13 %	
2000	13 %	
2010	11 %	
2020	4 %	

Tabell 3. Bostadsbolagens storleksklass.

Storleksklass	Andelen bostadsaktiebolag
En aktielägenhet	1 %
Två aktielägenheter	14 %
3–5 aktielägenheter	18 %
6–10 aktielägenheter	21 %
11–20 aktielägenheter	18 %
21–30 aktielägenheter	10 %
31–40 aktielägenheter	6 %
41–50 aktielägenheter	4 %
mer än 50 aktielägenheter	7 %

Ungefär 5 procent av de bostadsaktiebolag som Skatteförvaltningen har uppgifter om omfattar också affärslokaler utöver bostadslägenheter.

Tabell 4. Geografisk fördelning av affärslokaler.

	Andelen affärslokaler
Huvudstadsregionen (Helsingfors, Esbo, Vanda, Grankulla)	22 %
Åbo	8 %
Tammerfors	5 %
Uleåborg	4 %
Björneborg	3 %
Vasa	3 %

År 2023 fanns nästan 28 procent av bostadsbyggnadsbeståndets våningsyta i Nyland. Egentliga Finland och Birkaland hade vardera en andel på cirka nio procent. Sålunda finns nästan hälften av bostadsbyggnadsbeståndet i dessa tre landskap. Dessa landskaps andel av flervåningshusbeståndet är 61 procent. Däremot finns en betydligt större andel av egnahemshusbeståndet på andra ställen, eftersom dessa tre landskaps andel av egnahemshusbeståndet är endast en tredjedel.⁷

Enligt Statistikcentralens statistik över byggnadsbeståndet fanns 12 procent av bostadsbyggnadsbeståndet i Finland (sammanlagt 1,3 miljoner bostadsbyggnader) och 49 procent av bostadsbeståndet (sammanlagt 3,2 miljoner bostäder) i slutet av 2024 i bostadsaktiebolag. Bostadsaktiebolagens byggnader och bostäder fanns huvudsakligen i de största tillväxtcentrumen, så att 29 procent av byggnaderna och 30 procent av bostäderna fanns i huvudstadsregionen (Helsingfors, Esbo, Vanda och Grankulla), medan 18 procent av byggnaderna och 26 procent av bostäderna fanns i andra städer med fler än 100 000 invånare (Jyväskylä, Kuopio, Lahtis, Uleåborg, Tammerfors, Åbo).

Våningshusbeståndet i Finland omfattar många hus som byggdes på 1960- och 1970-talen, medan tyngdpunkten på 1980-talet klart tydligare låg på radhusbeståndet än på våningshus. Under den nybyggnadsboom som börjat de senaste åren har det byggts få radhus och egnahemshus, och byggandet har fokuserat på flervåningshus.⁸ Eftersom byggnadsbeståndet är gammalt, finns det också mycket att renovera. I praktiken betyder detta att aktieägarnas, styrelsernas och disponenternas förståelse för underhållets och ekonomins betydelse för husbolagets skick och för att upprätthålla värdet accentueras. Strävan med förslagen är bland annat att främja att aktielägenheter används och underhålls i överensstämmelse med deras användningsändamål, varvid även de kostnader som orsakas bolaget och delägarna, såsom beloppet av skötselvederlaget, är tillräckligt förutsägbara.

⁷ Kero, Jukka (2025). Taloyhtiöiden asuinrakennusten talous- ja korjausnäkökulma aluekohtaisesti. Den regionala differentieringen på riksomfattande nivå Artikelsamling om nuläget och framtiden. Miljöministeriets publikationer 2025:24 (på finska, med presentationsblad på finska). (nedan Kero 2025).

⁸ Kero 2025.

Enligt granskningen av regional differentiering publicerad av miljöministeriet (ympäristöministeriön julkaisuja 2025:24, differentieras Finlands regionstruktur, vilket beror på att bland annat befolkningsökningen, uppkomsten av nya arbetsplatser och annan ekonomisk driftighet samt att nybyggandet koncentreras till allt färre områden. Med undantag för de växande stadsregionerna är utvecklingen i andra områden i huvudsak på tillbakagång. I en del områden är tillbakagången långsam och i en del snabb. Den regionala utvecklingen skiljer sig åt beroende på vilket fenomen som analyseras och vilket mått som används. Trots att befolkningen minskar finns det behov av förnyelse även i områden på tillbakagång och bostadsbeståndet istandsätts och i någon mån byggs det också nytt. En del av områden är känsliga för förändringar i en viss näringsverksamhet, varvid försämrade efterfrågan kan ha multiplikatoreffekter. När många negativa utvecklingsprocesser hopas till samma område, ökar risken för att byggnadsbeståndet och den byggda miljön inte kan hållas i skick.

I miljöministeriets granskning identifierades områden där det finns riskfaktorer som direkt eller indirekt påverkar bostadsbolags skötsel av ekonomin. Sådana faktorer är till exempel underutnyttjande av bostäder, minskad efterfrågan på bostäder samt andra faktorer och utvecklingsprocesser med anknytning till områdesanvändning, som försämrar den ekonomiska utvecklingen i området. I vilken situation husbolagen befinner sig i, påverkas av fastigheternas och byggnadernas planmässiga och långsiktiga skötsel, genom vilken vissa risker kan inverkas. Även tillgången på entreprenörer för behövliga renoveringar, prisnivån på renoveringar och möjligheterna till konkurrensutsättningen inverkar på hur husbolagen har lyckats genomföra renoveringar. En del av byggnadsbeståndet är rivningsfärdigt eller sådant att det inte längre lönar sig att göra stora renoveringar, men byggnaden kan utnyttjas tills den når slutet på sin livslängd eller för något annat ändamål än det ursprungliga.

Enligt miljöministeriets granskning har andelen bostadsbeståndet som är flervåningshus- och radhusbostäder som saknar fasta boende ökat i alla regioner. I granskningen framstår noggrannare statistik av olika områden samt form av boende. I bostadsaktiebolag har andelen flervåningshus- och radhusbostäder som saknar fasta boende ökat snabbast i små tätorter. I små tätorter står en stor andel bostäder tomma även i övrigt. Även i stora tätorter med mer än 100 000 invånare har antalet och andelen tomma bostäder ökat de senaste åren, vilket har varit en följd av det omfattande nybyggandet och nedgången i bostadshandeln.

De senaste åren har det blivit klart vanligare att riva flervåningshus- och radhusbostäder som ägs av bostadsaktiebolag. Antalet rivna bostäder har varit cirka 2 000 per år rivits. I de stora tätorterna hänför sig rivandet ofta till nybyggande, medan det i små tätorter är fråga om rivning av byggnader i dåligt skick som inte används och om sanering av bostadsmarknaden.

Regionernas tillväxtutsikter. Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos hösten 2024 kommer folkmängden att öka i åtta landskap och minska i 11 landskap före 2045. Befolkningsökningen skulle vara störst i Nyland och Birkaland. I Kymmenedalen, Södra Savolax och Kajanaland förutspås befolkningen minska med mer än en tiondel jämfört med nuläget. Prognosen är en trendkalkyl och baserar sig på iakttagelser om nativitet, dödlighet och flyttningsrörelsens tidigare utveckling. När det gäller befolkningens rörlighet kan man skönja en utveckling där regionerna differentieras till följd av den ojämnt fördelade befolkningsökningen. Till följd av detta har urbaniseringen blivit till en metropolisering, där befolkningen under de kommande 20 år förutspås koncentreras till särskilt Helsingforsregionen och de omgivande tillväxtcentrumen.

Renoveringsutsikter. Det åldrande fastighetsbeståndet syns särskilt på så sätt att underhålls- och renoveringskostnaderna för bostadsbyggnader har stigit de senaste åren. Underhållskostnaderna för fastigheter har stigit i rask takt under de senaste 20 åren.

Jämfört med år 2000 har Kostnadsindexet för fastighetsunderhåll (KYKI) stigit med nästan 140 procent, cirka 15 procent mer än hushållens disponibla inkomster. De kommunala avgifterna har höjts bland annat för att till exempel energi- och vattenverkens kostnader har stigit och man har gjort investeringar i verken.

Finlands Fastighetsförbund har jämfört fastighetskostnaderna i olika städer årligen i jämförelsetjänsten Indeksitalo. Där har man utifrån en standardflervåningshusfastighet i centrum jämfört kostnadseffekten av fastighetsskatt, fjärrvärme, vattenavgifter, fastighetsel och avfallsavgifter för i nuläget husbolagen i 59 städer. På detta sätt kan man uppskatta de kommunspecifika skatte- och tariffbeslutens andel av husbolagens skötselkostnader. När man granskar utvecklingen sedan 2009, har KYKI-indexet stigit med cirka 60 procent till 2025, och Fastighetsförbundets Indeksitalo-taxor med i genomsnitt 84 procent. Å andra sidan har de disponibla inkomsterna stigit med endast cirka 52 procent.⁹ Indeksitalos kostnadsförändring utvisar förändringen i enbart taxorna. I den reella världen påverkas den genomsnittliga utvecklingen i euro av husbolagens skötselkostnader förutom av fastighetsskatterna och taxorna även av energieffektivitetens och energianvändningens utveckling samt av variationerna i uppvärmningsbehov.¹⁰ Enligt Statistikcentralens statistik Bostadsaktiebolagens ekonomi steg flervåningshusbolagens genomsnittliga skötselkostnader utan renoveringskostnader med uppskattningsvis 60 procent från 2009 till 2025.

Det tekniska renoveringsbehovet hos bostadsbyggnaderna i Finland är under kommande årtionden i medeltal 7,8 miljarder euro per år enligt 2021 års kostnadsnivå. Härav är det ekonomiskt motiverat att reparera cirka 95 procent, medan det inte är ekonomiskt motiverat att renovera resterande fem procent. Det totala beloppet av renoveringsinvesteringar motsvarar rätt bra det årliga renoveringsbehovet, men behovet uppskattades öka i framtiden, eftersom byggnadsbeståndet blir äldre. Det finns ett stort bostadsbyggnadsbestånd från 1970- och 1980-talen, som i allt större utsträckning blir föremål för totalrenoveringar under de närmaste åren och årtiondena.

Under perioden 2022–2050 uppskattas det tekniska renoveringsbehovet vara i medeltal 4,07 miljoner kvadratmeter boyta per år, vilket motsvarar 1,8 procent i förhållande till hela bostadsbyggnadsbeståndet. På grund av det åldrande bostadsbeståndet uppskattas trenden vara stigande under granskningsperioden: år 2022 berörde det tekniska renoveringsbehovet 3,66 miljoner kvadratmeter boyta (1,6 procent i förhållande till hela bostadsbyggnadsbeståndet), men före 2050 stiger behovet till 4,37 miljoner kvadratmeter boyta (1,9 procent i förhållande till hela bostadsbyggnadsbeståndet). Uttryckt i euro är det tekniska renoveringsbehovet i Pellervo ekonomiska forskningsinstitutets och Tammerfors universitets undersökning under granskningsperioden i medeltal 7,79 miljarder euro enligt 2021 års kostnadsnivå.¹¹

Enligt Suomen Isännöintiliittos ekonomibarometer från 2025 är disponenterna skeptiska till om husbolagens renoveringar kommer att ta fart. Bara lite mindre än var femte som svarade bedömde att det kommer att göras mer renoveringar i de husbolag som de sköter under de följande 12 månaderna än under de föregående 12 månaderna. På motsvarande sätt uppskattade 16 procent av dem som svarade att renoveringarna kommer att minska. 58 procent av disponenterna uppskattade att det kommer att utföras lika mycket renoveringar. Som de

⁹ Kero 2025b Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentaminen ja sen rahoitus – Näkymät ja toimenpidetarpeet. Kiinteistöliiton selvitys.

¹⁰ Kero 2025.

¹¹ Kero 2025.

viktigaste orsakerna till att renoveringar inte görs lyfte man fram aktieägarnas eller styrelsens ovilja att genomföra renoveringar samt det alltför höga priset på renoveringar.¹²

I växande områden totalrenoveras gamla bostäder, men i områden på tillbakagång är totalrenoveringen av gamla bostäder av liten omfattning. Utmaningen är att kostnader för totalrenoveringar är oftast högre än marknadspriset, vilket leder till att låga säkerhetsvärden försämrar finansieringens tillgänglighet.¹³ Enligt en uppskattning som bygger på uppgifter från 2022 är det inte ekonomiskt motiverat att renovera ungefär fem procent av hela bostadsbyggnadsbeståndet under de kommande åren i motsvarighet till hur det åldras tekniskt. Av dessa ekonomiskt icke-motiverade renoveringsfall bedöms cirka 70 procent finnas i områden där befolkningen minskar eller minskar mycket. Överlag finns ungefär 40 procent av bostadsbyggnadsbeståndet i dessa områden.¹⁴

Regelbundet underhåll upprätthåller ett stabilt värde på bolagets byggnad och fastighet. Husbolagsbeståndets marknadsvärde är uppskattningsvis 250–300 miljarder euro, och den totala skuldgraden (andelen av summan av bostadslån och husbolagens lån) är uppskattningsvis 25–30 procent¹⁵. Utöver personliga lån ansvarar aktieägarna i husbolag för husbolagslånen, som aktieägarna amorterar genom att betala finansieringsvederlag¹⁶. Således utgör bolagen och deras aktielägenheter en betydande del av finländarnas nationalförmögenhet. Bostads- och husbolagslån utgör största delen av finländarnas lånebörda i form av penninginstitutslån.¹⁷ När byggnadsbeståndet åldras blir en stor del av bolagen tvungna att uppta skuldfinansiering för att finansiera bolagens totalrenoveringar. Snabbt stigande räntor och kostnader kan försämma bolagens möjligheter att få lån och dessutom har man märkt att särskilt mindre husbolag (färre än fem aktielägenheter) har svårt att över huvud få lånefinansiering. Det kan också vara svårt att få lånefinansiering särskilt för att totalrenoveringar har skjutits fram i onödan och/eller bolagets fastighet eller byggnad saknar säkerhetsvärde på grund av läget. Om fastigheternas skick försämras och totalrenoveringar skjuts fram, kan det medföra överraskande skador. Då

¹² Suomen Isännöintiliitto: Talous- ja isännöintiyrittäjäbarometri 2025. Tillgänglig: https://www.isannointi-liitto.fi/wp-content/uploads/2025/12/Talous-ja-isannointiyrittäjäbarometri-2025-tulokset_uusi.pdf Ekonomibarometern besvarades hösten 2025 av sammanlagt 308 experter i disponentbranschen, som skötte 6 900 husbolag.

¹³ Yhteenveto ja johtopäätökset alueiden eriytymisestä. Den regionala differentieringen på riksomfattande nivå Artikelsamling om nuläget och framtiden. Miljöministeriets publikationer 2025:24 (på finska, med presentationsblad på finska).

¹⁴ Huovari, Janne – Kurvinen, Antti – Lahtinen, Markus – Saari, Arto – Sen Tuuli: Asuinrakennusten korjaustarve 2020-2050. PTT raportteja 276 2022. Tillgänglig: https://www.ptt.fi/wp-content/uploads/media/julkaisut/asuinrakennusten-korjaustarve-2020-2050-ptt-raportteja-276_.pdf.

¹⁵ Finlands Fastighetsförbund: Hajautetun omistuksen taloyhtiöt: Perusfaktoja. Kiinteistöliiton blogi 25.3.2024. Tillgänglig: https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/tutkijakehittaa/hajautetunomistuksentaloyhtiot_2024/.

¹⁶ Finlands Bank: Voimakkaasti velkaantuneiden taloudellinen tilanne vaihtelee Suomessa. Analyysi 25.11.2021. Tillgänglig: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/artikkelit/voimakkaasti-velkaantuneiden-taloudellisen-tilanne-vaihtelee-suomessa/#:~:text=Kotitalouksien%20velkaantuminen%20on%20jatkanut%20kasvuaan.%20Vuoden%202020%20lopussa,asuntolainojen%20lis%C3%A4ksi%20niiden%20osuus%20asunto-osakeyhti%C3%B6iden%20nimiss%C3%A4%20olevista%20lainoista>

¹⁷ Statistikcentralen: Kotitalouksien velat ja rahoitusvarallisuus – molemmat ovat kasvaneet 2000-luvulla. Artiklar 28.2.2020. Tillgänglig: <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/kotitalouksien-velat-ja-rahoitusvarallisuus-molemmat-ovat-kasvaneet-2000-luvulla>

kan det särskilt i gamla husbolag vara svårt att få försäkringsersättningar. Om husbolaget inte får behövlig finansiering, hamnar aktieägarna att betala kostnaderna i den mån aktieägarna har betalningsförmåga och betalningsvilja.

I områden där befolkningen minskar eller minskar mycket kan det vara utmanande att få lån också för ekonomiskt motiverade renoveringar. Exempelvis vid en jämförelse av genomsnittspriserna på flervåningshusbostäder 2023 var prisernas medelvärde cirka 2300 euro/kvadratmeter, men en tredjedel av postnumren fanns i områden där priset var högst 1400 euro per kvadratmeter. Ett lågt marknadspris påverkar direkt lånens säkerhetsvärden och därigenom husbolagens möjligheter att få lån. När man granskar realpriserna på bostäder har Finland utanför huvudstadsregionen förlorat i medeltal cirka sju procent av realnivån på bostadspriserna år 2000 före 2024, medan realpriset i till exempel Helsingfors-1-området var 2024 cirka 70 procent högre än 2000.¹⁸

Även inom huvudstadsregionen uppskattar man att det i vissa områden finns bolag vilkas möjligheter att få lån har försämrats i och med prisutvecklingen. Om bolaget måste göra större anskaffningar på en gång, utgör aktieägarnas medel samt de medel som husbolaget samlat in på förhand en viktig del av den totala finansieringen.

2.2 Lagstiftning och praxis

2.2.1 Korttidsuthyrning av bostadslägenheter

Varje aktie i ett bostadsaktiebolag medför ensam för sig eller tillsammans med andra aktier rätt att besitta en lägenhet som anges i bolagsordningen eller någon annan del av en byggnad eller fastighet som bolaget besitter (BABL 1 kap. 2 § 2 mom.). Besittningsrätten till en lägenhet har i stor utsträckning ansetts motsvara äganderätt.¹⁹ En aktieägare har ensamrätt att besitta och använda den aktielägenhet som enligt bolagsordningen är i aktieägarens besittning. I lagen har uttryckligen beaktats aktieägarens rätt att upplåta aktielägenheten eller en del av den att användas av någon annan, om inte något annat föreskrivs i lag eller i bolagsordningen (BABL 1 kap. 4 §). Varken i lagbestämmelserna eller i förarbetena begränsas särskilt för hur lång eller kort tid lägenheten eller en del av den ska eller får upplåtas eller för vilken användning lägenheten får upplåtas. Det sistnämnda begränsas av aktielägenhetens användningsändamål; aktieägaren får inte använda lägenheten på ett sätt eller överlåta den för ett ändamål som inte tillåts i bolagsordningen (se BABL 8 kap. 2 § 1 mom. 3 punkten och 2 mom.).

Av definitionen av bostadsaktiebolag följer att ett bostadsaktiebolag ska enligt bolagsordningen ha till syfte att äga och besitta minst en sådan byggnad eller del av en byggnad i vilken mer än hälften av lägenhetens eller lägenheternas sammanlagda golvyta enligt bolagsordningen upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning (BABL 1:2.1 §).²⁰ I ett bostadsaktiebolags

¹⁸ Kero 2025.

¹⁹ Jauhiainen, Jyrki - Järvinen, Timo A. - Nevala, Tapio: Asunto-osakeyhtiölaki. 5:e reviderade upplagen. Alma Talent 2025 (nedan *Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025*), s. 14 samt Furuholm, Marina - Kanerva, Ari - Kuhanen, Petteri - Rosén Aki: Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 1. 5:e reviderade upplagan. Kiinteistöalan Kustannus 2023 (nedan *Furuholm et al. 2023a*), s. 36.

²⁰ Se Jauhiainen – Järvinen – Nevala, s. 6 och 14. Enligt Jauhiainen et al saknar definitionen i praktiken betydelse efter att bolaget registrerats med avseende på om lagen om bostadsbolag tillämpas på bolaget eller inte. Trots att det efter registreringen framgår att bolaget inte skulle ha fått registreras om ett bostadsaktiebolag, fattas beslutet om byte av den bolagslag som ska tillämpas på bolaget och registreras beslutet på det sätt som föreskrivs om ändring av bolagsformen (se BABL 6 kap. 37 §).

bolagsordning ska anges varje aktielägenhets användningsändamål (BABL 1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten). I lagen definieras inte vad som avses med boende som användningsändamål. Vid tolkningen av bolagsordningens bestämmelser utgår man från deras ordalydelse. Man kan avvika från en tolkning enligt ordalydelsen när en sådan tolkning inte motsvarar det syfte som bestämmelsen har som en del av bolagsordningen eller om den leder till ett för bolaget, aktieägaren eller mottagaren överraskande eller oskäligt slutresultat (se bl.a. HD 2001:57 och 2017:2).

Det blir aktuellt att bedöma en aktielägenhets användningsändamål för det första när man bedömer bolagets möjlighet att ta aktielägenheten i sin besittning. Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning kan komma på fråga, om aktielägenheten används väsentligen i strid med det användningsändamål som anges i bolagsordningen (BABL 8 kap. 2 § 1 mom. 3 punkten). Dessutom förutsätts att förseelsen är av större betydelse än ringa (BABL 8 kap. 2 kap. 2 mom.). Vid bedömningen av användningsändamålet läggs då vikt vid omfattningen av de kostnader, de störningar och det övriga besvär som orsakas bolaget och andra aktieägare och boende (bolagets och aktieägarnas hyresgäster) samt tolkningen av bolagsordningen. I den juridiska litteraturen har det framförts att användning av en aktielägenhet i strid med lägenhetens byggnadsrättsliga användningsändamål inte ensamt ger rätt att ta aktielägenheten i bolagets besittning.²¹

Vid bedömningen av frågan om när användningen av en lägenhet för ett annat ändamål än det som anges i bolagsordningen väsentligen strider mot bolagsordningen kan man fästa uppmärksamhet bland annat vid hur mycket utomstående arbetskraft som har anställts för verksamheten i lägenheten eller i vilken utsträckning verksamheten stör husets övriga boende eller förorsakar tilläggskostnader för bolaget (RP 216/1990 rd, s. 62). Enligt lagens förarbeten torde nyttjande av lägenheten till väsentligen annat ändamål än den är avsedd för eller i strid med bolagsordningen vanligen vara av större än ringa betydelse. Nyttjande i strid med bolagsordningen torde visserligen kunna vara också av den arten att därav inte förorsakas några som helst störningar för andra aktieägare eller skada för bolaget och förseelsen har då endast ringa betydelse (RP 216/1990 rd, s. 63). Huruvida en lägenhet används i strid med det användningsändamål som anges i bolagsordningen och huruvida denna användning är av större än ringa betydelse beror på omständigheterna, som måste bedömas från fall till fall. Det går inte att allmängiltigt säga på förhand när ett förfarande är av endast ringa betydelse. Bedömningen kan till exempel påverkas av om användningen de facto stör husets övriga invånare och om den upprepas (jfr RP 216/1990 rd s. 63). I rättspraxis har användning av en aktielägenhet i strid med det användningsändamål som anges i bolagsordningen bedömts bland annat i följande fall:

HD (1992:9²²) har ansett det som ringa störning i anslutning till användning som avvek från boendeändamål (en aktielägenhet användes för familjedagvård) att i första hand boende som arbetade nattskift hade några gånger blivit väckta av ljud när barnen fördes till vård eller när barnen gick utför att leka på förmiddagen. Detta inträffade ändå inte vid en sådan tidpunkt då man i allmänhet förutsätts undvika ljudlig verksamhet i bostadshus och i ärendet påvisades inte heller någon annan förseelse mot vad som är nödvändigt för att upprätthålla ordningen i bolagets utrymmen.

²¹ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 758 ja Furuhielm, Marina - Kanerva, Ari - Kuhanen, Petteri - Rosén Aki: Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 2. 5:e reviderade upplagen. Kiinteistöalan Kustannus 2023 (nedan *Furuhielm et al. 2023b*), s. 162.

²² HD:1992:9. Tillgänglig: <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/1992/9>

HD (2019:38²³) har som ett led i helhetsbedömningen fäst uppmärksamhet vid om det i ärendet framgått att den avvikande användningen av lägenheten har orsakat andra aktieägare olägenhet eller tilläggskostnader (se särskilt punkt 31 – i fallet var det i sig fråga om samlingslokal, butik och försäljningsutställningslokal och användningen i strid med bolagsordningen gällde en annan bestämmelse än boendeändamål).

RHovR (11.9.1996 nr 1028) bedömde att användningen av en bostadslägenhet som arbets-, inkvarterings- och viloutrymme för anställda hos det bolag som ägde lägenheten innebar användning i strid med bolagsordningen. Gruppen som använde lägenheten var stor: man hade bland annat låtit göra 23 nycklar till lägenheten. Byggnadstillsynsmyndigheterna hade ansett att användningen av lägenheten avvek väsentligen från användningsändamålet enligt bygglovet. Hovrätten ansåg att aktieägarens förfarande orsakade störningar eller skada i sådan omfattning att förseelsen inte kunde anses som ringa.

Det finns inga kända egentliga prejudikat som gäller besittningstagande i samband med korttidsuthyrning. Birkalands tingsrätt bedömde i ett besittningstagandeärende som gällde korttidsuthyrning (L 758/2023/50) att lägenheten, som i bolagsordningen definierats som bostadslägenhet, åtminstone i huvudsak ska användas för boende, och inte som till exempel lager- eller affärslokal. Tingsrätten fäste också uppmärksamhet vid att husbolagets bolagsordning inte innehöll några begränsningar av uthyrning av lägenheten och att varken lagen om bostadsaktiebolag eller annan lagstiftning innehåller några bestämmelser om aktieägarens rätt att hyra ut en lägenhet som är i dennes besittning lång- eller kortvarigt. Enligt tingsrätten kommer gränsen emot, om uthyrningsverksamheten är av sådan art att den anses som yrkesmässig inkvarteringsverksamhet, då besittningstagande kan vara möjligt. Tingsrätten stannade för att betrakta beslut om tagande av lägenheten i besittning som ogiltigt därför att det inte fanns några förutsättningar att ge en varning. Av denna orsak blev det inte aktuellt för tingsrätten att bedöma om det skulle ha funnits grund för ett besittningstagande till följd av användningen av lägenheten. Hovrätten bedömde saken annorlunda; enligt den hade aktieägaren getts en giltig skriftlig varning om användning av lägenheten i strid med användningsändamålet före bolagsstämmans beslut att lägenheten tas i bolagets besittning. Hovrätten upphävde tingsrättens dom och återförvisade ärenden till tingsrätten för behandling av andra grunder för talan (bland annat förelåg grunder enligt bostadsaktiebolagen att ta lägenheten i besittning). Hovrättens avgörande har inte vunnit laga kraft.

I den juridiska litteraturen har det anförts att vid bedömningen av när en lägenhet används väsentligen i strid med användningsändamålet är det motiverat att tolka bolagsordningens bestämmelser relativt extensivt.²⁴ Detta har motiverats med att aktieägarens besittningsrätt är avsedd att vara en rätt som påminner om äganderätt och det är inte motiverat att inskränka den genom en begränsande tolkning av flertydiga uttryck.

Utöver att en aktielägenhet används på ett sätt som väsentligen strider mot bolagsordningen kan besittningstagande komma på fråga om det förs ett störande liv i aktielägenheten eller aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten inte iakttar vad som krävs för bevarande av ordningen i bolagets lokaler och utrymmen (BABL 8 kap. 2 §1 mom. 4–5 punkten). Grannförhållanden är förenade med en rimlig skyldighet att stå ut med normala ljud

²³ HD:2019:38. Tillgänglig: <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/2019/38>

²⁴ Aunola, Essi – Rosen, Aki: Huoneiston hallintaanotto asunto-osakeyhtiössä. Rakennustieto OY 2013, s. 36 och hänvisningen där till Kyläkallio – Iirola – Kyläkallio: Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö, 2003, s. 638–639.

och andra störningar från livet i andra lägenheter.²⁵ Boende i bolagsform är förenat med skyldighet att stå ut med särskilt ljud som orsakas dagtid.²⁶ Det kan dock inte förutsättas att grannarna ska stå ut med störningar som förekommer oftare än normalt och pågår länge.²⁷ Den som bor i en lägenhet i ett bostadsaktiebolag har rätt att leva störningsfritt i sin bostad, så det är förbjudet att orsaka någon annan oskäligen störningar.²⁸

Styrelsen ska ge aktieägaren en skriftlig varning innan ett beslut om att ta aktielägenheten i bolagets besittning kan fattas. Om aktieägaren har hyrt ut aktielägenheten eller en del av den eller annars upplåtit aktielägenheten att användas av någon annan, ska varningen också delges hyresgästen eller den som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den. I varningen ska det anges vad den grundar sig på och nämnas möjligheten att bolaget tar aktielägenheten i sin besittning (BABL 8 kap. 3 § 1 mom.). Varningen ska delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Om aktieägaren, hyresgästen eller den boende som annars fått rätt att använda aktielägenheten inte har kunnat anträffas trots försök, får varningen sändas till honom eller henne i ett rekommenderat brev som han eller hon anses ha fått del av den sjunde dagen efter det att brevet postades (BABL 8 kap. 3 § 2 mom.). Om det inte är känt vem som är aktieägare eller hyresgäst eller som annars har fått rätt att använda lägenheten, kan varningen delges aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda lägenheten genom att den publiceras i den officiella tidningen eller någon tidning som är allmän på orten och genom att information om varningen dessutom lämnas till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut (BABL 8 kap. 3 § 3 mom.). Om aktieägaren med anledning av varningen utan dröjsmål uppfyller sin skyldighet eller om rättelse annars sker, får bolaget inte ta aktielägenheten i sin besittning. I detta fall ska aktieägaren dock ersätta de kostnader som tilldelandet av varningen och sammankallandet av bolagsstämman redan har orsakat bolaget (BABL 8 kap. 3 § 4 mom.).

Det kan bli aktuellt att bedöma en aktielägenhets användningsändamål också när bolagsordningen ändras. Ändring av bolagsordningen kräver utöver kvalificerad majoritet enligt lagen även aktieägarens samtycke, när den rätt att besitta en lägenhet som aktieägarens aktier medför ändras eller det ändamål för vilket aktieägarens lägenhet får användas ändras (BABL 6 kap. 35 § 1 mom. 1–2 punkten). Enligt förarbetena till den förstnämnda bestämmelsen (RP 24/2009 rd s. 145) som en ändring av besittningsrätten betraktas även en sådan begränsning som

²⁵ Sillanpää, Matti J. – Vahtera, Veikko: Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Sanoma Pro Oy 2011, s. 243 och Furuholm – Kanerva – Kinnunen – Kuhanen 2015, s. 306. Se Kouvola HovR 15.12.1993 nr 2017, där ljuden hade orsakats av normalt liv, men eftersom de förekom ovanligt ofta och vid ovanliga tider överskreds tröskeln för besittningstagande. Aktieägaren har vädrat lägenheten mot trappuppgången, haft vatten att rinna i onödan, uppträtt på ett sätt som ansågs olämpligt mot andra boende, avsiktligt lämnat lamporna på i gemensamma utrymmen och avsiktligt orsakat andra störande ljud. Förseelsen ansågs inte vara av endast ringa betydelse med beaktande av att störningarna fortsatt en längre tid.

²⁶ Se t.ex. Helsingfors HovR 30.1.2014 nr 179 (S 13/2410). I fallet var störningarna väsentliga och inträffade till största delen nattetid.

²⁷ Se t.ex. Östra Finlands HovR 8.1.2002 nr 6 (S 01/586). I fallet hör sporadiskt ropande nattetid som pågått flera månader inte till normal bullernivå.

²⁸ Saarnilehto, Ari: Hyvän tavan vastaisuudesta. Turun yliopisto 1993, s. 193. För rättspraxis se t.ex. Kouvola HovR 7.2.2001 nr 177 (S 00/810), där man betonar den allmänna principen att vid kollektivboende måste varje boende ta hänsyn till de andra boende i kollektivet och Åbo HovR 16.1.2003 nr 112 (S 02/436).

hindrar eller utgör en olägenhet för användning av lägenheten i enlighet med dess användningsändamål. Punkten tillämpas därför till exempel på beslut om ändring av bolagsordningen så, att en bostadslägenhet inte får hyras för bostadsbruk eller så att i bostadslägenheten inte får hållas sedvanliga sällskapsdjur eller i något annat avseende föras ett normalt leverne. I den juridiska litteraturen har det ansetts att nämnda krav på samtycke gäller begränsning av användningen av en lägenhet för Airbnb.²⁹

När det gäller kravet på samtycke för ändring av användningsändamålet har det framförts i den juridiska litteraturen att en aktielägenhet som i bolagsordningen definierats som bostadslägenhet får utöver för permanent och tillfälligt boende användas även för annan verksamhet som i huvudsak motsvarar boende, såsom sedvanlig familjedagvård-, vård- och äldreomsorgsverksamhet, samt delvis för annan verksamhet utöver boende.³⁰ I praktiken begränsar kravet på samtycke väsentligt, och hindrar ofta, beslut om ändringar av bolagsordningen som begränsar aktieägarens besittningsrätt under bolagets livscykel. När ett bolag bildas är det däremot väsentligt lättare att ta in dylika begränsningar i bolagsordningen.

Marknadsdomstolen (nedan även MD) har i sitt avgörande 8/17³¹ (lagakraftvunnet) bedömt huruvida man i bolagsordningen utan aktieägarens samtycke helt och hållet kan förbjuda lägenhetshotell- och inkvarteringsverksamhet som bedrivits som affärsverksamhet i en aktielägenhet som enligt bolagsordningen är avsedd för boendeändamål. Enligt MD begränsade de användningsändamål som angetts i bolagsordningens lägenhetsbeskrivning i detta fall aktieägarens besittningsrätt så att lägenheten inte kan användas och således inte heller upplåtas för något annat ändamål än användning som bostad. I ärendet skulle det således enligt MD avgöras huruvida den ändring av bolagsordningen som bolagsstämman beslutat om innebar en begränsning av aktieägarens rätt att använda sin lägenhet som bostad och hyra ut den för nämnda ändamål.

MD hänvisade till juridisk litteratur (Kaila, Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan, 1995, s. 51), där det i fråga om motsvarande bestämmelse i den tidigare gällande lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) konstaterats att i en bostadslägenhet kan enligt etablerad praxis bedrivas även mycket omfattande verksamhet som yrkesutövare. Vid bedömningen av om lägenhetens användning stred mot det tänkta ändamålet eller bolagsordningen kunde enligt MD uppmärksamhet fästas bland annat vid hur mycket utomstående arbetskraft som har anställts för verksamheten i lägenheten eller i vilken utsträckning verksamheten stör husets övriga boende eller förorsakar tilläggskostnader för bolaget. Huruvida en lägenhet används i strid med boendeändamålet enligt bolagsordningen beror enligt MD på omständigheterna, som måste bedömas separat i varje enskilt fall. Att en lägenhet används som lägenhetshotell eller för inkvarteringsaffärsverksamhet kunde enligt MD i ett enskilt fall vara förenligt med bostadslägenhetens användningsändamål. Sålunda ansåg MD att bolagsordningens förbud mot att hyra ut eller använda lägenheten för lägenhetshotelländamål eller inkvarteringsaffärsverksamhet har inneburit en sådan ändring i den rätt att besitta lägenheten som aktierna medför för vilken man enligt 6 kap. 35 § 1 mom. 1 punkten i lagen om bostadsaktiebolag borde ha fått alla aktieägares samtycke.

²⁹ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 517 jämte hänvisningar till MD 8/17. Likaså Furuholm et al. 2023b, s. 524.

³⁰ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 588.

³¹ MD:8/17. Tillgänglig:

<https://www.markkinaoikeus.fi/fi/index/paatokset/teollisjatekijanoikeudellisetasiat/1485939213285.html>

En aktieägare ska ersätta skada som denne genom att medverka till en överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen uppsåtligt eller av oaktsamhet har orsakat bolaget, en annan aktieägare eller någon annan (BABL 24 kap. 2 § 1 mom.). Aktieägarens ansvar för skada som orsakats av den som vistas i lägenheten är också ett ansvar för vållande. Aktieägaren kan således vara ansvarig för en skada som orsakats av till exempel hans eller hennes hyresgäst eller gäst. Med stöd av omsorgsplikten ska aktieägaren på sedvanligt sätt också välja sina hyresgäster och på sedvanligt sätt ge akt på i vilket skick en lokal är som hyrs ut. I allmänhet kan aktieägaren lita på att till exempel en hyresgäst sköter lägenheten omsorgsfullt. Om aktieägaren på grund av till exempel hyresgästens beteende, kontakter från bolaget eller andra aktieägare eller av någon annan orsak har skäl att anta att hyresgästen försummar sina skyldigheter, till exempel den omsorgsplikt som denne har utifrån hyresförhållandet, måste aktieägaren se till att lägenhetens skick kontrolleras tillräckligt ofta (RP 24/2009 rd, s. 280). Om aktieägaren då inte ser till att lägenhetens skick kontrolleras, kan aktieägaren vara skadeståndsansvarig. Om skadan har orsakats genom överträdelse av bestämmelserna i 4 och 5 kap. i lagen om bostadsaktiebolag eller bestämmelserna i bolagsordningen om aktieägares omsorgsplikt, underhållsansvar eller om ändringsarbeten, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte aktieägaren visar att denne har handlat omsorgsfullt (BABL 24 kap. 2 § 2 mom.). Varje aktieägare ska underhålla sin aktielägenhet invändigt och sköta sin aktielägenhet omsorgsfullt (BABL 4 kap. 3 §).

Övrig lagstiftning

Bestämmelser om byggande och områdesanvändning. Definitionerna av boende och inkvartering har betydelse också till exempel inom områdesanvändningen och byggandet, som från och med den 1 januari 2025 omfattas av bestämmelserna i lagen om områdesanvändning (752/2023) och bygglagen (751/2023). Dessa lagar tillämpas på användning och uppförande av alla slags byggnader och lägenheter oberoende av ägande- och besittningsform.

I en detaljplan fastställs det huvudsakliga användningsändamålet för områdena och utifrån det fastställer man för vilket användningsändamål ett visst område kan bebyggas. Användningsändamålet bestämmer också för vilket ändamål – till exempel för boende eller inkvarteringsverksamhet – bygglov kan beviljas och vilka egenskaper som förutsätts av byggnaden. Definitionen av kortvarig uthyrning av bostadslägenheter och inkvarteringsverksamhet är väsentlig vid bedömningen av när uthyrning av en bostadslägenhet är inkvarteringsverksamhet eller boende med beaktande av planbestämmelserna och bygglovsbestämmelserna. Högsta förvaltningsdomstolen har prövat förhållandet mellan korttidsuthyrning, boende och inkvarteringsverksamhet i bland annat prejudikaten HFD 2021:76, HFD 2021:77, HFD 2024:24 och HFD:2024:75. Högsta förvaltningsdomstolen har ansett det vara centralt huruvida de typiska verkningarna av användningen motsvarar förutom det beviljade bygglovet även det i planen anvisade användningsändamålet i allmänhet och därtill anknutna förutsebara och berättigade förväntningar. Det relevanta har varit vilka konkreta följder verksamheten i varje enskilt fall har. Vid denna prövning saknar det däremot betydelse hur avtalet om överlåtelse av besittningen av en lägenhet karakteriseras privaträttsligt.

I fallet HFD:2021:77 har markanvändnings- och bygglagens bestämmelser tillämpats i ett fall där tomterna i fråga låg inom ett område som i detaljplanen var anvisat som kvartersområde för småhus (AP) och de lägenheter yrkandet gällde var enligt bygglovet bostäder till sitt användningsändamål. I ärendet hade lämnats utredning om att en del av lägenheterna hade hyrts ut också med kortvariga avtal (på webbplatserna Booking.com och Tori.fi). HFD konstaterade att i bedömningen av om ändringen av användningsändamålet förutsätter bygglov, skulle i varje enskilt fall avgöras om de typiska verkningarna av den användning som bedömningen av tillståndsplikten gäller, motsvarar förutom det beviljade bygglovet, även det i detaljplanen anvisade användningsändamålet i allmänhet och därtill anknutna förutsebara och berättigade

förväntningar. Det relevanta var vilka konkreta följder verksamheten i varje enskilt fall har. Vid planläggning används olika beteckningar för boende och för turisttjänster, eftersom verkningarna är olika. HFD konstaterade att regelbunden uthyrning av möblerade lägenheter med kortvariga avtal är till sin natur inkvarteringsverksamhet, vilket inte kan anses vara typiskt för området och inte heller till sina verkningar motsvarar vanligt småhusboende. I bedömningen med stöd av markanvändnings- och bygglagen saknade det betydelse huruvida det är fråga om näringsverksamhet eller vilken lag som tillämpas på hyresavtalen mellan hyresgästen och hyresvärden. HFD ansåg att åtminstone en del av lägenheterna användes till sådan inkvarteringsverksamhet som inte var förenlig med ikraftvarande detaljplan eller de bygglov som beviljats för tomterna.

I fallet HFD:2024:75 konstaterade HFD att egendomsskyddet som en grundrättighet innebär att en aktieägare i ett bostadsaktiebolag även för korta tider kan hyra ut de bostäder hen besitter. Enligt en bedömning från fall till fall kan uthyrningsverksamhet ändå inom den byggnadstillsyn som görs med stöd av markanvändnings- och bygglagen anses vara faktisk inkvarteringsverksamhet. I detta fall fästes uppmärksamhet vid hyresverksamhetens natur och andra omständigheter kring uthyrningen. HFD ansåg det utrett att det i den uthyrning av möblerade bostäder som idkades, enligt den utredning som erhållits om verksamhetens fortlöpande och yrkesmässiga natur samt hyrestiderna och de tjänster som erbjöds i samband med uthyrningen, var fråga om att återkommande erbjuda kortfristiga inkvarteringsperioder av inkvarteringsverksamhetsnatur. De ifrågavarande bostäderna fanns i ett flervåningshus i vars omgivning det fanns närmast bostadsbyggnader. Under dessa omständigheter var det ständiga bytet av boende i samband med hyresverksamheten inte typiskt för området eller något man väntade sig.

Vid miljöministeriet bereds som bäst en ändring av bygglagen för att genomföra regeringsprogrammets föresats om korttidsuthyrning. I utkastet till regeringens proposition, som var på remiss våren 2025, föreslogs det att bygglagen skulle utökas med en bestämmelse om skyldighet för den som besitter en byggnad att iakttä användningsändamålet enligt bygglagen när byggnaden används. I utkastet till proposition föreslogs det dessutom definitioner av kontinuerligt boende samt uthyrning av en bostadsbyggnad genom avtal som varar minst fyra veckor. Enligt utkastet till proposition ska som boende också betraktas upplåtelser av en bostadsbyggnad eller bostadslägenhet som varar en kortare tid än fyra veckor, om den som har byggnaden eller lägenheten i sin besittning har sin bostad i byggnaden eller lägenheten enligt befolkningsdatasystemet som avses i lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (661/2009), samt upplåtelser av en bostadsbyggnad eller bostadslägenhet i kortare perioder än fyra veckor under högst 90 dagar per kalenderår. Enligt utkastet till proposition kan kommunen i sin byggnadsordning tillåta att som boende betraktas i det sistnämnda fallet upplåtelser av en bostadsbyggnad eller bostadslägenhet i kortare perioder än fyra dagar under högst 180 dagar i stället för 90 dagar per kalenderår. Enligt utkastet till proposition ska den som har bostadsbyggnaden eller bostadslägenheten i sin besittning föra bok över användningen av bostadsbyggnaden eller bostadslägenheten och på begäran visa upp bokföringen för byggnadstillsynsmyndigheten. I utkastet föreslogs det dessutom att användning av en byggnad i strid med användningsändamålet enligt bygglovet för byggnaden ska vara straffbart som byggnadsförseelse. Utkastet till proposition och responsen på det finns tillgängligt i

utlåntandetjänsten³². När det föreliggande propositionen utarbetades var det inte känt med vilket innehåll avsikten var att överlämna regeringens proposition som gäller ändring av bygglagen.

Lagstiftningen om rumshyra. Enligt bestämmelsen om tillämpningsområde i 1 § 1 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995, nedan LHBL) tillämpas lagen på ett avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad (lägenhet) hyrs ut för att användas som bostad (hyresavtal för bostadslägenhet). Enligt bestämmelsen om begränsningar av tillämpningsområdet i 2 § tillämpas lagen inte på inkvarteringsrörelser verksamhet. Begränsningen av tillämpningsområdet som gäller inkvarteringsrörelser verksamhet togs för första gången in i 1961 års hyreslag. Enligt 43 § i den lagen gällde inte lagen uthyrning av enskilda möblerade rum i hotell, pensionat eller andra härbärgeringsrörelser. Begränsningen motiverades med att åtskilliga bestämmelser i lagen inte lämpade sig för sådan kortvarig uthyrning (RP 59/1959 rd, s. 14). I 1987 års hyreslag flyttades bestämmelsen om begränsning av tillämpningsområdet till 2 § 1 mom. och språkdräkten ändrades så att endast härbärgeringsrörelse i allmänhet nämndes som begränsning av tillämpningsområdet, men inte möblerade rum. Enligt förarbetena till paragrafen var avsikten dock inte att ändra det tidigare tillämpningsområdet (RP 127/1984 rd, s. 27). Enligt förarbetena till 1987 års hyreslag var lagen avsedd att reglera parternas rättigheter och skyldigheter vid mera bestående och längre tids boende eller annat nyttjande av lägenhet än vad det är fråga om till exempel i hotell, motell, resandehem och natthärbärge. När tillämpningsområdet angavs var verksamhetens beskaffenhet av avgörande betydelse, det vill säga affärsverksamhet som bedrivs som härbärgeringsrörelse, och inte den omständigheten huruvida de bestämmelser som gällde härbärgeringsrörelse skulle tillämpas på verksamheten (RP 127/1984 rd, s. 27). I den regeringsproposition som ledde till stiftandet av LHBL ingår motsvarande omnämnan (se RP 304/1994 rd, s. 50). Den arbetsgrupp som bedömt en ändring av hyreslagen har i sitt betänkande föreslagit att bestämmelsen om begränsningar av tillämpningsområdet i 2 § ändras så att lagen inte tillämpas på ett avtal enligt vilken en lägenhet hyrs ut till någon för att användas för kortvarigt eller tillfälligt boende.³³

Utöver LHBL innehåller lagen om hyra av affärslokal (nedan LHAL) bestämmelser om hyresavtal, och bestämmelserna om tillämpningsområde i dessa lagar är kopplade till varandra. Enligt LHAL 1 § 1 mom. tillämpas lagen på ett avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad (lägenhet) hyrs ut till någon för att användas för något annat än boende (hyresavtal för affärslokal). Alla lägenheter som inte används för boende kallas alltså affärslokal i LHAL. I bestämmelserna om tillämpningsområde i hyreslagarna nämns dessutom att användningsändamålet bestäms enligt vad som avtalats vara den huvudsakliga användningen (LHBL 1 § 1 mom. och LHAL 1 § 1 mom.). Det huvudsakliga användningsändamålet bestämmer huruvida bestämmelserna om hyra av affärslokal eller bestämmelserna om hyra av bostadslägenhet ska tillämpas på hyresförhållandet (RP 304/1994 rd, s. 49 och 103). Att ett enskilt rum i en lägenhet används till exempel som tandläkarmottagning eller bokföringsbyrå ändrar således inte i sig lägenhetens användningsändamål till något annat än boende. Hyresförhållandet som gäller en affärslokal blir inte heller ett hyresförhållande som gäller en

³² Länk till utlåntandetjänsten:

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=d99ebb5d-db32-4d68-93c3-5793c5e0586>

³³ Justitieministeriet: Arbetsgruppens betänkande om hyreslagen. Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåntanden 2024:41. Tillgänglig:

<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165990> (nedan *Justitieministeriet 2024:41*, på finska, med presentationsblad på svenska)

bostadslägenhet om en liten del av lägenheten hela tiden eller under en del av tiden används till exempel för övernattnig. (RP 304/1994 rd, s. 20).

Bestämmelsen om tillämpningsområde i LHBL är inte den enda bestämmelsen i lagen som nämner någon form av termen boende. Termen nämns t.ex. i LHBL i 11 §, enligt vilken makar solidariskt svarar för de förpliktelser som följer av hyresavtalet, om de bor tillsammans i en lägenhet som de eller den ena av dem har hyrt. Enligt förarbetena till paragrafen gäller de rättigheter och skyldigheter som avses i avtalet endast personer som vardera har sitt hem i lägenheten (RP 304/1994 rd, s. 56). Enligt förarbetena till 100 § om sambors solidariska ansvar i hyreslagen från 1987 avsågs med boende att samborna hade "bostad och hem i lägenheten". Enligt samma förarbeten framgår det tydligast att så är fallet av att båda är antecknade i gårdens invånarförteckning som boende i lägenheten (RP 127/1984 rd, s. 73). I LHBL 11 § innebär boende alltså annan än tillfällig vistelse i lägenheten. Termen boende används i denna bemärkelse även i LHBL 45 §. I flera bestämmelser i LHBL talas det dessutom om att hyra en lägenhet som bostad eller så jämföras boende och användning av en lägenhet som bostad med varandra (se 5 § 1 mom., 17 § 1 mom., 48 § 1 mom., 55 § 2 mom. 1 punkten, 69 § 5 mom. och 84 § 1 mom.).

Lagstiftning om inkvarteringsverksamhet. Bestämmelser om inkvarteringsverksamhet finns i lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet (308/2006). Enligt 1 § 1 mom. i den lagen gäller lagen bland annat utövande av inkvarteringsverksamhet. Enligt 2 mom. 1 punkten i samma paragraf avses med inkvarteringsverksamhet yrkesmässigt tillhandahållande av möblerade rum eller andra inkvarteringslokaler för kunder som behöver tillfällig inkvartering. Enligt förarbetena till paragrafen gör lagen en klar avgränsning när det gäller boende inom inkvarteringsverksamhet och boende enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995). Med inkvartering av kunder i en inkvarteringsrörelse avses endast tillfällig inkvartering (RP 138/2004 rd, s. 19). I förarbetena till lagen om inkvarterings- och förplägnadsverksamhet nämns att inkvarteringsverksamheten kännetecknas av att verksamheten utövas yrkesmässigt. När yrkesmässigheten bedöms är den väsentliga frågan huruvida verksamheten siktar till ekonomiska resultat. Lagen gäller inte heller verksamhet av sporadisk karaktär. Bestämmelserna i lagen har utarbetats med tanke på dem som utövar inkvarterings- och förplägnadsverksamhet som näring, och det är inte nödvändigt att utsträcka dessa bestämmelser till att gälla verksamhet som till följd av sin sporadiskhet inte kan anses vara utövande av näringen i fråga. Verksamheten kan betraktas som sporadisk natur, om den är av engångsnatur eller upprepas bara mycket sällan. Tillämpningsområdet omfattar inte sådan verksamhet av sporadisk karaktär där till exempel en privatperson inkvarterar gäster i sitt hem i samband med ett sammarevenemang. Det har inte någon betydelse om verksamheten faktiskt ger vinst. Sådan inkvarterings- och förplägnadsverksamhet som utövas utan strävan efter ekonomisk behållning faller utanför tillämpningsområdet (RP 138/2004 rd, s. 19).

Korttidsuthyrning i praktiken

Det är svårt att entydigt definiera korttidsuthyrning. Utmärkande för korttidsuthyrning är dock i allmänhet att i stället för hyresförhållanden som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet erbjuds till exempel via plattformar för delningsekonomi (bl.a. AirBnB, Booking.com osv.) tillfällig, kortvarig användning av en byggnad eller lägenhet för inkvartering (det typiska torde vara att de kortvariga hyresförhållandena varierar från några dagar till veckor). Behoven kan hänföra sig till exempelvis turism (korttidshyrning som alternativ till hotell- eller andra motsvarande inkvarteringsstjänster), arbetsrelaterad mobilitet (korttidshyrning som alternativ till lägenhetshotell- eller andra motsvarande tjänster för dem som är på arbetskommendering eller arbetar på distans) eller något annat kortvarigt boendebestånd (korttidshyrning som tillfällig

hemliknande inkvarteringsform för den som behöver en tillfällig bostad på grund av till exempel en vattenskada).

Korttidsuthyrning skiljer sig från traditionell hyra av bostadslägenheter för en viss tid eller tills vidare så att hyresgästen inte är skriven i bostadslägenheter (m.a.o. hyresgästen gör inte lagstadgad flyttningsanmälan för att säkerställa att adressuppgifterna i befolkningsdatasystemet motsvarar det faktiska boendet). Korttidsuthyrning kan vara till exempel yrkesmässig näringsverksamhet, verksamhet som hänför sig till en enskild aktieägars bostadsplacering eller så kan den erbjuda en aktieägare som bor i lägenheten möjlighet att utnyttja lägenhetens ekonomiska värde enligt aktieägarens livssituation och/eller när det inte finns efterfrågan på långvarigare hyresförhållanden i området. Regelbunden korttidsuthyrning leder i praktiken till att de personer som vistas i aktielägenheten byts ut oftare än vid sedvanligt boende. Å andra sidan kan lägenheten mellan korttidsuthyrningarna stå tom kortare eller längre tider till skillnad från normal användning för boendeändamål.

Korttidsuthyrningsvolymerna är störst i städer och i områden där behovet av tillfällig inkvartering är störst till följd av till exempel turism eller arbetsrelaterad mobilitet. När det gäller turism är Rovaniemi ett exempel på en sådan stad. Där var antalet så kallade plattformsövernattningar 2024 sammanlagt 696 000 st., vilket täckte en betydande del av stadens turistkapacitet. Plattformsövernattning på grund av turism förekommer i stor utsträckningen även i vissa kommuner i norr och i Lappland, såsom Kittilä och Kuusamo, där boendet i bostadsaktiebolagsform och därmed också korttidsuthyrningen av bostadslägenheter är mindre än i till exempel Rovaniemi. Korttidsuthyrning är överlägset vanligast i Helsingfors, där antalet plattformsövernattningar 2024 var sammanlagt 853 000 st. Till skillnad från till exempel Rovaniemi fördelar sig antalet plattformsövernattningar i Helsingfors i praktiken på flera husbolag och i Helsingfors är således inte lika vanligt som i Rovaniemi att korttidsuthyrningsverksamhet förekommer i en betydande del av aktielägenheterna i ett enskilt husbolag.

År 2024 var antalet övernattningar som bokats på plattformar störst i Helsingfors, Rovaniemi, Kittilä, Tammerfors och Åbo. Bland de inhemska bokarna var förutom de ovannämnda orterna även Uleåborg och Kuusamo populära. (Tabell 5). Den genomsnittliga stanntiden för bokningar på plattformarna var cirka 3 nätter i de 10 populäraste bokiningskommunerna. De utländska bokningarna var i genomsnitt cirka 1,5 nätter längre än de inhemska bokningarna. Den genomsnittliga stanntiden mätt i nätter var längst i kommunerna Esbo, Kittilä och Kuusamo. (Tabell 6). Antalet personer i det sällskap som gjort bokningen var i medeltal 2,5 personer.

Tabell 5. Korttidsinkvartering i Finland 2024 som bokats via internationella plattformar, de 10 populäraste kommunerna

Kommun	Inhemska bokningar, antal	Utländska bokningar, antal	Bokade övernattningar totalt, antal	Antal övernattningar i relation till kommunens invånarantal
Helsingfors	853 425	223 648	629 777	125 %
Rovaniemi	696 293	90 394	605 899	1059 %

Kittilä	304 031	88 892	215 139	4447 %
Tammerfors	266 802	193 944	72 858	103 %
Åbo	232 547	133 653	98 894	113 %
Kuusamo	207 469	143 735	63 734	1395 %
Uleåborg	168 206	110 056	58 150	78 %
Vanda	150 428	72 599	77 829	60 %
Kuopio	149 337	120 552	28 785	119 %
Esbo	127 752	53 902	73 850	40 %

Tabell 6. Den genomsnittliga stanntiden i nätter för korttidsbokningar som gjorts via internationella plattformar 2024.

Kommun	I Totalt	Inhemska bokningar	Utländska bokningar	Skillnad mellan de genomsnittliga stanntiderna för inhemska och utländska bokningar
Helsingfors	3,4	2,5	3,8	1,3
Rovaniemi	2,8	2,1	2,9	0,8
Kittilä	3,9	3,7	4,1	0,4
Tammerfors	2,3	1,9	3,9	2
Åbo	2,7	2,1	4,0	1,9
Kuusamo	3,6	3,4	4,5	1,1
Uleåborg	2,3	1,9	3,6	1,7
Kuopio	2,4	2,2	3,9	1,7
Vanda	2,7	2,1	3,4	1,3
Esbo	4,5	3,1	6,2	3,1

Kommunernas medeltal	3,06	2,5	4,03	1,53
----------------------	------	-----	------	------

Bedömning av nuläget och målsättningar

Aktielägenheter vilkas användningsändamål enligt vad som fastställts i bolagsordningen är bostadslägenhet används numera allt oftare för kortvarig uthyrningsverksamhet som ordnats på olika sätt. Kortvarig uthyrning har blivit vanligare särskilt genom utvecklingen av olika delningstjänster som tillhandahålls över nätet. Effekterna av korttidsuthyrning för husbolaget samt aktieägarna och de boende kan avvika från sedvanligt boende. Eftersom kortvarig uthyrning inte var vanligt när det gällande lagen stiftades, beaktades inte behoven i anslutning till dylik verksamhet separat i lagen.

Genom lagen om bostadsaktiebolag kan man i första hand påverka spelreglerna för kollektivt boende i bostadsaktiebolagsform, såsom fördelningen av boendekostnaderna, innehållet i besittningsrätten till en aktielägenhet, förhållandena mellan bolaget och aktieägarna samt aktieägarnas och de boendes boendetrivsel och boendetrygghet. Genom bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag kan man försöka påverka hur kostnader som orsakats av att aktielägenheter med ett visst användningsändamål börjat användas på ett sätt som inte kunnat förutsägas tidigare ska beaktas och hur aktieägarna och de boende skyddas från de olägenheter som sådana användning eventuellt medför.

Husbolagens omständigheter när det gäller möjligheterna till korttidsuthyrning och dess effekter skiljer sig från varandra på grund av åtminstone bolagets läge (efterfrågan på korta och långa hyresförhållanden), husbolagets storlek (antalet lägenheter som kan användas för korttidsuthyrning i förhållande till övriga lägenheter, bolagets beslutsfattande, har husbolaget en disponent eller inte), hustypen (effekterna av korttidsuthyrning i flervånings-, rad- och parhusbolag och bolag med fristående hus är olika), bolagets ålder (har det hunnit uppstå tidigare praxis i fråga om inställningen till korttidsuthyrning i bolaget, har det varit möjligt att förutse korttidsuthyrning när bolaget grundades), aktieägarkårens sammansättning (boende- och placeraraktieägares olika intressen) och de bolagsspecifika bolagsordningarnas och husbolagets övriga spelregler (bolagsordningens bestämmelser om bl.a. aktielägenheternas användningsändamål och kostnadsfördelning, regler för användningen av husbolagets gemensamma tjänster och avgifterna för dem).

Regeringsprogrammets mål är att säkerställa förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet, men samtidigt möjliggöra ett bättre ingripande i de problem som uppdragats. Säkerställande av förutsättningarna för korttidsuthyrning förutsätter att lagen inte onödigt begränsar sådan korttidsuthyrning av bostadslägenheter vars effekter för bolaget, aktieägarna och de boende inte i mer än ringa omfattning avviker från sedvanligt boende. Vid bedömningen av effekterna är det särskilt fråga om de tilläggskostnader som korttidsuthyrningen orsakar samt om andra olägenheter som påverkar användningen av de andra aktielägenheterna och som avviker från det som de andra aktieägarna med fog kan anta följer när lägenheterna används i enlighet med bolagsordningen.

Utgångspunkten i lagen om bostadsaktiebolag är att när aktieägaren skaffade aktierna godkände han eller hon de rättigheter och skyldigheter i anslutning till aktieinnehavet som grundar sig på lagen och bolagsordningen. Det sagda gäller också innehållet i besittningsrätten till lägenheten och kraven på att den används i enlighet med användningsändamålet. Det finns inget skäl att avvika från detta ens när det finns sådana nya möjligheter att utnyttja besittningsrätten (såsom

korttidsuthyrning) som inte kunde förutses när bolaget grundades och/eller som aktieägaren inte kunde förutse när han eller hon skaffade aktierna. Att utnyttja en lägenhet för ett dylikt nytt ändamål, till exempel i form av korttidsuthyrning, måste ske inom ramen för det användningsändamål som anges för aktielägenheten i bolagsordningen, och sådan användning får inte orsaka sådan större än ringa olägenhet som de andra boende och aktieägarna inte är skyldiga att utstå som ett normalt fenomen i anslutning till kollektivt boende i bostadsaktiebolagsform.

När man ska bedöma en aktielägenhets bostadsaktiebolagsrättsliga användningsändamål samt kravet på att lägenheten ska användas i överensstämmelse med det, är det i första hand en fråga om tolkning av bolagsordningen där man måste beakta bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag (bl.a. lagens allmänna principer, innehållet i besittningsrätten till aktielägenheten samt bestämmelserna om tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning) och aktieägarnas på dem baserade berättigade förväntning (jfr. t.ex. HD:2017:22). När aktieägarna förvärvade aktierna antas de ha godkänt bolagsordningens innehåll och att aktielägenheterna används på det sätt som deras användningsändamål enligt bolagsordningen förutsätter.

Det är möjligt att bostadslägenheter används även på något annat sätt i stället för eller vid sidan av kontinuerligt boende. Det beror förutom på den öppna definition av boendeändamål även på att bolaget har rätt att ingripa i användningen av en aktielägenhet i strid med det användningsändamål som anges i bolagsordningen (endast) när den är väsentlig och större än av ringa betydelse (BABL 8:2.1 § 3 punkten och 2 mom.). Vid bedömmande av frågan om när nyttjande av en del av en lägenhet till annat ändamål väsentligen strider mot det ursprungliga ändamålet eller bolagsordningen kan man fästa uppmärksamhet bland annat vid hur mycket utomstående arbetskraft som har anställts för verksamheten i lägenheten eller i vilken utsträckning verksamheten stör husets övriga invånare eller förorsakar tilläggskostnader för bolaget (RP 216/1990 rd, s. 62). Användningen av en bostadslägenhet för inkvarteringsverksamhet kan väsentligen strida mot boendeändamålet, om den orsakar bolaget i övrigt och de övriga aktieägarna och/eller boende större än ringa olägenheter och kostnader som avviker från sedvanligt boende. Besittningstagande förutsätter även då att användningen av en sådan aktielägenhet har större än ringa betydelse. Å andra sidan kan korttidsuthyrningen vara ordnad så att den står eller inte står väsentligen i strid med boendeändamålet och så att den inte orsakar större än ringa olägenhet. I respektive fall är det väsentligt att det görs en helhetsbedömning av det aktuella fallet.

Korttidsuthyrning av en bostadslägenhet kan orsaka olägenhet eller störningar för andra aktieägare och boende också när det inte är fråga om att lägenheten används väsentligen i strid med det användningsändamål som anges i bolagsordningen. Grunden för besittningstagande enligt den gällande BABL 8 kap. 2 § 1 mom. 4 punkten, nämligen att det förs ett störande liv i aktielägenheten, lämpar sig också när aktieägarens hyresgäst eller någon annan som vistas i lägenheten med aktieägarens tillstånd för ett störande liv i lägenheten. Vilken störning som helst medför inte rätt att åberopa bestämmelsen, utan i allmänhet förutsätts någon slags kontinuitet eller upprepning och störningen ska vara olämplig med tanke på användningen av huset och dessutom påverka livet för de andra som använder byggnaden eller användningen av lokalerna och utrymmena. Tidpunkten för störningen kan vara av betydelse när saken bedöms så att inställningen till störningar kvälls- och nattetid är strängare än störningar dagtid. På grundval av ordalydelsen i lagens 8 kap. 2 § 1 mom. 5 punkten ("aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten") är det däremot oklart om en lägenhet kan tas i besittning om en

korttidshyresgäst inte iakttar vad som krävs för bevarande av ordningen i bolagets lokaler och utrymmen.³⁴

För att ta itu med problem som upptäckts förutsätts att husbolagen har metoder att ingripa i korttidsuthyrning som orsakar sådana tilläggskostnader eller olägenheter som är större än ringa och som de andra aktieägarna inte är skyldiga att utstå. Förutom att ingripa i problem i efterhand är det nödvändigt att bedöma metoder att förebygga problem till följd av korttidsuthyrning. Vidare måste man beakta att det finns tillräckliga förutsättningar att ersätta skador som en korttidshyresgäst orsakat bolaget och de övriga aktieägarna eller boende.

Aktieägarens ansvar gentemot bolaget eller en annan aktieägare för en sådan skada som en annan person som visas i lägenheten med aktieägarnas tillstånd (t.ex. en familjemedlem, arbetstagare, gäst) orsakar bestäms enligt om aktieägaren själv har handlat omsorgsfullt eller inte. I lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs det om omvänd bevisbörda i fråga om skadeståndsansvar på grund av brott mot bestämmelserna om underhåll i lagens 4 kap. Anledningen till detta är att aktieägaren, som besitter aktielägenheten, i regel har bättre möjligheter än bolaget att lägga fram bevis i frågan (RP 24/2009 rd s. 91–92). Om aktieägaren visar att han eller hon handlat omsorgsfullt, uppkommer inget ansvar med stöd av lagen om bostadsaktiebolag. Den som orsakat skadan och handlat vårdslöst kan däremot bli ansvarig gentemot bolaget eller en annan aktieägare med stöd av skadeståndslagen. I praktiken har en aktieägare i allmänhet incitament att välja sin hyresgäst omsorgsfullt samt att ge denne tillräckliga instruktioner om användningen av lägenheten, eftersom hyresgästens agerande i allmänhet har direkt inverkan även för aktieägaren själv.

Kortvarig uthyrningsverksamhet kan vara förenad med utmaningar när det gäller att få skadestånd och utreda vem som orsakat skadan. Det förutsätts ingen ändring i grunderna för fastställande av skadeståndsansvaret för att ingripa i detta med metoder enligt lagen om bostadsaktiebolag. Det räcker med en bestämmelse med stöd av vilken aktieägaren ska lämna bolaget behövliga uppgifter, såsom korttidshyresgästens identifierings- och kontaktuppgifter. Aktieägaren ska ordna korttidsuthyrning av sin lägenhet omsorgsfullt så att han eller hon har tillgång till de behöriga uppgifterna och kan lämna ut dem till bolaget. Om en aktieägare som bedriver korttidsuthyrning försummar denna skyldighet, kan han eller hon bli ersättningsansvarig på grund av sitt vårdslösa förfarande. Å andra sidan måste en aktieägare för att befrias från ansvar redan enligt den gällande lagen meddela bland annat tillräckliga uppgifter för att identifiera den hyresgäst som orsakat skadan. Om aktieägaren åberopar att han eller hon inte själv har orsakat bolaget skada, förutsätter bedömningen av påståendet att aktieägaren kan identifiera den som i första hand orsakat skadan.

Aktieägarens ansvar enligt lagen om bostadsaktiebolag för en skada som orsakats av dennes hyresgäst avviker till exempel från 25 § 3 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet, enligt vilket hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för skada som en person som vistas i lägenheten med tillstånd av hyresgästen uppsåtligen eller genom sin försummelse eller annan

³⁴ I den juridiska litteraturen har det framförts att den grund för besittningstagande som gäller brott mot bevarande av ordningen kan tillämpas endast på förfarande från aktieägaren eller någon annan som bor i lägenheten. En sådan persons beteende som tillfälligt besöker huset som gäst hos en aktieägare eller hyresgäst kan däremot i princip inte leda till besittningstagande, om aktieägaren/den boende har gjort vad han eller hon kan för att förhindra störningar (Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 853, på motsvarande sätt Furuholm et al. 2023b, s. 173, enligt vilken en förseelse från en person som tillfälligt besöker huset inte räcker som grund för besittningstagande).

vårdslöshet vållat lägenheten. Beaktansvärt är att den nämnda bestämmelsen i hyreslagen gäller endast en skada som orsakats av den som vistas i lägenheten med tillstånd av hyresgästen.³⁵

2.2.2 Kontrollerad avveckling av bostadsaktiebolag

2.2.2.1 Vederlagsfritt förvärv av bolagets egna aktier

Med bolagets förvärv av egna aktier avses situationer där aktieägarna frivilligt överlåter aktier till bolaget. Vanligtvis erbjuder sig bolaget att köpa sina aktier (BABL 18 kap. 1 § 1 mom. 1 punkten). Förvärv av egna aktier på detta sätt betyder i praktiken alltid att bolagets tillgångar används (m.a.o. utdelas till aktieägarna), varför det föreskrivs särskilt i lagen om fattande av beslutet om förvärv eller bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärvet på bolagsstämman med kvalificerad majoritet (BABL 18 kap. 4 § 1 och 3 mom.) och genom att det fästas särskilt avseende vid förhållandet mellan det vederlag som erbjuds och aktiens gängse pris (BABL 18 kap. 4 § 2 mom.).

Förvärv av egna aktier förutsätter inte att bolagets tillgångar används när bolaget får egna aktier vederlagsfritt (BABL 18 kap. 2 § 3 punkten). På ett sådant förvärv tillämpas inte de särskilda beslutskraven i lagens 18 kap. om förvärv av egna aktier, utan lagens allmänna bestämmelser om fördelning av behörigheten mellan bolagsstämman och styrelsen och de allmänna bestämmelserna om bolagsstämmans beslutsfattande ska tillämpas. I praktiken inverkar också vederlagsfritt förvärv av egna aktier i allmänhet på skyldigheten att betala bolagsvederlag, eftersom den ökar de andra aktieägarnas bolagsvederlagsandelar. Sålunda beslutar bolagsstämman i praktiken alltid även om vederlagsfritt förvärv av egna aktier med stöd av de allmänna bestämmelserna om behörighetsfördelning (BABL 7 kap. 2 § 2 mom. 3 punkten) genom ett vanligt beslut med kvalificerad majoritet.

Om styrelsen föreslår att bolagsstämman ska besluta om riktat förvärv av egna aktier mot vederlag eller att bolagsstämman ska bemyndiga styrelsen att förvärva aktier, ska detta nämnas i stämmokallelsen (BABL 18 kap. 4 § 4 mom.). Styrelsens beslutsförslag ska under minst två veckor före stämman hållas tillgängliga för aktieägarna på den plats som anges i kallelsen och utan dröjsmål sändas till aktieägare som ber om det (BABL 6 kap. 22 § 1 mom.). Av beslutsförslaget och beslutet ska framgå bland annat motiveringen till att förutsättningar enligt BABL 18 kap. 4 § 2 mom. föreligger för förvärvet. I kraven på information har inte särskilt beaktats hur beslutet i praktiken påverkar de andra aktieägarnas skyldighet att betala bolagsvederlag. I synnerhet om bolaget tillämpar ett bolagslåneandelsarrangemang, kan förvärvet på ett väsentligt sätt påverka de andra aktieägarnas betalningsskyldighet på ett sätt som dessa inte har kunnat beakta på förhand.

Vederlagsfritt förvärv av egna aktier kan hänföra sig exempelvis till situationer där förutsättningarna för affärsverksamhet som bedrivs i en affärslokal har försämrats till följd av den regionala strukturförändringen. För att undvika problem till följd av sådana situationer kan det vara både i aktielägenhetens ägares intresse att vederlagsfritt avstå från sitt innehav och i bolagets intresse att ta emot (förvärva) sådana aktier vederlagsfritt. Om bolaget inte tar emot sådana aktier, är det möjligt att aktierna överlåts vederlagsfritt till exempelvis en insolvent ny

³⁵ Se HD 2024:64, där hyresgästens skadeståndsskyldighet i förhållande till bolaget grundades på analog tolkningen av lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om bostadsaktiebolag. Fallet är också beaktansvärt med tanke på korttidsuthyrning, eftersom hyresvärdens skadeståndsskyldighet gentemot bolaget grundade sig på att denne försummat att informera de utländska hyresgästerna. En motsvarande situation kan komma i fråga vid korttidsuthyrning.

ägare, vilket kan vara till nackdel för bolaget. Å andra sidan, om aktierna tillfaller bolaget kan det innebära en möjlighet att minimera till exempel underhållsåtgärderna i lägenheten och kostnaderna för lägenheten. Samtidigt kan bolaget fundera på åtgärder för att lösa situationen på lång sikt. En aktie som tillhör bolaget självt medför inga rättigheter i bolaget (BABL 2 kap. 2 § 4 mom.). Egna aktier som är i bolagets besittning är inte heller förenade med skyldighet att betala vederlag.

Bolaget kan behålla, ogiltigförklara eller avyttra egna aktier som det har fått (BABL 18 kap. 3 § 1 mom.). Styrelsen kan besluta ogiltigförklara egna aktier som innehas av bolaget. Ogiltigförklaringen ska utan dröjsmål anmälas för registrering. Aktierna är ogiltiga när anmälan har registrerats (BABL 18 kap. 6 § 1 mom.). Ogiltigförklaring förutsätter i praktiken att bolagsordningen (lägenhetsförteckningen) ändras, och beslut om detta ska enligt lagen fattas med kvalificerad majoritet (BABL 6 kap. 34 § 1 mom.). På avyttring av egna aktier tillämpas bestämmelserna om riktad aktieemission i lagens 13 kap.; för bolagets övriga aktieägare är det då av betydelse att det ska finnas ett vägande ekonomiskt skäl för den riktade aktieemissionen och vid bedömningen av om emissionen är godtagbar ska särskilt avseende fästas vid förhållandet mellan teckningspriset per aktie och det gängse priset (BABL 13 kap. 3 § 3 mom.).

Som modell för bestämmelserna om bolagets förvärv av egna aktier har använts aktiebolagslagens bestämmelser om förvärv av egna aktier (t.ex. BABL 18 kap. 2 § 1 mom. 3 punkten motsvarar ABL 15 kap. 2 § 1 mom. 3 punkten). Att bestämmelserna om vederlagsfritt förvärv av egna aktier har ställts utanför specialbestämmelserna är motiverat därför att egna aktier som tillfaller aktiebolag i allmänhet inte är förenade med skyldighet att betala vederlag eller andra skyldigheter som kan vara av betydelse med tanke på det gängse värdet av aktier som tillfaller bolaget eller de andra aktieägarnas ställning (särskilt skyldigheten att betala vederlag) (m.a.o. att egna aktier tillfaller bolaget vederlagsfritt påverkar i allmänhet inte på något sätt de andra aktieägarnas ställning i aktiebolag).

I praktiken rekommenderar fastighetsbranschens organisationer att man upprättar ett särskilt gåvobrev över aktier som överlåts vederlagsfritt till ett bostadsaktiebolag. Å andra sidan är mottagandet av egna aktier som tillfaller bostadsaktiebolaget som gåva inte genuint vederlagsfritt för bolaget och dess övriga aktieägare eftersom mottagandet av aktierna påverkar de övriga aktieägarnas skyldighet att betala vederlag. Inverkan kan vara särskilt betydande, om aktiegruppen är förenad med obetalt bolagsvederlag som förfallit till betalning och/eller bolagslånearrangemang används i bolaget. Med avseende på bestämmelserna om ”vederlagsfritt” förvärv av egna aktier är det således i första hand fråga om hur betydelsen av ett sådant förvärv för de andra aktieägarnas skyldighet att betala vederlag ska beaktas i kraven på beslutsfattandet. Vid bedömningen av lagstiftningsbehovet kan uppmärksamhet fästas vid både den majoritet eller kvalificerad majoritet som krävs för beslutet och vid kraven på information om förslaget till förvärvsbeslut och själva beslutet.

2.2.2.2 Ändring av en aktielägenhets användningsändamål och vederlagsgrunden

Bolagsstämman beslutar om ändring av bolagsordningen med kvalificerad majoritet enligt 6 kap. 27 §. Ändring av bolagsordningen kräver utöver kvalificerad majoritet även aktieägarens samtycke bland annat när det ändamål för vilket aktieägarens lägenhet får användas ändras eller aktieägarens betalningsskyldighet gentemot bolaget ökas genom en ändring av grunden för vederlaget eller någon annan betalningsgrund eller genom att en betalningsgrund läggs till eller slopas (BABL 6 kap. 35 § 2 och 4 punkten). Kravet på samtycke i de nämnda situationerna behövs därför att när aktieägaren förvärvade aktierna anses denne ha godkänt innehållet i den besittningsrätt som aktierna medför samt bolagsordningens bestämmelser om kostnadsfördelningen i bolaget och skyldigheten att betala vederlag, som aktieägaren har rätt att

lita på. I praktiken krävs samtycke av de aktieägare vilkas aktier medför besittningsrätt som ändras eller vilkas betalningsskyldighet ökas. Aktieägarens betalningsskyldighet gentemot bolaget kan ökas till följd av att bolagsordningen ändras till exempel när någon koefficient läggs till eller tas bort från vederlagsgrunden eller när den i bolagsordningen nämnda våningsytan utökas. För att lägga till eller slopa en vederlagskoefficient krävs samtycke av alla aktieägare vilkas aktielägenheters bolagsvederlagsgrund (m.a.o. relativa betalningsandel) ökar till följd av ändringen.

Aktieägarens samtycke bedöms på motsvarande grunder som samtycke till ett beslut som strider mot likställighetsprincipen på det sätt som avses i BABL 6 kap. 28 § 2 mom.: en aktieägare som har godkänt beslutet vid bolagsstämman anses ha samtyckt till detta (BABL 6 kap. 35 § 3 mom.). En aktieägare kan ge sitt samtycke till ett beslut även före eller efter bolagsstämman.

Om bolagsordningen innehåller en bestämmelse som leder till oskälighet, har aktieägaren rätt att få den ändrad så att oskäligheten undanröjs (BABL 6:36 §). För att få en oskälighet i bolagsordningen undanröjd ska det först föreslås att en ändring av bolagsordningen behandlas vid bolagsstämman. Om bolagsstämman inte godkänner förslaget till ändring av bolagsordningen så att oskäligheten undanröjs eller nödvändigt samtycke inte har fåtts för godkännande av förslaget, kan aktieägaren kräva att oskäligheten undanröjs genom domstolens beslut. Utifrån rättspraxis är tröskeln för att undanröja en oskälighet i bolagsordningen dock hög, eftersom det i allmänhet leder till att de andra aktieägarnas betalningsskyldighet ökar på ett sätt som de inte har kunnat förutse (Se HD 1998:18 och HD 1998:21). Undanröjande av en oskälighet kan således komma på fråga i första hand när oskäligheten är en följd av något slags fel eller en sådan förändring i förhållandena som hänför sig till bolagets byggnad eller lokaler som är i aktieägarnas besittning och vars följd är väsentligt annorlunda än vad man kunnat anta när bolagsordningen utarbetades.

Till följd av den regionala utvecklingen och samhällets strukturförändringar finns det inte nödvändigtvis ändamålsenlig användning för eller efterfrågan på aktielägenheter med ett annat användningsändamål (särskilt affärslokaler). I dessa fall kan en aktielägenhets värde och användbarhet för aktieägarna förbättras väsentligt om lägenhetens användningsändamål ändras (t.ex. från affärslokal till bostadslägenhet). Sådana ändringar kan en positiv inverkan också för bolaget, om det går att hitta sådana aktieägare eller hyresgäster till en aktielägenhet med ändrat användningsändamål som har bättre förutsättningar än affärslokalens aktieägare eller hyresgäst att betala bolagsvederlaget eller hyran. Sålunda är det motiverat att komplettera bestämmelserna.

2.2.2.3 Likvidation samt överlåtelse av en fastighet i bolaget och av en byggnad

Syftet med ett bostadsaktiebolags verksamhet är att förvalta bolagets fastighet och byggnader för att tillgodose aktieägarnas boendebehov under en i princip på förhand obegränsad tid. Vid sidan av de krav som gäller ordnande av bolagets förvaltning förverkligas detta bland annat i form av särskilt skydd för aktieägarens på bolagsordningen grundade besittningsrätt till sin lägenhet. Besittningsrätten kan i princip begränsas endast med aktieägarens samtycke. Ett uttryck för detta är BABL:s bestämmelse (BABL 6 kap. 37 §), med stöd av vilken bland annat beslut om likvidation av bolaget och överlåtelse av en fastighet eller en byggnad som bolaget besitter eller överlåtelse av nyttjanderätten till dem förutsätter bolagsstämmans enhälliga beslut och samtycke av alla aktieägare. Kravet på enhällighet begränsar i praktiken väsentligt beslut om likvidation; en aktieägare som vägrar att godkänna beslutet behöver inte separat motivera varför han eller hon inte ger sitt samtycke.

I samband med den ändring av BABL som trädde i kraft i mars 2019 och som gällde rivning och nybygge föreskrevs det i lagens 6 kap. 38 § om beslutsfattande om likvidation av bolaget samt överlåtelse av en fastighet i bolaget eller av nyttjanderätten till den eller av en byggnad när det underhåll som bolaget ansvarar för skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada med beaktande av aktiernas värde och aktielägenheternas användbarhet. Samtidigt upphävdes lagens tidigare 6 kap. 37 § 3 mom., med stöd av vilket bolagsstämman kan besluta om likvidation av bolaget och om överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller av nyttjanderätten till dessa, om aktieägarna skulle lida avsevärd skada av att bolaget fortsätter sin verksamhet och aktieägare med minst fyra femtedelar av samtliga aktier i bolaget ger sitt samtycke till beslutet. Enligt förarbetena till den upphävda bestämmelsen (RP 24/2009 rd, s. 150) kan om till exempel ett bolags byggnad eller lägenhet förstörs en fortsatt verksamhet orsaka betydande skada för aktieägarna, om bolagets byggnader inte har varit försäkrade och kostnaderna för återuppbyggnad blir högre än det gängse värdet för de lägenheter som ska byggas.

Enligt BABL 6 kap. 38 § kan bolagsstämman under vissa förutsättningar besluta om likvidation av bolaget och om överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller av nyttjanderätten till dessa, om beslutet biträds av aktieägare med minst fyra femtedelar av de på bolagsstämman avgivna rösterna och de på stämman företrädde aktierna. Med beaktande den exceptionella situationen och aktieägarnas skyddsbehov innehåller lagen bestämmelser om

- särskild tid för kallelse till bolagsstämman och registrering av stämmokallelsen när beslut fattas om detta (BABL 6 kap. 20 § 4 mom.)
- framläggande och sändande av stämmohandlingarna (BABL 6 kap. 22 § 4 mom.)
- stämmokallelsens innehåll (BABL 6 kap. 19 § 3 mom.)
- innehållet i bolagsstämmans förslag till beslut om likvidation av bolaget och om överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller av nyttjanderätten till dessa (BABL 6 kap. 38 § 2 mom.)
- en oberoende sakkunnigs yttrande om förslaget till beslut till bolaget och samtliga aktieägare (BABL 6 kap. 38 § 3 mom.)

Beslutet kan fattas, om det underhåll som bolaget ansvarar för skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada med beaktande av aktiernas värde och aktielägenheternas användbarhet och nettotillgångarna för det bolag som upplöses fördelas i förhållande till aktieägarnas aktielägenheter och aktiegruppers gängse värde (BABL 6 kap. 38 § 1 mom.). Det sistnämnda antaganden baserar sig på antagandet att bolagets fastighet, byggnad eller nyttjanderätten till dessa har ett sådant ekonomiskt värde att det är motiverat att säkerställa att tillgångarna från överlåtelsen av dessa efter att skulderna betalats fördelas i förhållande till aktielägenheternas och aktiegruppernas gängse värde när man avviker från det enhällighetskrav som är utgångspunkt i lagen.

Ett förslag till beslut om överlåtelse och likvidation ska innehålla (BABL 6 kap. 38 § 2 mom.):

- ett förslag till överlåtelsevillkor för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa och förvärvarens namn och personbeteckning eller företags- och organisationsnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter,
- förslag till datum för likvidationens början och till villkor för likvidationsförfarandet,

- ett förslag till beräknad tidpunkt för när aktieägarnas besittningsrätt till aktielägenheterna och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör,
- ett förslag till fördelningsgrunder och uppskattat belopp för de nettotillgångar som varje aktieägare får för det bolag som upplöses samt betalningstidpunkt,
- en redogörelse för orsakerna till överlåtelse av fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa samt utredning om gängse värden för fastigheten och byggnaden och aktieägarnas aktier och besittningsrätt till nuvarande aktielägenheter omedelbart före kallelsen till den bolagsstämma som beslutar om likvidation och överlåtelse,
- en redogörelse för sådant behov av underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under minst tio år efter bolagsstämmans beslut som väsentligt påverkar aktieägarnas användning av lokaler och utrymmen i deras besittning, bolagsvederlaget eller andra kostnader för användningen av lokalerna och utrymmena samt en bedömning av underhållskostnaderna,
- utredning om planläggningen för bolagets fastighet, fastighetens bygg rätt och eventuella andra omständigheter som inverkar på fastighetens värde, och
- en redogörelse för hur överlåtelsen av en fastighet eller nyttjanderätten till den eller av en byggnad och en likvidation påverkar bolagets beskattning.

Fattande av beslut förutsätter att bolaget utser en eller flera i lagens 6 kap. 41 § avsedda oberoende sakkunniga som ska ge ett motiverat yttrande om förslaget till beslut till bolaget och samtliga aktieägare (BABL 6 kap. 38 § 3 mom.). I yttrandet ska det bedömas

- om förutsättningarna för beslut med kvalificerad majoritet enligt BABL 6 kap. 38 § 1 mom. uppfylls, och
- om korrekta och tillräckliga uppgifter har lämnats om gängse värden för fastigheten, byggnaden och aktieägarnas aktier och för de aktielägenheter till vilka aktierna medför besittningsrätt och om grunderna för hur de fastställs.

En aktieägars besittningsrätt och skyldighet att betala bolagsvederlag fortsätter högst tre månader efter det att beslut om likvidation har fattats och överlåtelsepriset för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa har betalats till bolaget (BABL 6 kap. 38 § 5 mom.). En aktieägare kan biträda beslutet också före eller efter bolagsstämman och motsätta sig beslutet före stämman. En aktieägare som inte har deltagit i bolagsstämman kan biträda beslutet inom en vecka från det att bolagsstämman avslutades (BABL 6 kap. 38 § 4 mom.).

I handelsregistret har det under den nuvarande regleringens sjuåriga giltighetstid registrerats tre kallelser till bolagsstämma i anslutning till beslut enligt BABL 6 kap. 38 § (se BABL 6 kap. 20 § 4 mom.); två av dessa har gällt bostadsaktiebolag och en ett fastighetsaktiebolag. På grund av strukturförändringen och till buds stående uppgifter om husbolagens omständigheter är det sannolikt att behov av att fatta ett sådant beslut har funnits och fortfarande är aktuellt i flera bolag än så. Därför är det nödvändigt att bedöma om beslutskraven enligt bestämmelsen är onödigt tunga i situationer där det är motiverat att bolaget att i stället för att fortsätta med underhåll som orsakar avsevärd skada fattar beslut om likvidation och överlåtelse av fastigheten, byggnaden eller nyttjanderätten till dem. I sådana situationer har bolaget vanligtvis relativt små ekonomiska resurser att över huvud ordna verksamheten, och det skulle vara ändamålsenligt att

använda de återstående resurserna för åtgärder som krävs för en kontrollerad avveckling av bolagets verksamhet. Å andra sidan är ett element i en kontrollerad avveckling att även det beslutet grundar sig på tillräckliga uppgifter om och en bedömning av bolagets situation och framtida utveckling.

När den gällande BABL 6 kap. 38 § togs fram kände man inte till dagens utveckling när det gäller bostadsaktiebolagens verksamhetsförutsättningar särskilt i så kallade områden på tillbakagång. Bestämmelsen togs fram i samband med bestämmelserna om rivning och nybygge (BABL 6 kap. 39–45 §), så att särskild uppmärksamhet fästes vid situationer där beslut om likvidation samt om överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller nyttjanderätten till dem fattas i en situation som i så hög grad kan jämföras med rivning och nybygge att det uppstår nettotillgångar som kan delas ut till aktieägarna. När bestämmelsen utarbetades uppmärksammade man inte särskilt att när beslutet fattas kan det hända att bostadsaktiebolaget förfogar över endast mycket begränsade tillgångar för att utarbeta ett beslutsförslag eller för att inhämta en oberoende sakkunnigs yttrande om det. Bestämmelserna behöver således uppdateras.

2.2.2.4 Bostadsaktiebolags konkurs

Allmänt

Med tanke på regeringsprogrammets mål om kontrollerad avveckling av husbolag är konkurser i husbolag i så kallade områden på tillbakagång av särskild betydelse, där orsakerna vanligtvis hänför sig till en reparationsskuld och svårigheter med att få lån, aktieägarnas ovilja att göra tilläggsinvesteringar i bolaget, lägenhetsvärdets negativa utveckling samt stigande ränte- och andra kostnader. Förutom ovannämnda omständigheter kan insolvens orsakas av bland annat oproportionella betalningsskyldigheter mellan aktieägarna (bl.a. affärslokalers vederlagskoefficienter), försummelser i husbolagets förvaltning, centraliserat ägande eller större skadefall, som försäkringen inte täcker alls eller endast delvis. I dessa fall har bostadsaktiebolaget vanligtvis varit i aktieägarnas besittning en längre tid, varvid en konkurs har betydande effekter för användningen av aktielägenheterna och aktieägarnas ställning. Situationen avviker då från husbolag som är under uppförande och/eller byggnadsfirmor, där även bestämmelserna i lagen om bostadsköp är av särskild betydelse för aktieköparnas rättsskydd.

Konkurser i bolagsaktiebolag har tills vidare varit tämligen sällsynta. Åren 2019–2023 har i medeltal cirka 9 bolag sökts i konkurs. Under denna tid har antalet konkursansökningar ökat med cirka 40 procent per år. Åren 2024–2025 hade enligt Rättsregistercentralens uppgifter cirka 109 bolag sökts i konkurs under perioden 1.1.2024–29.10.2025. I början av november 2024 fanns det cirka 50 bolag i konkurstillstånd i handelsregistret. I december 2025 fanns det också cirka 50 bolag i konkurstillstånd i handelsregistret. Enligt Patent- och registerstyrelsens uppgifter har dessutom bolag i cirka 55 fall avlägsnats ur registret åren 2019–2025 på grund av att konkursen förfallit.

Syftet med ett bostadsaktiebolags verksamhet är att förvalta bolagets fastigheter och byggnader för att tillgodose aktieägarnas boendebehov (BABL 1 kap. 5 § 1 mom.). Av syftet med verksamheten följer att bolaget kan i praktiken inte bedriva verksamhet som är förenad med affärsrisk annat än med samtliga aktieägares samtycke. Syftet med lagen om bostadsaktiebolag är även i övrigt att ordna aktieinnehavet på ett så förutsägbart och bestående sätt som möjligt. Aktierna medför en bestående besittningsrätt till en aktielägenhet som påminner om äganderätt, och utgångspunkten när bolagets förvaltning och verksamhet ordnas är att verksamheten ska vara kontinuerlig. Av den verksamhet som tillåts bolaget i detta syfte följer å andra sidan att

kostnaderna för verksamheten ska täckas med det bolagsvederlag som tas ut av aktieägarna; till följd av periodiseringen av bolagets inkomster och utgifter kompletteras vederlagsfinansieringen i praktiken vanligtvis med bolagets lånefinansiering för att täcka större engångsutgifter för byggande och underhåll (totalrenoveringar) av byggnaderna.

Avsikten och strävan är att ordna bostadsaktiebolagens finansiering på ett sätt som är så riskfritt sätt som möjligt och som tryggar kontinuiteten. Det finns i allmänhet förutsättningar för detta i områden där bolagets byggnader och aktier har marknadsvärde och i situationer där bolagets fastighetshållning och förvaltning sköts på behörigt sätt. Till följd av bland annat strukturförändringen och den stigande kostnadsnivån kan det dock med tiden bli svårt att ordna finansiering, vilket också kan försvåras av förändringar i tillgången på finansiering (m.a.o. i praktiken räntefluktuationer, utvecklingen av försäkringsvärdet på bolagets egendom).

Regleringen som gäller bostadsaktiebolag är bedömd som en helhet ordnad så att det särskilda syftet med bolagets verksamhet och aktieägarnas motiverade förväntningar som grundar sig på det åtnjuter skydd särskilt genom lagen om bostadsaktiebolag och i bolagets interna relationer. Detta framgår bland annat av de särskilda krav som följer av syftet med bolagets verksamhet på hur aktieägarnas inbördes förhållanden ska ordnas (bestående besittningsrätt, likställighet, reglerat beslutsfattande) samt av ledningens uppgift att genom omsorgsfulla åtgärder främja bolagets intresse. Med avseende på bolagets interna förhållanden åtnjuter ordnandet av aktieägarnas boende särskilt skydd till följd av lagen om bostadsaktiebolag. I detta avseende skiljer sig bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag från bland annat aktiebolagslagen.

Med tanke på ställningen för bolagets så kallade externa intressentgrupper (m.a.o. borgenärerna) utgör bostadsaktiebolag däremot inte ett lika betydelsefullt undantag från andra sammanslutningar vad lagstiftningen beträffar. I lagstiftningen har ställningen för bostadsaktiebolags borgenärer i stor utsträckning ordnats enligt samma principer som i andra bolag med begränsat ansvar. Antagonisten till bolagets karaktär av juridisk person och aktieägarnas begränsade ansvar är då de särskilda bestämmelserna om borgenärsskydd, som realiserar under bolagets verksamhet bland annat på grund av kraven på ordnandet av verksamheten och begränsningarna av utbetalningen av medel. Under verksamheten främjas borgenärsskyddet också av skyldigheten att upprätta bokslut, revisionsskyldigheten och bestämmelserna om skadestånd. I sista hand (=vid likvidation) är också bestämmelserna om upplösning av bolaget och konkurs av betydelse för borgenärsskyddet, där borgenärernas rättigheter grundar sig på företrädesordningen, m.a.o. bolagets aktieägars rätt till medel först efter borgenärerna (m.a.o. vid upplösningförfarande enligt bolagslagen när skulderna först har betalats och vid konkursförfarande i enlighet med företrädesordningen). Även i andra externa förhållanden jämföras ett bostadsaktiebolag i allmänhet med vilken som helst annan sammanslutning; till exempel med avseende på avtalsrätten bedöms ett bostadsaktiebolag som avtalspart med stöd av de allmänna reglerna och inte som till exempel konsument (trots att husbolagets aktieägare och ofta lekmannaförvaltning till sina egenskaper i själva verket kan jämföras med en konsument).

Inom ramen för den tillämpliga (tvingande) regleringen är det naturligtvis möjligt att ordna förhållandena mellan bostadsaktiebolaget och dess borgenärer på önskat sätt. Orsaken till detta är i stor utsträckning avtalsfriheten. Till exempel det kreditinstitut som finansierar husbolaget får besluta till vilka slags bostadsaktiebolag det beviljar lån och på vilka villkor. Exempelvis vid kreditgivning kan man således fritt överväga finansieringens lönsamhet och finansieringsvillkoren, och kreditgivaren kan då ta hänsyn till vilka följder iakttagandet av kraven i lagen om bostadsaktiebolag har för denne.

Det som behandlats ovan har att göra med vilka slags bestämmelser och specialvillkor som det är ändamålsenligt att använda för att försöka skydda aktieägarnas särskilda intressen (särskilt boendet) som grundar sig på bostadsaktiebolagets verksamhet i den lagstiftning som gäller insolvenssituationer. Det är fråga om vilken av bolagets intressentgrupper som i sista hand bär ansvaret för vilken slags risk för bostadsaktiebolagets insolvens och vilka konsekvenser riskfördelningen har för aktörernas ställning. Ett bostadsaktiebolags insolvens kan på grund av bolagets fastighetsegendom å andra sidan också ha konsekvenser som sträcker sig längre än bolagsverksamhetens direkta interna (aktieägare, ledning) och externa (borgenärer) intressentgrupper (bl.a. allmänintresset när det gäller miljökonsekvenser av markanvändning och planering av markanvändningen samt boendemiljöernas trivsel).

Insolvens som förutsättning för konkurs

Även ordnandet av bolagets förvaltning, som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag, är av betydelse när ett bostadsaktiebolag hotas av insolvens. Av betydelse för skötseln av bolagets förvaltning och säkerställande av dess finansiella ställning är bland annat skyldigheten att upprätta bokslut och verksamhetsberättelse samt revisionen och granskningen av verksamheten samt framläggandet av bokslut, verksamhetsberättelse, revisionsberättelse och verksamhetsgranskningsberättelse (BABL 6 kap. 3 § 2 mom.) samt den ordinarie bolagsstämman beslutande om bokslutet, ansvarsfrihet för styrelsen och disponenten, budgeten och bolagsvederlagets belopp samt val av styrelseledamöter (BABL 6 kap. 3 § 3 mom.). Bolagets ledning är med stöd av lagen skyldigt att omsorgsfullt främja bolagets intressen (BABL 1 kap. 11 §). Styrelsen sköter förvaltningen av bolaget och svarar för att förvaltningen av fastigheten och byggnaderna samt övrig verksamhet är ändamålsenligt organiserade. Styrelsen svarar för att tillsynen över bolagets bokföring och medelsförvaltning är ordnad på behörigt sätt (BABL 7 kap. 2 §). På grund av denna uppgift ska styrelsen bland annat fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska ställning. Utöver de ärenden som hör till styrelsens behörighet kan styrelsen dessutom vidta bland annat åtgärder som med beaktande av bolagets storlek och verksamhet är osedvanliga eller vittsyftande, om bolagsstämman beslut inte kan inväntas utan att bolagets verksamhet orsakar avsevärd olägenhet (BABL 7 kap. 2 § 3 mom.). Disponenten svarar för att bolagets medelsförvaltning är ordnad på ett tryggsamt sätt (BABL 7 kap. 17 § 1 mom.). Med medelsförvaltning avses förutom att bevara bolagets egendom bland annat att sköta bolagets byggnader och fastighet samt att ordna tillsynen över kassa- och andra disponibla medel.

Förfarandet vid ansökan om försättning i konkurs

Domstolen beslutar på skriftliga ansökan av gäldenären eller en borgenär om huruvida gäldenären ska försättas i konkurs. När gäldenären är sökande kan saken avgöras snabbt, eftersom det i allmänhet är enkelt att undersöka förutsättningarna. När borgenären är sökande är också gäldenären delaktig i saken och ska höras. Om gäldenären motsätter sig ansökan, kan saken leda till en rättegång som behandlas i ett sammanträde mellan borgenären och gäldenären. När konkursansökan behandlas ska bestämmelserna om förfarandet i domstol i konkurslagen L 7 kap. (konkurslagen 120/2024, nedan även KonkL) och de allmänna bestämmelserna om behandling av ansökningsärenden i RB 8 kap. tillämpas parallellt.

Bolagets egendom kan avträdas till konkurs genom beslut av styrelsen eller, om bolaget har gått i likvidation, med stöd av likvidatorernas beslut. Under konkursen företräds bolaget som konkursgäldenär av styrelsen och disponenten eller av de likvidatorer som utsetts innan konkursen började. (BABL 22 kap. 25 §). Eftersom det föreskrivs entydigt att ansökan ska göras

av styrelsen, kan bolagsstämman inte fatta beslut i saken. Det finns inget som hindrar att aktieägarnas/bolagsstämmans åsikt om saken efterfrågas.³⁶

Eftersom bolagets verksamhetstid inte är begränsad på förhand i lag eller i bolagsordningen, förutsätter bolagsledningens allmänna uppgift att omsorgsfullt främja bolagets intresse samt skyldighet att organisera förvaltningen på behörigt sätt att bolagets verksamhetsförutsättningar tryggas på lång sikt. Detta omfattar både att organisera förvaltningen av bolagets fastigheter och byggnader på ändamålsenligt sätt och att sörja för bolagets finansiella ställning. Bolagets fortsatta verksamhet tryggas också av att ett bolagsaktiebolag inte i princip bedriver verksamhet som förutsätter att man tar affärsrisker. I praktiken baserar sig bolagets finansiering vanligtvis i sista hand på det bolagsvederlag som tas ut av aktieägarna, och som vanligtvis kompletteras med lånefinansiering för att genomföra betydande projekt som underhållet av bolagets fastigheter och byggnader förutsätter.

Av det ovannämnda följer att bolagets ledning måste också vid hot om insolvens vidta tillräckliga åtgärder för att klarlägga bolagets finansiella ställning. Med beaktande av tillgängliga finansieringsformer torde detta vanligtvis innebära att man utreder vilka möjligheter bolagets aktieägare har att kapitalisera bolaget och/eller kan husbolagets externa (skuld)finansiering omorganiseras för att undvika insolvens. De faktiska möjligheterna att undvika insolvens beror vid sidan av de nämnda finansieringsmöjligheterna åtminstone delvis på i vilken utsträckning bolagsledningen besitter eller har tillgång till tillräcklig sakkunskap. Kraven på organiseringen av bolagets förvaltning i bostadsaktiebolag är i praktiken lindrigare än i ett vanligt aktiebolag. På vilken nivå förvaltningen är organiserad baserar sig i princip på god sed, sådan den vid respektive tillfälle allmänt iaktas och är känd i bostadsaktiebolag, vilket påverkas av bland annat bolagets ömsesidighet (vederlagsfinansiering) och aktieägarförvaltning. Aktieägarna anses i allmänhet via till exempel personval och de resurser som anvisats styrelsen samt bolagsstämmans beslut om budget, underhåll och ändringsarbeten ha godkänt att bolagets förvaltning inte organiseras lika professionellt som i bolag som bedriver affärsverksamhet.³⁷

I bostadsaktiebolag tillkommer den allmänna behörigheten – beslutanderätt i ärenden som gäller bolagets verksamhet och som inte regleras särskilt i lagen – bolagsstämman; aktieägarna utövar sin beslutanderätt på bolagsstämman, om inte beslutanderätten i lag eller i bolagsordningen har anförtrotts bolagets styrelse (BABL 6 kap. 1 § 1 mom.). I detta avseende avviker lagen om bostadsaktiebolag från andra sammanslutningar, såsom aktiebolag (jfr. ABL 5 kap. 1 § 1 mom.), där den allmänna behörigheten tillkommer styrelsen. Till följd av bolagsstämmans allmänna behörighet begränsas i lagen (BABL 7 kap. 2 § 2 mom.) styrelsen åtgärder, som

- med beaktande av bolagets storlek och verksamhet är osedvanliga eller vittsyftande,
- har en väsentlig inverkan på användningen av en aktielägenhet som är i en aktieägars besittning,
- har en väsentlig inverkan på en aktieägars skyldighet att betala bolagsvederlag eller på andra kostnader för användningen av en aktielägenhet som en aktieägare besitter.

Styrelsen får dock vidta sådana åtgärder som avses ovan, om bolagsstämmans beslut inte kan inväntas utan att bolagets verksamhet orsakas avsevärd olägenhet. En skriftlig anmälan om

³⁶ Furuhielm et. al. 2023b, s. 543.

³⁷ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 55.

sådana åtgärder ska så snart som möjligt lämnas till aktieägarna under den adress som uppgetts för bolaget eller på det sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas (BABL 7 kap. 2 § 3 mom.).

I lagens förarbeten har inte särskilt bedömts förhållandet mellan styrelsens behörighet att försätta bolaget i konkurs (BABL 22 kap. 25 § 1 mom.), som motsvarar aktiebolagslagens bestämmelse, och den allmänna behörighetsfördelningen mellan styrelsen och bolagsstämman i bostadsaktiebolag (BABL 6 kap. 1 § 1 mom. och 7 kap. 2 § 2 mom.). Eftersom ingenting hindrar att aktieägarna/bolagsstämman tillfrågas om sin åsikt, torde en sådan förfrågan kunna komma på fråga samtidigt som man utreder finansieringsmöjligheterna för att undvika insolvens för bolaget. I sista hand torde det vara möjligt att den skada som styrelsens beslut om konkursansökan utan behörig utredning orsakar aktieägarna ska ersättas som ledningens försummelse av sin allmänna uppgift. Skadeståndsansvaret begränsas å andra sidan av det som sägs ovan om kraven på organisering av bolagets förvaltning samt av de allmänna förutsättningarna för skadeståndsansvar (bl.a. kravet på att påvisa den orsakade skadan och orsakssambandet). Å andra sidan kan ledningen också vara ansvarig för den skada som borgenärerna orsakas av att ett insolvent bolag fortsätter med verksamheten.

Rättsverkningarna av försättande i konkurs

I konkurslagen eller lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs det inte särskilt vad som händer med den besittningsrätt till en lägenhet som aktierna medför eller aktieägarens skyldighet att betala vederlag när konkursen inletts. Bestämmelserna om att gäldenären förlorar bestämmanderätten samt om ordnande av förvaltningen av konkursegendomen och besittningstagande av egendomen talar för en sådan tolkning att aktieägarens nämnda, på lagen om bostadsaktiebolag baserade, rättigheter upphör vid en konkurs. I den juridiska litteraturen har det framförts att bostadsaktieägarens besittningsrätt till lägenheten upphör när konkursen inleds.³⁸ Veterligen har man kommit fram till samma tolkning även i konkurspraxis, trots att de experter som arbetsgruppen hörde hade delvis avvikande meningar om huruvida besittningsrätten fortsätter efter att husbolaget försatts i konkurs.

Ett bostadsaktiebolag är ett aktiebolag som enligt bolagsordningen har till syfte att äga och besitta minst en sådan byggnad eller del av en byggnad i vilken mer än hälften av lägenhetens eller lägenheternas sammanlagda golvyta enligt bolagsordningen upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning. Varje aktie i ett bostadsaktiebolag medför ensam för sig eller tillsammans med andra aktier rätt att besitta en lägenhet som anges i bolagsordningen eller någon annan del av en byggnad eller fastighet som bolaget besitter (BABL 1 kap. 2 §).

I den juridiska litteraturen har det framförts att besittningsrätten till aktielägenhet motsvarar i stor utsträckning äganderätt.³⁹ Aktieägaren har ensamrätt att besitta och använda den aktielägenhet som han eller hon besitter enligt bolagsordningen, rätt och skyldighet att ombesörja lägenhetens underhåll och rätt att göra ändringsarbeten i det utrymme som han eller hon besitter. Trots detta äger aktieägaren endast aktier i bolaget, och innehavet av dem medför en särskild på bolagsordningen baserad besittningsrätt till en lägenhet – exempelvis om äganderätten till aktierna överförs vidare, överförs också den besittningsrätt som aktierna medför till mottagaren. På överföring av äganderätten till aktierna tillämpas de allmänna

³⁸ Havansi, Erkki: Suomen konkurssioikeus. 3:e reviderade upplagan. Lakimiesliiton kustannus 1992, s. 137 och Saarnilehto, Ari: KKO 1995:173. Konkurssi. Asunto-osakeyhtiö. Huoneenvuokra. Oikeustapauskommentti. Lakimies 4/1996 (nedan Saarnilehto 1996), s. 689-691, 690.

³⁹ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 14; Arjasmaa, Pekka – Kuhanen, Petteri: Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Kiinteistöalan kustannus 2005, s. 32.

sakrättsliga reglerna om tredjemansskydd osv. Av detta följer ändå inte att enbart besittningen av lägenheten och/eller andra rättigheter som aktierna medför i bolaget skulle kunna överföras eller skyddas i förhållande till tredje man på motsvarande grunder.

Bolaget ska äga och besitta en byggnad eller del av en byggnad där de aktielägenheter som besitts med stöd av bolagsordningen finns (BABL 1 kap. 2 §; undantag från kravet på att byggnaden ska ägas har inte gjorts ens när besittningen av byggnadens markbotten baserar sig på något annat än ägande). På motsvarande sätt riktar sig den besittningsrätt som aktierna medför till en byggnad eller fastighet i bolagets besittning. Aktieägaren härleder alltså sin rätt att besitta lägenheten från bolagets ägande och besittning och aktieägaren kan inte få bättre rätt till besittning av lägenheten i förhållande till en tredje man än vad bolaget har. Av detta följer bland annat att när aktiebolagets byggnad och fastighet som utgör säkerhet för bolagets lån realiserar, övergår dessa till den nya mottagaren fria från aktieägarnas besittningsrätt till lägenheterna som härletts från bolagets ägande- och besittningsrätt. Detsamma gäller situationer där bolaget frivilligt överlåter ägandet och besittningen av byggnaden vidare.⁴⁰

Ett bostadsaktiebolag är till sin karaktär ett ömsesidigt aktiebolag, och finansieringen av verksamheten baserar sig i praktiken på det bolagsvederlag som tas ut av aktieägarna. I denna mening bär aktieägarna i sista hand också risken för bolagets och de andra aktieägarnas insolvens. Om förlorad betalningsförmåga leder till att bolaget försätts i konkurs, är det inte motiverat att skydda aktieägarnas besittningsrätt till lägenheterna som härleds från bolagets ägande och besittning av byggnaden i förhållande till en sådan tredje man (t.ex. borgenär), som har bättre rätt att besitta byggnaden eller fastigheten än bolaget. Någon annan tolkning skulle vara problematisk med tanke på bland annat de finansierings- och säkerhetsarrangemang som allmänt används för bostadsaktiebolags byggnader; om bostadsaktiebolagets borgenär skulle vara tvungen att godkänna att bolagets aktieägare har en ställning som går längre än bolagets innehav och besittning av byggnaderna och som åtnjuter bättre tredjemansskydd, skulle bostadsaktiebolagens byggnader och fastigheter utgöra en svårhanterlig modell som är onödigt riskfylld med tanke på säkerhetsborgenärerna.⁴¹

När konkurslagen stiftades betonades betydelsen av att gäldenären behandlas korrekt. Detta avspeglar för framför allt fysiska personers del den moderna insolvensrättens krav på grundläggande och mänskliga rättigheter.⁴² Ett konkursbo ska utredas effektivt, ekonomiskt och snabbt samt så att ingens rättigheter kränks (KonkL 14 kap. 1 §). Dessa krav kompletteras av den allmänna anvisningen som gäller boförvaltare, enligt vilken boförvaltaren ska sköta sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god boförvaltningssed. Boförvaltaren ska verka för borgenärernas gemensamma bästa (KonkL 14 kap. 3 § 1 mom.). Samtidigt finns det emellertid skyldigheter som tryggar gäldenärens ställning. De ställer ramvillkor för i vilken utsträckning och på vilket sätt borgenärernas intresse tillgodoses vid konkursförfarandet. De

⁴⁰ Av denna orsak föreskrivs det i lagen som förutsättning för beslut om en dylik överlåtelse att bolaget samtidigt försätts i likvidation, som leder till att bolagets upplöses och därmed till att aktieägarnas på bolagsordningen baserade besittningsrättigheter upphör.

⁴¹ Om aktieägarnas besittningsrätt till lägenheterna skulle ges skydd som går längre än bolagets innehav och besittning av byggnaden, borde regleringen uppenbarligen utgå ifrån att en sådan byggnad vid separat verkställighet eller konkurs (kollektiv verkställighet) ska realiseras så att aktieägarnas besittningsrätt fortfarande belastar mottagarens äganderätt. Detta skulle väsentligt begränsa realiseringen av bostadsaktiebolagets tillgångar, eftersom köparen som ny ägare inte skulle var fri att använda en byggnad eller fastighet som denne köpt för önskat ändamål.

⁴² Marttila, Mikko: Velallisen myötävaikutusvelvollisuus ja itsekriminointisuoja. Defensor Legis 4/2005, s. 867-877, 869.

bestämmelser som skyddar gäldenären kompenserar det faktum att gäldenären har förlorat bestämmanderätten över sin egendom och att gäldenärens rätt att delta i beslutsfattandet i konkursboet är begränsad.

En gäldenär ska bemötas sakligt vid utredningen och vården av boet, och gäldenärens intressen ska därvid beaktas på behörigt sätt (KonkL 4 kap. 1 § 1 mom.). Med sakligt bemötande avses framför allt ett gott och besinningsfullt uppträdande mot gäldenären (RP 26/2003 rd, s. 61). Att gäldenärens intressen beaktas på behörigt sätt förutsätter att vid utredningen och vården av boet fästs uppmärksamhet förutom vid borgenärernas gemensamma intresse även vid åtgärdernas inverkan på gäldenärens ställning. En omständighet som hänför sig till detta är att proportionalitetsprincipen ska iaktas även vid konkurser. Man ska med andra ord agera på ett sätt som inte åsamkar gäldenären större skada än vad konkursens syfte och slutförande förutsätter. Detta krav accentueras när gäldenären är en fysisk person, men det är viktigt också för bemötandet av de personer som hör eller har hört till gäldenärssammanslutningens organ. I den juridiska litteraturen har det framförts att gäldenärens möjlighet att bo kvar åtminstone under en viss övergångstid bör beaktas.⁴³ Dessutom har det framförts att gäldenären till följd av kravet på sakligt bemötande har rätt att åtminstone mot vederlag använda egendom som ingår i konkursboet (t.ex. en bostad), om det inte försvårar boutredningen.⁴⁴

Analogt med det som anges ovan har man i konkurspraxis försökt trygga aktiebostadsbolags aktieägars och boendes möjligheter att bo kvar mot att betala gängse ersättning till konkursboet. Gängse ersättning har bedömts motsvara marknadshyran, även om det kan uppstå utmaningar när den ska bestämmas. För hyresgästernas del har man i praktiken ansett på motsvarande sätt som i prejudikatet HD:1995:173 att hyresgästens på hyresavtalet grundade rätt att besitta en lägenhet upphör inte, men aktieägarens hyresgästs hyresförhållande blir ett hyresförhållande mellan konkursboet och hyresgästen.

Sakligt bemötande av gäldenären har i vid bemärkelse ansetts innebära även rådgivning. Delegationen för konkursärenden har rekommenderat (rekommendation 15) att boförvaltaren omedelbart i början av konkursen ge gäldenären en redogörelse för konkursförfarandet förlopp och den broschyr som delegationen utarbetat om det centrala innehållet i gäldenärens rättigheter och skyldigheter.

Kravet på sakligt bemötande kompletteras i lagen också av gäldenärens rätt att få bidrag av konkursboets medel, om dennas utkomst inte annars är tryggad. När bidrag beviljas, ska hänsyn också tas till gäldenärens förvärvsmöjligheter och verksamhet för utredningen av boet samt konkursboets möjligheter att betala bidrag (KonkL 4 kap. 3 §). Bidrag kan beviljas högst under de sex månader som följer efter att konkursen har börjat. Det finns ingen bestämmelse om bidragsbeloppet. Som utgångspunkt betraktas det penningbelopp som i utkomststöd betalas till en person som befinner sig i samma omständigheter som gäldenären (tryggande av oundgänglig utkomst).

I lagens förarbeten och den juridiska litteraturen nämns som en viktig form av bidrag att gäldenären och dennas familj tillfälligt tillåts bo kvar i en bostad som tillhör konkursboet. En konkurs kan pågå länge, och man kan bli tvungen att vänta upp till tre år på att pantsatt egendom ska realiseras (se KonkL 17 kap. 14 §). Då har det i allmänhet ansetts förnuftigt att gäldenären

⁴³ Linna – Könkkölä 2020, s. 528.

⁴⁴ Koulu, Risto, i verket Risto Koulu – Heidi Lindfors – Johanna Niemi, Alma Media Finland Oy, uppslagsverk som uppdateras, läst 14.7.2025.

får bo kvar och betala jämkat vederlag.⁴⁵ Det kan vara oförmånligt att hyra ut lägenheten innan den säljs. Med borgenärernas samtycke kan boendet fortgå längre än sex månader, bara boutredningen inte fördröjs i strid med KonkL 14 kap. 1 §. Boförvaltaren har befogenhet att besluta om bidrag. Gälldenären kan föra meningsskiljaktigheter som gäller bidrag till konkursdomstolen för avgörande (KonkL 4 kap. 3 § 1 mom.).

När domstolen försätter gälldenären i konkurs ställs gälldenärens egendom under borgenärernas bestämmanderätt.⁴⁶ För skötseln av egendomen och förvaltningen av konkursboet utser domstolen en boförvaltare som omedelbart ska ta den egendom som ingår i konkursboet i sin besittning. Boförvaltaren ska utreda den egendom och de rättigheter som ingår i konkursboet, säkerställa att de förblir i konkursboets besittning samt se till att egendomen behåller sitt värde och att rättigheterna förblir i kraft. För att besittningstagandet av boet ska lyckas förutsätts samarbete med gälldenären. Delegationen för konkursärenden rekommenderar att boförvaltaren omedelbart underrättar gälldenären om att konkursen inletts. Gälldenären ska underrättas om att denna försätts i konkurs personligen eller per telefon. Om detta inte är möjligt ska gälldenären underrättas så snabbt som möjligt via till exempel e-post, telefax eller brev.

I lagen föreskrivs det inte särskilt att aktieägarna i ett gälldenärsbolag, till exempel ett bostadsaktiebolag, ska underrättas särskilt om att en konkurs inletts. Under konkursen företräds bolaget som konkursgälldenär av styrelsen och disponenten eller av de likvidatorer som utsetts innan konkursen började. Under konkursen kan nya styrelseledamöter eller nya likvidatorer väljas. I övrigt är den bolagsrättsliga bolagsstämmans (eller styrelsens och disponentens) beslutanderätt enligt lagen om bostadsaktiebolag i praktiken mycket begränsad, eftersom en rättsverkning när konkursen inleds är att borgenärerna har bestämmanderätt över gälldenärens egendom.

Till boförvaltarens befogenheter hör att utföra behövliga privaträttsliga rättshandlingar för att bevara egendomen och dess värde. När det gäller bostadsaktiebolags byggnader och fastigheter är det fråga om att bedöma huruvida och hur de kan användas under konkursförfarandet på ett sådant säkert och inkomstbringande sätt som borgenärernas rätt förutsätter, vilket i praktiken kan vara möjligt bland annat genom att tillåta aktieägarna (och hyresgästerna) att bo kvar. Å andra sidan är det möjligt att det inte finns förutsättningar för fortsatt boende och/eller det kan annars leda till en skötsel eller realisering av boets tillgångar som är till skada för borgenärerna.

I den juridiska litteraturen har det med hänvisning till prejudikatet HD 1995:173 framförts att om en lägenhet som ingår i konkursboet är uthyrd, innebär inte enbart det att konkursen inleds att hyresavtalet förfaller, utan hyresgästen måste sägas upp på normalt sätt i enlighet med lagarna om hyresförhållande.

⁴⁵ Se Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till revidering av konkurslagstiftningen 49/1997 rd s. 13. Enligt propositionen kan konkursgälldenären och hans familj ha behov att bo kvar i en bostad som konkursboet besitter. Konkursboet kunde därför så som ett bidrag till gälldenären bevilja denne en interimistisk rätt att bo i en bostad som hör till konkursmassan. Så har man också hittills ofta gjort. Förfarandet kan vara motiverat även med hänsyn till värden av bostaden. Även RP 26/2003 rd, s. 61 upprepar samma sak och konstaterar att som bidrag till gälldenären kan beviljas rätt att bo i en bostad som hör till konkursboet.

⁴⁶ Konkursens rättsverkningar inträder när domstolen beslutar att försätta gälldenären i konkurs. Boförvaltaren ska omedelbart därefter ta boet i besittning. Därför är det viktigt att domstolen omedelbart informerar boförvaltaren om att konkursen inletts.

Konkurskostnader och täckande av dem

Som kostnader för konkursförfarandet betraktas rättegångsavgifterna för domstolsförfarandet, boförvaltarens arvode samt övriga kostnader för utredning och vård av boet (KonkL 10 kap. 6 § 2 mom.). Till utredningskostnaderna för boet hör vid sidan av boförvaltarens arvode kostnaderna för eventuell särskild granskning samt konkursboets advokatarvoden som krävs vid separata rättegångar. Till vårdkostnaderna för boet räknas kostnaderna för förvaring och försäkring av egendomen.

Lagens utgångspunkt är att kostnaderna för konkursförfarandet ska täckas av konkursboets medel. I lagen finns en uttrycklig bestämmelse om boförvaltarens arvode, enligt vilken en boförvaltare har rätt att av konkursboets medel för sitt uppdrag få ett arvode som är skäligt med hänsyn till uppdragets svårighetsgrad, det arbete som har utförts, boets omfattning och andra omständigheter samt att få ersättning för de kostnader som orsakats boförvaltaren och som har behövts för förvaltningen av boet (KonkL 8 kap. 7 § 1 mom.). När arvodet bestäms i fråga om de uppgifter som avses i bestämmelsen torde man beakta boförvaltarens lagstadgade uppgifter (KonkL 14 kap. 5 § 1 mom.) samt att det utförda arbetet ska vara förenligt med konkursens syften. Om det har varit ändamålsenligt eller åtminstone förståeligt att åtgärderna vidtagits och det har skett i syfte att främja borgenärernas gemensamma intresse, ska arvode betalas.

Nedan granskas närmare sådana situationer där det inte finns tillräckligt med medel för att genomföra konkursen. När det gäller konkurspraxis i bostadsaktiebolag är en observation i samband med arbetsgruppens hörande av experter som kan nämnas att å andra sidan kan i praktiken tillräckliga medel för att genomföra konkursen fås därför att bostadsaktiebolagets fastighetsegendom har pantsatts och den fasta panthavaren deltar i täckandet av kostnaderna. Att konkursen inleds ändrar inte besittningen av den pantsatta egendomen. Den pantsatta egendomen är i boets besittning, om borgenärens panträtt är hypotekarisk (inteckning). Boet kan orsakas kostnader särskilt av skötseln av en hypotekarisk pant, till exempel en fastighet. För att boet inte ska behöva svara för dessa skötselkostnader, har boet rätt att få ersättning för skötseln av panten. Ersättningen betalas av pantens försäljningspris genast efter försäljnings- och verkställighetskostnaderna. Om boet också ombesörjer försäljningen av den pantsatta egendomen, tas också kostnaderna för detta – inbegripet boförvaltarens försäljningsarvode – från pantens försäljningspris (KonkL 17 kap. 7 § 1 mom.). På motsvarande sätt räknas också den avkastning som pantsatt egendom ger under konkursen pantborgenären till godo och delas ut senast när köpesumman för egendomen fördelas (KonkL 17 kap. 6 §).

Konkursen förfaller i brist på medel

Handelsregistermyndigheten ska försätta ett bostadsaktiebolag i likvidation eller avregistrera det, om bolaget har försatts i konkurs som har förfallit på grund av brist på medel. Ett förordnande ska utfärdas, om det inte innan ärendet avgörs visas att det inte längre finns någon grund för detta. (BABL 22 kap. 4 § 1 mom. 3 punkten och 22 kap. 4 § 2 mom.). Avregistrering aktualiseras, om bolagets tillgångar inte förslår för betalning av likvidationskostnaderna eller om uppgifter om tillgångarnas storlek inte kan fås och ingen aktieägare, borgenär eller annan tar på sig ansvaret för likvidationskostnaderna (BABL 22 kap. 2 §). På avregistrering tillämpas bestämmelserna i 22 kap. 20–22 § i lagen om bostadsaktiebolag; i praktiken begränsar en avregistrering väsentligt bolagets verksamhetsmöjligheter.

Bestämmelserna om att en konkurs förfaller kan ses som antagonist till en effektiv verkställighet av borgenärernas privaträttsliga yrkanden. I sista hand innebär det en (kredit)risk för borgenärerna att konkursförfarandet förfaller i brist på medel och inte framskrider till realisering av egendomen och verkställighet. Både det att konkursen förfaller och att bolaget avregistreras

kan förhindras genom att borgenären i ett konkursbo som saknar medel (KonkL 10 kap. 6 § 1 mom.) eller i ett bolag (BABL 22 kap. 2 §) meddelar att denne åtar sig att svara för kostnaderna för konkurs- eller utredningsförfarandet. Ätminstone i konkurser har det blivit sällsynt att någon åtar sig att svara för kostnaderna. Trots detta har man velat behålla denna möjlighet; borgenären kan till exempel ha en annan uppfattning om värdet av gäldenärens egendom eller beloppet av de tillgångar som kan fås vid en rättegång. Konkurslagens bestämmelser om åtagande att svara för kostnaderna är snävare än lagen om bostadsaktiebolag; i lagen om bostadsaktiebolag nämns också att "någon annan" kan ta på sig ansvaret för kostnaderna⁴⁷.

Offentlig utredning

Offentlig utredning är ett alternativ till att konkursen förfaller och innebär i sista hand att ett konkursförfarande som finansierats med statens medel fortsätter när konkursen annars skulle förfalla i brist på medel. Vid offentlig utredning överförs konkursförfarandet från borgenärernas och boförvaltarens förvaltning till den offentliga utredarens ansvar. Beslutet om övergång till offentlig utredning fattas av konkursdomstolen på framställning av konkursombudsmannen. Den offentliga utredaren förordnas av konkursombudsmannen. Offentlig utredning är vid sidan av tillgodoseendet av borgenärernas indrivningsintresse genom konkursförfarande förenat med ett (sekundärt) offentlig utrednings- och bevakningsintresse. Det offentliga utrednings- och bevakningsintresset är av betydelse för konkursinstitutionens godtagbarhet, även förebyggande. I verksamma företag och vid ansökan om konkurs måste man se till att oegentligheter och oklarheter inte kommer åt att begravas i outredda konkursbon. Den vanligaste orsaken till övergång till offentlig utredning har varit utredning av ekonomiska brott, och förfarandets förlopp har följt straffprocessen. I samband med att konkurslagen stiftades angav lagutskottet att införandet av offentlig utredning syftar till att konkursombudsmannen ska ha en större instrumentuppsättning och fler valmöjligheter särskilt föra att bekämpa grå ekonomi och ekonomisk brottslighet.⁴⁸

Det är inte nödvändigt att fortsätta varje konkurs som förfaller som offentlig utredning, eftersom inte tillnärmelsevis alla konkursbon är förenade med särskilda utredningsbehov. Heltäckande offentlig utredning av konkursbon är inte heller ekonomiskt möjlig. Endast ett litet antal konkurser per år har fortsatt som offentlig utredning. Prövningen av huruvida det föreslås för konkursdomstolen att konkursförfarandet ska fortsätta som offentlig utredning tillkommer konkursombudsmannen. En av konkursombudsmannens lagstadgade uppgifter är att ha hand om den offentliga utredningen av konkursbon (lagen om övervakning av förvaltningen av konkursbon, 1 § 2 mom. 5 punkten). Boförvaltare ska lämna framställningen om att konkursen ska förfalla till konkursombudsmannen (KonkL 10 kap. 2 § 1 mom.), så att konkursombudsmannen kan bedöma om det finns anledning att övergå till offentlig utredning.

Beslutet om övergång till offentlig utredning fattas på konkursombudsmannens framställning av konkursdomstolen, med andra ord den tingsrätt som har fattat beslut om inledande av konkursen (KonkL 7 kap. 3 § 1 mom. 8 punkten och 11 kap. 1 §). Förutsättningen för att konkursen ska fortsätta som offentlig utredning är att detta kan anses befogat därför att boets

⁴⁷ I lagen begränsas inte särskilt vem som kan göra ett sådant åtagande. Det räcker att medlen faktiskt står till förfogande och räcker till för att göra utredningen. Det torde kunna vara fråga om till exempel en utomstående vars rätt är beroende av ett korrekt utredningsförfarande.

⁴⁸ Lagutskottets betänkande LaUB 6/2003 rd Regeringens proposition med förslag till revidering av konkurslagstiftningen, s. 3.

tillgångar är obetydliga, det finns utredningsbehov som gäller gäldenären eller konkursboet eller av något annat särskilt skäl (KonkL 11 kap. 1 § 1 mom.).

I konkursombudsmannens praxis har enbart obetydliga tillgångar inte ansetts som en tillräcklig grund att övergå till offentlig utredning, trots att konkurslagen möjliggör detta. 60–70 procent av de konkursförfaranden som inleds varje år förfaller just på grund av att konkursboet är medellöst eller har obetydliga medel, och det skulle inte vara ändamålsenligt att fortsätta alla konkurser som hotar förfalla med offentlig utredning. Utöver ringa medel är förutsättningen alltid ett verkligt utredningsbehov som gäller boet eller konkursgäldenären, eller något annat särskilt skäl. Då statens medel används för konkursförfarandet vid offentlig utredning, är det statsbudgeten som styr och i praktiken ställer ramar för övergång till offentlig utredning. I konkursombudsmannens praxis har grunderna tillämpats som följer (i praktiken har offentlig utredning i nästan alla fall ansökts med två eller flera grunder):

- **Ett utredningsbehov som gäller konkursgäldenären** är den viktigaste och vanligaste grunden till att offentlig utredning inleds (85 procent av fallen). Brottsmisstanke har varit grunden till offentlig utredning i 75 procent av fallen. Andra utredningsbehov som gäller konkursgäldenären är bland annat utredningsbehov gällande skadeståndsansvar eller eventuella återvinningar.
- **Ett utredningsbehov som gäller konkursboet** innebär oftast att konkursboets förvaltning inte kan slutföra uppgiften och det att det inte finns tillräckliga medel i boet för att det ska vara motiverat att förordna en ny boförvaltare. Till exempel boförvaltarens allvarliga insjuknande, död, eller någon annan personlig orsak som väsentligt påverkar boförvaltningen kan utgöra en grund för ett utredningsbehov. Även boförvaltarens misstänkta försummelser eller klart missbruk av bland annat användningen av boets medel kan leda till övergång till offentlig utredning.
- Det har varit fråga om **andra särskilda grunder** till offentlig utredning till exempel när ett konkursbo med obetydliga medel har innehållit miljöfarligt problemavfall. I högsta förvaltningsdomstolens avgörandepraxis har konkursboet ansetts vara avfallets innehavare och därmed haft ett massaskuldsansvar för att förstöra avfallet på tillbörligt sätt. I dessa fall har man fått anslag från statens tilläggsbudget för tillbörlig förstöring av miljöfarligt avfall som orsakar omedelbar fara. Konkursboet som är föremål för offentlig utredning har alltså utfört tillbörliga reningsåtgärder med hjälp av anslaget.

Utmaningar i anslutning till realiseringen av bostadsaktiebolags fastighetsegendom

I konkursboet ingår i princip all egendom som gäldenären har när konkursen börjar och får före konkursens slut (KonkL 5 kap. 1 §). I konkurslagen föreskrivs det om vissa undantag för egendom som inte ingår i konkursboet. Exempelvis egendom som inte kan utmätas ingår inte i konkursboet (KonkL 5 kap. 3 §). Av konkursens universalsuccessionskaraktär och likvidationsfunktion kan anses följa att i konkursboet ingår även sådan egendom som saknar förmögenhetsvärde eller som rentav kan utgöra en ekonomisk börda för boet. Exempelvis en fastighet där det finns en betydande mängd avfall som förutsätter avfallshantering eller ett behov av att sanera förorenad mark som överstiger fastighetens värde, ingår i boet.⁴⁹

⁴⁹ Pihalehto, Mari – Kokko, Kai – Teräväinen, Matti – Staffans, Johan – Lampela, Annika – Linna, Tuula – Tuomainen, Jouko – Kautto, Petrus – Leskinen, Paula – Tuominen, Sirkku – Rinne, Tomi – Pyy, Outi: Offentligrättsligt miljöansvar i konkurssituationer – Jämförelse av regleringsmodeller.

Konkurslagen innehåller inga bestämmelser om förfarandet när det gäller egendom som är värdelös på det sätt som avses ovan. I den juridiska litteraturen har man konstaterat att det ibland inte alls går att sälja egendom som ingår i konkursboet. Objektet kan till exempel förutsätta dyra istandsättnings-, rivnings- eller restaureringsarbeten eller har för lågt värde i förhållande till försäljnings- eller skötselkostnaderna. Det har framförts att konkursboet kan försöka ge bort sådan egendom, om mottagaren går med på det. Däremot är ”abandonering” av egendomen, med andra ord att den undantas från konkurstillgångarna till exempel för att kringgå avfallslagstiftningen, inte ett lagenligt förfarande.⁵⁰

När konkurslagen bereddes planerade man en bestämmelse om konkursrättslig abandonering av egendom i lagen. Enligt förslaget skulle konkursboet ha fått rätt att överlåta konkursegendom vederlagsfritt, om detta är förmånligare för boet än försäljning. I motiveringen till arbetsgruppens förslag påpekades att egendom kan med stöd av bestämmelsen doneras till gäldenären eller en utomstående (t.ex. till ett allmännyttigt ändamål). I regeringens proposition med förslag till konkurslag hade punkten strukits, och konkurslagen föreskriver sålunda inte om försäljning av annan egendom än sådan som ingår i konkursboet på det mest förmånliga sättet. Det har framförts att eftersom lagen tiger om saken har konkursboet inte rätt att donera egendom som ingår i konkursboet till en utomstående.⁵¹ Å andra sidan har man ansett att det inte finns något motargument, om konkursboet vill ge en gäldenär som samtycket till det möjlighet att ånyo råda över egendomen. Konkursboets rätt att återbörda egendom till gäldenären har också motiverats med att i praktiken förfar man troligen på detta sätt i vilket fall som helst; konkursboet helt enkelt ”glömmer” en enskild tillgångspost, ofta egendom utomlands, vars besittningstagande och realisering skulle orsaka orimliga kostnader. Gäldenären tar egendomen i besittning senare, om den inte redan är i gäldenärens besittning. Detta har dock bedömts kunna medföra avsevärda problem senare, eftersom ägandeförhållande förblir materialrättsligt oklara.

Möjligheten att avstå från egendom i en konkurs har sett som mycket diffus i ett finländskt rättsläge.⁵² Abandoneringsinstitutionen har uppfattats som att sakrättsligt betyda att ägaren, utan att innehavet och besittningen av ett föremål överförs till någon, avstår från sitt föremål och innehavet av det genom att överge föremålet så att det blir herrelöst, och vem som helst kan ockupera det, det vill säga ensidigt ta det som sitt.⁵³ I den juridiska litteraturen har man ansett att i grundläget kan man genom abandonering av fast egendom frigöra sig från innehavets ”positiva” sida. Dock har man inte enbart genom abandonering ansetts kunna bli fri från fasta egendomens innehavets ”negativa” sida. I samband med konkursbestämmelserna betyder abandonering dock i princip att besittningen av en viss egendom återgår (efter att ha övergått på konkursboet när konkursen inleddes) till gäldenären, varvid gäldenären uppnår full äganderätt till egendomen i fråga. I praktiken betyder det att (bolags)gäldenären får råda över egendomen i allmänhet att egendomen blir herrelös. På denna grund kan man dra slutsatsen att konkursboet

Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 2024:32 (på finska, med presentationsblad på svenska) (*nedan VN-TEAS 2024:32*), s. 104. Tillgänglig: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165839/VNTEAS_2024_32.pdf

⁵⁰ Linna – Könkkölä 2020, s. 885.

⁵¹ Risto Koulu – Heidi Lindfors – Johanna Niemi, Alma Media Finland Oy, uppslagsverk som uppdateras, läst 14.7.2025.

⁵² VN-TEAS 2024:32, s. 104.

⁵³ Havansi, Erkki: Omistusoikeuden hylännästä. I verket: Leena Kartio, Jarno Tepora & Juhani Wirilander (red.) Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915–14/2–1985. Suomalainen Lakimiesyhdistys. s. 67–81.

i nuvarande rättsläge i princip inte kommer undan det offentligrättsliga miljöansvaret genom att överge egendomen.

Ett bostadsaktiebolags konkurs avviker från en så kallad sedvanlig konkurs i ett bolag. I den gällande lagen om bostadsaktiebolag och konkurslagen har man inte särskilt beaktat aktieägarnas besittningsrätt till aktielägenheterna och ömsesidigheten hos bolagets verksamhet (särskilt vederlagsfinansiering), som utgör särdrag hos en sådan konkurs och som följer av bostadsaktiebolagets syfte. De gällande bestämmelserna gäller i första hand förhållandena mellan gäldenären (bostadsaktiebolaget) och borgenärerna (konkursboet).

När man granskas bostadsaktiebolags särdrag med avseende på konkurs är det i sista hand fråga om hur omfattande skydd som borde ges aktieägarnas särskilda besittningsrätt till sina aktielägenheter, som följer av bolagets rätt. Hur saken avgörs påverkar fördelningen av den risk som beror på bolagets insolvens. Om man stannar för att skydda bostadsaktiebolagets ägares särskilda rättigheter i stor utsträckning, i praktiken på bekostnad av ett effektivt skuldansvar och borgenärernas rättigheter, riktar sig konsekvenserna av detta i sista hand mot bostadsaktiebolagets tillgång till finansiering och finansieringskostnader. Med tanke på finansieringssystemets funktionsduglighet är det problematiskt om bostadsaktiebolagets borgenärer till följd av aktieägarnas särskilda insolvensrättsliga skydd skulle bli tvungna att bära en väsentligt mer omfattande risk än andra bolag för konsekvenserna av bostadsaktiebolagets insolvens.

Det ovannämnda föranleder inte något hinder för att föreskriva i lagen om specialfrågor som hänför sig till bostadsaktiebolags konkurs. När man gör detta är det dock skäl att säkerställa att regleringen utgör en skälig kompromiss mellan bostadsaktiebolaget och dess aktieägare samt bolagets borgenärer. Bostadsaktiebolagets aktieägares särskilda (boende)behov måste således beaktas i regleringen på ett sätt som inte onödigt begränsar en effektiv realisering av bolagets skuldansvar.

2.2.3 Tillträde till en aktielägenhet

En ledamot i bolagets styrelse och disponenten samt den som har bemyndigats av styrelsen eller disponenten har rätt att få tillträde till en aktielägenhet, när detta behövs för tillsynen över aktielägenhetens skick och skötsel eller för underhålls- eller ändringsarbeten i aktielägenheten eller tillsynen över dessa. Besöket i aktielägenheten ska ske vid en tidpunkt som är lämplig för aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, om detta inte hindras av att arbetet är brådskande eller av dess art. Om tillträde vägras, har styrelseledamöterna och disponenten rätt att få handräckning av polisen (BABL 8 kap. 1 §). Med aktielägenhet avses i lagen en sådan lägenhet och annan del av en byggnad eller fastighet som aktierna medför rätt att besitta. Utöver aktielägenheter kan det i bolaget i praktiken finnas även andra utrymmen, till exempel lagerutrymmen, som aktieägarna besitter i enlighet med vad som bolaget beslutat. I bestämmelserna har inte beaktats rätt för bolagets företrädare att få tillträde till ett sådant utrymme.

Att besöket i princip ska ske vid en tidpunkt som är lämplig för aktieägaren och aktielägenhetens innehavare innebär att man i allmänhet inte kan göra besök i en lägenhet utan att anmäla därom på förhand. För besöket behövs i regel också aktieägarens och/eller hyresgästens erhålla samtycke (RP 216/1990 rd, s. 60). Aktieägaren kan inte utan grund vägra att bevilja bolagets företrädare tillträde till lägenheten. Lagen innehåller inga närmare bestämmelser om hur tidpunkten för ett besök i lägenheten ska överenskommas eller hur besöket ska ordnas om aktieägaren och/eller lägenhetens innehavare förbjuder besöket eller förblir passiv.

I den juridiska litteraturen har det framförts att man alltid först borde försöka komma överens med aktieägaren och aktielägenhetens innehavare om besök i lägenheten. Om man inte kommer överens om en lämplig tidpunkt, kan bolagets företrädare skriftlig meddela en tidpunkt då de kommer att besöka lägenheten.⁵⁴

I vissa situationer kan bolaget ha behov av att besöka en lägenhet vid en tidpunkt som inte passar lägenhetsinnehavaren. Vid sidan av brådskande fall kan det vara fråga om bland annat installationsarbeten som utförs i byggnaden och som kräver att man befinner sig i flera lägenheter samtidigt. I sådana fall kan det vara praktiskt omöjligt att hitta en gemensam tidpunkt som passar alla aktieägare eller boende. I den juridiska litteraturen har det framförts att tillträde till en aktielägenhet ska även i dessa fall med avvikelse från huvudregeln tillåtas på grund av arbetets art.⁵⁵ Då har det ansetts motiverat att lämna ett meddelande i lägenheten om att lägenheten har besökts och om orsaken till besöket.

Den arbetsgrupp som bedömt en uppdatering av lagen om hyra av bostadslägenhet har föreslagit vissa preciseringar i lagens bestämmelser om ordnande av lägenhetsbesök. Avsikten är bland annat att beakta situationer där hyresgästen förhåller sig passiv till en förfrågan om en lämplig besökstidpunkt. I tillämpningspraxis som gäller lagen om bostadsaktiebolag har det tidvis framkommit oklarhet beträffande hur man ska förfara för att komma överens om lägenhetsbesök och i samband med besök. Av dessa grunder är det befogad att värdera, hur bestämmelser om ordnande av lägenhetsbesök skulle kunna klarläggas och kompletteras.

2.2.4 Besittningstagande av en aktielägenhet

Tillämpning av grunderna för besittningstagande vid ingripande i störningssituationer

Bolagsstämman kan besluta att den aktielägenhet som en aktieägare besitter tas i bolagets besittning för högst tre år (BABL 8 kap. 2 § 1 mom.), om

- aktieägaren inte betalar ett förfallet bolagsvederlag eller de kostnader som avses i 3 § 4 mom.,
- aktielägenheten vanvårdas så att bolaget eller någon annan aktieägare orsakas olägenhet,
- aktielägenheten används väsentligen i strid med det användningsändamål som anges i bolagsordningen eller i strid med någon annan bestämmelse i bolagsordningen eller, om aktielägenhetens användningsändamål inte anges i bolagsordningen, i strid med det av bolaget godkända eller i övrigt etablerade användningsändamålet,
- det förs ett störande liv i aktielägenheten, eller
- aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten inte iakttar vad som krävs för bevarande av ordningen i bolagets lokaler och utrymmen.
- En aktielägenhet får inte tas i bolagets besittning, om förseelsen endast är av ringa betydelse (BABL 8 kap. 2 § 2 mom.).

⁵⁴ Furuholm et al. 2023b, s. 145.

⁵⁵ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 840.

Innehållet i den gällande lagens bestämmelser om besittningstagande motsvarar i stor utsträckning den tidigare lagen om bostadsaktiebolag. Dessutom motsvarar grunderna i huvudsak grunderna för hävning av hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (se RP 304/1994 rd, s. 83); när den gällande lagen om hyra av bostadslägenhet bereddes var utgångspunkten att ett avtal som gäller hyra av bostadslägenhet ska kunna hävas på i stor utsträckning samma grunder på vilka ett bostadsaktiebolag har rätt att ta aktielägenhet i besittning som aktieägaren själv eller någon annan besitter med stöd av hyresrätt eller nyttjanderätt som aktieägaren upplåtit.

Å andra sidan avviker förhållandet mellan bolaget och aktieägaren, som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag, från avtalsförhållanden enligt lagen om hyra av bostadslägenhet åtminstone på så vis att aktierna medför permanent besittningsrätt till lägenheten som i stor utsträckning motsvarar äganderätt, medan ett avtal om lägenhetshyra är antingen tidsbestämt eller kan sägas upp och det kan i allmänhet inte överlåtas. Av dessa orsaker avviker egendomsskyddsaspekterna när det gäller aktieägarnas rättigheter (särskilt likställighetsprincipen och rätten att lita på att de rättigheter och skyldigheter som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen består) från tolkningen av egendomsskyddet när det gäller hyresavtal (bl.a. hyresvärdens rätt att ensidigt ändra villkoren i hyresavtalet inom vissa gränser). För att skydda besittningsrätten till aktielägenheten, som till innehållet i stor utsträckning motsvarar äganderätt, beskrivs i grunderna för besittningstagande jämförelsevis noggrant avgränsat de förseelser från aktieägarens och/eller aktielägenhetens innehavares sida i vilka bolaget kan ingripa genom besittningstagande.

Arbetsgruppen för hyreslagen har föreslagit att bestämmelserna om hävning av hyresavtal ska kompletteras så att hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet kan utöver de grunder som uttryckligen nämns i lagen också grunda sig på att det finns något annat synnerligen vägande skäl till hävningen. Arbetsgruppens förslag täcker situationer där flera hävningsgrunden än en föreligger. Å andra sidan ska synnerligen vägande skäl inte förutsätta att någon hävningsgrund enligt den gällande lagen är uppfylld eller att någon förpliktelse som överenskommits i hyresavtalet har överträtts. Synnerligen vägande skäl ska dock hänföra sig till hyresförhållandet och brott mot förpliktelser som följer av hyresförhållandet. Dylika förpliktelser som följer av hyresförhållandet kan, vid sidan av uttryckliga avtalsvillkor, vara bland annat (sido)förpliktelser som grundar sig på allmänt iakttagen praxis i hyresförhållanden. Sådana förpliktelser kan vara bland annat att hyresgästen inte får hota hyresvärden eller grannarna eller odla narkotikaväxter i lägenheten. I rättspraxis har också dylika omständigheter betraktats som grunder för att häva hyresavtalet.

Den hävningsgrund av synnerligen vägande skäl som föreslagits i lagen om hyra av bostadslägenhet skulle kunna bli tillämplig till exempel i en situation där en hyresgäst för ett störande liv i hyreslägenhetens näromgivning, det vill säga någon annanstans än i de gemensamma lokaler och utrymmen i fastigheten eller byggnaden som hyresgästen använder. Hävningsgrunden som gäller att föra ett störande liv skyddar framför allt hemfriden för hyresgästens grannar. Ett störande liv kan störa grannarnas hemfrid även om hyresgästen inte skulle föra ett störande liv i lägenheten eller i de gemensamma lokaler och utrymmen i fastigheten eller byggnaden som hyresgästen använder. Detsamma gäller också till exempel brott mot bestämmelserna om bevarande av hälsa eller ordning. Ett särskilt vägande skäl kan föreligga till exempel om hyresgästen gör sig skyldig till ett grovt våldsbrott i hyresbostadens närmaste grannskap. Bedömningen ska alltid grunda sig på en helhetsbedömning, där man beaktar allvaret i gärningen och förfarandet, dess samband med boendet eller användningen av fastigheten samt konsekvenserna för grannarnas och grannskapets trygghetskänsla och hemfrid. Vid bedömningen ska dessutom beaktas om gärningen och förfarandet har varit en engångshändelse eller fortlöpande och hur nära hyreslägenheten händelsen har inträffat.

Även vid bedömningen av rätten att häva hyresavtalet av ett synnerligen vägande skäl ska man beakta den gällande lagens bestämmelse, enligt vilken det förfarande som utgör en hävningsgrund ska vara av större betydelse än ringa. När det gäller den föreslagna hävningsgrunden är kravet i praktiken av mindre betydelse därför att det inte kan föreligga ett synnerligen vägande skäl för hävning, om det förfarande som utgör en hävningsgrund är av ringa betydelse.

I nuläget har det betraktats som oklart huruvida lagens grund för besittningstagande som gäller bevarande av ordningen kan gälla gäster hos aktieägaren eller den som bor i lägenheten eller aktörer som på grund av dem besöker aktielägenheten och/eller lokaler eller utrymmen i bolagets byggnad eller fastigheten. Det är möjligt att deras förfarande orsakar andra aktieägare och boende sådana olägenheter eller störningar eller utgör ett sådant hot mot dem som det i sista hand kan vara motiverat att ingripa i genom besittningstagande. Oklarheten beträffande huruvida den gällande lagens grunder för besittningstagande är tillräckliga kan i onödan försvåra användningen av metoden i situationer där den i och för sig skulle behövas.

Vid tolkningen av lagen har det likaså visat sig vara oklart vad som avses med bolagets lokaler och utrymmen när den grund för besittningstagande som gäller bevarande av ordningen tillämpas. Det är i sig klart att det är möjligt att tillämpa den grund för besittningstagande som gäller brott mot det som föreskrivs för bevarande av ordningen även när störningarna eller olägenheterna orsakas av ett förfarande utanför aktielägenheter. Däremot har det varit oklart om tillämpningen av grunden är begränsad till lokaler och utrymmen som är i bolagets besittning inne i bolagets byggnad eller kan till exempel förfarande på bolagets fastighet leda till besittningstagande.

Tillämpning av tobakslagen och dess förhållande till bestämmelserna om besittningstagande

Enligt tobakslagen (78 § 1 mom.) är tobaksrökning förbjuden i gemensamma och för allmänheten avsedda lokaler i bostadsaktiebolag. Sådana lokaler är till exempel trappuppgångar, vinds- och källarutrymmen, klubblokaler samt gemensamma bastur. Dessutom får ett husbolag enligt tobakslagen (78 § 2 mom.) förbjuda tobaksrökning på gemensamma utomhusområden som bolaget innehar. Bolagets rätt att förbjuda tobaksrökning med stöd av tobakslagen sträcker sig inte till lokaler i aktieägarnas besittning och inte till utomhusområden som inte är i bostadssammanslutningens besittning.

Ett bostadsaktiebolag har rätt att hos kommunen ansöka om att kommunen meddelar rökförbud i lokaler som är i de boendes besittning (79 § i tobakslagen). Enskilda aktieägare har inte rätt att ansöka om förbud mot tobaksrökning i lokaler som ägs av bostadssammanslutningen och innehas av andra boende. Aktieägarna har dock rätt och möjlighet att ta initiativ och efter att ha behandlat dem kan styrelsen besluta att sammankalla bolagsstämman. På bolagsstämman fattas beslut om ansökan om myndighetsförbud genom ett majoritetsbeslut. Ansökan om förbud förutsätter att innehavarna av de lägenheter som är föremål för det tänkta förbudet hörs. Ansökan bereds och lämnas till kommunen av styrelsen eller disponenten efter att bolagsstämmans klandertid gått ut.

Kommunen ska meddela rökförbud beträffande de utrymmen och områden som avses i ansökan, om det på grund av deras konstruktioner eller andra omständigheter är möjligt att tobaksrök annat än i undantagsfall sprider sig till en annan balkong, till de ställen där man vistas på ett utomhusområde som hör till en annan lägenhet eller in i en annan lägenhet. Tröskeln för att meddela rökförbud på balkonger till lägenheter och utomhusområden som används av lägenheterna är i princip låg. Rökförbud inne i lägenheterna kan meddelas i undantagsfall och när striktare ytterligare förutsättningar föreligger. Rökförbud får meddelas endast om

spridningen av rök inte genom en reparation eller ändring av konstruktionerna skäligen kan förhindras och bostadsrummets innehavare innan förbudet meddelas har getts möjlighet att förhindra spridningen av rök genom egna åtgärder.

Ett bolag kan inte med stöd av lagen om bostadsaktiebolag begränsa användningen av en aktielägenhet för ett ändamål som är förenligt med bolagsordningen eller ingripa i sådan användning, om den inte orsakar sådan olägenhet som är större än ringa som innebär en grund för tagande i besittning av aktielägenheten för bolaget eller en annan aktieägare eller boende. När bolaget grundas är det möjligt att ta in begränsningar som gäller till exempel aktielägenheternas användning i bolagsordningen, men senare när bolaget är verksamt begränsar kravet på aktieägarnas samtycke väsentligt och i praktiken ofta förhindrar att sådana bestämmelser tas in i bolagsordningen (BABL 6 kap. 35 § 1 mom. 1 punkten). Förbud som gäller lokaler och utrymmen i aktieägarnas besittning är sällsynta i nya husbolags bolagsordningar.

En aktielägenhet kan tas i husbolagets besittning på grund av tobaksrökning, om de lagstadgade förutsättningarna för besittningstagande är uppfyllda (BABL 8 kap. 2 § 1 mom. 4 och 5 punkten: det förs ett störande liv i aktielägenheten, eller aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten inte iakttar vad som krävs för bevarande av ordningen i bolagets lokaler och utrymmen). I förarbetena till bestämmelserna om besittningstagande hänvisas till motiveringen till högsta domstolens avgörande som gäller beslut om förbud mot balkongrökning (HD 2008:7), enligt vilken ett bostadsaktiebolag har rätt att ingripa i en boendes verksamhet som orsakar oskälig olägenhet, oskäliga störningar eller oskälig belastning för övriga boende och att vidta sådana åtgärder som lagen om bostadsaktiebolag ger möjlighet till för att avhjälpa situationen. Om rökningen dock inte kan förväntas ge upphov till ovan nämnda oskäliga olägenhet, begränsar ett rökningförbud enligt förarbetena delägarens besittningsrätt i onödan (RP 24/2009 rd, s. 170). I de bestämmelser i tobakslagen som gäller rökförbud i bostadsammanslutningar och som införts senare förutsätts inte särskilt att den olägenhet som tobaksröken orsakar ska vara oskälig, utan vid bedömningen utgår man från om det från balkongerna till lägenheterna, utomhusområden som används av lägenheterna och inne i lägenheterna på grund av deras konstruktioner eller andra omständigheter är möjligt att tobaksrök annat än i undantagsfall sprider sig till en annan balkong, till de ställen där man vistas på ett utomhusområde som hör till en annan lägenhet eller in i en annan lägenhet (79 § 2 mom. i tobakslagen).

Förutsättningarna för att meddela förbud mot tobaksrökning ses över i samband med den översyn av tobakslagen som pågår vid social- och hälsovårdsministeriet (STM165:00/2024).

Delgivning av varning och beslut om besittningstagande

I 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs det om grunderna och förfarandet för tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning för viss tid. Syftet med bestämmelserna är att göra det möjligt att ingripa i aktieägarens och den i lägenheten boendes förfarande som orsakar större än ringa olägenhet för bolaget och/eller aktieägare och boende. Besittningstagande innebär ett betydande ingrepp i lägenhetens besittningsrätt; detta har beaktats i lagen genom att avgränsa grunderna för besittningstagande så noggrant som möjligt, förutsätta att den förseelse som ligger till grund för besittningstagandet är av större betydelse än ringa samt föreskriva om förfarandet för besittningstagande så att behoven av rättsskydd för aktieägaren eller någon annan innehavare av aktielägenheten (inkl. rättelse av förfarandet för att undvika besittningstagande) beaktas tillräcklig. I lagen förutsätts att både den varning som föregår beslutet om besittningstagande och bolagsstämmans beslut om besittningstagande i princip ska delges aktieägaren bevisligen.

Delgivningen av beslutet är av särskild betydelse med tanke på utövande av rätten att klandra beslutet om besittningstagande.

De delgivningar som besittningstagande förutsätter har behandlats mera ingående i RP 48/2024 rd, som möjliggjorde delgivning av varning, beslut och stämning i ett vräkningsärende utomlands enligt ett särskilt förfarande, när annan delgivning inte är möjlig (se BABL 8 kap. 3 § 5 mom. och 8 kap. 5 § 3 mom.). Med tanke på bestämmelserna om delgivning vid besittningstagande är den viktigaste slutsatsen av den propositionen att det i lagen inte föreskrivs särskilt om delgivning när elektroniska dokument och verktyg används. Beredningstidtabellen för den propositionen gjorde det inte möjligt att bedöma ibruktagande av elektroniska delgivningssätt mer ingående; enligt motiveringen till propositionen bedöms utvecklandet av bestämmelserna som en del av den pågående uppdateringen av lagen om bostadsaktiebolag.

En varning och ett beslut om besittningstagande ska i första hand delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen (BABL 8 kap. 3 § 2 mom.). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att aktieägaren och/eller lägenhetens innehavare får kännedom om saken på ett sådant sätt som är tillräckligt med tanke på behovet av rättsskydd. När det gäller delgivning av stämning ska bestämmelserna i RB 11 kap. iakttas; i sista hand ska i enlighet med 25 § i det kapitlet ett skriftligt intyg av stämningsmannen anses styrka att delgivningen har verkställts så som intyget anger. När det gäller annan bevislig delgivning innehåller lagen om bostadsaktiebolag inga närmare kriterier; i lagens förarbeten nämns som exempel på tillräckligt delgivningssätt att en varning delges vid ett styrelsesammanträde där aktieägaren är närvarande (RP 216/1990 rd, s. 64).

När bevislig delgivning används har på andra ställen i lagstiftningen vilket sätt som helst som kan visa att meddelandet nått fram ansetts tillräckligt. Exempelvis i lagen om hyra av bostadslägenhet har kravet på bevislig delgivning inte ansetts begränsa att i princip också alla andra uppsägningssätt som är sådana att det kan visas att uppsägningen har skett ska vara möjliga (se t.ex. RP 304/1994 rd, s. 32). Utöver det nämnda föreskrivs det separat i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation att om ett meddelande som gäller ett avtal enligt lag ska lämnas bevisligen, kan kravet uppfyllas också genom en elektronisk metod som visar att mottagaren fått meddelandet. I lagens förarbeten nämns som exempel en elektronisk kvittering, som mottagaren har undertecknat med en sådan avancerad elektronisk signatur som baserar sig på ett kvalificerat certifikat och har skapats med en säker anordning för signaturframställning (RP 194/2001 rd, s. 40).

HD har bedömt bevislig delgivning i fallet HD:45:2024, där det var fråga om krav på bevislig delgivning av en tredskodom enligt 12 kap. 15 § 1 mom. i rättegångsbalken. Enligt HD krävs det inte att bestämmelserna i RD 11 kap. om delgivning i rättegång ska följas vid delgivning av en tredskodom, utan även annan bevislig delgivning räcker. Enligt HD kunde delgivningen därför också ske på elektronisk väg, bara det skedde bevisligen, och ett sådant delgivningssätt förutsatte inte heller mottagarens samtycke. Med tanke på bedömningen ansåg HD det avgörande att det framgick av det elektroniska meddelandet att det var fråga om delgivning av en tredskodom, att tredskodomen hade fogats till meddelandet eller på annat sätt var tillgänglig på elektronisk väg och att det vid öppnandet av det elektroniska meddelandet användes sådan identifiering som gjorde att delgivningen kan säkerställas. När det gäller den bevislig delgivning som parten använt måste man enligt HD kunna säkerställa att motparten får del av domen och återvinningsrätten på ett sådant sätt att han eller hon har faktisk möjlighet att bekanta sig med handlingen. Den part som använde elektronisk delgivning måste alltså visa att tredskodomen jämte anvisningen om återvinning har gjorts tillgänglig för mottagaren så att mottagaren kan ta reda på den. Bevislig delgivning och tidsfristen för återvinning, som börjar löpa från och med

delgivningen, fortsatte enligt HD inte att mottagaren i verkligheten tar reda på en tredskodom som delgetts honom eller henne.

Med beaktande av betydelsen av en varning och ett beslut om besittningstagande är det motiverat att på samma sätt som den gällande lagens krav utgå från att delgivningen ordnas på ett sätt som innebär att det kan anses att aktieägaren eller en annan innehavare av lägenheten faktiskt får information om saken tillräckligt effektivt. Den gällande lagens krav på att en varning ska delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen gör det i sig möjligt att använda olika delgivningsmetoder, bara det i det enskilda fallet kan konstateras att mottagaren fått del av varningen eller beslutet. Utöver det som sägs i lagens förarbeten kan bland annat grunderna för avgörandet HD:45:2024 beaktas vid bedömningen.

Tillämpningen av bestämmelserna på ovannämnt sätt kan å andra sidan vara förenad med onödig rättslig osäkerhet, som begränsar elektronisk delgivning. Osäkerhetens betydelse framhävs av den snabba utvecklingen av digital teknik samt av att parterna i ett besittningstagandearbete inte nödvändigtvis har tillgång till tillräcklig juridisk och teknisk sakkunskap för att bedöma vad som är ett lämpligt elektroniskt delgivningssätt. På grund av det ovannämnda är det skäl att bedöma om det är nödvändigt och möjligt att föreskriva särskilt i lagen om bostadsaktiebolag om elektronisk delgivning av varning och beslut om besittningstagande

Tidsfrist för delgivning av beslut om besittningstagande

Bolagsstämmans beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning ska delges aktieägaren, hyresgästen och den som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den inom 60 dagar från det att beslutet fattades på samma sätt som föreskrivs i lagen om delgivning av varning. I annat fall är beslutet utan verkan (BABL 8 kap. 4 § 1 mom.). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den aktieägare och en eventuell lägenhetsinnehavare som berörs av besittningstagandet får information om ett beslut som väsentligt påverkar deras rättsställning så snabbt som möjligt och att besittningstagande utan deras vetskap inte kan inledas efter en längre tid än den föreskrivna. I lagens förarbeten har ineffektivitet ansetts leda till att bolaget inte längre kan åberopa beslutet och att myndigheterna inte kan ge handräckning vid verkställandet av beslutet (RP 216/1990 rd, s. 64). Delgivning inom föreskriven tid är inte det enda sättet för aktieägaren och/en annan lägenhetsinnehavare att bli medveten om ett ärende som gäller besittningstagande; ett beslut om besittningstagaren förutsätter i det första skedet att en varning delges, och dessutom ska beslutet fattas på bolagsstämman, och i samband med den får aktieägaren i allmänhet kännedom om saken. I praktiken behöver bolaget i allmänhet verkställa ett beslut om besittningstagande utan dröjsmål, och därför torde man försöka delge beslutet så snabbt som möjligt inom tidsfristen på 60 dagar.

I lagen föreskrivs det dessutom särskilt om möjlighet för aktieägaren, hyresgästen eller någon annan som bor i lägenheten att klandra beslutet om besittningstagande. Dessa aktörer kan begära att domstolen prövar om det finns en i lagen föreskriven grund för bolaget att ta aktielägenheten i besittning. Klandertalan om ogiltigförklaring av bolagsstämmans beslut ska då väckas mot bolaget inom 30 dagar från det att beslutet om besittningstagande har delgivits på föreskrivet sätt. Om man vill klandra beslutet på någon annan grund bestäms aktieägarens klanderrätt och -tid enligt BABL 23 kap. 1 § 2 mom.

I fråga om gränsöverskridande delgivningar framgick det under den tidigare beredningen (RP 48/2024 rd) att en tidsfrist på 60 dagar från beslutsfattandet kan vara onödigt kort när delgivningen förutsätter särskilda åtgärder. Detta kan vara fallet till exempel när delgivningen behöver ske utomlands. Av denna orsak beslöt man i propositionen att avvika från tidsfristen på

60 dagar i gränsöverskridande delgivningssituationer; enligt BABL 8 kap. 4 § 2 mom., som trädde i kraft i juli 2024, tillämpas tidsfristen inte, om delgivning av bolagsstämman beslut till en aktieägare som vistas utomlands, hyresgäst som vistas utomlands eller person som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den och som vistas utomlands söks på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning. Delgivning av beslutet ska då sökas inom 60 dagar från det att beslutet fattades. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillämpningen av den tidsfrist som utgör utgångspunkt i lagen på delgivningar utomlands inte leder till att beslutet om besittningstagande är ineffektivt. Det bolag som är skyldigt att delge beslutet har inte i samband med delgivningar utomlands faktisk möjlighet att säkerställa att delgivningen kan ske inom föreskriven tid.

Vid sidan av det nya 2 mom. i BABL 8 kap. 4 § granskades i samband med beredningen en sådan ändring av 1 mom. att tidsfristen på 60 dagar för delgivning av bolagsstämman beslut om besittningstagande skulle slopas. I samband med en sådan ändrings skulle det vara möjligt att i lagen förutsätta att ett beslut ska delges utan dröjsmål efter att beslutet fattats, varvid vad som är delgivning utan dröjsmål med stöd av bestämmelsen skulle bedömas fall för fall, och vid bedömningen av vad som är delgivning utan dröjsmål skulle kunna beaktas även den tid som krävs för delgivning av beslutet. I samband med bedömningen av förslaget kan det beaktas att när beslut om besittningstagande fattas handlar det vanligtvis om en situation där bolaget behöver ingripa så snabbt som möjligt i aktieägarens förseelse eller försummelse. Då inleds delgivning i praktiken vanligtvis utan dröjsmål trots den nuvarande maximala tiden på 60 dagar. Om tidsfristen slopas skulle det inte nödvändigtvis ha någon stor praktisk betydelse framför allt eftersom delgivning fortfarande behövs för att väcka klandertalan enligt 8 kap. 5 § 1 mom.

2.2.5 Reformen som gäller laddningsstationer för elbilar

Den rördragnings som behövs för att installera laddningspunkter (beredskap för laddningspunkter) är en i BABL avsedd renovering som bolagsstämman beslutar om med ett vanligt majoritetsbeslut och som finansieras med bolagsvederlag som tas ut av alla aktieägare, när det är fråga om bilplatser som är i aktieägarnas besittning och/eller bolagets besittning och beredskap för laddningspunkter ska genomföras med stöd av annan lagstiftning i samband med bolagets renoveringsarbeten (BABL 6 kap. 31 § 2 mom.).

Genom den ändring som trädde i kraft i mars 2023 fattar bolagsstämman beslut om renovering med sådan majoritet som nämns i 6 kap. 26 §, om inte någon aktieägares betalningsskyldighet blir oskäligt betungande, och hållbarheten i användningen av fastigheten eller byggnaden i övrigt förbättras avsevärt på ett sätt som motsvarar nybygge (BABL 6 kap. 31 § 2 mom. 3 punkten)⁵⁶. En sådan renovering kan enligt förarbetena vara till exempel beredskap för laddningspunkter för elbilar.

Om man inte får bolagsstämman majoritet för installation av laddningspunkter eller om man vill installera sådana på endast en del av bilplatserna, kan projektet genomföras av en minoritet av aktieägarna. Bolagsstämman kan med kvalificerad majoritet tillåta att lokaler och utrymmen som bolaget besitter används till en renovering som endast gagnar en del av aktieägarna, om detta kan ske utan att det strider mot likställighetsprincipen. För att täcka de kostnader som orsakas bolaget tas bolagsvederlag ut endast av de aktieägare som samtyckt till detta och av nya ägare till deras aktier. Utgifterna fördelas mellan dem i enlighet med de grunder för vederlaget som föreskrivs i bolagsordningen. (AOYL 6:33 §)

⁵⁶ L 3.3.2023/280.

Installationen av en laddningspunkt kan också genomföras som aktieägarens eget ändringsarbete, varvid aktieägaren behöver bolagets tillstånd för ändringsarbetet. Med stöd av BABL:s bestämmelser om ändringsarbeten har en aktieägare rätt att på egen bekostnad göra ändringar i en aktielägenhet och med bolagets samtycke även i lokaler och utrymmen som är i bolagets besittning (BABL 5 kap. 1–4 §). Beslut om beviljande av tillstånd kan fattas på bolagsstämman som ett majoritetsbeslut. När bolagsstämman har beslutat om villkoren för installation av en laddningspunkt, kan styrelsen i princip behandla motsvarande tillstånd till ändringsarbete i fortsättningen (BABL 7 kap. 2 §). Likställighetsprincipen måste beaktas när tillstånden behandlas.

I ett bostadsaktiebolag kan alla aktiegrupper berättiga eller inte berättiga till en bilplats. Om alla aktiegrupper berättigar till en bilplats kan bolagsstämman med en majoritet likaså besluta om ett sedvanligt renoveringsprojekt eller om ett renoveringsprojekt som avsevärt förbättrar hållbarheten, om inte någon aktieägars betalningsskyldighet blir oskäligt betungande (BABL 6 kap. 31 § 2–3 punkten). Om alla aktiegrupper inte berättigar till en bilplats eller om alla bilplatser är separata aktier, beslutar bolagsstämman med enkel majoritet om att det för en renovering som gäller vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter inte tas ut vederlag av andra aktieägare. För beslutet krävs majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vars aktielägenheter berörs av laddningspunkter. (BABL 6 kap. 32 § 5 mom.)

När ett laddningssystem installeras på både bilplatser som är i bolagets besittning och bilplatser som är i aktieägarnas besittning, ska beslutet fattas både i enlighet med kraven på majoritetsbeslut (BABL 6 kap. 31 §) och med så kallad dubbel majoritet (BABL 6 kap. 32 kap. 5 mom.). Bolagsstämman ska först fatta ett majoritetsbeslut om att på bolagets platser installeras i form av en sedvanlig renovering ett laddningssystem och eventuella laddningspunkter som förbättrar hållbarheten i användningen. Dessutom fattas beslut om eventuella renoveringar eller ändringar av elsystemet. Vid kostnadsfördelningen iaktas förhållandet mellan vederlagsgrunderna enligt bolagsordningen. Bolagsstämman som behandlar de bilplatser som är i aktieägarnas besittning beslutar med enkel majoritet om att det för renoveringen som gäller endast vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter inte tas ut vederlag av andra aktieägare. Om både bolagets och aktieägarnas bilplatser ändras till laddningspunkter i samband med projektet, kan en del av kostnaderna gälla arbete som inte gagnar endast aktieägarnas platser. Till den del som en del av installationerna gagnar endast de aktieägare som har bilplatser så kräver beslutet en majoritet av de avgivna rösterna från de aktieägare vars aktielägenheter berörs av laddningspunkter. (BABL 6 kap. 32 § 5 mom.)

Lagstiftningen inom miljöministeriets förvaltningsområde (bostadsbyggnader)

Vid miljöministeriet bereds som bäst genomförandet av det så kallade energieffektivitetsdirektivet (det omarbetade direktivet om byggnaders energiprestanda (EU) 2024/1275). Direktivet om byggnaders energiprestanda trädde i kraft den 28 maj 2024 och det ska genomföras i medlemsstaterna senast den 28 maj 2026. Enligt direktivet ska medlemsstaterna utan att det påverkar medlemsstaternas äganderätt och hyreslagstiftning bedöma administrativa hinder gällande ansökningar om installation av en laddningspunkt i ett flerfamiljshus i en hyres- eller delägarförening. I följande tabell presenteras det omarbetade energieffektivitetsdirektivets krav på laddningspunkter, beredskap för laddningspunkter samt cykelplatser när det gäller bostadsbyggnader.

Tabell 7. Beredskap för laddningspunkter i bostadsbyggnader.

Bostadsbyggnader där kraven	där på	Krav
-----------------------------	--------	------

laddningspunkter tillämpas	
Nya bostadsbyggnader med fler än 3 parkeringsplatser (kategori 3.1, artikel 14.4)	Minst en laddningspunkt, och Förinstallerad kabeldragning för minst 50 % av parkeringsplatserna och tomrör, dvs. kanaler för elektriska kablar, för de återstående parkeringsplatserna, och Minst två cykelparkeringsplatser för varje bostadsbyggnadsenhet
Bostadsbyggnader som genomgår en större renovering, med fler än tre parkeringsplatser (kategori 3.2, artikel 14.4)	Förinstallerad kabeldragning för minst 50 % av parkeringsplatserna och tomrör, dvs. kanaler för elektriska kablar, för de återstående parkeringsplatserna, och Minst två cykelparkeringsplatser för varje bostadsbyggnadsenhet

I enlighet med direktivet ska det i nya bostadsbyggnader och bostadsbyggnader som genomgår en större renovering, med fler än tre bilparkeringsplatser, ordnas förinstallerad kabeldragning för minst 50 procent av bilparkeringsplatserna och tomrör, det vill säga kanaler för elektriska kablar, för de återstående bilparkeringsplatserna. För nya bostadsbyggnader ska minst en laddningspunkt installeras. Förutsättningen är att bilparkeringen är belägen inuti byggnaden eller angränsar fysiskt till byggnaden, och renoveringsåtgärderna, vid större renoveringar, innefattar bilparkeringen eller byggnadens elektriska infrastruktur. Kraven behöver undantagsvis inte tillämpas om den nödvändiga laddinfrastrukturen är beroende av enskilda mikrosystem, och kostnaderna för laddnings- och ledningsinstallationer överstiger minst 10 procent av den totala kostnaden för den större renoveringen av byggnaden. Dessutom innehåller direktivet krav på cykelparkeringsplatser.

I nuläget kan beslut om laddningsberedskap och genomförande av laddningspunkter fattas genom bolagsstämmans majoritetsbeslut i form av antingen ett sedvanligt renoveringsprojekt eller en renovering som avsevärt förbättrar hållbarheten i användningen av byggnaden, när det är fråga om bilplatser i bolagets besittning. Eftersom kostnaderna fördelas på alla på vederlagsgrund, måste den enskilda aktieägarens kostnadsbörda i vardera situationen förbli skälig. Vid bedömningen av vad som är skäligt beaktas bland annat byggnadskostnaderna och finansieringsarrangemangen.

När en minoritet av aktieägarna genomför det projekt för installation av laddningspunkter förutsätts att de aktieägare som deltar i projektet samtycker till att betala vederlag för att täcka kostnaderna. I praktiken kan detta göra att projektet är lättare att genomföra än i en situation där kostnaderna delas på alla aktieägare på vederlagsgrund. Projektet får dock inte kränka aktieägarnas likställighet, så i samband med projektet bestäms ofta även villkoren för anslutning i efterhand, såsom avgiften för anslutning i efterhand och hur den ska användas.

Enligt Finlands Fastighetsförbunds anvisning om laddningspunkter förutsätter installation av en laddningspunkt i form av aktieägarens ändringsarbete att flera omständigheter, såsom

installation av mätinstrument, ordnande av kostnaderna samt avtalsvillkoren, beaktas⁵⁷. Aktieägaren är i princip ansvarig för laddningsutrustningen, medan utöver detta måste kraven i mätinstrumentlagstiftningen beaktas.

Enligt regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regeringsprogram underlättas installationen av laddningsmöjligheter i husbolag. Målet nämns i samband med åtgärderna som syftar till att minska utsläppen från trafiken, och av föresatsen framgår inte närmare hur avsikten är att genomföra underlättandet. Genom lagen om bostadsaktiebolag kan man påverka förutsättningarna att installera laddningspunkter (likställighet) och kostnadsfördelningens förutsägbarhet. De gällande bestämmelserna om underhåll och renoveringar är så allmänt skrivna att de kan tillämpas på olika aktuella behov som gäller husbolagets byggnader eller de tjänster som bolaget tillhandahåller boende oberoende av det närmare innehållet och sättet att genomföra dem. Sålunda förefaller det inte nyttigt att ta in särskilda bestämmelser om just installation av laddningspunkter för elbilar i lagen. För att hålla sådana bestämmelser ajour kan lagen behöva ändras oftare.

Vid bedömningen av behovet av lagstiftning är det skäl att beakta att syftet med de bestämmelser om ändringsarbeten i lagen om bostadsaktiebolag som är tillämpliga på installation av laddningspunkter för elbilar samt med likställighetsprincipen är att säkerställa ett förutsägbart beslutsfattande och en sådan kostnadsfördelning att det bolagsvederlag som tas ut av aktieägarna används bara för att täcka sådana kostnader för bolagets ändringsarbeten som gagnar de aktieägare som är med och finansierar renoveringen. I praktiken har det rätt oklarhet i husbolagen beträffande hur å ena sidan bolagsordningens bolagsvederlagsgrunder och å andra sidan principerna för ändringsarbeten som gagnar endast vissa aktieägare och likställighetsprincipen ska tillämpas på täckandet av senare användnings- och underhållskostnader för ändringsarbeten som gagnar endast en del av aktieägarna. Det är möjligt att bolagsordningen inte alls innehåller några bestämmelser om grunden för skötsel- eller kapitalvederlaget i fråga om aktier som berättigar till besittning av en bilplats. Det vore möjligt att skapa klarhet i nuläget genom att föreskriva om situationer där bolagsstämman beslutar om en renovering för att installera laddningspunkter för elbilar med stöd av 32 § 5 mom. eller 33 § 1 mom. och bolagsordningen inte säger något om grunden för bolagsvederlaget när det gäller aktielägenheter som gagnas av installationen. Då kan beslut fattas om vederlaget utan att bolagsordningen innehåller någon uttrycklig bestämmelse om vederlagsgrunden eller att en sådan bestämmelse borde tas in i bolagsordningen.

2.2.6 Bilplatser utanför bolagets fastighet och byggnad

Ett bostadsaktiebolags i bolagsordningen fastställda syfte är att äga och besitta minst en sådan byggnad eller del av en byggnad i vilken mer än hälften av lägenhetens eller lägenheternas sammanlagda golvyta enligt bolagsordningen upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning (BABL 1 kap. 2 § 1 mom.). Varje aktie i ett bostadsaktiebolag medför ensam för sig eller tillsammans med andra aktier rätt att besitta en lägenhet som anges i bolagsordningen eller någon annan del av en byggnad eller fastighet som bolaget besitter (BABL 1 kap. 2 § 2 mom.). För de lokaler och utrymmen som aktieägaren besitter med stöd av aktieinnehavet och bolagsordningen används i lagen uttrycket aktielägenhet (BABL 1 kap. 3 § 1 mom.). Förutom bostadslägenheter och affärslokaler är sådana lokaler och utrymmen vanligtvis till exempel garagen, bilplatser och förråd.

⁵⁷ Finlands Fastighetsförbund: Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi. Tillgänglig: <https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/latauspisteohje>.

Besittningsrätten till en bilplats i bolagets byggnad eller på dess fastighet kan basera sig på innehav av bostadslägenhetens eller affärslokalens aktiegrupp eller innehav av en separat aktiegrupp (s.k. bilplatsaktier). Bilplatsaktier kan behövas till exempel för att bygg- och underhållskostnaderna för platserna inte ska belasta aktieägare som inte har bil, för att kostnaderna för husbolagets andra aktielägenheter inte ska belasta bilplatsaktiernas ägare och för att bilplatsen vid behov ska kunna överlåtas separat. Om bilplatserna inte besitts på grund av aktieinnehav, betraktas de inte som aktielägenheter, utan som bolagets utrymmen, till vilka en aktieägare eller boende kan få nyttjanderätt med iakttagande av de allmänna principerna i lagen om bostadsaktiebolag, särskilt likställighetsprincipen.

Av kravet på att byggnaden eller en del av den ska ägas och besittas följer att besittningen av en byggnad eller en del av den som innehåller aktielägenheter inte kan grunda sig på till exempel ett hyresavtal.⁵⁸ Marken under den byggnad bolaget äger kan vara i bolagets besittning på grund av ägande eller till exempel ett arrendeavtal.⁵⁹ I praktiken tryggar ägandet av en byggnad inte nödvändigtvis bolagets aktieägares permanenta besittningsrätt när byggnadens arrendeavtal går ut. När den gällande lagen stiftades övervägde man att slopa kravet på att byggnaden ska ägas, men man avstod ändå från detta därför att om det skulle vara tillåtet att hyra byggnaden skulle det ha kunnat begränsa permanensen hos aktieägarnas besittningsrätt ytterligare.⁶⁰

Den besittningsrätt till en lägenhet som aktierna medför skyddas i lagen om aktiebolag bland annat så att en sådan ändring av bolagsordningen att den rätt att besitta en lägenhet som aktieägarens aktier medför ändras förutsätter förutom den kvalificerade majoritet som tillämpas på ändring av bolagsordningen dessutom samtycke av den aktieägare som ändringen gäller (BABL 6 kap. 35 § 1 mom. 1 punkten).

Enligt bygglagen (126 § 1 mom.) ska den som påbörjar ett byggprojekt se till att de fordonsplatser som angetts för en fastighet i detaljplanen och bygglovets anordnas i samband med byggandet. Skyldigheten att anordna bilplatser gäller inte mindre tillbyggnader och inte reparationer och ändringar av en byggnad. När ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras, ska dock behovet av bilplatser till följd av detta beaktas (126 § 3 mom.). I regel bestämmer detaljplanen antalet bilplatser. I detaljplanebestämmelser anges vanligtvis minimiantalet parkeringsplatser i förhållande till den våningsyta som byggs (kan också anges i förhållande till antalet bostadslägenheter). Detaljplanen kan dessutom innehålla skyldigheter som gäller parkeringsplatsernas placering genom antingen beteckningar eller verbala bestämmelser.

Exempel på bilplatsbestämmelser:

- Bilplatser ska placeras i en underjordisk parkeringsanläggning
- På tomten ska reserveras 1 bilplats/flervåningshusbostad och dessutom 10 % onamngivna gästplatser

⁵⁸ RP 216/1990 rd, s. 13. Lagen tolkas dessutom så att besittningen av en byggnad eller en del av den inte kan grunda sig på till exempel besittningsrätt som ett bostads- eller fastighetsaktiebolags aktier medför.

⁵⁹ RP 24/2009 rd, s. 50. Enligt Furuholm et al. 2023a, s. 33 hindrar lagen inte att bostadsaktiebolaget till exempel hyr en garagebyggnad som finns på en annan tomt i syfte att hyra ut bilplatser till sina aktieägare och boende.

⁶⁰ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 12

- Antal parkeringsplatser: flervåningshus minst 1 bilplats/100 m2 våningsyta, radhus minst 1 bilplats/80 m2 våningsyta
- Parkeringsplatser ska ordnas i kvarter 930, 1 bilplats/100 m2 våningsyta

Om så bestäms i detaljplanen, kan kommunen anvisa och för fastighetens bruk upplåta behövliga bilplatser på skäligt avstånd. I detta fall kan det av fastighetsägaren tas ut en ersättning som motsvarar befrielsen från skyldigheten att anordna bilplatser enligt de grunder för avgifter som kommunen godkänt (126 § 2 mom. i bygglagen). Anvisandet och upplåtandet av bilplatser på nämnda sätt kan ordnas via ett parkeringsbolag som kommunen grundar och äger. Fastighetsägaren betalar då till parkeringsbolaget en bilplatsspecifik ersättning för att denne inte behöver ordna bilplatser (parkeringsbolaget låter bygga en parkeringsanläggning för till exempel hela kvarterets bruk). Den ersättning som fastighetsägaren betalar berättigar inte till parkering utan de som använder parkeringsplatserna (m.a.o. aktieägarna i de husbolag som finns i området) ingår ett separat avtal med parkeringsbolaget om användning av bilplatserna mot avgift.

Om det inte är möjligt att anordna parkeringsplatser på bolagets egen fastighet, kan de i enlighet med planbestämmelserna anordnas på en fastighet som anvisats för detta ändamål. Parkering kan ordnas i form av platser ovan jord så att 1) flera husbolag äger ett markområde, 2) ett enskilt husbolag äger ett markområde och andra husbolag arrenderar delar av området för att anordna sin egen parkering eller 3) kommunen eller någon annan aktör äger ett markområde och husbolagen arrenderar delar av området för att anordna sin egen parkering. Det är också möjligt att anordna parkeringen i en parkeringsanläggning som ägs av kommunen eller någon annan aktör eller av flera husbolag tillsammans. Den vanliga är att besittningen och användningen av bilplatser ordnas beroende på fallet genom ett servitutsavtal, ett samregleringsavtal, ett hyresavtal eller ett avtal om delad besittning.

Kraven på att bostadsaktiebolaget ska äga och besitta byggnaden samt besitta fastigheten har tolkats så att de lokaler och utrymmen som är i aktieägarnas förvaltning kan inte finnas i ett utrymme som är separat från bolagets byggnad och fastighet och som bolaget besitter enbart på grund av samreglering, hyresrätt, servitutsrätt eller aktieinnehav. Däremot, om flera bostadsaktiebolag äger ett markområde, om vilket ett avtal som delad besittning ingås, har bilplatserna i handelsregisterpraxis kunnat omvandlas till aktier i dessa bolags bolagsordning.

Dagens byggnads- och planläggningspraxis har lett till att det blivit vanligare än förr att ordna flera bostadsaktiebolags bilplatser på en separat fastighet eller i en separat parkeringsanläggning, där de enskilda bilplatserna fördelas mellan de bolag som deltar i arrangemanget med stöd av ett avtal (servitutsavtal, hyresavtal, samregleringsavtal) eller den besittning som aktierna medför. Bilplatser som besitts på detta sätt kan dock inte anvisas att besittas på basis av aktierna i bolagsordningarna för de bostadsaktiebolag som är parter i arrangemanget. I dessa situationer kan kravet på att byggnaden ska ägas och marken under bolagets byggnader vara i bolagets besittning, som i huvudsak tagits in i lagen för att skydda den besittningsrätt som tryggar aktieägarnas boende, begränsa genomförandet av ändamålsenliga bilplatsarrangemang. Riskerna i anslutning till besittningsrättens permanens är inte likadana i fråga om bilplatser som för bostadslägenheter; å andra sidan är det också när det gäller bilplatser skäl att utgå från att den besittningsrätt som aktierna medför är tillräckligt permanent och innehållet i arrangemanget är tillräckligt enkelt att konstatera och hantera.

Att omvandla parkeringsplatser som är i bolagets besittning med stöd av hyres-, servituts- och samregleringsavtal till aktier är så till vida okomplicerat att bolaget och fastighetens eller parkeringsanläggningens ägare kan i avtalet på förhand komma överens om avtalets giltighetstid

och villkoren för att ändra det. Avtalet mellan bolaget och fastighetens eller parkeringsanläggningens ägare torde i praktiken kunna upprättas så att det i tämligen stor utsträckning tryggar permanensen hos den besittningsrätt som aktierna medför när bolaget uppfyller sina avtalsförpliktelser på behörigt sätt; i dessa situationer har bolaget för att säkerställa aktiebesittningens permanens rätt att vid behov kräva att avtalet verkställs till exempel genom talan om återställande av besittningen och tvångsverkställighet av den. Å andra sidan går det inte att utesluta möjligheten att besittningsrätten upphör på grund av husbolaget, trots att det är en del av ledningens uppgift att ordna en ändamålsenlig förvaltning av husbolaget att se till att den besittning som baserar sig på avtalet är permanent.

Den permanens som omvandlingen av bilplatser som är i bostadsaktiebolags besittning med stöd av aktieinnehav förutsätter torde vara tämligen långt tryggad i fall där lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på bilplatsbolagets (det ömsesidiga fastighetsbolagets) verksamhet, och aktieägarens samtycke behövs för att ändra den besittningsrätt som aktierna medför (BABL 6 kap. 35 § 1 mom. 1 punkten) och försätta bolaget i likvidation (BABL 6 kap. 37 § 1 mom. 2 punkten). Av de allmänna bolagsrättsliga principerna torde å andra sidan även i bolag som tillämpar aktiebolagslagen följa att det är möjligt att försäkra aktieägarens på bolagsordningen grundade rätt endast med dennes samtycke (jfr. ABL 6 kap. 29 §). I sådana bolag tillämpas å andra sidan inte direkt med stöd av (aktiebolags)lagen något motsvarande samtyckeskrav som enligt BABL för att försätta bolaget i likvidation. I ett bolag som tillämpar lagen om bostadsaktiebolag och aktiebolagslagen är det dessutom möjligt att bolaget försätts i konkurs och till följd av detta upplöses.

Med anledning av det ovannämnda är det skäl att bedöma att lagen om bostadsaktiebolag borde ändras så att grunden för bolagets besittningsrätt när det gäller parkeringsplatser i byggnaden kan vara någon annan än ägande av byggnaden, såsom aktieinnehav och hyresavtal. Vid bedömningen bör dessutom beaktas hur man kan och borde förbereda sig på en av husbolagets beslut oberoende ändring av den besittningsrätt som bilplatsaktierna medför, och hur dylika bilplatsaktier borde beaktas i de uppgifter som lämnas i samband med att de överläts och används som säkerhet (t.ex. disponentintyg).

2.2.7 Inlösenklausul

Behov av inlösningsbestämmelser

I ett bostadsaktiebolags bolagsordning kan det föreskrivas att en aktieägare, bolaget eller någon annan har rätt att lösa in en aktie när äganderätten till aktien övergår till en annan från någon annan ägare än bolaget (BABL 2 kap. 5 § 1 mom.). Ett syfte med totalreformen av lagen om bostadsaktiebolag 2010 var att klargöra och förenhetliga praxis med inlösenklausuler. Lagen innehåller detaljerade presumtionsbestämmelser om lösningsrätten samt tvingande bestämmelser om inlösenförfarandet. Målet är bland annat att den som upprättar bolagsordningen och de som köper aktier ska fästa uppmärksamhet vid om det i bolag som tillämpar en inlösenklausul är möjligt att aktieägare senare fritt överlåter aktier till sina familjemedlemmar. Dessutom är syftet med presumtionsbestämmelserna att inlösenpriset i regel ska vara aktiens gängse pris. Syftet med de tvingande bestämmelser om inlösenförfarande som motsvarar god bolagspraxis är att minska andelen rättsförluster och förkorta inlösenförfarandet. Avsikten är att minska antalet sådana situationer där en gammal inlösenklausul är så bristfällig eller felaktig att den i praktiken inte alls kan tillämpas (RP 24/2009 rd, s. 41).

I samband med beredningen av totalreformen av lagen om bostadsaktiebolag togs en begränsning av eller ett förbud mot inlösenklausuler upp på grund av de tolkningsproblem som

uppkommit i praktiken och på grund av att klausulerna försvårar omsättningen av bostadsaktier. Någon begränsning föreslogs dock inte i användningen av inlösenklausuler, eftersom man bedömde att de praktiska problem som har förekommit kan till största delen åtgärdas tillräckligt genom att lösenbeloppet i regel ska vara aktiens gängse pris och genom att inlösenförfarandet görs tydligare och den tid som går åt till detta förfarande förkortas (RP 24/2009 rd, s. 63).

I samband med bedömningen av behoven av att ändra lagen om bostadsaktiebolag har det föreslagits att man skulle avstå från inlösenklausuler helt och hållet i lagstiftningen, eftersom inlösningsmöjligheten fördröjer och försvårar omsättningen av bostadsaktier. Bakom inlösenklausuler ligger å andra sidan vanligtvis behov som betraktats som väsentliga när bolaget grundades och som godkänts av dem som senare köpt aktier. Klausuler som begränsar omsättningen och som baserar sig på bolagsordningen påverkar aktiernas värde för både den som överlåter aktier och för de andra aktieägarna som stannar kvar i bolaget. När en aktieägare förvärvar aktier antas han eller hon ha godkänt den inlösningsmöjlighet som baserar sig på bolagsordningen. Att upphäva omsättningsbegränsningarna kan vara problematiskt med tanke på egendomsskyddet. Inlösenklausuler används fortfarande i någon mån även i nya bolag bland annat för att säkerställa att bilplatsaktier förblir i bolagets och/eller aktieägarnas ägo.

Det finns fortfarande behov av bestämmelser om inlösningsmöjlighet och inlösningsförfarande som motsvarar den nuvarande regleringen. Utgångspunkten i lagen om bostadsaktiebolag är avtalsfrihet även i fråga om omsättningsbegränsningar. Det finns fortfarande behov av bestämmelser om inlösenklausuler, eftersom även nya husbolags bolagsordningar innehåller klausuler. Sålunda behöver man inte avstå från inlösenklausuler helt och hållet, utan inlösningsbestämmelserna kan utvecklas i överensstämmelse med rättspraxis på det sätt som behandlas nedan.

Överlåtelse och inlösen av bråkdelar av aktier

I lagen om bostadsaktiebolag avses med aktiegrupp de aktier som medför rätt att besitta en i bolagsordningen specificerad aktielägenhet. En aktiegrupp kan också bestå av en aktie. Syftet med en inlösenklausul är att begränsa nya aktieägares möjlighet att bli aktieägare i bolaget samt att göra det möjligt för gamla aktieägare att utöka sin ägarandel.⁶¹

Principen om aktiegruppers odelbarhet framgår av BABL 2 kap. 4 § 2 mom., enligt vilket enskilda aktier som hör till samma aktiegrupp får inte tecknas, överlåtas eller överföras på något annat sätt eller pantsättas, utom när en lägenhet delas eller en del av en lägenhet slås samman med en annan lägenhet. Bestämmelsen behövs för att man ska kunna förhindra problem med att en helhet bestående av en aktiegrupp som medför rätt att besitta en lägenhet splittras (RP 24/2009 rd, s. 66). Principen om aktiegruppers odelbarhet betyder ändå inte att samägare inte vardera skulle kunna äga en bråkdelen av en aktiegrupp så att andelarna ägs gemensamt.⁶² På förhållandet mellan samägarna tillämpas lagen om vissa samäganderättsförhållanden (180/1958). Samäganderättsförhållandet gäller andelar och om inget annat överenskommit är ägarandelarna lika stora. Om en samägare säljer eller pantsätter sin andel, gäller försäljningen eller pantsättningen alla aktier i aktiegruppen.⁶³ Om en aktie har flera ägare kan dessa utöva

⁶¹ Vahtera, Veikko, Lunastuslauseke ei anna lunastusoikeutta asunto-osakeyhtiön osakkeisiin vain määräosan osakkeista vaihtaessa omistajaa (KKO 2017:2). Oikeustapauskommentti, publicerad 28.9.2017, EDILEX, s. 5.

⁶² Furuholm et al. 2023a, s. 115.

⁶³ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 91–92.

ägar rättigheter i bolaget (inkl. lösningsrätt) endast genom en gemensam företrädare (BABL 2 kap. 2 § 3 mom.).

Enligt Lantmäteriverkets uppgifter fanns det i juni 2025 sammanlagt cirka 1 420 000 aktiebrev i pappersform, av vilka 980 000 eller 69 procent innehas av en ägare. 430 000 aktier innehas av två ägare, vilket motsvarar 30 procent av hela antalet. Återstående 20 000 aktier (1 %) innehas av flera ägare eller så är äganderättsförhållandena ojämnt fördelade. I fråga om största delen av de aktier som har två ägare är äganderättsförhållandet 50/50. Endast cirka 12 000 aktier av hela beståndet berörs av avvikande äganderättsförhållanden, såsom 49/51. Detta visar att merparten av innehaven är fördelade antingen helt och hållet på en ägare eller mellan två jämbördiga ägare.

En aktie i ett bostadsbolag får överföras utan begränsningar genom köp, byte, gåva, arv, avvittring eller testamente eller på något annat sätt, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen (BABL 1 kap. 8 §). I bolagsordningen kan rätten att överföra aktier begränsas endast i enlighet med BABL 2 kap. 5 §, om inte annat föreskrivs i någon annan lag (BABL 2 kap. 4 § 1 mom.). I bolagsordningen kan det föreskrivas att en aktieägare, bolaget eller någon annan har rätt att lösa in en aktie när äganderätten till aktien övergår till en annan från någon annan ägare än bolaget. I en inlösenklausul ska det bestämmas vilka som har lösningsrätt. (BABL 2 kap. 5 § 1 mom.). I lagen föreskrivs det dessutom om inlösningsförfarande samt om inlösen villkor och tidsfrister. Enligt lagens 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten ska vid inlösen följande tillämpas: 1) lösningsrätten gäller all överföring av äganderätten; ingen lösningsrätt föreligger dock, om a) aktieförvärvaren är en nuvarande aktieägare i bolaget, b) aktieförvärvaren är make eller sådan släkting till en tidigare ägare som avses i 2 kap. i ärvdabalken (40/1965), eller c) aktierna har erhållits genom testamente. Enligt 2 mom. 2 punkten ska alla aktier som övergår vid samma överföring lösas in.⁶⁴ I bolagsordningen kan något annat föreskrivas i fråga om dessa inlösen villkor. Alla aktier som hör till samma aktiegrupp ska dock lösas in. (BABL 2 kap. 5 § 3 mom.).

Högsta domstolen (HD) har meddelat två avgöranden som gäller huruvida en bråkdelen är underkastad lösningsrätt. I avgörandena har man granskat huruvida principen om aktiegruppers odelbarhet hindrar inlösen av en bråkdelen. Principen hindrar inte att en aktiegrupp ägs gemensamt. I det senare avgörandet 2017:2 hänvisade HD i centrala delar till avgörandet 2004:91.

I avgörandet 2004:91 ansåg HD att aktieägarens lösningsanspråk borde ha omfattat förvärvet i dess helhet och inte bara den ena köparens förvärv. Enligt motiveringen till avgörandet betraktas en aktieägare och en utomstående som är köpare tillsammans med avseende på inlösen som en enda, i förhållande till bolaget utomstående aktör, när man bedömer vem lösningsanspråket borde riktas till. I fallet köpte makarna A och B, av vilka endast A var aktieägare, tillsammans en aktie som berättigade till besittning av en bostadslägenhet. Aktieägaren C framställde inom utsatt tid lösningsanspråk beträffande den av B köpta andelen av aktien. HD ansåg köpet av aktien i sin helhet vara underkastad lösningsrätt och C:s lösningsanspråk borde sålunda ha omfattat även A:s förvärv, för att C skulle ha haft lösningsrätt. HD konstaterade att trots att en del av aktier som ingår i samma aktiegrupp i sig kan överlätas separat, skulle lösningsrätt som i situationer av gemensamt förvärv riktas till endast den utomstående köparens del splittra den ekonomiska helhet som de aktier som medför rätt att besitta en viss lägenhet bildar och skulle kunna leda till ett oväntat och oändamålsenligt slutresultat: ett samäganderättsförhållande

⁶⁴ Bestämmelsen gäller situationer där flera aktiegrupper säljs vid samma affär. I praktiken säljs vid samma affär ofta till exempel aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet och bilplatsaktier. I en sådan situation ska båda aktiegrupperna lösas in på en och samma gång.

mellan två för varandra främmande aktörer. I motiveringen betonade HD att en aktiegrupp bildar en odelbar (ekonomisk) helhet.⁶⁵

I avgörandet 2017:2 ansåg HD att lösningsrätten inte gällde två personers förvärv av en tredjedel var, då överlåtaren behöll en tredjedel. I fallet hade två andelar som vardera omfattade en tredjedel sålts gemensamt till aktieägarens son och dennes sambo. Inlösenanspråk har framställts i fråga om samtliga tre andelar. HD ansåg att den som framställt inlösenanspråk inte hade lösningsrätt till aktiegruppen och inte till någon andel av den. HD stannade i sin bedömning, trots att bolaget i 2 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag har getts omfattande rätt att besluta om lösningsrättens omfattning genom bolagsordningen, för att en lösningsrätt som omfattar en andel avviker så klart från de allmänna principerna och målen i lagen om bostadsaktiebolag att ett undantag från dem skulle förutsätta en klar bestämmelse i bolagsordning. HD hänvisade till avgörandet 2004:91 bland annat till den del där konstaterades att en aktiegrupp bildar en ekonomisk och odelad helhet som ska utnyttjas effektivt. HD konstaterade med hänvisning till sitt avgörande 2001:57 att vid tolkningen av en bestämmelse i bolagsordningen ska man utgå från bestämmelsens ordalydelse och att bestämmelser som begränsar fri överlåtelse och anskaffning av en aktie inte utgör något undantag i detta avseende. Enligt HD var det inte motiverat att tolka bolagsordningens inlösenklausul så att den skulle berättiga till inlösen också när endast en andel av en aktiegrupp har överförs. HD ansåg att det i ärendet inte hade framkommit några omständigheter som skulle ha visat att det skulle ha varit från om ett konstlat arrangemang för att kringgå bolagsordningens inlösenklausul.

Vartdera avgörandet motiverades med att det förhindrar ett oändamålsenligt samäganderättsförhållande mellan två främmande aktörer. I det senare avgörandet kunde detta också anses strida mot den allmänna inlösenrättsliga principen att mottagaren på grund av inlösen inte får försättas i en sämre ställning än om inlösen inte alls skulle ha skett. Avgörandet 2017:2 motiverades också med lagens ordalydelse enligt vilken inlösen gäller endast överlåtelse (m.a.o. inlösen kan inte omfatta en andel som inte överläts).

I praktiken är samäganderättsförhållanden vanliga. I samband med beredningen av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem har man bedömt att en tredjedel av bostadsaktiebolagens aktielägenheter har samägare. Det senare avgörandet 2017:2 har lett till att när nya inlösenklausuler tas in i bolagsordningar har man numera börjat föreskriva särskilt om rätten att lösa in andelar.⁶⁶

Av HD:s avgörande 2017:2 följer att en inlösenklausul inte är tillämplig i en situation där överlåtelsen gäller en andel av en aktiegrupp, av vilken även den tidigare aktieägaren behåller en kvotdel efter överlåtelsen. Eftersom avgörandet innebär att ett förvärv av en bråkdel av en

⁶⁵ Enligt två ledamöter som var av avvikande mening har bolagets aktieägare genom inlösenklausulen getts rätt att förhindra att bolagets aktier övergår till någon annan än en annan aktieägare som redan finns i bolaget och i bolagsordningen hade inte ett förvärv genom vilken äganderätten till en aktie överförs i form av andelar till både en utomstående ny ägare och en gammal aktieägare undantagits från lösningsrätten. Enligt de ledamöter som var av avvikande mening hindrar inte en aktiegrupps odelbarhet att en aktiegrupp ägs gemensamt av flera personer och att en andel av aktiegruppen också kan överlätas separat. Av den ovannämnda principen följer att inlösen måste således alltid avse en eller flera hela aktiegrupper eller andelar av en sådan. Av bestämmelsen följer dock inte att den på bolagsordningen grundade lösningsrätten åsidosätts, om en aktie förvärvas tillsammans med en sådan aktör vars förvärv omfattas av lösningsrätt.

⁶⁶ Furuhielm et al. 2023a, s. 122

aktiegrupp inte omfattas av inlösen, är det sannolikt att på varandra följande överlåtelser av bråkdelar till samma mottagare kommer att öka. Trots att det som i avgörandet sägs om konstlat arrangemang för att kringgå bolagsordningens inlösenklausul uttrycker en strävan efter att begränsa försök att kringgå inlösenklausuler, är det i praktiken utmanande att ingripa i sådana försök.⁶⁷

Utifrån HD:s avgörandepraxis är det inte tillräckligt klart när lösningsrätten gäller överlåtelse av en bråkdela. Bolagets ledning har inte i praktiken några metoder att bedöma om en överlåtelse av en kvotdel görs i uppriktigt syfte eller för att kringgå en inlösenklausul. Sålunda görs för säkerhets skull inlösningsmeddelanden även om överlåtelser av kvotdelar.

I den juridiska litteraturen har det framförts att uppnående av inlösenklausulernas syfte – att utöka gamla aktieägares ägarandel och begränsa nya aktieägare när de gamla aktieägarna är villiga att utöka sitt innehav – skulle ha talat för att kvotdelar av aktier ska omfattas av lösningsrätten. Även minoritetens åsikt i HD 2004:91 försvarade denna ståndpunkt.⁶⁸

När det gäller oändamålsenliga samäganderättsförhållanden bör det påpekas att sådana kan uppkomma förutom via en inlösenklausul även genom till exempel testamente eller arv. Det oändamålsenliga samäganderättsförhållande till följd av inlösen av en bråkdela som avses i HD:s avgörande 2017:2 uppkommer till följd av aktiegruppens överlåtares eget agerande, vilket inte kan betraktas som ett oskäligt eller överraskande slutresultat. När ett samäganderättsförhållande av en eller annan orsak blir oändamålsenligt, kan det upplösas i enlighet med lagen om vissa samäganderättsförhållanden.

Att två köparens köp av en aktiegrupp i sin helhet ansågs vara underkastad lösningsrätt i HD:s avgörande 2004:91 strider mot 2 kap. 5 § 2 mom. 1 a punkten, enligt vilken ingen lösningsrätt föreligger, om aktieförvärvaren är en nuvarande aktieägare i bolaget. Enligt motiveringen till avgörande borde inlösningsanspråket ha omfattat hela aktiegruppen, trots att endast en bråkdela av den hade övergått till en aktieägare utanför bolaget.

HD:s avgörande 2017:2 strider mot ordalydelsen i BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten och inget i lagens förarbeten tyder på att bestämmelsen inte skulle gälla förvärv av bråkdelar som omfattas av inlösenklausulens tillämpningsområde. Enligt BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten gäller lösningsrätten all överföring av äganderätten. Äganderätten till en bråkdela av en aktiegrupp kan överföras. Sålunda är det motiverat att anse att även lösningsrätten omfattar en bråkdela. Enligt BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 2 punkten ska alla aktier som övergår vid samma överföring lösas in. Om överföringen gäller en bråkdela av en aktiegrupp, ska bestämmelsen omfatta den bråkdelen. Om en överföring innehåller överföring av två kvotdelar på till exempel en tredjedel var till två olika personer som ännu inte är aktieägare ska det anses att inlösen ska omfatta båda kvotdelarna.

Enligt BABL 2 kap. 5 § 3 mom. ska alla aktier som hör till samma aktiegrupp lösas in, och det kan inte bestämmas något annat om detta i bolagsordningen. Bestämmelsen hindrar inte att ett inlösningsanspråk kan omfatta en bråkdela av aktierna i aktiegruppen, om en sådan har varit föremål för överlåtelse.⁶⁹ I den juridiska litteraturen har det framförts att om köpet omfattar

⁶⁷ Vahtera 2017, s. 6.

⁶⁸ Vahtera 2017, s. 5.

⁶⁹ HD 2017:2, ärendets behandling i lägre domstolar, tingsrättens dom 25.4.2014.

endast en kvotdel av aktierna och syftet med köpet är att upprätta en samäganderättsförhållande, skulle lösningsrätten kunna omfatta endast denna kvotdel.⁷⁰

När det gäller förvärv mellan levande personer kan man anta att parterna i samband med en överlåtelse av en aktiegrupp eller en bråkdelen av en sådan beaktar en inlösenklausul i bolagsordningen och BABL:s bestämmelser om sådana överlåtelser som avses där. Att förvärv av bråkdelen har ställts utanför en inlösenklausul har försvarats för att detta i praktiken skulle kunna leda till orimliga situationer när en överlåtelse av en kvotdel görs i uppriktigt syfte (t.ex. överlåtelse till en arvinge eller dennes make). Enligt BABL 2 kap. 5 § 2 mom. gäller en inlösenklausul överlåtelser till nämnda aktörer endast om det bestäms uttryckligen i bolagsordningen. I dessa fall är bolagsordningens uttryckliga syfte att utsträcka lösningsrätten även till förvärv inom familjekretsen, varvid det skulle avvika från det uttryckliga innehållet i bolagsordningens inlösningsbestämmelse att undanta överlåtelse av en bråkdelen från inlösen.

I praktiken är avgörandet HD 2017:2 under den efterlevande makens livstid i linje med det som i 3 kap. 1 a § i ärvdabalken (ÄB) föreskrivs om den efterlevande makens besittningsrätt beträffande en aktielägenhet som varit makarnas gemensamma hem. Å ena sidan tryggar ärvdabalkens bestämmelse om besittningsrätt den efterlevande makens besittning av bostaden även i det fallet att den andelen av aktiegruppen som blir arv efter den först avlidne maken skulle inlösas även med stöd av en bestämmelse om arvsfång i bolagsordningen. Besittningsrätten begränsas inte ens av att lägenheten säljs för att upplösa ett samäganderättsförhållande. Det kan vara motiverat att trygga besittningsrätten till exempel på grund av den efterlevande makens begränsade handlingsförmåga: att skaffa en ny bostad för att fortsätta att bo självständig är inte längre en lösning som fungerar i vardagen utan för att den efterlevande maken ska klara av de vardagliga behoven förutsätts en övervakad boendeform för äldre.

Å andra sidan garanterar inte besittningsrätten att en oönskad samägare betalar sin bolagsvederlagsandel i tid och även en sådan aktielägenhet kan tas i bolagets besittning på grund av obetalda vederlag (BABL 8 kap. 2 §). Dock har det även tidigare förekommit dylika samäganderättsituationer mellan en efterlevande make som är av annan åsikt och arvtagare i bostadsaktiebolag, och det har inte framkommit något behov av speciallagstiftning för dessa situationer. I alla andra familje- och arvsrättsliga fall kan inlösen som omfattar förvärv av en bråkdelen endast tillfälligt leda till ett oändamålsenligt samäganderättsförhållande, eftersom de meningsskiljaktigheter som hänför sig till samäganderättsförhållandet och i sista hand upplösning av samäganderättsförhållandet kan ordnas med stöd av lagen om vissa samäganderättsförhållanden.

Tillämpning av inlösenklausulen på familje- och arvsrättsliga förvärv

Med stöd av presumptionsreglerna i BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten underpunkt b och c föreligger ingen lösningsrätt, om aktieförvärvaren är make eller sådan släkting till en tidigare ägare som avses i 2 kap. i ärvdabalken (40/1965), eller aktierna har erhållits genom testamente. Inom familjekretsen tillämpas presumptionsbestämmelsen förutom på äktenskaps- och arvsrättsliga förvärv även på handel och byte. Bestämmelsen om make tillämpas också på

⁷⁰ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 102.

personer som lever i ett parförhållande som avses i lagen om registrerat partnerskap (950/2001).⁷¹ Presumtionsbestämmelsen blir inte tillämplig vid överlåtelser mellan makar.⁷²

Egendom som har tillfallit staten kan överlåtas till en person som har stått arvlåtaren nära, om det med hänsyn till omständigheterna anses vara skäligt (Ärvdabalken, ÄB, 5 kap. 2 §). Egendomen kan också överlåtas till den kommun där arvlåtaren sist var bosatt. Fast egendom kan även överlåtas till den kommun där egendomen finns. När egendom överlåts till någon som har stått arvlåtaren nära fästs särskild uppmärksamhet vid om det med fog kan antas att överlåtelserna skulle motsvara arvlåtarens yttersta vilja. Närhet till arvlåtaren påvisas i första hand med vittnesutlåtanden och det förutsätts att närheten varit närmare än sedvanligt umgänge mellan släktingar. I ärenden som gäller arv som tillfallit staten kan en enskild persons intresse hamna i konflikt med allmänt intresse. Den statliga myndighetens särskilda användningsbehov har gett vika när det är fråga om en arvlåtaren närståendes intresse, bland annat när egendom har överlåts till en sambo. Om arvlåtaren under sina sista levnadsår har varit fysiskt eller psykiskt förhindrad att göra upp testamente, men ändå uttryckt sin vilja att upprätta testamente till förmån för sökanden eller saken annars är klart påvisad kan boets hela egendom eller en skälig andel av den överlåtas till en närstående. Även arvlåtarens plötsliga dödsfall har kunnat förhindra uppgörandet av testamente. Även en sammanslutning kan vara mottagare, om det konstateras att den stått arvlåtaren nära.

I presumtionsbestämmelserna om inlösningsrättens omfattning i lagen om bostadsaktiebolag har inte särskilt beaktats överlåtelse av bostadsaktier som tillfallit staten genom arv till en person som stått arvlåtaren nära. Å andra sidan torde överlåtelse till exempelvis arvlåtarens sambo ofta förekomma under omständigheter där motsvarande överföring av aktier till arvlåtarens make eller den andra parten i ett registrerat partnerskap har ställts utanför inlösningsrätten. På samma sätt torde man kunna bedöma situationer där arvlåtaren under sina sista levnadsår har varit förhindrad att göra upp testamente, men har uttryckt sin vilja att göra upp testamente till sökandens fördel; sådana situationer påminner mycket om den presumtionsbestämmelse i BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten underpunkt c som ska tillämpas på testamentariska förvärv. Bland annat för att det är så vanligt med samboförhållanden borde man i lagberedningen överväga att utvidga tillämpningsområdet för presumtionsbestämmelserna i BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten åtminstone så att presumtionsregeln också skulle omfatta fång där en person som ansetts ha stått arvlåtaren nära får aktierna i form av arv som tillfallit staten enligt ÄB 5 kap. 2 §. Sålunda är det motiverat att bedöma en utvidgning av presumtionsbestämmelsens tillämpningsområde så att presumtionsregeln också skulle omfatta förvärv genom vilken en person som stått arvlåtaren nära får aktierna i form av arv som tillfallit staten enligt ÄB 5 kap. 2 §.

⁷¹ Enligt lagens 8 § 1 mom. har registrering av ett partnerskap samma rättsverkningar som ingående av äktenskap, om inte något annat föreskrivs.

⁷² I samband med beredningen av lagen om bostadsaktiebolag övervägde man att utvidga undantaget i presumtionsbestämmelsen till att gälla också aktieägarens sambo. En tillämpning av presumtionsbestämmelsen också på sambors förvärv föreslogs dock inte, eftersom en schematisk presumtionsregel vore otydlig. Samboförhållanden har inte allmänt definierats och de registreras inte. Detta kunde leda till rättsförlust för aktieförvärvaren eller den som har lösningsrätt. Behovet av en särskild presumtionsbestämmelse för sambor bedömdes dessutom minska i och med att den presumtionsbestämmelsen också gäller förvärv som bygger på testamente. Vid behov går det att föreskriva i bolagsordningen att presumtionsregeln ska tillämpas också på de samboförhållanden som an ges i bolagsordningen (RP 24/2009 rd, s. 67).

Tidsfrister för inlösningsförfarandet

Styrelsen ska inom två veckor efter det att styrelsen har fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de andra uppgifter som behövs för underrättelsen skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången (BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 4 punkten). Inlösningsanspråket ska riktas till bolaget eller, om bolaget utnyttjar sin lösningsrätt, till aktieförvärvaren inom en månad från det att styrelsen har fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de andra uppgifter som behövs för underrättelsen (BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 5 punkten).

Bestämmelsen har ändrats i samband med lagstiftningen om ett bostadsdatasystem bland annat för att beakta att förvärv av en aktie i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret ska anmälas till Lantmäteriverket för registrering i aktielägenhetsregistret i stället för till bolagets styrelse (RP 127/2018 rd, s. 94). Enligt 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem, som det hänvisas till i lagbestämmelsen, delges ett bolag avgiftsfritt ett intyg över att förvärvet av en aktie har förts in i registret. Tidpunkten för när ett bolag senast ska anses ha fått kännedom om att intyget registrerats ska avgöras i enlighet med förvaltningslagen och lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet.⁷³ Ett bolag ska hålla sina adress- och kontaktuppgifter i aktielägenhetsregistret uppdaterade för att kunna få underrättelser om förvärv (RP 127/2018 rd, s. 94).

En underrättelse enligt 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem om ett förvärv förts in i aktielägenhetsregistret innehåller inte alla uppgifter som bolagets styrelse behöver i respektive situation för att tillämpa en inlösenklausul. För inlösningsförfarandet behövs för det första tillräckliga uppgifter för att bedöma om en inlösenklausul i bolagsordningen gäller ett förvärv. För det andra förutsätter inlösningsförfarandet att styrelsen har tillräckliga uppgifter för underrättelsen om inlösningsförfarandet. Sådana uppgifter kan vara till exempel uppgifter om typen av förvärv, mottagaren av aktien och köpesumman. De uppgifter som behövs varierar i praktiken från fall till fall på basis av bland annat typen av förvärv och innehållet i inlösenklausulen. När bestämmelserna om aktielägenhetsregistret bereddes var utgångspunkten att styrelsen svarar för bedömningen av uppgifterna och att de utredningar som behövs för att säkerställa uppgifternas riktighet är tillräckliga, som också svarar för tolkningen av en inlösenklausul och inlösningsförfarandet i bolag som anslutits till aktielägenhetsregistret (RP 127/2018 rd, s. 99).

I registreringsförfarandet enligt lagen om ett bostadsdatasystem behandlas inte alltid och registreringsmyndigheten får således inte alltid alla uppgifter som behövs för inlösningsförfarandet. Därför föreskrivs det särskilt i lagen om aktieförvärvarens skyldighet att till styrelsen lämna de uppgifter som behövs för inlösningsförfarandet (BABL 2 kap. 13 § 3 mom.). Lagen innehåller inga bestämmelser om tidsfrist för underrättelsen eller om

⁷³ Enligt 59 § i förvaltningslagen anses mottagaren anses ha fått del av en anmälan som sänts per brev den sjunde dagen efter det att brevet avsändes och enligt 19 § 2 mom. i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet anses en handling ha blivit delgiven den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas. När Lantmäteriverket underrättar bolaget om registreringen av ett förvärv som är underkastat lösningsrätt, fogas till underrättelsen ett följebrev i vilket som avsändningsdag antecknas ett datum som är 2 dagar senare än inmatningsdatum i postningssystemet. När en försändelse avgår från Lantmäteriverket via postningssystemet för att levereras av Posten, infaller den tidpunkt då Posten skriver ut underrättelsen om avgörandet och följebrevet och skickar anmälan högst 2 dagar från detta avgångsdatum. Tidsfristen enligt 59 § i förvaltningslagen kan i bostadsaktiebolag således från det datum som är antecknat i underrättelsens följebrev, och detta datum antecknas också i bostadsdatasystemets diarieuppgifter.

underrättelsens innehåll, eftersom förvärv skiljer sig så mycket från varandra att det inte går att fastställa en sådan tidpunkt då den nya ägaren anses ha fått kännedom om förvärvet (t.ex. affär, arv, testamente, donation, avvittring) och underrättelsens innehåll på så sätt att underrättelseskyldigheten börjar.⁷⁴

Lösenbeloppet ska betalas inom två veckor från utgången av tidsfristen för framställande av inlösenanspråk eller, om lösenbeloppet inte är fast bestämt, från det att lösenbeloppet fastställdes (BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 7 punkten). Bolagsordningen får innehålla föreskrifter om kortare tidsfrister än de som anges i 2 mom. 4, 5 och 7 punkten (BABL 2 kap. 5 § 3 mom.).

För att Lantmäteriverket ska lämna bolaget uppgifter om ett inlösningsförfarande förutsätts väsentliga ändringar i de tillvägagångssätt som hänför sig till bostadsdatasystemet. Denna gång finns inga förutsättningar inom synhåll att genomföra en dylik lagstiftningsreform då inskrivningsförfarandena snarare går mot förfaranden som förutsätter mindre uppgifter än nu som grund för ett förvärv. Av denna orsak är det fortfarande motiverat att utgå från att

- bolaget får information om överföring av aktier genom ett meddelande som avses i BDSL 10 § 3 mom. och att bolaget anses ha fått del av meddelandet i enlighet med de tillämpliga bestämmelserna om beräkning av tidsfrister
- bolaget får övriga uppgifter som behövs för inlösningsmeddelandet (i det enskilda fallet) av förvärvaren så att bolaget anses ha fått kännedom om uppgifterna i enlighet med BABL 7 kap. 26 §.

Tillämpningen av bestämmelserna om tidsfrister för inlösningsförfarandet kan i någon mån förenklas genom att förtydliga bestämmelsen om inlösningsmeddelande i 2 kap. 5 § 2 mom. 4 punkten samt genom att komplettera 13 § 3 mom. så att aktieförvärvaren ska utan dröjsmål lämna styrelsen de uppgifter som behövs för inlösningsförfarandet.

Inlösningsförfarandet när flera gör anspråk på inlösen

Bolaget har företrädesrätt till inlösen, och styrelsen avgör övriga lösningsberättigades inbördes företrädesrätt genom lottning, om flera andra utöver bolaget framställer inlösningsanspråk och det inte föreskrivs något annat om detta inlösenvillkor i bolagsordningen (BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 6 punkten och 3 mom.). Lösenbeloppet ska betalas inom två veckor från utgången av den tidsfrist på två veckor som reserverats för framställande av inlösningsanspråk eller, om lösenbeloppet inte är fast bestämt, från det att lösenbeloppet fastställdes (BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 7 punkten). Underlåtelse att iaktta tidsfristen leder till förlust av lösningsrätten (RP 24/2009 rd, s. 69).

Enligt lagens ordalydelse har betalning av lösenbeloppet inte föreskrivits som förutsättning för deltagande i lottningen och i lagens förarbeten nämns inget sådant krav. På denna grund kan bolagets styrelse dra lott om den inbördes företrädesrätten för alla som inom utsatt tid har framställt ett giltigt inlösningsanspråk. Å andra sidan har det i den juridiska litteraturen framförts att lottningen görs i det skede då alla som framställt ett giltigt inlösningsanspråk har

⁷⁴ Enligt BABL 7 kap. 26 § 1 mom. anses en anmälan enligt lagen ha kommit till bolagets kännedom då den har delgivits en styrelseledamot, disponenten eller någon annan person som enligt denna lag är berättigad att ensam eller tillsammans med någon annan företräda bolaget.

betalat lösenbeloppet till bostadsaktiebolagets konto, eftersom man först då vet vilka som har uppfyllt alla inlösningskrav.⁷⁵

Om det i en inlösningssituation finns flera inlösningsanspråk och den som vunnit vid lottningen drar sig ur inlösen, kan detta leda till att även andra som framställt giltiga inlösningsanspråk mistar sin inlösningsrätt. I praktiken är det möjligt att dra sig ur en inlösen så länge som den som yrkar inlösen inte har betalat lösenbeloppet. Å andra sidan om den som vunnit lottningen och inte betalat lösenbeloppet drar sig ur inlösen, har en aktieägare som fått sämre företrädesrätt än vinnaren vid lottningen inte tillräckligt med tid på sig att betala lösenbeloppet.

I bolagsordningen kan på det sätt som motsvarar respektive bolags och dess aktieägarkårs behov bestämmas att lösenbeloppet i en sådan situation ska betalas så att den som vunnit lottningen ska betala lösenbeloppet i så god tid att om han eller hon drar sig ur hinner den som lottats som följande betala lösenbeloppet inom den tidsfrist som lagen föreskriver.⁷⁶ I praktiken är det dock vanligt att man i bolagsordningen inte har förberett sig på att vinnaren av lottningen drar sig ur inlösningsförfarandet medan det pågår. Beslut om att ändra bolagsordningen för att förkorta betalningstiden för lösenbeloppet och andra tidsfrister kan fattas med 2/3 majoritet, om inte bolagsordningen innehåller en strängare beslutskrav.

I praktiken kan styrelsen först efter att tidsfristen för framställande av inlösningsanspråk gått ut bedöma behovet av att ordna lottning för att bestämma företrädesordningen mellan de lösningsberättigade. Eftersom det inte föreskrivs närmare om lottningstidpunkten, kan det å andra sidan inte utläsas något hinder ur lagen för att lottningen utförs först efter tidsfristen för betalning av lösenbeloppet.

2.2.8 Information till bolaget från Lantmäteriverket

Enligt 2 § i lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018, nedan också BDSL) är syftet med bostadsdatasystemet att tillgodose behov i fråga om omsättning av aktier som medför besittningsrätt till en lägenhet, förvaltning av säkerheter samt annan med detta jämförbar verksamhet, såsom uthyrning av en lägenhet, samt hantering av aktieägares och kreditgivares risker, såsom försäkringsverksamhet. Dessutom ska bostadsdatasystemet tillgodose bolagsförvaltningens behov i fråga om erhållande av information, såsom förvaltning av ägaruppgifter, samt dess aktieägares behov i fråga om erhållande av information. Avsikten är att bolag och aktieägare avgiftsfritt och utan särskild ansökan ska kunna bekanta sig med uppgifter som gäller dem själva genom att logga in i Lantmäteriverkets e-tjänst. Detta innebär att bolag får tillgång till de uppgifter som behövs vid bolagets sedvanliga verksamhet.

Enligt BDSL 19 § får offentliga uppgifter lämnas ut ur bostadsdatasystemet till exempel till den som på uppdrag eller på basis av ett kundförhållande sköter en uppgift som anknyter till omsättning av en lägenhet eller kreditgivning. Detsamma gäller utlämnande av uppgifter om uthyrning av en lägenhet eller beviljande av en försäkring, förutsatt att mottagaren har en behörig grund för behandling. Tillgång till personuppgifter beviljas endast om det finns en sådan grund för behandlingen som krävs enligt dataskyddsförordningen. Uppgifter får lämnas ut endast för ett ändamål för vilket en ovannämnd grund för behandling föreligger. Ett bolag och

⁷⁵ Furuholm et al. 2023a, s. 137

⁷⁶ I Helsingfors HovR:s avgörande nr 847/2013 konstaterades att BABL 2 kap. 5 § 3 mom. om föreskrifter om kortare tidsfrister kan tolkas så att tidsfristen kan förkortas också genom att tidigarelägga tidpunkten då tidsfristen för betalning av lösenbeloppet börjar från utgången av tidsfristen för framställande av inlösningsanspråk, som är lagens utgångspunkt.

dess företrädare som antecknats i handelsregistret har enligt BDSL 20 § rätt att utan ansökan få tillgång till sådana uppgifter som behövs i bolagets sedvanliga verksamhet.

BABL 2 kap. 15 § innehåller bestämmelser om aktiebokens offentlighet. Bestämmelsen har ändrats i samband med att lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018, nedan även BDSL) stiftades. Bestämmelsen tillämpas på bolag som har överfört förandet av aktieboken till Lantmäteriverket, samt på husbolag som har grundats efter den 1 januari 2019. Enligt 1 mom. har var och en rätt att ta del av aktieboken och att få kopior av aktieboken eller av en del av den. Det är behövligt att bolagsspecifika uppgifter om aktieägare hålls tillgängliga bland annat så att aktieägarna i tillräcklig grad ska kunna ta kontakt med varandra för att förbereda sig för bolagets beslutsfattande. Möjligheten för aktieägarna att ta kontakt med varandra behövs för att den högsta beslutanderätten i bolaget ska kvarstå hos aktieägarna. Tillgången till uppgifter om aktieägare är viktig också med tanke på grannelag samt för att trygga ställningen för bolagets och aktieägarnas borgenärer och avtalsparter. Rätten att få uppgifter ur aktieboken är mer omfattande än rätten enligt offentlighetslagen eftersom var och en också har rätt att få kopior av aktieboken. (RP 127/2018 rd, s. 100) Aktiebokens offentlighet gäller dock inte uppgifter om tidigare aktieägare, som det föreskrivs om i 2 mom.

Den gällande BABL 2 kap. 15 § motsvarar principerna enligt den tidigare gällande bestämmelsen. Före övergången till bostadsdatasystemet hade dock bestämmelsen om aktiebokens offentlighet ett annat syfte, eftersom det var fråga om vilka uppgifter husbolaget överläter (på begäran) till aktörer utanför bolaget⁷⁷. I praktiken hade vem som helst rätt att få se aktieboken inom skälig tid.

I och med övergången till bostadsdatasystemet har tillämpningen av BABL 2 kap. 15 § förändrats därför att Lantmäteriverket för aktieboken. I praktiken bedömer Lantmäteriverket vilka villkor husbolaget ska uppfylla för att uppgifter ur bostadsdatasystemet ska kunna överlätas till bolaget. Lantmäteriverkets användarvillkor innehåller begränsningar av användningen av aktieägarnas adressuppgifter⁷⁸. Enligt den gällande beskrivningen av tjänsten får husbolagets aktiebok och uppgifterna i den endast användas för husbolagets förvaltning i husbolagets vanliga verksamhet i fråga om erhållande av information enligt BDSL 2 §. Enligt användarvillkoren betraktas som husbolagets vanliga verksamhet särskilt *de uppdrag som föreskrivs för husbolaget i lagen om bostadsaktiebolag och som består av ordnande av beslutsfattande, genomförande av inlösenförfarande och löpande förvaltning av husbolaget. Till vanlig verksamhet räknas inte en sådan uthyrning av aktielägenheter som husbolaget eventuellt bedriver, indrivningsåtgärder som riktas till en aktieägare eller tagande av en aktielägenhet i husbolagets besittning*. Användarvillkoren baserar sig på specialmotiveringen till BDSL 20 § (se RP 127/2018 rd, s. 74). Bolaget och dess i handelsregistret antecknade företrädare ska enligt BDSL 20 § utan ansökan få tillgång till sådana uppgifter som behövs i bolagets sedvanliga verksamhet.

På Lantmäteriverkets förande av aktiebok på basis av uppgifterna i aktielägenhetsregistret tillämpas i princip offentlighetslagen. Eftersom tillgång till uppgifter i aktieboken och uppgifter om tidigare aktieägare har en central betydelse med tanke på bostadsaktiebolagens omfattande delägarlag innehåller lagen om bostadsaktiebolag bestämmelser som kompletterar

⁷⁷ Se GBABL 2 kap. 15 § 1 mom., enligt vilket var och en hade rätt att ta del av aktieboken, och styrelsens ordförande eller disponenten skulle ge tillfälle till det inom skälig tid från det att begäran framställdes.

⁷⁸ Lantmäteriverket: Användarvillkoren för tjänsten för överföring av aktiebok. Tillgänglig: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoehdot>

offentlighetslagen och som gäller aktiebokens offentlighet och offentligheten för uppgifterna i aktieboken om tidigare aktieägare. (RP 127/2018 rd, s. 100) För utlämnande av en kopia av aktieboken eller en del av den kan en avgift tas ut som motsvarar beloppet av de kostnader som myndigheten har för att lämna ut uppgiften (offentlighetslagen 621/1999, 34 § 3 mom.).

Enligt BABL 2 kap. 15 § 3 mom. får i aktieboken införda fysiska personers adress eller födelsedatum ges ut endast till aktieägare eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det. Med utlämnande av uppgifter avses både att aktieboken läggs fram till påseende och beställning av kopior. Uppgifterna får lämnas ut till en aktieägare med hjälp av en teknisk anslutning. Rätten till information har begränsats till aktieägare eftersom det har bedömts vara problematiskt med tanke på skyddet av aktieägarnas personuppgifter att skapa en mer omfattande, till exempel helt allmänoffentlig, informationstjänst som gäller aktieböcker.⁷⁹ På utlämnandet av uppgifter tillämpas begränsningarna i BABL 2 kap. 15 § 5 mom. Om utlämnande av uppgifter om en aktieägare har begränsats med stöd av 36 § i lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (661/2009) eller om uppgifterna om aktieägaren ska hemlighållas på basis av 24 § 1 mom. 31 punkten i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999), får de uppgifter om aktieägaren som har införts i aktieboken ges ut endast till myndigheter och till den som visar att dennes rättighet kräver det. Lantmäteriverket har med stöd av BDSL 17 § 2 mom. 4 och 5 punkten för bedömning av utlämnande av uppgifter i aktieboken tillgång till uppgifter om eventuella spärmarkeringar som omfattar aktieägare som är införda i aktieboken. Utlämnande av sådana uppgifter i aktieboken som omfattas av spärmarkering eller som är sekretessbelagda baserar sig alltså på Lantmäteriverkets bedömning från fall till fall. I praktiken kan uppgifterna vara behövliga främst när de behövs för att väcka talan och för att bedöma detta kan Lantmäteriverket vid behov också höra bolaget (RP 127/2018 rd, s. 101–102). Till utlämnandet av uppgifter hänför sig dessutom 24 § 1 mom. 31 punkten i offentlighetslagen, enligt vilken myndighetshandlingar är sekretessbelagda om de innehåller uppgift om en persons boendeort och annan kontaktinformation, om personen har begärt att uppgifterna ska hållas hemliga och har grundad anledning att misstänka att hans eller hennes egen eller familjens hälsa eller säkerhet kan komma att hotas.

Bostadsaktiebolags rätt att få uppgifter ur bostadsdatasystemet bedöms med stöd av BDSL 2, 19 och 20 §. Utifrån de nämnda bestämmelserna är det klart att skötseln av bolagets förvaltning utgör en giltig grund för att få uppgifter ur bostadsdatasystemet. I praktiken behöver bolagen ofta bland annat aktieägarnas adressuppgifter för att sköta bolagets förvaltning med stöd av lagen om bostadsaktiebolag. Användarvillkoren för bostadsdatasystemets informationstjänster, som grundar sig på förarbetena till (se särskilt RP 127/2018 rd, s. 74 om bolagets sedvanliga verksamhet) och tolkningen av ovannämnda lagbestämmelser, begränsar i nuläget avsevärt hur bolagen kan utnyttja informationen.

I nuläget är problemet att bolaget inte får tillgång till aktieägaruppgifter för sådan verksamhet där de är nödvändiga för att sköta förvaltningen. Situationerna är mångahanda och utnyttjandet av uppgifter varierar under bolagets livscykel: bolaget kan till exempel i början av sin verksamhet behöva uppgifter för att ordna förvaltningen, när verksamheten har etablerats kan uppgifter behövas till exempel för att informera aktieägarna. Exempelvis i situationer som gäller bolagets lånefinansiering, renoveringar eller entreprenader kan bolaget inte utnyttja uppgifter om aktieboken. Det är vanligt att till exempel banker begär uppgifter om aktieboken när de ska bedöma fördelningen av innehav i husbolag och antalet placeraraktieägare. På motsvarande sätt kan andra avtalsparter, såsom entreprenörer, behöva dessa uppgifter för att informera om en

⁷⁹ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 158.

renovering. Sålunda är det centralt för husbolagens skötsel av verksamheten och den sedvanliga förvaltningen att få och utnyttja uppgifter om aktieboken, särskilt adressuppgifter. Det förefaller således inte ändamålsenligt att Lantmäteriverket som myndighet bedömer vad som är sedvanlig verksamhet för respektive husbolag. Sålunda vore det motiverat att husbolagen har rätt att få de uppgifter som behövs för att sköta bolagets förvaltning oberoende av användningsändamål. Uppgifter som fås med hjälp av teknisk förbindelse skulle underlätta och påskynda behandlingen och utnyttjandet av uppgifterna.

2.2.9 Fördelning av vattenkostnader

I BABL föreskrivs som grund för vederlaget i fråga om bolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen (BABL 3 kap. 4 a § 1 mom.). Bestämmelsen baserar sig på kraven i EU:s så kallade energieffektivitetsdirektiv på installation av lägenhetsspecifika vattenmätare samt fördelning av kostnaderna för varmt vatten på grund av den uppmätta faktiska förbrukningen.⁸⁰ BABL:s särskilda bestämmelse om fördelning av vattenkostnaderna tillämpas på bolag i vilka det har installerats lägenhetsspecifika vattenmätare med stöd av ett bygglov som söks efter lagens ikraftträdande (23.11.2020) (i praktiken nybyggnader och bolag där det har utförts en sådan betydande rörreparation som förutsätter bygglov).⁸¹ Lagen innehåller dessutom bestämmelser om lämnande av information om vattenförbrukningen och bestämmandet av vederlaget till aktieägarna (BABL 3 kap. 4 a § 2 mom.). Närmare bestämmelser om bestämmandet av vederlaget för vattenavgifter samt om den information som ska ges om vattenförbrukningen och i samband med uttag av vederlaget utfärdas genom förordning av statsrådet (BABL 3 kap. 4 a § 3 mom.).

I lagen ingår inga bestämmelser om hur ofta ett vattenavgiftsvederlag som motsvarar förbrukningen ska tas ut. Det är således husbolaget som beslutar om hur uttaget av vattenavgiftsvederlaget ska ordnas. I praktiken kan man till exempel i stället för ett vattenavgiftsvederlag som fortlöpande tas ut besluta att regelbundet ta ut ett fast eller annat på uppskattning baserat vattenavgiftsvederlag och jämna ut kostnaderna så att de motsvarar den faktiska förbrukningen genom periodisk utjämningsfakturerings. Enligt direktivet ska faktureringsen ske på grundval av den faktiska förbrukningen minst en gång om året, vilket i bostadsaktiebolag i praktiken redan följer av den ekonomiska planeringen av bolaget i perioder av en räkenskapsperiod på ett år samt av fastställandet av budgeten och bokslutet.

⁸⁰ Eftersom det i husbolagens byggnader enligt miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer ska installeras lägenhetsspecifika mätare för mätning av förbrukningen av både varmt och kallt vatten, och användningen av mätare för kallt vatten som grund för faktureringsen vid sidan av användningen av mätare för varmt vatten i praktiken inte bedöms orsaka betydande tilläggskostnader, föreskrivs det i lagen om bostadsaktiebolag om att det vederlag som tas ut för både varmt och kallt vatten för hushållsbruk ska fastställas utifrån den uppmätta förbrukningen. En enhetlig grund för vattenavgiftsvederlag i fråga om både kallt och varmt vatten är en tydligare lösning än eventuella varierande vederlagsgrunder, utöver vilket täckande av alla vattenkostnader med ett vederlag som grundar sig på förbrukningen syftar till att minska den totala vattenförbrukningen (RP 104/2020 rd, s. 28).

⁸¹ I praktiken kan den vederlagsgrund som framgår av bolagsordningen fortsätta att tillämpas i flera decennier och beroende på sättet att genomföra en rörreparation även över följande totalrenovering. I princip krävs inte bygglov för rörreparation som genomförs som en relining med strumpmetoden eller annan ytbehandling, eftersom den inte ingriper i strukturerna. Då kan ikraftträdande av BABL 3 kap. 4 a § i ett enskilt gammalt husbolag skjutas mycket långt på framtiden eller inte alls träda i kraft under byggnadens drifttid.

Husbolaget ansvarar för att vattenmätaren lämpar sig för användningsändamålet och kontinuerligt fungerar tillförlitligt. I praktiken kan husbolaget visa att mätarna och installationen av dem överensstämmer med kraven till exempel genom dokumentation som fås av byggherren och/eller entreprenören. Om det inte finns sådan dokumentation kan husbolaget med hjälp av en expert försöka visa att mätarna har installerats på rätt sätt. Detta kan ske till exempel genom att jämföra installationen med tillverkarens installationsanvisningar. Om husbolaget kan visa att de valda mätarna lämpar sig för användningsändamålet, kan bolaget ta ut vattenavgift på basis av mätaravläsningen. Om det visar sig att en mätare har installerats på fel sätt ska bolaget se till att mätaren installeras i enlighet med kraven.

Om en vattenmätare har installerats fel har bolaget inte rätt att fakturera för vatten på basis av mätaravläsningen. Aktieägaren kan då ha rätt att yrka på rättelse av felaktigt uttagna vattenvederlag. Likställighetsprincipen enligt lagen om bostadsaktiebolag har i praktiken tillämpats så att bolaget blir tvunget att återbetala vattenavgifter som har tagits ut enligt avläsningen av felaktigt installerade vattenmätare och fakturera aktieägarna för vattenförbrukningen via bolagsvederlaget (så att vattenavgifter kan tas ut av alla aktieägare). Eftersom det nämnda verksamhetssättet i praktiken inte är ändamålsenligt och kan orsaka betydande tilläggskostnader (bl.a. beräkningen av det belopp som återbetalas till aktieägarna och det belopp som tas ut i stället) rekommenderas det att husbolagen i första hand reder ut mätarnas funktionsduglighet genom testning och försöker övertyga aktieägarna om att återbetalningar är onödiga och skriftligen avtalar om att återbetalningar inte utförs.

Om en mätare har varit trasig har bolaget inte haft rätt att fakturera för vatten enligt mätaravläsningen, och mätaren eller mätarna ska repareras (under mellantiden kan vattenkostnaderna täckas med bolagsvederlag). I fråga om en aktieägars eventuella krav på återbetalning kräver likställigheten att man agerar såsom i ovannämnda situation. Eftersom bolagets utredningskostnader i anslutning till återbetalning lätt blir betydande, rekommenderas det även i detta fall att man strävar efter en uppgörelse i godo, dvs. efter att aktieägaren betalar vattenkostnaderna på basis av en uppskattning (RP 104/2020 rd, s. 23–24).

I praktiken kan vattenmätare installeras fel eller så kan de med tiden bli defekta till följd av användning eller slitage så att den lägenhetsspecifika vattenförbrukningen inte kan mätas tillförlitligt. Det står klart att den utgångspunkt som följer av lagen i sådana situationer är att bolaget ska utan dröjsmål vidta nödvändiga åtgärder för att installera en ny mätare eller reparera den gamla för att säkerställa att vattenavgiftsvederlaget tas ut korrekt.

För att utreda situationer där vattenmätare blir defekta och reparera dem förutsätts i vilket fall som helst utredning och arbete från bolagets sida. För att fortsätta att ta ut och korrigera vederlaget kan dessutom förutsättas betydande utredningskostnader i förhållande till det ekonomiska intresset av fördelningen av kostnaderna, om man börjar korrigera vederlagsuttaget för alla aktieägare i bolaget när en eller några mätare blir defekta. De nuvarande tillvägagångssätten baserar sig på fallspecifik tolkning av likställighetsprincipen enligt de förarbeten till lagen som beskrivs ovan samt på strävan efter en uppgörelse i godo så att aktieägaren går med på att betala vattenkostnaderna på basis av en uppskattning och bolagets övriga aktieägare godkänner denna fördelning.

Bestämmelsen om fördelning av vattenkostnaderna i BABL blir med tiden tillämplig i allt flera husbolag, och till följd av detta kan man också anta att de situationer mätare har installerats fel eller blir defekta kommer att öka. Det primära målet är naturligtvis att undvika sådana situationer genom att välja och installera mätare korrekt, följa deras skick samt underhålla och förnya dem. Detta är i sig fallet om bolagets förvaltning är ordnad på behörigt sätt. Trots detta kan man inte undvika situationer där mätarna inte kan användas som grund för faktureringen.

Situationerna varierar betydligt och det går alltså inte att föreskriva detaljerat i lagen om bolagets förfarande för att åtgärda situationen. Åtgärdandet av situationerna kan å andra sidan påverkas i onödan av att lagen inte innehåller någon klar förhållningsregel enligt likställighetsprincipen och god bolagssed. En sådan regel som skulle kunna komma i fråga är att vattenvederlaget tas ut på basis av en tillförlitlig uppskattning av förbrukningen tills mätaren börjar fungera korrekt. På denna grund måste man således bedöma behovet av till bestämmelsen om täckande av vattenkostnader föga ett omnämmande av uttag av vattenvederlaget på grund av en tillförlitlig uppskattning av vattenförbrukningen under den tid då mätaren inte kan användas som grund för faktureringen.

2.2.10 Underhållsansvar för fönster

Enligt BABL:s presumptionsregel ska bolaget underhålla aktielägenheternas konstruktioner och isolering (BABL 4 kap. 2 § 2 mom.). Bolaget ansvarar för underhållet till den del som aktieägaren inte ansvarar för underhållet enligt lag eller bolagsordningen. Enligt lagen ska varje aktieägare underhålla sin aktielägenhet invändigt (BABL 4 kap. 3 § 1 mom.). Enligt lagens förarbeten omfattar bolagets underhållsansvar bland annat byggnadens utsida, såsom klimatskärm, yttertak och ytterfönster (RP 24/2009 rd, s. 82). Å andra sidan har det i lagens förarbeten konstaterats att aktieägarens ansvar omfattar aktielägenhetens innerfönster (RP 24/2009 rd, s. 14).

I den juridiska litteraturen finns det olika ställningstaganden till hur underhållsansvaret för fönsterhelheten (m.a.o. fönsterelement, glas och karmar i fråga om de numera vanliga fönstren med 2–4 glas) fördelas mellan bolaget och aktieägaren. Å ena sidan har det framförts att med ytterfönster avses överlag hela fönsterkonstruktionen, inte bara fönsterelementets yttersta glas eller enbart ytterkarmen. Det har framförts att fönsterkonstruktionen innerkarm är lika viktig som fönstrets ytterkarm för att fönsterkonstruktionen ska fungera. Det har framförts att innerkarmen har stor inverkan på hela fönstrets värme- och ljudisoleringsförmåga. Därför har det ansetts motiverat att bolaget har underhållsansvaret för hela ytterfönstret, alltså också för de inre karmarna och glasen i fönster med två och tre glas. Det har framförts att aktieägaren däremot är ansvarig för ytbeläggningen på innerkarmens insida på samma sätt som för ytbeläggningen på väggarna inne i lägenheten.⁸²

Å andra sidan har det framförts att underhållsansvar för fönstren är delat mellan bolaget och aktieägaren så att bolaget ansvarar för ytterfönstret och aktieägaren för fönstret på insidan och ytbeläggningar på insidan och mellankarmen. Å andra sidan har det framförts att bolaget helt och hållet ansvarar för isolerfönsterelement.⁸³

I Fastighetsförbundets guide om ansvarsfördelningen i husbolag har det specificerats närmare att konstruktioner eller andra delar som hänför sig till fönster är bland annat fönstrens bågar och karmar, glas, isoleringar, beslag (gångjärn, fönsterluckor/handtag, hakar och koppelanordningar) och vädringsluckor. I guiden konstateras det att i regeringsproposition som gäller lagen om bostadsaktiebolag (se ovan) har det särskilt tagits ställning till underhållsansvaret för innerfönstren. Det anføres att detta stödjer uppfattningen att enligt lagen omfattas fönstren inte helt och hållet av husbolagets ansvar. I praktiken kan ansvarsfördelningen mellan bolaget och aktieägaren kräva en mycket noggrann bedömning från fall till fall beroende

⁸² Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 226–227.

⁸³ Furuholm et al. 2023a, s. 268.

på hur fönsterhelheten har genomförts tekniskt och vilka slags delar som hör till ytter- och innerfönstren.

Den gällande lagen innehåller ingen uttrycklig bestämmelse om underhållsansvar för fönster. Med stöd av lagens förarbeten ansvarar bolaget å andra sidan för ytterfönstren och aktieägaren för underhållet av innerfönstren. I praktiken omfattar moderna fönsterelement vanligtvis 2–4 fönster, som är en del av en helhet med avseende på till exempel värme-, ljud- och fuktisoleringen. Av betydelse för fönsterhelhetens funktionsduglighet och användning är åtminstone fönstrens bågar och karmar, glas, tätningar, beslag (gångjärn, fönsterluckor/handtag, hakar och spanjoletter) och vädringsluckor. Även vid skötseln och underhållet av gamla fönsterhelheter i äldre byggnader måste, bland annat för att beakta kraven på energieffektivitet, större uppmärksamhet än förr fästas vid hur fönsterdelarnas skick påverkar fönsterhelhetens funktionsduglighet. När ytterbågen åldras kan skador uppstå på till exempel yttersidans färglager, gångjärn eller kittningar.

Å andra sidan har det framförts att aktieägaren är ansvarig för mellanbågen och ytbeläggningen på innerbågens insida på samma sätt som för ytbeläggningen på väggarna inne i lägenheten. Om man vill förse sådana fönsterbågar med ny beläggning, som kan påverka fönsterkonstruktionens funktionsduglighet, är det fråga om aktieägarens ändringsarbete på vilket ska tillämpas bestämmelserna om anmälan om ändringsarbete i lagens 5 kap.⁸⁴

Trots att bolaget skulle anses vara ansvarigt för underhållet av fönstren i dess helhet ska aktieägaren sköta sin aktielägenhet omsorgsfullt och utföra sitt underhållsarbete så att de delar av fastigheten, byggnaden eller lägenheten som bolaget ansvarar för inte skadas (BABL 4 kap. 3 § 2 mom.). Om aktieägaren använder eller sköter fönstren vårdslöst med den påföljden att fönstret, bågar, gångjärnen eller stängarna skadas, kan aktieägaren vara ansvarig för en skada som orsakas bolaget. Om en del av lägenhetens innerfönster eller bågar skadas på ett sätt som avviker från andra lägenheter och bolaget påvisar det som nämns ovan samt att den aktuella lägenhetens konstruktioner, läge med mera inte förklarar skadan, ska aktieägaren i praktiken också visa att denne har handlat omsorgsfullt (se också BABL 24 kap. 2 § 2 mom.). Aktieägaren är dock inte ansvarig för sedvanligt slitage som orsakas av att fönstren används i enlighet med deras användningsändamål.

Skrivningen som gäller underhållsansvaret för fönstren i lagens förarbeten (RP 24/2009 rd, s. 14), med stöd av vilken aktieägaren ansvarar för underhållet av fönstren innanför det yttersta ytterfönstret motsvarar inte den tekniska utvecklingen. Fönstren och fönsterkonstruktionerna innanför fönsterkonstruktionens yttersta fönster är lika viktiga som de yttersta fönstren och deras bågar för fönsterhelhetens tekniska funktionsduglighet. Av denna anledning är det nödvändigt att förtydliga ansvaret på ett sätt som motsvarar fastighetshållningens nuvarande behov.

2.2.11 Aktieägarens omsorgsansvar för bolagets lokaler som aktieägaren har tillgång till

Av definitionerna av bostadsaktiebolag (BABL 1 kap. 2 mom.) och aktielägenhet (BABL 1 kap. 3 § 1 mom.) följer i praktiken att det i bolagsordningen ska fastställas att lägenheter i bolagets byggnad eller byggnader och kan fastställas att andra delar av en byggnad eller fastighet besitts på grund av aktier. Till en sådan aktielägenhet anses höra även en sådan balkong som nås endast

⁸⁴ Se RP 24/2009 rd, s. 95, enligt vilken ett typiskt arbete som inte fordrar någon anmälan är att ytan förnyas genom att den gamla ytbeläggningen ersätts med ny, utan att man rör konstruktioner eller isoleringar som bolaget ansvarar för. Ett exempel på en sådan reparation är att man målar invändigt.

via aktielägenheten (BABL 1 kap. 3 § 2 mom.). Andra lägenheter eller delar av byggnaden eller fastigheten som inte är i aktieägarnas besittning är i bolagets besittning. I bolagsordningen ska det alltid anges vilka utrymmen som motsvarar aktielägenheter och vilka andra lokaler och utrymmen som bolaget har i sin omedelbara besittning (BABL 1 kap. 13 § 1 mom. 6 punkten). I bolagsordningen behöver man givetvis inte nämna sådana lokaler och utrymmen i bolagets besittning som inte hör till någon lägenhet som besitts av en aktieägare, såsom trappuppgångar och gårdsområden.

När den gällande lagen bereddes övervägde man att tillämpa besittningspresumtionen också på ett sådant omgärdat eller på annat sätt utmärkt gårdsområde framför lägenheten som man når från bolagets byggnad bara via en viss eller vissa lägenheter. Beständigheten hos dessa arrangemang, tydligheten i fråga om avgränsningen av området och bolagets motiverade behov av att kunna ändra besittningen av gårdsområdet varierar så mycket från fall till fall att det när lagen stiftades inte ansågs ändamålsenligt med en presumptionsregel om aktieägares besittningsrätt till ett gårdsområde. Ett gårdsområde som är avsett att vara i en aktieägares ständiga besittning ska således också i fortsättningen nämnas i bolagsordningen, om man vill att området vid tillämpningen av lagen ska jämföras med en lägenhet som är i aktieägarens besittning (RP 24/2009, s. 52). Andra områden än sådana som är i aktieägarnas besittning, till exempel gårdsområden som inte framgår av bolagsordningen, ska inte omfattas av rätten att göra ändringar enligt lagen även om de finns i anslutning till en viss lägenhet och är avgränsade för denna lägenhets bruk (RP 24/2009 rd, s. 101 och HD:2005:26, som det hänvisas till där).

Enligt lagens förarbeten måste i fråga om gårdsområden som inte har delats upp i bolagsordningen likställighetsprincipen beaktas när bolagsstämman fattar beslut. I till exempel ett bolag där lägenheterna högre upp har balkong och lägenheterna på våningen längst ner har tillträde till ett avgränsat gårdsområde, krävs det därför i regel samtycke enligt 6 kap. 28 § av de aktieägare som besitter lägenheterna längst ner för att bolagsstämman ska kunna besluta att detta gårdsområde ska bli gemensamt. Det går också att avtala på något annat sätt om rätten för aktieägarna i bolaget att använda bolagets lokaler och utrymmen; bolaget kan till exempel hyra ut lokaler och utrymmen också till sina aktieägare (RP 24/2009, s. 52).

Av det ovannämnda följer att i ett aktiebolag kan det utöver lokaler och utrymmen som är i aktieägarnas besittning och bolagets lokaler och utrymmen som besitts på grund av hyresavtal finnas även lokaler och utrymmen som är i bolagets besittning och används av aktieägarna, såsom lägenhetsgårdar och förråd, beträffande vilka nyttjanderätten grundar sig på bolagets beslut och/eller etablerad praxis i bolaget. I praktiken är det sällsynt att bolagets lokaler och utrymmen hyrs ut till aktieägarna med undantag av bilplatser och garagen som är i bolagets besittning.

Aktieägaren ska sköta sin aktielägenhet omsorgsfullt och utföra sitt underhållsarbete så att de delar av fastigheten, byggnaden eller lägenheten som bolaget ansvarar för inte skadas (BABL 4 kap. 3 § 2 mom.). Bestämmelser om omsorgsfull skötsel av lokaler och utrymmen som aktieägaren hyr av bolaget ingår i lagen om hyra av bostadslägenhet. Bestämmelserna om omsorgsfull skötsel av lägenheten i lagen om bostadsaktiebolag eller lagen om hyra av bostadslägenhet kan ändå inte som sådana tillämpas på lokaler och utrymmen som används av aktieägarna och vilkas besittningsrätt inte grundar sig på en bestämmelse i bolagsordningen eller på ett hyresavtal. Detsamma gäller aktieägarens skyldighet att anmäla sådana fel eller brister i sådana lokaler och utrymmen som bolaget är skyldigt att avhjälpa (jfr BABL 4 kap. 8 §).

Det har betraktats som en tolkningsfråga huruvida takterrasser och markbundna terrasser hör till aktielägenheten på motsvarande sätt som det i lagen föreskrivs om balkonger som nås från

endast någon eller några av aktielägenheterna. Lagen innehåller ingen tydlig förpliktelse att sköta eller underhålla och ingen rätt att utföra ändringsarbete på ett terrassområde, som aktieägaren besitter på något annat sätt än med stöd av lägenhetsbeskrivningen eller hyresavtalet (eller med stöd av bolagsstämmans beslut i bolag som grundats före den 1 mars 1926). Enbart aktielägenhetens läge på byggnadens tak eller så att man når taket från lägenheten ger inte aktieägaren rätt att ta byggnadens tak i sin besittning. Takkonstruktioner planeras normalt inte för vistelsebruk. Som balkong betraktas också en takterrass på byggnadens tak som reserverats och planerats för att användas av aktielägenheten. Tillämpningen av balkongbestämmelserna på aktielägenhetens takterrass är tillräckligt tydligt reglerad. Eftersom besittningen av byggnadens vattentak och övriga klimatskärm i princip tillkommer bolaget, måste en aktieägare som kräver att en takterrass ska betraktas som balkong vid behov visa att terrassområdet i byggskedet eller därefter genom husbolagets beslut och med avseende på sin konstruktion är avsett för dylik användning.

När det gäller markbundna terrasser har det inte framkommit något behov av att föreskriva om en besittningspresumtion som motsvarar balkongbestämmelserna. Det är vanligt att inte alla aktielägenheter i ett husbolag har balkong och innehavarna av de lägenheter som saknar balkong har inte på denna grund rätt att kräva särskild nyttjanderätt till exempelvis husbolagets andra lokaler eller utrymmen. Å andra sidan kan aktielägenheter förutom med markbundna terrasser i praktiken vara förenade med andra lokaler och utrymmen som andra aktieägare eller husbolaget inte har tillträde till, och sådan besittningsrätt baserar sig inte på någon bestämmelse i bolagsordningen eller på hyresavtalet. I fråga om sådana lokaler och utrymmen är det osäkert vilken omsorgsplikt aktieägaren har för lokalen eller utrymmet. Aktieägaren har inte underhållsskyldighet eller rätt att utföra ändringsarbeten i fråga om sådana lokaler och utrymmen, om det inte har bestämts i bolagsordningen eller annars beslutats eller överenskommits. Det är motiverat att komplettera lagen för att säkerställa en omsorgsfull skötsel av sådana lokaler och utrymmen och för att ingripa i försummelser av en omsorgsfull skötsel.

2.2.12 Aktieägarens underhållsskyldighet för eget ändringsarbete

En aktieägare har rätt att på egen bekostnad göra ändringar i en aktielägenhet. En sådan ändring ska stämma överens med det ändamål som aktielägenheten är avsedd för enligt bolagsordningen (BABL 5 kap. 1 § 1 mom.). Rätten att utföra ändringsarbete omfattar bara de områden som en aktieägare besitter med stöd av bolagsordningen (RP 24/2009 rd, s. 101). Det föreskrivs särskilt i lagen skyldigheten att göra anmälan om ändringsarbeten som inverkar på en del av en fastighet, byggnad eller lägenhet som bolaget eller en annan aktieägare ansvarar för eller på användningen av bolagets eller en annan aktieägares aktielägenhet, om villkor för ändringsarbetet och om förbud mot ändringsarbete (se BABL 5 kap.).

Aktieägarens ansvar för underhållet av sitt ändringsarbete bestäms med stöd av dels lagen, dels lagens förarbeten och rättspraxis. Lagen innehåller ingen uttrycklig bestämmelse om fördelningen av underhållsansvaret för aktieägarens ändringsarbete. Det är dock klart att aktieägarens underhållsansvar för ändringsarbetet är större än vad man kan sluta sig till av BABL 4 kap. 3 § om aktieägarens underhållsansvar. I praktiken inverkar kvaliteten på aktieägarens ändringsarbete på hur ansvaret för underhållet fördelas mellan aktieägaren och bolaget. Enligt huvudregeln svarar bolaget för sådana installationer som en aktieägare gjort eller låtit göra och som motsvarar en åtgärd som bolaget vidtagit eller påtagit sig ansvaret för och vars genomförande bolaget har kunnat övervaka på det sätt som föreskrivs i lagen (BABL 4 kap. 2 § 3 mom.).

Utgångspunkten när det gäller underhåll av ändringar är alltså att den aktieägare som har aktielägenheten i sin besittning vid respektive tidpunkt ansvarar för underhållet av ändringen, om ändringen inte motsvarar en åtgärd som bolaget vidtagit eller påtagit sig ansvaret för.⁸⁵ Även om bolaget godkänner en reparation eller ändring som en aktieägare låter göra, innebär detta inte automatiskt att bolaget också ska anses ha tagit på sig ansvaret för underhållet. Bolaget kan nämligen inte förbjuda en aktieägars underhålls- eller ändringsarbete, om åtgärden inte kan orsaka olägenhet eller skada (RP 24/2009 rd, s. 88).

Enligt lagens förarbeten betyder det att en aktieägare gör ändringar ”på egen bekostnad” att utgångspunkten är att det i förhållande till bolaget och andra aktieägare är den aktieägare som utför ett ändringsarbete som ska betala alla kostnader för arbetet, oavsett om det gäller kostnaderna för att utföra ändringsarbetet, behov av underhåll som ändringen senare leder till eller extra underhållskostnader som ändringen orsakar bolaget (RP 24/2009 rd, s. 103).

Vid bedömningen av de underhållskostnader som bolaget orsakas av aktieägarens ändringsarbete är det också bolagets skyldighet enligt lagen att reparera de aktielägenheter invändigt som har skadats på grund av en skada i en del av byggnaden som bolaget har ansvaret för, eller på grund av reparation eller underhåll av en del av byggnaden som bolaget har ansvaret för (BABL 4 kap. 2 § 2 mom.). Enligt lagens förarbeten finns det dock gränser för bolagets skyldighet att återställa lokaler och utrymmen som aktieägarna besitter och bolagets underhållsansvar och skyldighet att återställa lokaler och utrymmen som aktieägarna besitter efter reparationsarbeten ska bedömas utifrån den så kallade basnivån (RP 24/2009 rd, s. 86).

Som basnivå räknas den vanliga standard i bolaget enligt det användningsändamål som framgår ur bolagsordningen vid tidpunkten för reparationen som bolaget (inte enskilda aktieägare) har valt att följa antingen explicit eller implicit via praxis. Basnivån kan bestämmas enligt lägenhetens ursprungliga standard, enligt den standard som bolaget gått in för vid en grundlig renovering, enligt en tidigare reparation som gjorts i motsvarande situation eller enligt ett uttryckligt beslut. Den standard som aktieägarna har sanerat sina egna lägenheter enligt saknar dock betydelse för definitionen av den basnivå som bolaget följer, även om merparten av lägenheterna på grund av detta har en identisk utrustnings- och konstruktionsnivå som är högre än i den lägenhet som renoveras. Användningsändamålet enligt bolagsordningen och den nivå på underhållet som bolaget som sammanslutning gått in för påverkar den basnivå som är avgörande för bolagets ansvar.

När omfattningen av bolagets reparations- och återställningsskyldighet slås fast är det avgörande de kostnader som reparationen eller återställandet medför, inte det faktum att det byggnadstekniska utförandet har ändrats. Utgångspunkten är således att bolaget med stöd av sitt underhållsansvar bara svarar för de kostnader som skulle uppkomma om lokalernas standard följde den basnivå som bolaget följer. Om en aktieägare har gjort tillägg till inredningen i lägenheten eller satt in extra utrustning och konstruktioner och kostnaderna för att reparera lägenheten på grund av dem blir betydligt större än när lokaler som följer basnivån repareras, ska aktieägaren själv svara för merkostnaderna för underhållet och återställandet. Likaså ansvarar aktieägaren för de betydande extra kostnader som det eventuellt innebär att montera ner sådana tillägg, utrustningar och konstruktioner för att kunna utföra reparationsarbeten som ankommer på bolaget.

⁸⁵ Furuhielm et al. 2023a, s. 268 menar att när en enskild aktieägare har gjort ändringar som höjer lägenhetens kvalitetsnivå ankommer underhållsansvaret för ändringarna på aktieägaren.

Enligt lagens förarbeten stämmer definitionen av ansvaret överens med uppfattningen enligt rättspraxis (RP 24/2009 rd, s. 86–87). I fallet HD 2003:80 var bolaget inte ansvarigt att återställa ett exceptionellt dyrt golv som aktieägaren hade satt in. Eftersom aktieägaren enligt lagen har rätt att utföra änderingsarbeten, var det enligt HD motiverat att utgå ifrån att risken för eventuella tilläggskostnader som orsakas av ändringar som aktieägaren gjort i sin lägenhet på motsvarande sätt ska bäras av aktieägaren och inte av bolaget. Trots att behovet av reparationsarbeten i lägenheten i sig berodde på omständigheter som omfattades av bolagets underhållsansvar, skulle skaderisken enligt HD bäras av aktieägaren till den del som återställandet av lägenheten på grund av de ändringar eller förbättringar som gjorts i den skulle orsaka betydande extra kostnader för bolaget. Då förutsätter ett återställande av lägenhetens specialutrustning i ett skick som motsvarar det tidigare att aktieägaren själv svarar för dessa tilläggskostnader. Bolagets deltagande i skaderisken till den del som den på ovan konstaterat sätt ankommer på aktieägaren skulle enligt HD inte vara lämpligt med avseende på aktieägarnas likställighet.

Enligt HD hade det ingen betydelse för riskfördelningen mellan bolaget och aktieägaren huruvida specialutrustningen i fråga hade installerats under lägenhetens nuvarande eller någon tidigare aktieägares besittningstid och kände aktieägaren till att utrustningen inte hörde till lägenhetens ursprungliga inredning, utan hade gjorts med stöd av rätten att göra ändringar enligt lagen om bostadsaktiebolag (se HD:1991:160). Det avgörande var om lägenhetens utrustning på grund av sådana ändringar avvek på så vis från andra lägenheter att denna omständighet är av väsentlig betydelse för kostnaderna för återställandet.

Aktieägarna har i regel rätt att välja hur deras lägenheter ser ut invändigt. Om en aktieägare kompenserar en eventuell skillnad i kostnader, hör det till god förvaltningssed i bostadsaktiebolag att bolaget medverkar till att arbetet utförs enligt den standard som aktieägaren önskar (RP 24/2009 rd, s. 87).

Vid tidpunkten för reparationen är kostnaderna för att återställa lägenheten dock inte det enda som ska beaktas när ansvarets omfattning slås fast. De underhållskostnader som den valda reparationsmetoden eller utrustningsnivån sannolikt kommer att medföra senare kan också ha betydelse när ansvarsfördelningen bestäms. Om de lösningar som en aktieägare väljer till exempel lättare får skador än de lösningar som följer basnivån, har bolaget i regel rätt att kräva att aktieägaren tar på sig ansvaret för de extra underhållskostnader som bolaget eventuellt orsakas senare.

I praktiken är det dock svårt att bedöma ett senare reparationsbehov och ökade kostnader till följd av det, och i osäkra fall finns det ingen orsak att förbjuda en metod som en aktieägare väljer för en invändig reparation av sin lägenhet, utan till denna del är det aktieägaren som har beslutanderätten. Att ta ut ersättning av en aktieägare kan antagligen komma i fråga bara om en reparationsmetod som aktieägaren yrkar på klart leder till av sevärt högre underhållskostnader och beloppet av dem går att bedöma (RP 24/2009 rd, s. 87).

Av disponentintyget ska framgå uppgifter om aktielägenheten och sådana omständigheter i anslutning till aktielägenhetens skick som bolaget känner till (BABL 7 kap. 27 § 2 mom. 5 punkten). I disponentintyget om aktielägenheten ska nämnas änderingsarbeten enligt 5 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag som bolaget känner till samt datum när anmälningarna om arbetena har gjorts. Styrelsen ska föra en förteckning över de anmälningar om änderingsarbeten som avses i lagens 5 kap. 4 § och som lämnats till bolaget. Anmälningarna ska förvaras på ett betryggande sätt enligt aktielägenhet. De uppgifter om underhålls- och änderingsarbeten som ingår i anmälningarna ska lämnas till Lantmäteriverket på det sätt som anges i 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem. (3.2.2023/152). Aktieägarna har rätt att få en kopia av anmälningar om

sin aktielägenhet. Samma rätt har en förmedlingsrörelse som har ett gällande uppdrag att sälja aktier i bolaget (BABL 7 kap. 28 §).

Bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag om ändringsarbeten som aktieägaren utför ska inte tillämpas på sådana ändringsarbeten som har utförts innan den byggnadsfas som avses i lagen om bostadsköp (843/1994) har avslutats (BABL 5 kap. 1 § 4 mom.). I byggnadsfasen brukar aktieköparna komma överens med den stiftande delägare (entreprenören) som äger aktierna om lägenhetsspecifika ändringsarbeten och extra arbeten som köparen betalar. Ett sådant ändringsarbete kan leda till högre kostnader för bostadsaktiebolaget, därför att kostnaderna för underhållsansvaret kan stiga. I byggnadsfasen kan aktieköparen inte åberopa rättsmedlen i lagen om bostadsaktiebolag, eftersom han eller hon ännu inte är aktieägare. Däremot kan aktieköparen åberopa bestämmelserna om fel i ny bostad enligt 4 kap. i lagen om bostadsköp i förhållande till den stiftande delägaren som säljer aktierna, främst på den grunden att den förstnämnda aktieköparens lägenhet till följd av en annan aktieköparens ändringsarbeten godkända av den stiftande delägaren inte stämmer överens med det som kan anses vara avtalat (4 kap. 14 § 1 punkten i lagen om bostadsköp). Utifrån bestämmelserna om fel i köpet kan aktieköparen ha rätt att kräva prisavdrag eller hävning.

I 2 kap. 8 och 9 § i lagen om bostadsköp och i 5 § i förordningen om bostadsköp föreskrivs det om en ekonomiplan för bostadsaktiebolag i byggnadsfasen. För att ekonomiplanen ska kunna ändras krävs det i regel aktieköparnas samtycke och ändringen måste meddelas till aktieköparna och den som förvarar skyddsdokumentet. Enligt 8 § i statsrådets förordning utfärdad med stöd av bemyndigandet i 2 kap. 8 § 3 mom. i lagen om bostadsköp (förordningen om skyddsdokument vid bostadsköp, 835/2005) ska den stiftande delägaren underrätta den som förvarar skyddsdokumentet om tilläggs- och ändringsarbeten som görs i en enskild bostadslägenhet med köparens samtycke, om det gäller en omständighet som omfattas av bolagets underhållsskyldighet. Om det i lägenheten genomförs tilläggs- eller ändringsarbeten i konstruktioner som ledningar, rör, kanaler, anordningar eller annat som hör till bolagets underhållsansvar, tar man i regel in en föreskrift i bolagsordningen om aktieägarens underhållsansvar i fråga om dem. Detta gäller åtminstone om lägenheten efter ändringen eller tillägget håller betydligt annorlunda standard än motsvarande lägenheter som är byggda enligt de ursprungliga planerna. Föreskrifterna i bolagsordningen avses förtydliga fördelningen av underhållsansvaret, även om man utifrån rättspraxis kan dra den slutsatsen att aktieägaren svarar för underhållet av ändringar och tillägg som genomförts i byggnadsfasen på motsvarande sätt⁸⁶.

Om aktieägaren utifrån bolagsordningen svarar för underhållet av en ändring eller ett tillägg, behöver ekonomiplanen inte ändras på grund av ändringen eller tillägget. Ekonomiplanen ändras i regel inte heller om till exempel ett vatten- eller avloppsrör på grund av kökets eller badrummets läge eller inredning har flyttats några meter åt något håll, om ändringen inte anses inverka i hög grad på bolagets underhållsansvar. Enligt lagen och statsrådets förordning om bostadsköp ska den stiftande delägaren, styrelsen i bostadsaktiebolagets byggnadsfas och den som förvarar skyddsdokumentet se till att bolaget efter byggnadsfasen får tillräckligt med information om aktieköparnas ändrings- och tilläggsarbeten i byggnadsfasen för att kunna fastställa hur underhållsansvaret ska fördelas.⁸⁷

En aktieägare får med bolagets samtycke och på egen bekostnad även utföra ändringar i lokaler och utrymmen som bolaget besitter. En ansökan om att få utföra ändringsarbetet ska på förhand göras skriftligen till styrelsen. Samtycket kan förenas med villkor. Ändringsarbetet får inte

⁸⁶ MiUB 10/2009 rd, s. 13–14

⁸⁷ MiUB 10/2009 rd, s. 14

inledas utan bolagets samtycke (BABL 5 kap. 8 § 1 mom.). Att arbetet utförs på aktieägarens bekostnad leder till att denne svarar för inte bara (de direkta) kostnaderna för arbetet utan också för de extra underhållskostnader som bolaget orsakas senare av underhållsbehov eller en ändring till följd av arbetet i motsvarighet till de ändringar i aktielägenheten som behandlas ovan. På fördelningen av underhållsansvaret mellan aktieägaren och bolaget tillämpas det som anförts ovan i fråga om BABL 5 kap. 1 § och BABL 4 kap. 2 § 3 mom.

Aktieägarens ansvar för underhållet av och underhållskostnaderna för eget ändringsarbete sådant det framgår av lagen om bostadsaktiebolag, lagens förarbeten och den juridiska litteraturen har i sig ansetts vara klart. Å andra sidan har det betraktats som en brist att rättsläget inte går att utläsa tydligt ur lagen. När aktieägaren förvärvar aktierna anses han eller hon godkänna bland annat fördelningen av underhållsansvaret och underhållskostnaderna för aktielägenheten, även i fråga om ändringsarbete som utförts av en tidigare aktieägare, i enlighet med lagens bestämmelser. I praktiken är det dock möjligt att aktieägarens ansvar för underhållet av eget ändringsarbete och de framtida underhållskostnaderna eller för underhållet av och kostnaderna för ändringsarbete som utförts av en tidigare ägare kommer som en överraskning för aktieägaren. Det faktum att det kan vara onödigt svårt att sluta sig till rättsläget av lagen kan leda till oklarheter och meningsskiljaktigheter i bolagspraxis. Vid bedömningen av saken måste man beakta att frågan kan vara ekonomiskt betydelsefull med avseende på det framtida underhållsbehov som ändringsarbetet orsakar och fördelningen av kostnaderna för det, och dylika situationer som gäller fördelningen av underhållsansvaret framkommer gång på gång i lagens tillämpningspraxis.

Med tanke på lagstiftningsbehovet är det centralt att förtydliga för det första att aktieägaren är ansvarig för eget ändringsarbete, om inte något annat följer av lagens 4 kap. 2 § 3 mom. För det andra täcker aktieägarens kostnadsansvar för eget ändringsarbete förutom de direkta kostnaderna för att utföra det även kostnaderna för det underhållsbehov som ändringen orsakar senare eller för extra underhåll som ändringen orsakar bolaget. Av betydelse för bedömningen av kostnadsansvaret är de betydande tilläggskostnader som en aktieägares ändringsarbete orsakar bolaget (t.ex. i stället för den byggnadstekniska standarden, se bl.a. HD:2003:80). Däremot har det ingen betydelse vem (aktiernas nuvarande eller tidigare ägare) som låtit utföra ändringsarbetet. Sålunda är det motiverat att förtydliga lagen så att aktieägarens underhålls- och kostnadsansvar fastställs på enhetliga grunder i fråga om ändringsarbete som utförts såväl i aktielägenheten (BABL 5 kap. 1 § 1 mom.) som i bolagets lokaler och utrymmen (BABL 5 kap. 8 § 1 mom.).

2.2.13 Bestämmelser om bolagsstämma

Aktieägarnas deltagande

Enligt lagen har varje aktieägare rätt att delta i bolagsstämman (BABL 6 kap. 7 § 1 mom.). En förutsättning för deltagande är att aktieägaren dagen före bolagsstämman (bolagsstämmans avstämningsdag) är införd i aktieboken eller i det aktielägenhetsregister som avses i 4 § i lagen om ett bostadsdatasystem. Sådana förändringar i aktieinnehavet som har skett efter bolagsstämmans avstämningsdag påverkar inte rätten att delta i bolagsstämman eller aktieägarens röstetal (BABL 6 kap. 7 § 2 mom.).

Rätt att delta i bolagsstämman utifrån avstämningsdagen togs in i lagen i samband med bestämmelserna om ett bostadsdatasystem. Bakgrunden till bestämmelsen är att omsättningen av aktier som ingår i aktielägenhetsregistret och utövandet av aktierättigheter grundar sig på anteckningar i aktielägenhetsregistret, som förs av Lantmäteriverket, i stället för en utredning om de aktiebrev som användes tidigare och förvärv av dem till bolaget. När lagen stiftades

ansågs det därför motiverat att förutsättningen för aktieägarens rätt att delta är en anteckning i aktieboken eller att innehavet är infört i aktielägenhetsregistret. När lagen stiftades togs modell av aktiebolagslagens bestämmelser om aktiebolag som omfattas av värdeandelssystemet.

När bestämmelserna om bostadsdatasystemet utarbetades ändrades endast BABL 6 kap. 7 § 2 mom.; 1 mom. i samma lagbestämmelse kvarstod då oförändrad. I lagens tillämpningspraxis har detta lett till olika åsikter om vem som ska betraktas som aktieägare och/eller berättigad att delta i bolagsstämman vid olika ägarbytessituationer. Orsaken till tolkningssvårigheterna är att lagbestämmelsens oförändrade 1 mom. om ”varje aktieägare har rätt att delta” kan på ett naturligt sätt bli tillämplig endast när aktieägaren i bestämmelserna ges möjlighet att delta i bolagsstämman på basis av en redogörelse för förvärvet (jfr den tidigare BABL 6 kap. 7 § 2 mom.).

På grund av erfarenheterna från tillämpningen av lagen förefaller det som att behovet av att ändra BABL 6 kap. 7 § 1 mom. inte beaktats tillräckligt när 2 mom. i samma lagbestämmelse stiftades. Regleringens inkonsekvens har framhävts till följd av att handläggningstiderna för registreringar av ägarbyten blev tämligen långa vid Lantmäteriverket när aktielägenhetsregistret togs i bruk. Å andra sidan har man kunnat förbereda sig på situationerna åtminstone i någon mån i samband med ägarbyten genom att överlåtaren gett förvärvaren fullmakt. Det är således motiverat att förtydliga bestämmelserna när det gäller rätten att delta.

Kallelsesätt

En skriftlig kallelse till bolagsstämman ska sändas till varje aktieägare vars postadress är känd för bolaget eller som har meddelat en e-postadress eller någon annan datakommunikationsförbindelse för sändande av kallelsen (BABL 6 kap. 21 § 1 mom.). Postadressen, e-postadressen eller någon annan datakommunikationsförbindelse förs in i aktielägenhetsregistret efter anmälan från aktieägaren (BABL 6 kap. 21 § 2 mom.).

Bestämmelsen om stämmokallelse ändrades i samband med lagstiftningen om ett bostadsdatasystem så att i bestämmelsen ströks omnämmandet av att aktieägarens e-postadress eller någon annan datakommunikationsförbindelse ska lämnas till bolaget. Det ansågs inte nödvändigt att aktieägarens kontaktuppgifter lämnas till bolaget, eftersom de finns i Lantmäteriverkets aktielägenhetsregister.

När lagen stiftades ansågs bestämmelsen om kontaktuppgifter som förts in i aktielägenhetsregistret efter anmälan från aktieägaren nödvändig för att säkerställa att alla sätt att föra in och upprätthålla uppgifter i aktielägenhetsregistret identifieras och regleras så heltäckande som möjligt. I lagens förarbeten har det beaktats att om aktieägaren inte meddelar adressen till aktielägenhetsregistret kan adressen antecknas i aktieboken enligt de uppgifter i befolkningsdatasystemet eller handelsregistret som bostadsdatasystemet har tillgång till. I registerpraxis har man stannat för att adressen kan för det första uppdateras automatiskt från befolkningsdatasystemet och i dessa fall behöver aktieägaren inte själv meddela Lantmäteriverket den nya adressen. Om aktieägaren själv har meddelat en avvikande adress, uppdateras adressuppgiften inte automatiskt när uppgifterna i befolkningsdatasystemet ändras.

Trots att det inte konstateras uttryckligen i lagen, har regleringens utgångspunkt och syfte ansetts vara att aktieägarnas kontaktuppgifter som används för att sända kallelser till bolagsstämmor administreras enbart via aktielägenhetsregistret (RP 127/2018 rd, s. 92).

I bolagspraxis har det rått en viss oklarhet om hur omnämmandet av aktieägarens kontaktuppgifter som är kända för bolaget ska tolkas när stämmokallelsen sänds. Det är motiverat att

förtydliga saken i lagen, eftersom detta problem berör i praktiken alla bolag som hör till aktielägenhetsregistret varje år i samband med att bolagsstämman ordnas. Ett förtydligande kan göra det lättare att läsa lagen och ordna bolagsstämma.

Uppgifter i aktieboken som läggs fram på bolagsstämman

Bolagsstämmans ordförande ska se till att det över de närvarande aktieägarna, ombuden och biträdena upprättas en förteckning i vilken införs varje aktieägars aktieantal och röstetal (BABL 6 kap. 23 § 2 mom.). Uppgiften om antalet aktier är av en väsentlig betydelse i sådana fall då beslut ska fattas med kvalificerad majoritet, eftersom majoriteten då beräknas utgående från de avgivna rösterna samt från det antal aktier som är företrädade på stämman. Dessutom är det av betydelse då beslut fattas med enkel majoritet. I röstlängden ska antecknas alla närvarande aktieägare. I praktiken upprättas röstlängden efter valet av ordförande och sekreterare samt protokolljusterare och rösträknare för bolagsstämman, när de närvarande konstateras.

6 kap. 23 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag ändrades i samband med bestämmelserna om distansmöten (lag 661/2022) så att på bolagsstämman ska av uppgifterna i aktieägarförteckningen läggas fram aktieägens namn och hemkommun samt antalet aktier specificerade enligt aktieslag och eventuella andra skillnader i de rättigheter och skyldigheter som aktierna medför. I regeringens proposition (RP 47/2022 rd, s. 91) motiveras begränsningen av uppgifterna med att för att andra aktieägars aktieägar rättigheter ska kunna utövas är det inte nödvändigt att under stämman få uppgifter om en annan aktieägars adress och födelsetid. Om de nämnda personuppgifterna hålls tillgängliga via nätet för dem som deltar i en distans- eller hybridstämma skulle detta vara problematiskt med tanke på dataskyddslagstiftningen också av den anledningen att det är lätt att helt och hållet kopiera den aktieägarförteckning som finns tillgänglig via nätet också för kriminella ändamål. I praktiken har det ansetts nödvändigt att hålla uppgifterna tillgängliga för att säkerställa att stämmans röstlängd är korrekt och att det finns förutsättningar för beslutsfattande. Uppgiften om hemkommun behövs för att särskilja aktieägare med samma namn.

Justitieministeriet genomförde i form av enkäter 2023 och 2024 en utvärdering av hur regleringen om distansmöten har fungerat i sammanslutningar i samarbete med intressentgrupper⁸⁸. På grund av svaren framkom behov att bedöma vilka uppgifter i aktieboken

⁸⁸ Pentikäinen, Satu – Puumalainen, Roosa – Berden, Edith: Funktionaliteten av regleringen om distansmöten i sammanslutningar, efterhandsutvärdering. Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2024:28. Tillgänglig: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165755/OM_2024_28_ML.pdf?sequence=1&isAllowed=y. I regeringens proposition med förslag till bestämmelser om distansstämmor (RP 47/2022 rd) och i ekonomiutskottets betänkande om den (EkUB 12/2022 rd) betonades behovet av att följa hur tjänsterna för distansdeltagande samt praxis för distansdeltagande och distansstämmor utvecklas. I regeringens proposition antogs att tjänsterna för distansdeltagande och distansstämmor, stämmopraxisen och aktieägarnas beredskap kommer att utvecklas snabbt under de närmaste åren. Det var varken möjligt eller ändamålsenligt att förutse den detaljerade utvecklingen och tidtabellen i lagstiftningen. Enligt propositionen följer statsrådet efter ikraftträdandet av den föreslagna lagstiftningen årligen utvecklingen bland annat genom att i samarbete med aktörer som företräder olika sammanslutningar, investerare, aktieägare och medlemmar genomföra utredningar om utvecklingen av tjänsterna för distansdeltagande och praxis för distansdeltagande och distansstämmor och vidtar vid behov lagstiftningsåtgärder utifrån utredningarna.

som ska läggas fram på bolagsstämman, detta gäller särskilt hemkommunen. Motsvarande behov framkom också i arbetsgruppens diskussioner.

I praktiken har bolaget inga uppgifter om aktieägarnas hemkommuner. Bostadsdatasystemet gör det möjligt att anmäla vilken adressuppgift som helst (inkl. e-postadress) till systemet. Sålunda kan det vara utmanande att samla in uppgifter om hemort särskilt i en situation där aktieägaren inte använder lägenheten som sin fasta bostad. Det har ansetts onödigt tungt att samla in aktieägarspecifika uppgifter från Lantmäteriverkets e-tjänst eller disponentsystem bara för att lägga fram uppgifterna på bolagsstämman. För det andra går det kanske inte ens att få uppgift om hemkommun. I bostadsdatasystemet antecknas aktieägarens postadress, det vill säga postort, som inte alltid motsvarar aktieägarens hemkommun. Uppgiften om hemkommun har inte heller upplevts vara av större än ringa praktisk betydelse, eftersom få bostadsaktiebolag har flera aktieägare med samma namn. Sålunda är det med avseende på såväl bolagspraxis som uppgiftsminimering motiverat att slopa uppgiften om hemkommun. Bolaget kan se till att skilja mellan aktieägare med samma namn på det sätt det anser vara bäst i praktiken, till exempel på grund av vilken lägenhet de företräder.

2.2.14 Täckande av kostnaderna för en renovering som gagnar endast vissa aktieägare eller som överskrider sedvanlig nivå med bolagsvederlag

Utgångspunkten i lagen är att bolagsstämman kan genom ett majoritetsbeslut besluta om en renovering som är vittsyftande eller som väsentligt inverkar på boendet eller boendekostnaderna och som finansieras med bolagsvederlag som tas ut av alla aktieägare, om inte någon aktieägars betalningsskyldighet blir oskäligt betungande, och om renoveringen motsvarar sedvanlig standard vid tidpunkten i fråga (BABL 6 kap. 31 § 1–2 mom.). Med renovering avses utöver grundlig förbättring och annan förnyelse, såsom en ny telekommunikationsförbindelse, tillbyggnad och förvärv av ett tilläggsområde (BABL 3 kap. 2 § 1 mom. 3 punkten, RP 24/2009 rd, s. 133). I lagen har dessutom beaktats möjligheten till majoritetsbeslut när det är fråga om en sedvanlig med vederlag finansierad gemensam anskaffning av en nytta som anknyter till användningen av fastigheten eller byggnaden (BABL 6 kap. 31 § 2 mom. 2 punkten), hållbarheten i användningen av fastigheten eller byggnaden i övrigt förbättras avsevärt på ett sätt som motsvarar nybygge (BABL 6 kap. 31 § 2 mom. 3 punkten), det föreskrivs om åtgärden i bolagsordningen (BABL 6 kap. 31 § 2 mom. 4 punkten) och åtgärden i övrigt är förenlig med den verksamhet som anges i bolagsordningen (BABL 6 kap. 31 § 2 mom. 5 punkten). Strävan med de kriterier som gäller beslutsfattandet är att säkerställa att skyldigheten att betala vederlag är förutsägbar samt att alla aktieägare som är med och finansierar renoveringen har nytta av den på grund av sina aktier och värdehöjningen på sina lägenheter.

Sådana renoveringar som finansieras med bolagsvederlag som tas ut av alla aktieägare och som höjer endast vissa lägenheters värde kan anses stå i strid med likställighetsprincipen enligt lagens 1 kap. 10 §. Av denna anledning har man beaktat särskilt i lagen att behovet och möjligheterna att genomföra renoveringar som bolagsstämman beslutar om samt nyttan av en renovering inte i alla situationer berör eller kan beröra alla aktielägenheter på samma sätt. Så är fallet till exempel när det i bolaget finns aktielägenheter med olika ändamål (t.ex. bostadslägenheter, garagen, butikslokaler och kontorslokaler) och/eller renoveringen kan av någon annan orsak genomföras i endast en del av aktielägenheterna (t.ex. balkonger kan installeras i efterhand endast i lägenheterna mot gården, en renovering kan genomföras endast i en del av bolagets byggnader). Bolagsstämman kan då med enkel majoritet besluta om att det för en renovering som gäller vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter inte tas ut vederlag av andra aktieägare. Dessutom krävs för beslutet majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vars aktielägenheter renoveringen gäller (BABL 6 kap. 32 § 5 mom.).

Bestämmelsen blir tillämplig endast när beslut fattas om sådana renoveringar av en lägenhet som avses i BABL 6 kap. 31 § 2 mom. I praktiken tillämpas bestämmelsen vanligtvis på installation i efterhand av till exempel balkonger, badrum, bastur och liknande i bostadslägenheterna i ett bolag där det finns aktielägenheter för andra ändamål (t.ex. garagen, butikslokaler eller kontorslokaler), eller på installation i efterhand av balkonger endast i lägenheterna mot gården. Sådana betydande renoveringar som omfattas av bestämmelsens tillämpningsområde gäller i allmänhet bostadslägenheter. Bestämmelsen tillämpas inte på en sådan renovering som kan utnyttjas av aktielägenheternas alla användare, såsom telekommunikationsförbindelser samt gemensamma bastur, förråd och tvättstugor.

I praktiken måste aktieägarna i rimlig grad tolerera att alla inte gynnas av varje liten renovering i proportion till den andel de betalar (t.ex. om porttelefon installeras i ett flervåningshus med ingång från gatan till lägenheterna på nedersta våningen). Av denna anledning förutsätter en tillämpning av momentet dessutom att renoveringen ökar värdet för de lägenheter där den genomförs. I praktiken påverkar mindre renoveringar endast sällan lägenheternas värde (RP 24/2009 rd, s. 144).

I lagen föreskrivs endast om bolagsvederlag som tas ut ”för en renovering” av de aktieägare som gagnas av den. Varken i lagen och dess förarbeten eller i den juridiska litteraturen tas uttrycklig ställning till hur de kostnader ska fördelas som senare orsakas av utnyttjandet eller underhållet av denna renovering.

Förutom om ändringar med skäligen inverkan på vederlagen som motsvarar sedvanlig standard vid tidpunkten i fråga (se BABL 6 kap. 31 § 2 mom. och 6 kap. 32 § 5 mom.) kan bolagsstämman med enkel majoritet besluta om en renovering utöver rådande sedvanlig nivå som inte föreskrivs i bolagsordningen (BABL 6 kap. 33 § 1 mom.). Bolagsstämman kan också med kvalificerad majoritet tillåta att lokaler och utrymmen som bolaget besitter används till en renovering som endast gagnar en del av aktieägarna, om detta kan ske utan att det strider mot likställighetsprincipen enligt lagens 1 kap. 10 § (BABL 6 kap. 33 § 2 mom.). För att täcka de kostnader som orsakas bolaget av sådana renoveringar tas bolagsvederlag ut endast av de aktieägare som samtyckt till detta och av nya ägare till deras aktier. Utgifterna fördelas mellan dem i enlighet med de grunder för vederlaget som föreskrivs i bolagsordningen (BABL 6 kap. 33 § 3 mom.). Kravet på att aktieägarna ska samtycka till renoveringen behövs därför att det inte kan antas att de när det gäller dessa ändringsarbeten har beaktat och godkänt möjligheten att besluta om en renovering utöver sedvanlig nivå som finansieras med vederlag och vars inverkan på vederlaget kan vara betydande.

Med kostnader för en renovering utöver rådande sedvanlig nivå avses enligt lagens förarbeten kostnaderna både för att genomföra renoveringen och för underhållet av den (RP 24/2009 rd, s. 145). I den juridiska litteraturen har det framförts att av även kostnaderna för utnyttjandet av renoveringen ska kunna tas ut (endast) av de aktieägaren som samtyckt till renoveringen⁸⁹. Även på det vederlag som tagits ut för att finansiera en renovering utöver rådande sedvanlig nivå tillämpas de särskilda säkringsåtgärderna för bolagets fordran (bl.a. besittningstagande av aktielägenheten, den nya ägarens ansvar för betalningen av ett belopp som försumrats tidigare). Av betydelse är också att aktieägarnas samtycke till att betala bolagsvederlag i de situationer som avses i BABL 6 kap. 33 § 3 mom. är bindande även för nya ägare till deras aktier och en aktieägare kan inte återta ett sådant samtycke eller sin föregångares samtycke till att betala bolagsvederlag.

⁸⁹ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 503.

För iakttagande av likställighetsprincipen ska en renovering utöver sedvanlig nivå eller som endast gagnar en del av aktieägarna genomföras så, att övriga aktieägare senare kan ansluta sig till renoveringens användare eller så att för dem kan genomföras motsvarande arrangemang utan att det på grund av sättet för genomförande av den ursprungliga renoveringen medför betydligt större utgifter för dessa än för dem som ursprungligen deltog i renoveringen (RP 24/2009 rd, s. 145). Vid uppskattningen av kostnaderna för senare anslutning beaktas inte en kommande höjning av kostnadsnivån.

I bolagspraxis har det förekommit oklarhet om hur å ena sidan bolagsordningens grunder för bolagsvederlaget och å andra sidan principerna för ändringsarbeten som gagnar endast vissa aktieägare och likställighetsprincipen ska tillämpas på täckandet av senare underhållskostnader för ändringsarbeten som gagnar endast en del av aktieägarna. Enligt de allmänna principerna för täckande av underhållskostnaderna för en aktieägars ändringsarbete skulle sådana renoveringar jämföras med en aktieägars ändringsarbete vad underhållskostnaderna beträffar.

När det gäller en renovering som gagnar endast vissa aktieägare (BABL 6 kap. 32 § 5 mom.) har i lagens ordalydelse beaktats bolagsvederlag som tas ut ”för en renovering”. Med ett bolagsvederlag som tas ut för en renovering (inkl. gemensam anskaffning av en vederlagsfinansierad nytthet som hänför sig till användningen av fastigheten) täcks i praktiken ofta en betydande kostnad av engångsnatur som enligt BABL 6 kap. 32 § 5 mom. ska betalas av en aktieägare som gagnas av renoveringen. Å andra sidan är det möjligt att det senare underhållet av renoveringen (bl.a. badrum, bastur eller balkonger som installeras i endast en del av lägenheterna) orsakar betydande kostnader även i fortsättningen. Med tanke på likställighetsprincipen och förutsägbarheten i fråga om aktieägarnas betalningsskyldighet vore det motiverat att ansvaret för senare kostnader som orsakas bolaget av åtminstone betydande underhåll av en sådan renovering skulle ankomma på de aktieägare som gagnas av ändringsarbetet och av vilka bolagsvederlag har tagits ut för att genomföra renoveringen.

När det gäller en renovering utöver rådande sedvanlig nivå (BABL 6 kap. 33 § 3 mom.) har det i lagens förarbeten anförts att ”de kostnader som orsakas bolaget av en åtgärd” betyder kostnader som orsakas bolaget av både renoveringen och underhållet av den och för vilkas täckande bolagsvederlag ut endast av de aktieägare som samtyckt till åtgärden och av de nya innehavarna till deras aktier. De renoveringar utöver rådande sedvanlig nivå som avses i BABL 6 kap. 33 § 3 mom. avviker från de renoveringar enligt BABL 6 kap. 32 § 5 mom. som gagnar endast vissa aktieägare i första hand på så vis att på dem tillämpas inte bestämmelsen om majoritetsbeslut i BABL 6 kap. 31 § 2 mom. Å andra sidan är både renoveringar utöver rådande sedvanlig nivå och renoveringar som gagnar endast vissa aktieägare sådana att en del av aktieägarna i bolaget kan inte gagnas av dem i form av värdeökning på deras lägenheter. Därför vore det inkonsekvent om det i lagen skulle förutsättas att kostnaderna för senare användning och underhåll av sådana renoveringar ska täckas med vederlag som tas ut av alla aktieägare.

Vid bedömningen av regleringsbehovet har uppmärksamhet fästs vid kostnadsfördelningens tydlighet samt den administrativa börda den orsakar för dem som fattar besluten och framtida aktieägare. Det finns inget som hindrar att i bolagsordningen ta in bestämmelser om fördelningen av kostnaderna för användning och underhåll av renoveringen när beslut fattas om en renovering som gagnar endast en del av aktieägarna. Å andra sidan varierar renoveringarna och inverkan av dem på skyldigheten att betala vederlag så mycket att det inte är motiverat att utöka den administrativa bördan genom att ålägga bolagen att besluta att komplettera bolagsordningen med bestämmelser om vederlag för att täcka kostnaderna för användning och underhåll av en renovering. Eftersom kostnadsfördelningen är av betydelse för inte bara de aktieägare som beslutar om renoveringen utan också för framtida aktieägare (m.a.o. kan vederlaget också tas ut av en framtida aktieägare), är det motiverat att en ny aktieägare som

förvärvar aktierna har tillräcklig kännedom om renoveringar som bolaget fattat beslut om och fördelningen av kostnaderna för användning och underhåll av dem.

För informationen till en ny aktieägare som förvärvar aktierna är disponentintyget över aktielägenheten särskilt viktigt. Uppgifter om aktielägenheten som ska framgå av det är beloppet av bolagsvederlaget för aktielägenheten, vid behov specificerat, och grunden för vederlaget (BABL 7 kap. 27 § 2 mom. 5 punkten samt 4 § 8 punkten i förordningen om disponentintyg) samt uppgifter om sådana underhålls- och ändringsarbeten som bolaget utför invändigt i aktielägenheten (4 § 14 punkten i förordningen om disponentintyg). Uppgifter om bolagets fastigheter och byggnader som ska antecknas i disponentintyget (BABL 7 kap. 27 § 2 mom. 2 punkten) är dessutom en sådan redogörelse för underhålls- och ändringsarbeten som avses i 6 kap. 3 § 2 mom. 3 punkten i lagen om bostadsaktiebolag och som utförts i bolagets fastigheter eller byggnader samt uppgift om när arbetena färdigställts (5 § 13 punkten i förordningen om disponentintyg). Dessutom ska betydande underhålls- och ändringsarbeten som utförts i bolaget och tidpunkterna för dem anmälas till bostadsdatasystemet (BABL 7 kap. 28 § 1 mom., 13 § 1 mom. 3 punkten i lagen om ett bostadsdatasystem). På så vis kan den som förvärvar aktierna få kännedom om att i bolaget har utförts renoveringar som gagnar endast en del av aktielägenheterna (BABL 6 kap. 32 § 5 mom.) och/eller utöver rådande sedvanlig nivå (BABL 6 kap. 33 § 3 mom.), beträffande vilka ansvaret för senare kostnader för användning och underhåll kan åläggas endast de aktieägare som gagnas av renoveringen. Det kan å andra sidan vara svårt att uppfatta eller sluta sig till fördelningen av kostnaderna för användning och underhåll utifrån uppgifterna i disponentintyget. Härav följer att disponentintyget behöver kompletteras så att av det framgår även aktieägarens ovannämnda skyldighet att betala bolagsvederlag för att täcka kostnaderna för renoveringen.

2.2.15 Information till aktieägaren om styrelsens beslut samt handlingar som gäller lägenheten

En aktieägare har rätt att ta del av ett styrelsebeslut som gäller en rättighet eller en skyldighet gentemot bolaget eller en annan aktieägare, om rättigheten eller skyldigheten grundar sig på aktier som denne äger i bolaget. På begäran av aktieägaren ska beslutet delges skriftligen (BABL 7 kap. 6 § 2 mom.). Försummelse av delgivningsskyldigheten kan i sista hand leda till skyldighet att ersätta den skada som orsakats av bristande kännedom. Det är förenligt med god förvaltningssed att styrelsen på eget initiativ underrättar aktieägarna om ovannämnda beslut.

Aktieägarens rätt att ta del av ett styrelsebeslut hänför sig till aktieägarens på lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen baserade rättigheter och skyldigheter. Styrelsebeslut som påverkar de rättigheter och skyldigheter som aktierna medför kan gälla till exempel besittning och underhåll av aktielägenheter, användningen av bolagets gemensamma utrymmen och lokaler eller aktieägarnas skyldighet att betala vederlag. Å andra sidan föreligger inte rätt att ta del av ett beslut med stöd av lagen om aktiebolag om beslutet inverkar på en rätt eller skyldighet som grundar sig på ett avtal mellan aktieägaren och bolaget.

I många bostadsaktiebolag informerar styrelsen om sina beslut genom ett separat meddelande. En del av bolagen gör så att också styrelseprotokollen läggs i princip fram för aktieägarna till exempel på husbolagets interna digitala plattform så att aktieägarnas och de boendes personuppgifter samt bolagets tjänsteleverantörers företags- och yrkeshemligheter har avlägsnats. Vid en bedömning av aktieägarnas rätt att ta del av styrelsebeslut ska man, på samma sätt som i fråga om aktieägarens rätt att ställa frågor och ledningens skyldighet att svara på bolagsstämman, uppmärksamma att vissa uppgifter är sekretessbelagda. Vårgrän att lämna ut information kan i regel bara motiveras när det handlar om sekretessbelagda personuppgifter om

de boende och bolagets samarbetspartners affärshemligheter. Som exempel på de senare kan man nämna inlämnade entreprenadanbud innan beslut om entreprenaden har fattats.⁹⁰

Bestämmelsen gäller endast aktieägarens rätt att ta del av styrelsebeslut. I lagen föreskrivs det inte särskilt om aktieägarens rätt att ta del av bolagets handlingar som gäller hans eller hennes aktielägenhet. I bolagspraxis lämnas sådana handlingar ut i varierande utsträckning, och i brist på uttryckliga bestämmelser kan detta påverkas av bolagsledningens uppfattningar om grunderna för utlämnande av och sekretess för sådana handlingar.

I lagen om bostadsaktiebolag ingår bestämmelser om aktieägarnas rätt att få information särskilt när det gäller frågerätt på bolagsstämman (BABL 6 kap. 25 §) och styrelsens beslut (BABL 7 kap. 6 § 2 mom.). Vid tillämpningen av lagen har man stött på situationer där en aktieägare har haft ett motiverat behov av mer omfattande uppgifter ur bolagets handlingar om aktielägenheten än vad som fås med dessa metoder, men det har inte gått eller varit svårt att få handlingarna därför att grunderna för utlämnande av handlingen inte framgår av lagen. Aktieägaren kan behöva sådan information för att bedöma sitt eget ansvar och sina rättigheter. Då kan det vara problematiskt för aktieägaren, om bolagets ledning inte går med att lämna ut handlingar som gäller hans eller hennes aktielägenhet.

Aktieägarnas informationsbehov hänför sig ofta till underhållsåtgärder i aktielägenheterna. I sådana situationer kan bolaget och aktieägaren ha olika åsikter om till exempel aktielägenhetens reparationsbehov och fördelningen av underhållsansvaret. Bolaget har kunnat utföra underhållsåtgärder i aktielägenheten utan att aktieägaren har fått en tillräcklig redogörelse för underhållsbehovet eller för hur underhållsbehovet har utretts eller åtgärderna utförts. Det är möjligt att beslut om en underhållsåtgärd inte har fattats på ett styrelsemöte eller att aktieägarens rätt att få information om styrelsens beslut i övrigt inte är tillräcklig.

Att aktieägaren får tillräckliga uppgifter ur handlingar som gäller aktielägenheten kan främja särskilt utredningen av situationer med anknytning till underhålls- och skadeståndsansvaret. Konditionsbedömningar som gjorts i lägenheten kan ge bevis på till exempel om en skada beror på den boendes vårdslöshet. Sådan information är särskilt nödvändig för aktieägaren när denne har hyrt ut lägenheten. Kontrollerad utvidgning av rätten att få information kan minska oklarheterna och förebygga tvister.

Bolagspraxis när det gäller att lämna ut handlingar om en aktielägenhet påverkas också av dataskyddslagstiftningen. Då är det fråga om att bedöma på vilka villkor till exempel andra aktieägares eller deras hyresgästers personuppgifter kan överlåtas vidare. Dataskyddskraven följer i stor utsträckning av EU:s dataskyddsförordningen, som är som sådan tillämplig lagstiftning i medlemsstaterna. Genom lagen om bostadsaktiebolag kan det således endast i begränsad utsträckning och inom de ramar som förordningen anger föreskrivas närmare om behandlingen av personuppgifter i bostadsaktiebolagsrättsliga situationer.

För att lämna ut uppgifter ur handlingar som gäller en aktielägenhet förutsätts åtgärder från bolagets förvaltning. Ibland kan handlingar som gäller en aktielägenhet lämnas ut som sådana, utan att av dem framgår andra omständigheter än sådana som omfattas av aktieägarens rätt att få information, såsom sekretessbelagda personuppgifter och/eller bolagets samarbetspartners företagshemligheter. Utlämnandet av handlingar kan dock förutsätta att överflödiga uppgifter raderas eller avlägsnas ur de handlingar som lämnas till aktieägaren, vilket förutsätter särskilda

⁹⁰ se MiUB 10/2009 rd, s. 18.

åtgärder från bolagets förvaltning. Av denna orsak är det motiverat att även föreskriva att en skälig avgift kan tas ut av aktieägaren för utlämnandet av uppgifter.

2.2.16 Bolagets rätt att tömma lokaler på övergivet lösöre

Med aktielägenhet avses i lagen om bostadsaktiebolag en sådan lägenhet och annan del av en byggnad eller fastighet som aktierna medför rätt att besitta (BABL 1 kap. 3 § 1 mom.). Den besittningsrätt som aktiegrupperna medför definieras i bolagsordningens så kallade lägenhetsbeskrivning (BABL 1 kap. 13 § 1 mom. 4–5 punkten). I bolagsordningen ska dessutom alltid anges vilka utrymmen som motsvarar aktielägenheter och som bolaget har i sin omedelbara besittning (BABL 1 kap. 13 § 1 mom. 6 punkten). Utöver de lokaler och utrymmen i bolagets direkta besittning som nämns i bolagsordningen förblir självfallet vissa andra lokaler och utrymmen i bolagets besittning som inte hör till någon lägenhet som besitts av en aktieägare, till exempel trappuppgångar och hisschakt. Å andra sidan finns det inget hinder för att sådana utrymmen specificeras i bolagsordningen. (RP 24/2009 rd, s. 59) Lokaler och utrymmen i bolagets besittning kan också vara sådana som reserverats för ett ändamål som betjänar användningen av aktielägenheterna, såsom bastur, klubbrum, tvättstugor, förråd och garagen.

Bolaget ansvarar för att de lokaler och utrymmen som förblir i dess besittning vårdas och underhålls omsorgsfullt. Här ingår bland annat städning och annan omsorg så att lokalerna och utrymmena kan användas för avsett ändamål. Förutom kraven på boendetrivsel är olika krav på allmän sundhet och säkerhet av betydelse för skötseln av bolagets lokaler och utrymmen. Exempelvis enligt räddningslagen (379/2011) ska ägaren och innehavaren av en byggnad för egen del se till att utgångarna och vägen till dem är framkomliga och fria från hinder och även i övrigt i sådant skick att de kan användas säkert och effektivt. Vid utgångarna och i gångar på vindar, i källare eller i lagerutrymmen får inga föremål förvaras (10 § 1–2 mom.). Ägaren och innehavaren av en fastighet ska ytterligare för egen del se till att körvägar eller andra förbindelser avsedda för utryckningsfordon är farbara och fria från hinder och att de är märkta på lämpligt sätt. Fordon får inte parkeras eller andra hinder placeras på räddningsvägar (11 § 1–2 mom.).

Lagen om bostadsaktiebolag innehåller inga uttryckliga bestämmelser om vilka åtgärder bolaget kan vidta och hur beträffande egendom som aktieägarna eller de boende lämnat eller annars förvarar i bolagets lokaler och utrymmen när det är nödvändigt att tömma lokalerna och utrymmena på sådan egendom med tanke på boendetrivseln eller boendesäkerheten eller för att säkerställa att lokalerna och utrymmena används i överensstämmelse med ändamålet. Om man vill bli av med egendom som lämnats eller förvarats i lokaler och utrymmen som är i bolagets besittning har det i praktiken betraktats som god sed att aktieägarna och de boende uppmanas att inom en utsatt tid avlägsna egendom som finns i bolagets lokaler och utrymmen eller att märka den för att undvika att den avlägsnas. Som tidsfrist för flyttning eller märkning av saker har rekommenderats minst två veckor och det har rekommenderats att man i meddelandet nämner att egendom som lämnats kvar i bolagets lokaler och utrymmen efter tidsfristen förs bort eller förstörs. Det rekommenderas att meddelandet lämnas till varje aktielägenhet och dessutom att det sätts upp till exempel på bolagets anslagstavla. Det har rekommenderats att bolaget förtecknar och för säkerhets skull fotograferar egendom som inte har förts bort från bolagets lokaler och utrymmen eller märkts inom utsatt tid. Om man efter detta kan vara tillräckligt säker på att ingen ägare till egendom hittas, har den kunnat betraktas som övergiven och anse att äganderätten till den har övergått på bolaget. Då har bolaget som ägare kunnat besluta vad som görs med föremålet.

Det förfarande som beskrivs ovan kan inte tillämpas som sådant i fall där egendom som lämnats i bolagets lokaler och utrymmen leder till en säkerhetsrisk vid användningen av lokalerna och

utrymmena och/eller stör eller begränsar användningen av dem. Då har bolaget i praktiken ett omedelbart behov av att flytta egendomen från lokalerna och utrymmena så att säkerhetsbristen eller någon annan olägenhet undanröjs.

Vid sidan av lokaler och utrymmen i bolagets besittning kan det bli aktuellt att avgöra frågor som gäller hanteringen av en aktieägares eller boendes egendom när bolaget har beslutat att ta en aktielägenhet i bolagets besittning för viss tid. Lägen innehåller inga särskilda bestämmelser om hur man ska förfara med egendom som blivit kvar i en lägenhet som tagits i bolagets besittning. Saken kan granskas utifrån de allmänna bestämmelserna om vräkning.

Vräkning verkställs av utsökningsmyndigheten med iakttagande av det förfarande som föreskrivs i 7 kap. i utsökningsbalken. När ärendet överförs till utsökning överförs ansvaret för att processen framskrider från bolaget till utsökningsmyndigheten. Innan vräkningen verkställs ska utsökningsmyndigheten ge den som har aktielägenheten i sin besittning tillfälle att frivilligt avlägsna sig från lägenheten och själv se till att föra bort egendomen. Utsökningen skickar lägenhetens besittningshavare en flyttningsuppläsning, där besittningshavaren i allmänhet ges ytterligare 2–3 veckor tid att flytta själv. Vräkningen verkställs i enlighet med 7 kap. 5 § 1 mom. i utsökningsbalken så att de personer som ska vräkas samt egendom som finns i den lägenhet eller lokal som avses i utsökningsgrunden avlägsnas därifrån.

I 7 kap. 6 § 1 mom. i utsökningsbalken föreskrivs att om inte den som vräks har fört bort sin egendom när vräkningen inleds, ska utmätningsmannen se till att egendom som finns kvar i den i utsökningsgrunden avsedda bostadslägenheten eller lokalen av annat slag samt i dess omedelbara omgivning förs bort. Egendom av mer än ringa värde tas om hand och värdelös egendom eller egendom som bedöms ha ringa värde förstörs. Utmättningsmannen kan låta en utomstående förstöra egendomen eller tillåta sökanden att, om denne så begär, förfara som han själv vill med egendom som är värdelös eller har ringa värde. Enligt 2 mom. i samma paragraf kan vräkningen även verkställas så att egendomen lämnas kvar och den som vräks förhindras att få tillträde till lägenheten eller lokalen. Med egendomen ska inom en månad förfaras på det sätt som anges i 1 mom. Egendomen kan också säljas på platsen, om inte den som vräks själv därförinnan vill föra bort den. Egendom får inte lämnas i en bostadslägenhet om det åsamkar sökanden mer än obetydlig olägenhet.

Enligt förarbetena till paragrafen kan det vara svårt att dra en gräns för hurdan egendom som är av så ringa värde att den kan förstöras eller överlåtas åt sökanden. Ett kriterium är om föremålet som separat försäljningsobjekt kan väntas ge ett försäljningspris som överstiger försäljnings- och deponeringskostnaderna. Det är att rekommendera att föremålen fotograferas innan de förstörs. Som exempel på egendom av ringa värde nämns smutsiga kläder och kärl samt slitna eller billiga möbler. På grund av vräkningens natur är det inte möjligt att ställa alltför stränga krav på den bedömning som utmätningsmannen gör. Till utmätningsmannens skyldigheter hör att transportera bort objekt som räknas som egentliga föremål och förstöra egendom då det behövs. Det ingår inte i utmätningsmannens skyldigheter att städa upp. I synnerhet när det är utom tvivel att flyttningsdagen har delgivits den som vräks och att han eller hon inte har tagit hand om sin egendom, kan kvarlämnad egendom av ringa värde jämföras med övergiven sådan. Om situationen är den motsatta är försiktighet på sin plats. Verksamheten ska överensstämma med bestämmelserna om egendomsskydd i 15 § i grundlagen. (se RP 216/2001 rd, s. 204–205)

Enligt 7 kap. 6 § 3 mom. i utsökningsbalken ska utmätningsmannen i fråga om djur, egendom som inte tål förvaring eller som är farlig samt om observerade och från den övriga egendomen avskiljbara fotografier, dokument och motsvarande föremål förfara på ett sätt som med beaktande av omständigheterna kan anses vara skäligt. Enligt förarbetena till momentet kan det

inte fordras att utmätningsmannen ska börja söka efter sådan egendom, men å andra sidan kan det inte heller anses acceptabelt att den förstörs om den upptäcks. Hur länge ovannämnda material kan förvaras beror på vilka förvaringsutrymmen utmätningsmannen har till sitt förfogande och huruvida den som vräks kan väntas komma och avhämta det. (se RP 216/2001 rd, s. 206)

En företrädare för bostadsaktiebolaget som på eget bevåg börjar avlägsna aktielägenhetens besittningshavares egendom från lägenheten efter att bolaget fått den i sin besittning kan göra sig skyldighet till egenhandsrätt, som är straffbart enligt 17 kap. 9 § i strafflagen. Enligt nämnda paragraf gör sig den skyldig till egenhandsrätt som för att försvara eller göra gällande sin rätt på egen hand vidtar en åtgärd som han eller hon inte skulle få vidta utan en myndighets medverkan. I förarbetena till paragrafen nämns som exempel på tillämpning av bestämmelsen att en hyresvärd vräker en hyresgäst utan att iaktta de rättsliga förfaranden som avses lagen om hyra av bostadslägenhet och den då gällande lagen om rättegången i hyresmål (650/1973) (RP 6/1997 rd, s. 125).

Äganderätten till ett föremål kan under vissa omständigheter avstås genom att föremålet överges. En förutsättning är att det är uppenbart att föremålet har övergetts. Upphittaren får behålla sådana föremål. Bedömningen av om ett visst föremål kan betraktas som övergivet beror på föremålets skick, värde, fyndplats och andra omständigheter. (se 1 § i hittegodslagen (778/1988); RP 29/1988 rd, s. 11).

Av bolagets skyldighet att sköta de lokaler och utrymmen som är i dess besittning, såsom trappuppgångar samt bastur, tvättstugor, förråd och garagen, samt att hålla dem i ett skick som uppfyller kraven på ett säkert och hälsosamt boende följer att bolaget kan ha behov av att vidta åtgärder avseende egendom som aktieägare och boende lämnat kvar i lokaler och utrymmen. Behovet av sådana metoder accentueras i situationer där aktieägare och boende har allt mera olika slags lös egendom som det är svårare än förr att bli av med bland annat på grund av kraven på avfallssortering och återvinning. Vidare kan behovet av metoder framhåvas av att det eventuellt är vanligare än förr att människor lämnar kvar egendom i bolagets lokaler och utrymmen när de flyttar. Avsaknaden av lagstiftning om saken kan medföra onödig oklarhet beträffande hur man ska förfara med egendom som förvaras eller lämnats kvar i bolagets lokaler och utrymmen; oklarheten kan å ena sidan begränsa åtgärder från bolagets lednings sida och å andra sidan orsaka tvister om huruvida man förfarit korrekt med sådan egendom.

Den centrala utgångspunkten för vårt rättssystem är att verkställigheten av civilrättsliga skyldigheter ankommer på myndigheterna. Om utövandet eller tillgodosendandet av någon rättighet förutsätter myndigheternas medverkan, får den inte utövas eller tillgodoses utan myndigheternas medverkan. Detta gäller i regel alla civilrättsliga skyldigheter. I lagstiftningen har det föreskrivits hur egendom ska behandlas i situationer där man blir tvungen att vräka lägenhetens innehavare, och då är det alltså utmätningsmannen som ansvarar för behandlingen av egendomen. Det är möjligt att i aktielägenheten eller i utrymmen i anslutning till den blir kvar till exempel värdelös egendom eller egendom med litet värde också i situationer där aktieägaren eller den boende frivilligt har lämnat lägenheten efter ett beslut om besittningstagande och inte längre använder lägenheten. Lagstiftningen innehåller dock inga bestämmelser för sådana situationer. I praktiken kan det vara oklart vad bolaget då får göra och hur det ska förfara med egendom som blivit kvar i aktielägenheten eller i utrymmen i anslutning till den. På grund av dessa omständigheter är det motiverat att bedöma om det i lagen om bostadsaktiebolag bör föreskrivas om förfaringssätten i ovannämnda situationer.

Eftersom aktieägarnas och de boendes egendomsskydd är tryggt genom grundlagen måste det säkerställas att egendomsskyddet beaktas tillräckligt. Vid beredningen av bestämmelserna kan

i tillämpliga delar beaktas de bestämmelser om behandling av egendom som blivit kvar i lägenheten efter att hyresförhållandet upphört som bereds i lagen om hyra av bostadslägenhet.

2.2.17 Särskild granskning

I 9 kap. i lagen om bostadsaktiebolag ingår bestämmelser om beslut om särskild granskning (13 §), behörighetsvillkor för särskild granskare (14 §), granskningsyttrande (15 §) samt ersättning för den särskilda granskarens arvode och kostnaderna (16 §).

En aktieägare kan hos Tillstånds- och tillsynsverket på bolagets hemort ansöka om särskild granskning av bolagets förvaltning och bokföring under en viss förfluten tid eller om särskild granskning av vissa åtgärder eller omständigheter (BABL 9 kap. 13 § 1 mom.). Granskningsförslaget ska läggas fram på den ordinarie bolagsstämman eller på den bolagsstämma där ärendet enligt stämmokallelsen ska behandlas. Aktieägare med minst en tiondel av alla aktier eller med en tredjedel av de vid stämman företrädde aktierna ska biträda förslaget. Om dessa villkor är uppfyllda ska ansökan till Tillstånds- och tillsynsverket göras inom en månad från bolagsstämman (BABL 9 kap. 13 § 2 mom.). Tillstånds- och tillsynsverket ska höra bolagets styrelse och, om granskningen enligt ansökan gäller en viss persons åtgärder, denna person. Ansökan ska bifallas, om det anses att det finns vägande skäl för granskningen (BABL 9 kap. 13 § 3 mom.).

Utöver de behörighetsvillkor och krav på yrkesskicklighet som föreskrivs särskilt för särskilda granskare i lagen om bostadsaktiebolag ska vissa bestämmelser om revisorer i revisionslagen (1141/2015) tillämpas på granskaren och granskningen. Bland annat bolagets organs skyldighet att biträda den särskilda granskaren bestäms med stöd av 3 kap. 9 § i revisionslagen.

Över en särskild granskning ska ges ett yttrande till bolagsstämman. Yttrandet ska i minst två veckors tid före bolagsstämman hållas tillgängligt för aktieägarna på den plats som anges i stämmokallelsen. Yttrandet ska också utan dröjsmål sändas till de aktieägare som ber om det. Yttrandet ska dessutom läggas fram på bolagsstämman (BABL 9 kap. 15 §).

En särskild granskare har rätt till ett arvode av bolaget. Bolaget svarar också för de övriga kostnaderna för särskild granskning. En domstol kan dock av särskilda skäl ålägga en aktieägare som har ansökt om särskild granskning att helt eller delvis ersätta bolaget för granskningskostnaderna (BABL 9 kap. 16 §).

Innehållet i bestämmelserna om särskild granskning i lagen om bostadsaktiebolag motsvarar i stor utsträckning aktiebolagslagens bestämmelser. Aktiebolagslagens bestämmelser om särskild granskning utvärderas inom ramen för det projekt för att revidera aktiebolagslagen som pågår medan denna proposition bereds⁹¹. I samband med utvärderingen har det framgått att särskild granskning har använts relativt sällan i aktiebolag som en metod för minoritetsskydd, vilket har kunnat bero på att förfarandet varit stelbent och vanligtvis räckt länge. Dessutom har vissa brister identifierats i förfarandet.

Det har ansetts oklart till vilken tidpunkt en särskild granskning högst kan utsträckas. Det har betraktats som särskilt oklart hur en tidpunkt mellan ansökan om särskild granskning och

⁹¹ Justitieministeriets projektsida: Ändring av aktiebolagslagen och lagen om andelslag OM118:00/2023. Tillgänglig: <https://valtioneuvosto.fi/sv/projektet?tunnus=OM118:00/2023>.

beslutet ska bedömas. Det är möjligt att saken kan förtydligas genom att precisera bolagslagens bestämmelser.

Alltför utdragna särskilda granskningar har betraktats som ett centralt problem. Granskningen fördröjs vanligtvis om bolaget vägrar att lämna material som behövs för att genomföra granskningen. En risk vid dröjsmål är till exempel att ledningens skadeståndsansvar preskriberas. Det är känt att man ibland blir tvungen att ta hjälp av utsökningen för att få material. Det är ändamålsenligt att bedöma om granskningar kan påskyndas genom metoder som föreskrivs i bolagslagen.

En tydlig utgångspunkt i lagen är att bolaget svarar för den särskilda granskarens arvode och andra kostnader för granskningen. I praktiken har det åtminstone i aktiebolag förekommit situationer där bolag har vägrat att betala kostnaderna, varvid det kan finnas risk för granskaren inte får något arvode. I små bolag där kassasituationen är svag kan det därför vara svårt att hitta någon som utför särskild granskning.⁹² I Tillstånds- och tillsynsverkets praxis har det redan nu förekommit situationer där aktiebolags särskilda granskare har begärt förskott eller en förbindelse eller säkerhet innan de utför arbetet eller samtycker till det. Det är således motiverat att precisera bestämmelserna så att det blir möjligt för granskaren att få förskott på eller en säkerhet för sitt arvode.

2.2.18 Aktieemission

Allmänt. Bostadsaktiebolaget kan emittera nya aktier eller avyttra egna aktier som det innehar (BABL 13 kap. 1 § 1 mom.). Vid en aktieemission kan aktier tecknas mot betalning eller emitteras utan betalning (BABL 13 kap. 1 § 2 mom.). En riktad emission får dock inte vara vederlagsfri (BABL 13 kap. 3 § 3 mom.). I praktiken kan endast riktad aktieemission förekomma i ett bostadsaktiebolag, eftersom aktierna emitteras i form av aktiegrupper som medför besittningsrätt till vissa aktielägenheter. Aktieemission kan användas bland annat för att sälja lägenheter eller andra lokaler (t.ex. inredande av vinden) för att finansiera en större renovering i bolaget.

I ett beslut om emission mot vederlag ska följande nämnas (BABL 13 kap. 5 §):

- det antal eller maximiantal aktier som ska emitteras samt om emissionen avser nya aktier eller aktier som bolaget innehar,
- antalet aktier som blir föremål för teckning och som medför rätt att besitta en lägenhet som bolaget har i sin omedelbara besittning, en ny lägenhet som kommer att byggas eller en tillbyggnad av en lägenhet,
- vem som har rätt att teckna aktier och, vid en riktad emission, dessutom motiveringen till att en avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är nödvändig eller till att det finns ett vägande ekonomiskt skäl för en avvikelse,

⁹² Airaksinen, Manne – Rasinaho, Vesa – Alitalo, Anni – Oikarinen, Matias – Vammeljoki, Minna – Puukka, Johanna: Utredning av aktiebolagslagens reformbehov som en konkurrenskraftsfaktor. Statsrådets kansli: Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 2020:39 (på finska, med presentationsblad på svenska). Tillgänglig: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162390>, s. 192.

- priset per aktie (teckningspris) och motiveringen till prissättningen,
- betalningstiden för aktierna,
- grunderna för uppkomsten av skyldigheten att betala bolagsvederlag, och
- grunderna för uppkomsten av den besittningsrätt som aktierna medför.

I praktiken är det vanligt att en aktie inte tecknas på den bolagsstämma som beslutar om emissionen, utan den som tecknar aktierna och husbolag ingår ett separat teckningsavtal. Teckning av aktier ska ske bevisligen. Av teckningen ska framgå tecknaren, vilket emissionsbeslut teckningen baseras på och de aktier som teckningen avser (BABL 13 kap. 8 §).

Säkerhetsarrangemang när nya aktier emitteras. Bolaget ombesörjer registreringen av nya aktier i handelsregistret efter det att de har betalats till fullo och eventuella andra teckningsvillkor har uppfyllts (BABL 13 kap. 13 § 1–4 mom.). I lagen föreskrivs också om skyldighet för bolaget att anmäla tecknarna av aktierna för att föras in i aktielägenhetsregistret utan dröjsmål efter att aktierna anmälts för registrering (BABL 13 kap. 13 § 5 mom.). Vid emission av egna aktier som innehas av bolaget får en aktie inte överlåtas förrän den är till fullo betald. I ett bolag som hör till aktielägenhetsregistret betyder detta samtycke till att tecknaren förs in i aktielägenhetsregistret (BABL 13 kap. 15 §).

När nya aktier emitteras utgörs tiden från bolagsstämmans beslut om aktieemissionen till de slutliga anteckningarna i aktielägenhetsregistret av aktiernas teckningstid, tiden för anmälan av aktierna för registrering i handelsregistret och registrering i handelsregistret (PRS) och därefter av tiden för registrering (och eventuell pantsättning) av innehavet i aktielägenhetsregistret (LMV).

I handelsregistret har arbetsköen för bostadsaktiebolags ändringsanmälningar (inkl. aktieemissioner) som gäller aktielägenhetsregistret från början av 2025 varit cirka 27 dagar; vanligtvis behandlas och avgörs ett ärende samma dag som handläggaren tar den till sin arbetskö. I Lantmäteriverket behandlas ärenden som hänför sig till bolagsordningar (inkl. aktieemissioner) som en egen grupp och strävan är att behandla dem snabbt. Den uppskattade behandlingstiden för ett grundfall (innehav) var i slutet av 2024 mindre än en vecka från det så kallade integrationsmeddelandet från Patent- och registerstyrelsen (m.a.o. från det att en bolagsrättslig handelsregisteranteckning färdigställts) om ansökan om införande av aktietecknaren i aktielägenhetsregistret är anhängig när integrationsmeddelandet kommer eller blir anhängig omedelbart efter att meddelandet kommit. Pantsättningar kan ta längre tid, om man måste få pantgivarnas samtycke, men den uppskattade behandlingstiden var även då mindre än en månad.

När bolaget avyttrar egna aktier som det innehar finns inget dröjsmål till följd av registreringen av aktier (m.a.o. aktierna har redan införts i aktielägenhetsregistret), utan man kan avtala om teckning och betalning på ett sätt som i stor utsträckning motsvarar sedvanlig överlåtelse av aktier.

Lagen innehåller inga särskilda bestämmelser om användning av aktier som säkerhet när nya aktier emitteras och under den mellantid som går åt till att registrera aktierna. Till denna del avviker den gällande bestämmelserna från den tidigare lagen om bostadsaktiebolag och den gällande aktiebolagslagen, enligt vilka bolaget innan aktierna registreras och ett aktiebrev utfärdas kan utfärda ett bevis som gäller rätt till en eller flera aktier och som innehåller ett villkor att aktiebrev utfärdas endast mot återlämnande av beviset (interimsbevis). Interimsbeviset är ett

användbart dokument när rätten till aktierna är föremål för omsättning eller har ställts som säkerhet redan innan aktierna har registrerats. Med stöd av lagen om bostadsaktiebolag kan bolaget inte utfärda ett interimsbevis när nya aktier emitteras och enligt lagen finns det inte heller några andra säkerhetsarrangemang, som skulle kunna användas för att säkerställa till exempel betalningen av aktiernas teckningspris.

Tidsfrist för emissionsbemyndigande. Bolagsstämman kan genom sitt beslut ge styrelsen bemyndigande att besluta om emission mot vederlag i dess helhet eller till någon del (emissionsbemyndigande). Då ska maximiantalet aktier som emitteras framgå av bolagsstämmans beslut. Bemyndigandet är i kraft ett år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Ett nytt emissionsbemyndigande upphäver ett tidigare, om inte något annat beslutas (BABL 13 kap. 2 § 2 mom.). Trots att lagen inte innehåller någon uttrycklig bestämmelse om saken, kan bolagsstämman besluta att återkalla emissionsbemyndigandet under dess giltighetstid.

Styrelsen kan bemyndigas att besluta om alla eller vissa emissionsvillkor. På ett beslut om bemyndigande tillämpas samma majoritetskrav som på bolagsstämmans beslut om aktieemission; i praktiken krävs alltså i allmänhet ett beslut med kvalificerad majoritet, eftersom emissionen ska riktas endast till vissa.

Bestämmelsen om emissionsbemyndigandets giltighetstid och den maximala giltighetstiden avviker från utgångspunkten i aktiebolagslagen, enligt vilken bemyndigandet är i kraft tills vidare, om inte något annat föreskrivs. I ett publikt aktiebolag kan ett emissionsbemyndigande dock vara i kraft högst fem år från beslutet (ABL 9 kap. 2 § 2 mom.). Att emissionsbestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag avviker från aktiebolagslagen har motiverats med att emitteringen och omsättningen av aktier i bostadsaktiebolag i väsentlig grad avviker från aktiebolag (RP 24/2009 rd, s. 208).

Säkerhetsarrangemang när nya aktier emitteras. När nya aktier emitteras är dröjsmålet från det att teckningspriset för aktierna har betalats och registreringen av aktierna och de panträtter som riktas mot dem i aktielägenhetsregistret i genomsnitt 1,5–2 månader. Snabbare och långsammare fall kan naturligtvis finnas och behandlingssituationen i handels- och aktielägenhetsregistren kan variera. I dessa fall kan det vara ett problem att det inte kan ges något separat värdepapper över aktieteckningen som kan användas som säkerhet före anteckningen i aktielägenhetsregistret, utan en ägarregistrering som åtnjuter offentligt förtroende och tredjemansbundenhet bildas först med fördröjning.

Under mellantiden, det vill säga före ägarregistreringen till följd av styrelsens anmälan, kan aktieägaren i praktiken inte bestämma över aktien på ett sätt som genererar tredjemansskydd och det är inte känt vilket förfarande som kan användas för att pantsätta aktierna vid en nyteckning, till exempel som säkerhet för teckningspriset. Situationen har tidigare bedömts som problematisk därför att tecknaren kan ha svår att finansiera aktieteckningen, om han eller hon under mellantiden inte förfogar över något värdepapper som kan omsättas eller användas som säkerhet. Därför att det föreslagits att man borde överväga att i lagen möjliggöra interimsbevis vid sådan aktieteckning på samma sätt som i den tidigare lagen om bostadsaktiebolag (jfr. GBABL 2 kap. 10 § 1 mom.).

Tidsfrist för emissionsbemyndigande. I lagens tillämpningspraxis har man stött på situationer där den maximala tiden på ett år för ett emissionsbemyndigande har visat sig vara för kort. Detta har kunnat vara fallet till exempel när bolaget har flera lägenheter i sin besittning, men när emissionsbemyndigande går ut vet man ännu inte hur många lägenheter man vill överlåta. Bedömningen kan i ett enskilt fall påverkas bland annat fluktuationer på (bostads)marknaden

och de ekonomiska konjunkturerna, som ett år kan vara onödigt kort tid för att beakta, och kravet på att bolagsstämman ska besluta om förnyande av emissionsbemyndigandet ökar den administrativa bördan onödigt.

Den maximala tiden på ett år för ett emissionsbemyndigande kan vara onödigt kort också när man påbörjar ett vinds- eller något annat tillbyggnadsprojekt tillsammans med en kompanjon utanför bolaget. För att genomföra ett sådant projekt förutsätts inte bara kommersiella förhandlingar mellan bolaget och byggaren utan också planering av byggprojektet och ansökan om bygglov. Det är normalt att parterna redan i planeringsfasen vill ha tillräcklig säkerhet om att projektet kommer att genomföras och avtalsbundenhet mellan sig, och ett emissionsbemyndigande som är giltigt tillräckligt länge skulle vara ägnat att främja detta. Planeringen av ett tillbyggnadsprojekt och ansökan om tillstånd jämte eventuella rättelser räcker normalt längre än ett år.

Av ovannämnda orsaker är nödvändigt att bedöma om den maximala tidsfristen på ett år för ett emissionsbemyndigande i 13 kap. 2 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag borde förlängas. Vid bedömningen måste man beakta att effekterna av en emission i ett bostadsaktiebolag kan avvika avsevärt från ett aktiebolags emission samt att en emission vanligtvis handlar om en sådan exceptionell och vittgående åtgärd med beaktande av bolagets storlek och verksamhet som i bostadsaktiebolag omfattas av bolagsstämmans allmänna behörighet.

2.2.19 Styrelsens rätt att väcka ogiltighetstalan

En aktieägare i ett bostadsaktiebolag kan klandra ett stämmobeslut på grund av ett procedurfel i beslutsfattandet eller om beslutet i något annat avseende strider mot lagen eller bolagsordningen (BABL 23 kap. 1 § 1 mom.). Klandertalan mot ett bolag ska väckas inom tre månader från det att beslutet fattades. Om talan inte väcks inom föreskriven tid anses beslutet vara giltigt (BABL 23 kap. 1 § 2 mom.). Ogiltiga är vissa stämmobeslut som belastas av någon sådan ogiltighetsgrund som anges i lagen och vilkas felaktighet är av ett sådant särskilt allvarligt slag att det inte kan förutsättas att någon åberopar ogiltighetsgrunden inom utsatt tid (BABL 23 kap. 2 § 1 mom.). I praktiken kan också ett ogiltigt beslut bli giltigt om ogiltigheten inte åberopas inom en rimlig tid.

I lagen har aktieägarna getts rätt att väcka klandertalan. Förutom en aktieägare får styrelsen, en styrelseledamot eller disponenten väcka talan för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt (BABL 23 kap. 2 § 3 mom.). I lagens förarbeten och den juridiska litteraturen har man inte särskilt behandlat förfarandet för att fastställa att ett beslut är ogiltigt när till exempel styrelsen väcker talan. Enligt lagen företräder styrelsen bolaget och tecknar dess firma (BABL 7 kap. 22 § 1 mom.). Det nämnda gäller bland annat företrädande av bolaget i en rättegång. Disponenten företräder bolaget i ärenden som hör till disponentens uppgifter, det vill säga ärenden som hänför sig till fastighetens och byggnadens dagliga underhåll och förvaltning (BABL 7 kap. 22 § 2 mom.). Styrelsen och styrelseledamöter får inte följa sådana beslut av bolagsstämman eller styrelsen som strider mot lagen eller bolagsordningen och därför är ogiltiga (BABL 7 kap. 2 § 4 mom.). En styrelseledamot kan avgå från sitt uppdrag före mandattidens utgång (BABL 7 kap. 12 § 1 mom.). I praktiken torde det vara sällsynt att styrelsen, en styrelseledamot eller disponenten väcker talan för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt.

Styrelsens rätt att väcka talan för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt är svår att samordna med styrelsens allmänna uppgift och lagens bestämmelser om företrädande av bolaget. Det är oklart hur bolagets representation i en rättegång om ogiltigförklaring borde ordnas när styrelsen samtidigt både är kärke och företräder bolaget. Således är det nödvändigt

att avstå från styrelsens rätt att väcka talan för att få fastställt att bolagsstämman beslut är ogiltigt.

2.2.20 Skadeståndsskyldighet för ömsesidiga fastighetsaktiebolag

Bostadsaktiebolaget ska ersätta skada som bolaget genom att medverka till en överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen uppsåtligt eller av oaktsamhet har orsakat en aktieägare eller någon annan. Om skadan har orsakats genom överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag på något annat sätt än endast genom överträdelse av de bestämmelser om centrala principer för verksamheten som avses i 1 kap. eller om skadan har orsakats genom överträdelse av en bestämmelse i bolagsordningen, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte bolaget visar att det har handlat omsorgsfullt (BABL 24 kap. 6 §).

I praktiken är bestämmelsen om bolagets skadeståndsskyldighet av särskild betydelse för ersättandet av skador som orsakats av försummelse eller felaktigt uppfyllande av underhållsskyldigheten enligt lagen, såsom av ett misslyckat reparationsarbete. Bestämmelsen tillämpas också då ett bolags rätt att utföra ändringsarbeten enligt lagen har missbrukats så att till exempel ett misslyckat ändringsarbete orsakar skada för en aktieägare (RP 24/2009 rd, s. 283). Bolagets ansvar i fråga om underhålls- och ändringsarbeten är likadant som aktieägarens ansvar vid överträdelse av bestämmelserna om underhålls- och ändringsarbeten, det vill säga mera omfattande än ledningens ansvar.

Enligt oaktsamhetspresumtionen gällande bolaget ansvarar bolaget för skador som uppkommit till följd av överträdelse av bestämmelser om underhålls- och ändringsarbeten, om inte bolaget visar att det har handlat omsorgsfullt. På basis av bestämmelserna i 4 och 5 kap. i lagen om bostadsaktiebolag ska bolaget se till att en självständig entreprenör som är bolagets avtalspart iakttar god byggnadssed också för att säkerställa att arbetet inte orsakar aktieägarna skada. Bolaget ska se till att byggnadsarbetet planeras, avtalas, genomförs och övervakas så att det inte orsakar aktieägarna skada. Om bolaget bryter mot denna skyldighet kan det bli ansvarigt också för skador som den egna avtalsparten, det vill säga den som utfört arbetet, har orsakat, om skadorna har uppstått till följd av överträdelse av bestämmelserna om underhålls- och ändringsarbete, till exempel god byggnadssed. En aktieägare som lidit skada av det arbete som bolaget låtit utföra har rätt till skadestånd på basis av skadeståndslagen av den som orsakat skadan och eventuellt på basis av lagen om bostadsaktiebolag av det bolag som låtit utföra arbetet, om bolaget har varit oaktsamt. Ett oaktsamt bolag kan också bli skyldigt att ersätta följdskador till en sakskada, till exempel kostnaderna för att aktieägaren varit tvungen att bo någon annanstans, om detta är en följd av överträdelsen av bestämmelserna om underhåll och ändringsarbete. Av skadeståndsrättens allmänna principer följer att som materiell skada för en aktieägare även anses skada på ett föremål som denne besitter. Med stöd av underhållsansvaret i 4 kap. ansvarar bolaget inte i sig för sådana här indirekta skador, i fråga om vilka bolagets ersättningsansvar endast kan uppstå om bolaget har handlat vårdslöst på ett sådant sätt att ansvaret kan baseras på bestämmelserna i paragrafen om bolagets ansvar. Eftersom bolagets ansvar är mera omfattande än ledningens ansvar, har bolaget inte rätt att få ersättning av ledningen för skadestånd som bolaget betalat, om inte ledningen har agerat vårdslöst i fråga om sina egna uppgifter.

Bestämmelsen om bolagets ansvar kan tillämpas även i andra sammanhang, till exempel om bolagets företrädare orsakar en aktieägare eller en utomstående skada genom försummelse eller åtgärder som strider mot lagen om bostadsaktiebolag. Bestämmelsen kan tillämpas till exempel på ersättning av en skada som orsakas av en aktieägare genom en oriktig anvisning för inlösen av aktie (HD:1992:66) och på ersättning av en skada som orsakas av den som köper en aktie eller tar emot en säkerhet på basis av ett felaktigt disponentintyg. Om ett bolag måste ersätta en skada

som orsakats av en person som är företrädare för eller anställd vid bolaget, kan bolaget med stöd av lagen om bostadsaktiebolag eller skadeståndslagen ha rätt att kräva ersättning för skadan av personen i fråga.

Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag är ett aktiebolag som inte är ett sådant bostadsaktiebolag som avses lagens 1 kap. 2 § och som enligt bolagsordningen har till syfte att äga och besitta minst en byggnad eller del av byggnad och i vilket varje aktie ensam för sig eller tillsammans med andra aktier medför 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 (BABL 28 kap. 2 §). Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag skiljer sig från ett bostadsaktiebolag endast på så vis att det har fastställts att mindre än hälften av lägenheternas sammanlagda golvyta upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning. För att täcka bolagets utgifter tas i allmänhet ett bolagsvederlag ut av aktieägarna som baserar sig på bestämmelser i bolagsordningen. En del av de ömsesidiga fastighetsaktiebolag är bolag där det finns bara affärslokaler. Det finns emellertid också ett stort antal bolag med både affärslokaler och bostadslägenheter.

Utgångspunkten i lagen är att lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag (BABL 28 kap. 1 § 1 mom.). I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det dock föreskrivas att lagen om bostadsaktiebolag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast vissa bestämmelser i den lagen 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, det som föreskrivs om det aktielägenhetsregister som avses i 2 kap. 1 a § eller från tillämpningen av 2 kap. 4 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget (BABL 28 kap. 1 § 2 mom.). 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 (BABL 28 kap. 1 § 3 mom.).

Huruvida lagen om bostadsaktiebolag eller aktiebolagslagen tillämpas på ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag inverkar väsentligt på aktieägarnas rättigheter och skyldigheter. I aktiebolagslagen har inte beaktats de särdrag hos ett ömsesidigt fastighetsbolag som följer av syftet med bolagets verksamhet att äga eller besitta en fastighet och den byggnad som finns där. I allmänhet påminner dock ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags förvaltning och verksamhet om ett bostadsaktiebolag, och därför har det framförts att lagen om bostadsaktiebolag passar bättre för verksamheten än aktiebolagslagen. Trots att aktiebolagslagen i huvudsak tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag har det rekommenderats att bestämmelser om att lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på bolaget åtminstone när det gäller skyldighet att betala vederlag, besittningstagande av lägenheter, aktieägares rätt att utföra ändringsarbete och bolagets och aktieägarens underhållsansvar tas in i bolagsordningen⁹³. När det gäller fördelningen av underhållsansvaret kan det vara ändamålsenligt att ta in en särskild paragraf om underhållsansvar i bolagsordningen åtminstone när lägenheternas användningsändamål och utrustningsnivå varierar mycket.

Av den ovannämnda lagvalsmöjligheten följer att på ett ömsesidigt fastighetsbolag kan utifrån en bestämmelse i bolagsordningen tillämpas aktiebolagslagens skadeståndsbestämmelser. I ett sådant bolag tillämpas inte bestämmelserna om bolagets skadeståndsansvar i BABL 24 kap. 6 §, som har ansetts nödvändig i bostadsaktiebolag särskilt på grund av bestämmelserna om

⁹³ Furuholm et al. 2023b, s. 670.

bolagets underhållsansvar och rätt att utföra ändringsarbete i lagen om bostadsaktiebolag. Det är i sig möjligt att även ett sådant bolag kan bli ansvarigt i förhållande till en aktieägare även för en sådan skada som orsakats av bolagets företrädare genom brott mot den tillämpliga bolagslagen (t.ex. HD 1992:66: skada till följd av en oriktig anvisning för inlösen av aktie, Tavastehus FD 20.5.1992 S 91/164: En vattenskada som berodde på att bolaget försummat underhållsansvaret skadade aktieägarens ägodelar). I praktiken fastställs ansvaret för att ersätta skadan då med stöd av den allmänna skadeståndslagen.

Av syftet med ömsesidiga fastighetsbolags verksamhet och den besittningsrätt till en lägenhet som alla aktier medför följer i praktiken att bolagets förvaltning och verksamhet påminner om ett bostadsaktiebolag. Det sagda gäller i allmänhet också fördelningen av underhållsansvaret mellan bolaget och aktieägarna samt bolagets rätt att utföra ändringsarbeten. Av den lagvalsmöjlighet som lagen om bostadsaktiebolag tillåter kan dock följä att i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag tillämpas inte bestämmelsen om skadeståndsskyldighet i lagen om bostadsaktiebolag, utan skadeståndsansvaret bedöms utifrån aktiebolagslagens bestämmelser.

Att bestämmelsen om bolagets skadeståndsansvar saknas leder inte nödvändigtvis i sig till att ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag inte skulle vara ansvarig för en skada som orsakats aktieägaren av en överträdelse av den tillämpliga lagen eller bolagsordningen. Bolaget kan vara ansvarig för att ersätta en skada med stöd av skadeståndslagen särskilt när en överträdelse av lagen eller bolagsordningen orsakar en sak- eller personskada. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag kan det dock förekomma situationer där en ekonomisk skada inte har någon koppling till en sak- eller personskada, varvid bolaget kan bli skyldigt att ersätta skadan med stöd av skadeståndslagen endast av särskilt vägande skäl. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag kan dessutom en sakskada, såsom en skada på konstruktioner som bolaget ansvarar för, och en annan ekonomisk skada, såsom aktieägarens kostnader för tillfällig inkvartering medan konstruktionerna repareras, rikta sig till olika aktörer. Det är sannolikt att en annan ekonomisk skada i allmänhet ska ersättas på en grund som föreskrivs i skadeståndslagen, men med tanke på regleringens tydlighet är det inte nödvändigtvis det mest ändamålsenliga alternativet att tillämpa skadeståndslagen när annat skadeståndsansvar regleras i bolagslagen. Det är svårt för dem som är verksamma i ett ömsesidigt fastighetsbolag att utreda bolagets ansvar för att ersätta en skada som orsakats av en överträdelse av den tillämpliga bolagslagen och bolagsordningen, vilket kan begränsa ersättandet av en skada som orsakats aktieägaren.

För aktieägarna är det viktigt att bolagets ansvar förtydligas därför att försummelse av bolagets underhållsansvar eller ett fel hos bolagets ändringsarbete kan väsentligt begränsa den besittningsrätt som grundar sig på aktieinnehavet eller orsaka någon annan betydande skada för aktieägaren. För bolagets aktieägare kan det också vara ändamålsenligt att även bolaget kan krävas på ersättning för att undvika slumpmässigt personligt ansvar och underlätta valet av styrelseledamöter. Skador som orsakats av försummade underhålls- och ändringsarbeten är ofta sådana att det är lättare att påvisa vållande och mer ändamålsenligt att rikta det till själva bolaget än medlemmarna av ledningen till exempel när det gäller dröjsmål. När det gäller medlemmarna av bolagsledningen kan vållande vara på så vis anonymt att det är möjligt att påvisa det, men att rikta det vissa medlemmar av ledningen i fråga om vissa åtgärder kan vara svårt på ett sätt som begränsar ett i sig motiverat ersättande av en skada. På grund av ovannämnda omständigheter är det motiverat att i lagen ta in en bestämmelse om ömsesidiga fastighetsaktiebolags skadeståndsansvar.

2.2.21 Uppgift om aktieägarens dödsdag i den offentliga aktieboken

Lantmäteriverket ska föra en aktiebok för bolag som hör till aktielägenhetsregistret på basis av uppgifterna i aktielägenhetsregistret (BABL 2 kap. 12 §). Aktieboken baserar sig på uppgifterna

i aktielägenhetsregistret. I aktieboken antecknas de uppgifter som avses i 2 kap. 12 § i lagen om bostadsaktiebolag. Sådana uppgifter om aktieägaren är bland annat aktieägarens namn och adress, i fråga om fysiska personer födelsedatum och i fråga om juridiska personer hemort, registernummer och det register där den juridiska personen har införts.

I praktiken har man sett att det är nödvändigt att foga även uppgift om aktieägarens dödsdag till aktiebokens uppgiftsinnehåll. Fastighetsförmedlaren har varit tvungen att ty sig till den offentliga aktiebokens föråldrade uppgift tills lägenheten har en elektronisk ägaranteckning. För tydlighetens skull är det således motiverat att foga uppgift om aktieägarens dödsdag till aktieägarförteckningen innan det egentliga dödsboets förvaltning har ordnats och dödsboet eller en ny aktieägare har antecknats i aktieboken. Även bolaget behöver uppgiften för att sköta sin förvaltning.

3 Målsättning

Syftet med propositionen är att genomföra de föresatser i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering som gäller uppdatering av lagen om bostadsaktiebolag, säkerställande av förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet och ingripande i de problem som uppdagats, ingripande i störningssituationer i husbolag och tagande av bostäder i besittning, kontrollerad avveckling av husbolag samt underlättande av installation av laddningsmöjligheter för elbilar. Utöver de behov som uttryckligen nämns i regeringsprogrammet är målet att bedöma hur lagen fungerat och utifrån denna bedömning föreslå behövliga ändringar för att uppdatera bestämmelserna.

I propositionen föreslås det att i lagen om bostadsaktiebolag införs en grund för tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning som ger bättre möjligheter är nu att ingripa när korttidsuthyrning orsakar bolaget, aktieägarna och/eller de boende tilläggskostnader eller olägenhet på ett sätt som avviker från boende. I lagen föreslås dessutom bestämmelser om skyldighet för aktieägaren att lämna bolaget de uppgifter som behövs. Syftet med bestämmelserna är att befrämja att varje aktieägare kan använda sin aktielägenhet på det sätt han eller hon vill för boende och därmed jämförbar användning så att det inte medför tilläggskostnader eller annan olägenhet för bolaget, aktieägarna och/eller de boende på ett sätt som avviker från boende.

Det föreslås att möjligheterna till kontrollerad avveckling av bostadsaktiebolag förbättras genom att bestämmelserna om likvidation av bolag och överlåtelse av fastighets- och byggnadsegendom ändras. Målet är att säkerställa att det beslut som avses i bestämmelsen är ett i praktiken användbart verktyg för att främja kontrollerad avveckling. Det föreslås att bostadsaktiebolags möjligheter att anpassa sin verksamhet till utmaningar som beror på bland annat en regional strukturförändring förbättras genom att förtydliga bestämmelserna om bolags förvärv av egna aktier samt genom att underlätta en ändring av vederlagsgrunden för en aktielägenhet är lägenhetens användningsändamål ändras. Det föreslås att bestämmelserna om bostadsaktiebolags konkurs ändras genom att i första hand bemyndiga bolagsstämman att försätta bolaget i konkurs, och dessutom föreslås det att rättsverkningarna av en konkurs för bolagets aktieägare och boende förtydligas i lagen. Målet är att säkerställa att beslutet om ansökan om konkurs i princip fattas i bolaget så att aktieägarna hörs och på ett sätt som är förutsägbart för dem.

Det föreslås också att grunderna för tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning kompletteras för att säkerställa att tagande av aktielägenheten i bolagets besittning är en användbar metod att ingripa i större än ringa olägenhet som orsakas av aktieägarens eller den boendes förfarande. Målet är att bestämmelserna ska göra det möjligt att i fortsättningen ingripa

i sådana större än ringa störningar eller olägenheter som bolaget, aktieägarna och de boende inte kan anses vara skyldiga att utstå, men som stannar utanför tillämpningsområdet för de gällande grunderna för besittningstagande. Det föreslås att bestämmelserna om förfarandet vid besittningstagande kompletteras med bestämmelser om elektronisk delgivning av särskilt varningar och beslut om besittningstagande. Målet är att stöda användningen av elektroniska delgivningssätt.

Syftet med förslagen som gäller genomförande av laddningspunkter för elbilar är att underlätta kostnadsfördelningen i fråga om projekt för genomförande av laddningspunkter för elbilar.

Utöver de regleringsbehov som uttryckligen nämns i regeringsprogrammet föreslås i propositionen flera ändringar för att uppdatera bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag. Förslagen baserar sig erfarenheter av tillämpningen av lagen och deras syfte är att göra lagen mer lättläst och att skapa klarhet i tillvägagångssätten i situationer som ofta dyker upp i bolagspraxis. Förslagen gäller bland annat inlösningsförfarandet för bostadsaktier, fördelningen av underhållsansvaret mellan bolaget och aktieägarna samt hur bolaget ordnar besök i aktielägenheter, aktieägarens rätt att få uppgifter ur handlingar som gäller aktielägenheten samt ömsesidiga fastighetsaktiebolags skadeståndsansvar.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

4.1.1 Korttidsuthyrning

Besittningsrätt till aktielägenheten och säkerställande av förutsättningarna för korttidsuthyrning. För att genomföra regeringsprogrammets mål om korttidsuthyrning föreslås det att bestämmelserna kompletteras för att förtydliga att besittningstagande kan användas som en metod att ingripa i olägenhet som orsakas av korttidsuthyrning. I detta syfte föreslås det att en ny 4 punkt fogas till 8 kap. 2 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag, med stöd av vilken en bostadslägenhet kan tas i bolagets besittning på grund av att korttidsuthyrning medför tilläggskostnader eller olägenhet på ett sätt som avviker från boende. Även när det nya föreslagna grunden tillämpas ska 2 mom. beaktas, som förutsätter att den förseelse som ligger till grund för besittningstagandet är av större än ringa betydelse.

Under beredningen av förslaget har man inte kunnat beakta eventuella ändringar i bygglagstiftningen för att genomföra föresatsen i regeringsprogrammet. Den bestämmelse som föreslås i lagen om bostadsaktiebolag har bland annat av denna orsak formulerats så att den kan tillämpas oberoende av hur de byggnadsrättsliga bestämmelserna om korttidsuthyrning utformas i fortsättningen. I detta avseende är det särskilt viktigt att det föreliggande förslaget inte innehåller bestämmelser som står i strid med eller överlappar bygglagstiftningen och att bostadsbolagens och kommunens byggnadstillsynsmyndighets befogenheter att övervaka efterlevnaden av bestämmelserna beaktas på ändamålsenligt sätt. Av denna orsak utgår man i förslaget från att befogenheten att bedöma huruvida användningen av lägenheten överensstämmer med aktielägenhetens på lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen baserade användningsändamål tillkommer bolaget, medan bedömningen av det byggnadsrättsliga användningsändamålet ankommer på byggnadstillsynsmyndigheten. I förslaget har kommunens byggnadstillsynsmyndighets befogenhet att ingripa i användning som strider mot lägenhetens byggnadsrättsliga användningsändamål beaktats på så vis att myndighetens eventuella uppmaning till och vite för bolaget i syfte att ingripa i användning som strider mot lägenhetens byggnadsrättsliga boendeändamål kan beaktas som en sådan olägenhet eller kostnad som följer av att en bostadslägenhet används på ett sätt som avviker från boende.

Aktieägarens omsorgsplikt och skyldighet att lämna uppgifter. Det föreslås att till 4 kap. 3 § fogas ett nytt moment, där det föreskrivs att en aktieägare som upplåtit en aktielägenhet för att användas av någon annan är skyldig att informera bolaget. Enligt förslaget ska en aktieägare som upplåtit en lägenhet för att användas av någon annan se till att han eller hon har de uppgifter som behövs om den som fått nyttjanderätt till lägenheten. Med uppgifter som behövs avses uppgifter med vilkas hjälp den person som fått nyttjanderätt till lägenheten kan antas kunna nå på sedvanligt sätt och med sedvanliga metoder. Sådana uppgifter är bland annat korttidshyresgästens identifierings- och kontaktuppgifter som bolaget kan behöva för att utreda ett skadefall och hur aktieägaren har skött sin omsorgsplikt.

Avsikten är att förtydliga att aktieägaren också när det gäller korttidsuthyrning ska välja sina hyresgäster med sedvanlig omsorgsfullhet samt säkerställa att han eller hon har tillräckliga kontakt- och identifieringsuppgifter om en hyresgäst. I detta avseende förändrar ändringen inte det gällande rättsläget. Med hjälp av uppgifterna har husbolaget bättre förutsättningar att utreda till vilken användare av aktielägenheten (t.ex. en korttidshyresgäst) det är skäl att rikta ett skadeståndsanspråk och har en aktieägare som bedrivit korttidsuthyrning ordnat sin verksamhet tillräckligt omsorgsfullt för att minimera skador. Om aktieägaren försummar sin ovannämnda omsorgsplikt, kan denne på grund av de allmänna skadeståndsförutsättningarna vid sidan av hyresgästen vara ansvarig för en skada som hyresgästen orsakat.

4.1.2 Vederlagsfritt förvärv av bolagets egna aktier

Det föreslås att den begränsning av tillämpningsområdet som gäller vederlagsfritt förvärv av egna aktier i 18 kap. 2 § 3 punkten upphävs. Till följd av detta ska bestämmelserna i 18 kap. om beslutsfattande, innehåll i förvärvsbeslut samt behållande, ogiltigförklaring och avyttrande av aktier tillämpas även på vederlagsfritt förvärv av egna aktier. Syftet med förslaget är att skapa klarhet i beslutsförfarandet vid förvärv av egna aktier och göra det möjligt för aktieägarna att få tillräcklig information för att bedöma beslutets konsekvenser. Bestämmelserna gör det också möjligt att bemyndiga styrelsen att beslut om vederlagsfritt förvärv av egna aktier.

Det föreslås att 18 kap. 4 § 1 mom. om beslut om förvärv av egna aktier kompletteras så att bolagsstämman kan fatta beslut om vederlagsfritt förvärv av egna aktier med enkel majoritet enligt 6 kap. 26 §, om aktierna inte är förenade med ett obetalt, förfallet bolagsvederlag eller en obetald bolagslåneandel. Om aktierna är förenade med ett obetalt, förfallet bolagsvederlag eller en obetald bolagslåneandel, ska beslutet i enlighet med lagens huvudregel fattas med kvalificerad majoritet. Strävan med detta är att säkerställa förutsägbarheten i fråga om aktieägarens betalningsskyldighet.

Det föreslås att 18 kap. 5 § om innehåll i förvärvsbeslut kompletteras så att i beslut om förvärv- och inlösen ska nämnas hur förfarandet påverkar aktieägarnas skyldighet att betala vederlag. Syftet med förslaget är att förbättra aktieägarnas möjligheter att bedöma förvärvsbeslutet ekonomiska konsekvenser för dem.

Dessutom föreslås det att i lagen ska beaktas att ogiltigförklaring av ett bostadsaktiebolags egna aktier förutsätter i praktiken alltid att bolagsordningens lägenhetsbeskrivning ändras i fråga om de aktier som ogiltigförklaras. Det föreslås att 6 § 1 mom. ändras så att det är bolagsstämman som beslutar att ogiltigförklara aktierna. Av detta följer att när bolagsstämman beslutar att ogiltigförklara aktier ska den samtidigt besluta att ändra lägenhetsbeskrivningen på ett sätt som motsvarar ogiltigförklaringen. En sådana ändring av bolagsordningen ska anmälas för registrering samtidigt som ogiltigförklaringen av aktierna registreras. På ändringen av bolagsordningen tillämpas 6 kap. 34 §.

4.1.3 Ändring av en aktielägenhets användningsändamål och av vederlagsgrunden

Det föreslås att till 6 kap. 35 § fogas ett nytt 3 mom., enligt vilket aktieägarnas samtycke till ändring av bolagsordningen inte krävs när grunden för bolagsvederlaget ändras i samband med en ändring av användningsändamålet så att den motsvarar den grund för bolagsvederlag som tillämpas på andra aktielägenheter med samma användningsändamål och ändringen biträds av minst fyra femtedelar av alla andra aktier och röster i bolaget än ägaren till den aktiegrupp som är föremål för ändringen.

I praktiken innebär förslaget att i en stor del av bolagen kan en aktieägare (eller i större bolag några aktieägare) inte förhindra en sådan ändring genom att motsätta sig som kan godkännas av alla andra aktieägare i bolaget. Av lagens likställighetsprincip följer vidare att ändringen av användningsändamålet ska genomföras utan att likställigheten kränks. För att säkerställa att ändringen ligger i bolagets och alla aktieägares gemensamma intresse, förutsätts ett större understöd än vanlig kvalificerad majoritet, som beräknas av alla aktier och röster i bolaget i stället för de aktieägare som deltar i bolagsstämman. En aktieägare kan understöda bolagsstämmans beslut även före eller efter bolagsstämman.

Eftersom den aktieägare som drar nytta av ändringen av grunden för bolagsvederlaget har fördel av beslutet på de andra aktieägarnas bekostnad, föreslås det att den kvalificerade majoritet som beslutet förutsätter ska beräknas av alla andra aktier och röster i bolaget än ägaren till den aktielägenhet som är föremål för ändringen. På så vis kan man beakta de situationer som inte tydligt omfattas av den gällande lagens jävsbestämmelser, men där ägaren till den aktiegrupp som är föremål för ändringen på grund av sitt aktieinnehav kan ha betydande inflytande för att få till stånd ett sådant beslut. I förslaget har det också beaktats att den ekonomiska fördel och det inflytande på de andra aktieägarnas betalningsskyldighet som beslutet ger ägaren till den aktiegrupp som är föremål för ändringen kan vara betydande i en situation där förhöjd vederlagskoefficient tillämpas på en lägenhet med det tidigare användningsändamålet.

4.1.4 Likvidation samt överlåtelse av en fastighet eller byggnad i bolaget

Det föreslås att 6 kap. 38 § i lagen om bostadsaktiebolag ändras för att förtydliga och underlätta bolagsstämmans beslutsfattande. Avsikten är att säkerställa att ett sådant beslut som avses i bestämmelsen i praktiken är en användbar möjlighet till kontrollerad avveckling av bolaget när fortsatt verksamhet skulle orsaka aktieägarna avsevärd ekonomisk skada.

Det föreslås att förutsättningarna för det beslut med kvalificerad majoritet som avses i bestämmelsen förtydligas så att aktiernas värde och aktielägenheternas användbarhet inte ska bedömas separat vid den bedömning av avsevärd skada som är en förutsättning för beslutet. Dessutom föreslås det att vid bedömningen av avsevärd skada ska förutom det underhåll som bolaget ansvarar för även det underhåll som aktieägaren ansvarar för kunna beaktas. Det föreslås att ändringarna beaktas även i 6 kap. 43 § 1 mom. om inlösen av minoritetsaktier i bolaget. Dessutom föreslås det att fördelningsgrunden för nettotillgångarna för det bolag som upplöses beaktas i bestämmelsen i situationer där bolagets aktiegrupper och aktielägenheterna inte har gånge marknadsvärde.

Det föreslås att en oberoende sakkunnigs separata yttrande till bolaget och aktieägarna om ett förslag till beslut om likvidation och överlåtelse slopas i lagen. Omfattningen av den sakkunnigas utlåtande och kravet på sakkunskap för att ge yttrandet i den gällande lagen kan leda till beslutskostnader som inte är ändamålsenliga med tanke på resurserna för det bostadsaktiebolag som fattar beslutet och aktieägarnas behov av rättsskydd. För att beakta det sistnämnda i lagen föreslås ändå att till bolagsstämmans förslag till beslut ska fogas en

oberoende sakkunnigs bedömning av gängse värden för bolagets fastigheter och byggnader samt aktieägarnas aktiegrupper och aktielägenheter samt av behovet av underhåll av och underhållskostnaderna för bolagets byggnader och fastigheter.

I lagen föreslås det bestämmelser om begränsning av bolagets och aktieägarnas underhållsansvar efter ett beslut om likvidation och överlåtelse. Innehållet i förslaget motsvarar i huvudsak aktieägarnas och bolagets underhållsansvar efter ett beslut om rivning och nybygge enligt 6 kap. 39 § 7 mom. i den gällande lagen. Det föreslås att båda bestämmelserna förtydligas för att säkerställa ett ändamålsenligt underhållsansvar. I lagen föreslås dessutom möjlighet för bolaget att besluta att begränsa underhållsansvaret för att undvika ytterligare skada redan på förhand när man ännu inte vet om det är möjligt att överlåta fastigheten eller nyttjanderätten till den eller känner till överlåtelsevillkoren.

4.1.5 Bostadsaktiebolags konkurs

Befogenhet att försätta bostadsaktiebolag i konkurs. Det föreslås att 22 kap. 25 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag ändras så att det i princip är bolagsstämman som har befogenhet att avträda bolagets egendom till konkurs. Genom ändringen börjar befogenheten också bättre än i den gällande lagen motsvara bolagsstämmans allmänna befogenhet att besluta om åtgärder som är osedvanliga eller vittsyftande med avseende på bolaget och aktieägarna. Strävan med ändringen är också att främja att ett vittsyftande konkursbeslut i princip fattas så att aktieägarna hörs och på ett för dem förutsägbart sätt. Strävan med förslaget att i första hand bolagsstämman ska ha befogenhet att söka bolaget i konkurs är också att främja att uppgifter om bolagets ekonomiska situation samt alternativen till konkurs utreds tillräckligt.

Dessutom föreslås det att styrelsen får fatta beslut om att bolagets egendom ska avträdas till konkurs, om bolagsstämmans beslut inte kan inväntas utan väsentlighet olägenhet för bolagets verksamhet. Förslaget har i hög grad att göra med att styrelsen har i praktiken aktuell information om bolagets ekonomiska ställning. Syftet med förslaget är således att beakta situationer där det finns ett exceptionellt och brådskande behov av att besluta att söka bolaget i konkurs (jfr BABL 7 kap. 2 § 3 mom.). För styrelsen föreslås skyldighet att informera aktieägarna separat om ett sådant beslut.

Rättsverkningarna av en konkurs för aktieägarna och de boende. I lagen föreslås bestämmelser om ställningen för aktieägarna samt andra innehavare av aktielägenheter vid bostadsaktiebolagets konkurs.

Utgångspunkten för förslaget är att den besittningsrätt till aktielägenheten som aktierna medför och aktieägarens skyldighet att betala vederlag upphör när bolaget har försatts i konkurs. Förslaget behövs eftersom bostadsaktiebolagets bestämmanderätt över och besittning av den fastighet och byggnad som det äger upphör till följd av konkursen. Det föreslås att i propositionen beaktas aktieägarens boende- och andra behov i anslutning till besittningen av aktielägenheten samt att försättandet i konkurs kan ske snabbt ur aktieägarnas synvinkel, utan att de nödvändigtvis har förhandsinformation om saken, särskilt vid en konkurs på borgenärens initiativ. Av denna anledning är det nödvändigt att fördröja överföringen av besittningen av aktielägenheterna till konkursboet, vilket är en rättsverkan av konkursen, så att denna påföljd träder i kraft och kan verkställas först vid en senare tidpunkt trots att bolagets bestämmanderätt över den egendom som hör till konkursboende med stöd av lag överförs till konkursboet vid den tidpunkt då bolaget försatts i konkurs (se bl.a. KonkL 3 kap. 1 §). Enligt förslaget upphör aktieägarens besittningsrätt och skyldighet att betala vederlag en månad efter att boförvaltaren har delgett aktieägaren domstolens beslut om att försätta bolaget i konkurs.

Vid sidan av upphörandet av aktieägarens besittningsrätt föreslås det att i bestämmelserna beaktas hur bostadsaktiebolagets konkurs påverkar en aktieägarens hyresgäst eller någon annan innehavare av aktielägenheten. Enligt förslaget ska hyresavtalet mellan en aktieägare och dennes hyresgäst och rätten för en person som bor i aktielägenheten med stöd av någon annan nyttjanderätt upphöra när aktieägarens rätt att besitta lägenheten upphör. För att säkerställa att hyresgästen och någon annan innehavare av lägenheten informeras föreslås att aktieägaren ska vara skyldig att informera om tidpunkten då besittningsrätten upphör.

Förslaget förändrar inte det gällande rättsläget så till vida att med boförvaltarens och borgenärernas medverkan kan en boende fortsätta att bo i aktielägenheten eller besitta den på något annat sätt. Fortsatt boende eller annan besittning av lägenheten mot en ersättning som betalas till konkursboende under tiden för konkursförfarandet kan vara i borgenärernas intresse med tanke på de medel som inflyter till konkursboet och skötseln av lägenheterna. Å andra sidan kan möjligheterna till fortsatt boende vara begränsade, om konkursboet saknar ekonomiska förutsättningar för detta och/eller endast ett fåtal är intresserade av fortsatt boende.

I lagen föreslås inga särskilda bestämmelser om villkoren för att aktieägarna och deras hyresgäster ska kunna bo kvar eller fortsätta att använda lägenheten på något annat sätt efter att besittningsrätten upphört och hyresavtalet avslutats.

I lagen föreslås att det på samma sätt som i de nuvarande bestämmelserna om delgivning av besittningstagande av en aktielägenhet beaktas att det kan bli aktuellt att stämning som gäller vräkning av en aktieägare när aktieägarens besittningsrätt upphör måste delges utomlands, i en stat utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, där det inte är möjligt att genomföra delgivningen genom sedvanligt gränsöverskridande myndighetssamarbete för delgivningar.

4.1.6 Tillträde till en aktielägenhet

Det föreslås att 8 kap. 1 § i lagen om bostadsaktiebolag kompletteras på ett sätt som motsvarar god bolagspraxis så att behovet av att i första hand komma överens om besök i lägenheten med aktieägaren och aktielägenhetens innehavare framgår tydligare av lagen än nu. Dessutom föreslås att det förtydligas att bolagets företrädare har rätt att få tillträde till lägenheten om man inte kan komma överens om en tidpunkt för besöket. Det föreslås att informationen till aktieägaren och aktielägenhetens innehavare om lägenhetsbesök förbättras genom att förutsätta att det lämnas ett meddelande om besöket i lägenheten om besöket inte har överenskommit på förhand. I paragrafen föreslås det dessutom att bolagets företrädare har rätt att, på motsvarande sätt som tillträde till aktielägenheten, få tillträde till en lokal i bolagets besittning som används av aktieägaren eller någon annan innehavare av aktielägenheten.

4.1.7 Besittningstagande

Tillämpning av grunderna för besittningstagande för att ingripa i störningssituationer. Det föreslås att grunderna för besittningstagande i 8 kap. 2 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag kompletteras för att genomföra regeringsprogrammets föresats om ingripande i störningssituationer och besittningstagande av aktielägenheter. Avsikten är att bestämmelserna ska göra det möjligt att i fortsättningen ingripa i en sådan störning eller olägenhet till följd av aktieägarens eller den boendes förfarande som är större än ringa och som bolaget, aktieägarna och de boende inte kan anses vara skyldiga att utstå, men som stannar utanför tillämpningsområdet för de gällande grunderna för besittningstagande. Avsikten är att genomföra regleringen genom att som en grund för besittningstagande tillfoga ett synnerligen vägande skäl som är jämförbart med de nuvarande, alltså att det förs ett störande liv eller vad som krävs för bevarande av ordningen inte iakttas. Huruvida ett sådant skäl föreligger ska

bedömas från fall till fall genom att på samma sätt som i fråga om de andra grunderna för besittningstagande beakta kravet på att förseelsen ska vara av större än ringa betydelse.

Tillämpning av grunderna för besittningstagande för bevarande av hälsan. Det föreslås att 8 kap. 2 § 1 mom. 5 punkten i lagen om bostadsaktiebolag kompletteras så att en aktielägenhet kan tas i bolagets besittning också när aktieägaren eller någon annan som bor i lägenheten inte iakttar vad som krävs för att bevarande av hälsan i bolagets lokaler. Av bestämmelsen följer att till exempel överträdelse av ett förbud mot tobaksrökning som baserar sig på tobakslagen eller som utfärdats med stöd av lagen ska vara en grund för besittningstagande av en lägenhet på de villkor som föreskrivs i lagen om bostadsaktiebolag. Huruvida förseelsen är av större än ringa betydelse bedöms från fall till fall.

Delgivning av varning och beslut om besittningstagande. För att lagen ska bli lättare att läsa föreslås att bestämmelserna om delgivning av varning tas in i en ny 3 a § som fogas till lagens 8 kap. Det föreslås inte att användningen av de till buds stående bevisliga delgivningssätten ändras, men för att utöka bolagets metodurval för att genomföra delgivningar föreslås i lagen en ny uttrycklig bestämmelse om elektronisk delgivning. Syftet med förslaget är att möjliggöra elektronisk delgivning på ett sätt som tillräckligt säkerställer att aktieägaren eller hyresgästen får information om ett hot om besittningstagande och inte leder till att aktieägarens eller hyresgästens ställning försämras grundlöst.

Enligt förslaget ska en varning och ett beslut om besittningstagande delges elektroniskt via en sådan kommunikationskanal som aktieägaren eller hyresgästen motiverat kan antas använda och följa för att ta emot meddelanden från bolaget och/eller delgivningar som gäller hyresförhållandet. För aktieägaren är detta vanligtvis den e-postadress som denne har uppgett för att ta emot stämmokallelser. För hyresgästen kan det vara fråga om en sådan elektronisk kommunikationskanal som man har kommit överens om att använda för att skicka meddelanden och delgivningar som gäller hyresförhållandet. Användningen av en sådan e-postadress eller annan elektronisk kommunikationskanal säkerställer i allmänhet informationsgången tämligen bra. Besittningstagandeärendenas natur talar å andra sidan för att informationsgången borde effektiviseras jämfört med sedvanlig e-post- eller annan liknande kommunikation. En e-postadress eller någon annan elektronisk kommunikationskanal som uppges för att ta emot olika meddelanden från bolaget eller som gäller hyresförhållandet säkerställer inte nödvändigtvis att aktieägaren eller hyresgästen faktiskt får information i samband med ett förfarandet för besittningstagande. Det är till exempel möjligt att aktieägaren inte aktivt följer den e-postadress han eller hon uppgett för att ta emot stämmokallelser för att säkerställa att han eller hon kan delta i beslutsfattandet på bolagsstämman. Med tanke på besittningstagandets betydelse skulle det vara en långtgående påföljd, om sådan underlåtenhet att följa e-posten skulle kunna leda till att besittningstagandet framskrider utan att aktieägaren faktiskt får information om saken.

Med beaktande av sakens speciella betydelse är det motiverat att man utöver att utnyttja den elektroniska delgivningsmetod som vanligtvis används effektiviserar delgivningen med en tilläggsbekräftelse. I propositionen föreslås det att när e-post eller någon annan elektronisk kommunikationskanal används ska mottagaren av varningen och beslutet informeras särskilt om delgivningen genom en särskild avisering. Aviseringen ska påminna om delgivningen av den varning, det beslut eller den stämning som sänts som offentlig kungörelse i besittningstagandeärenden: i dessa situationer ska saken enligt lagen om bostadsaktiebolag kungöras genom att ett meddelande lämnas till aktielägenheten samt information om saken till mottagarens e-postadress, om adressen är känd. I propositionen förutsätts att aviseringen sänds elektroniskt till en annan elektronisk kommunikationskanal som aktieägaren eller hyresgästen använder. Det ska vara fråga om en sådan kommunikationskanal eller ett sådan

kommunikationsredskap som mottagaren motiverat kan antas använda. Vanligtvis skulle det kunna vara fråga om att till exempel sända ett textmeddelande till mottagarens telefonnummer.

Att delgivningen sker enbart i elektronisk form kan vara problematiskt när mottagaren saknar nödvändig förmåga att ta emot ett sådant meddelande. I praktiken kan aktieägaren och hyresgästen i allmänhet antas ha tillräcklig funktionsförmåga och färdigheter att ta emot elektroniska delgivningar i de fall där denne har meddelat sin e-postadress till bolaget för att ta emot stämmokallelser eller man i hyresavtalet har kommit överens om att använda en elektronisk kommunikationskanal. Å andra sidan kan omständigheterna förändras efter att e-postadressen meddelats eller man kommit överens om att använda en elektronisk kommunikationskanal så att detta de facto inte längre är fallet vid den tidpunkt då delgivningen sker. Av denna orsak föreslås en bestämmelse om att varningen eller beslutet kan inte delges elektroniskt, om avsändaren visste eller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, skada eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den elektroniska kommunikationskanalen.

Tidsfristen för delgivning av beslut om besittningstagande. I 8 kap. 4 § föreslås att de särskilda tidsfristerna som iakttas vid delgivningen av beslut om besittningstagande slopas. Enligt förslaget ska bolagsstämman besluta om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning delges aktieägaren, hyresgästen och den som bor i aktielägenheten och annars har rätt att använda den utan dröjsmål vid äventyr att beslutet i annat fall är utan verkan. Syftet med förslaget är inte att förkorta den tid som står till buds för delgivningen.

4.1.8 Laddningspunkter för elbilar

Det föreslås att till 6 kap. i lagen om bostadsaktiebolag fogas en ny paragraf (33 a §), där det föreskrivs om situationer där bolagsstämman beslutar om en renovering som behövs för att genomföra laddningspunkter för elbilar med stöd av 32 § 5 mom. eller 33 § 1 mom., och bolagsordningen inte innehåller någon bestämmelse om grunden för bolagsvederlaget för de aktielägenheter som gagnas av installationen. Avsikten med bestämmelsen är att underlätta kostnadsfördelningen i fråga om projekt för att genomföra laddningspunkter för elbilar så att betydande kostnader för renoveringen och underhållet av den fördelas jämnt mellan de aktielägenheter som gagnas av renoveringen. Syftet med förslaget är att skapa klarhet i hur kostnaderna för ett projekt som gagnar endast en del av aktieägarna samt för de elarbeten och det underhåll som projektet förutsätter ska täckas när bolagsordningen inte innehåller några bestämmelser om grunden för bolagsvederlaget. Överlag ska alla aktieägare som fått en laddningspunkt för elbil eller nyttjanderätt till en sådan anses gagnas lika mycket av en sådan renovering.

Enligt den föreslagna presumptionsbestämmelsen kan beslut om vederlaget fattas utan att bolagsordningen innehåller någon uttrycklig bestämmelse om vederlagsgrunden eller utan att en sådan bestämmelse behöver intas i bolagsordningen. Att en bestämmelse saknas kan bero på ett fel i bolagsordningen eller på att bolagsordningen när det gäller aktielägenheter med ett visst användningsändamål inte föreskriver något om grunden för den typ av vederlag som ska tas ut för en renovering. Kostnaderna för projektet ska tas ut endast av dem som samtyckt till projektet (BABL 6 kap. 33 §) eller endast av de aktieägare vilkas aktielägenheter berörs av projektet (BABL 6 kap. 32 § 5 mom.).

4.1.9 Bilplatser utanför bolagets fastighet och byggnad

Det föreslås att 1 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag kompletteras för möjliggöra att i ett bolag kan det, trots kraven på att bolaget ska äga och besitta sin byggnad samt besitta marken

på den fastighet där byggnaden finns, finnas aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats som finns i en del av en separat byggnad eller fastighet och som bolaget besitter med stöd av en inskriven permanent hyresrätt eller nyttjanderätt (se 14 kap. 1 § 1 mom. i jordabalken), ett registrerat servitut eller samreglering (se 128, 130 och 135 § i bygglagen) eller aktieinnehav. De nämnda begränsningarna föreslås för att säkerställa att den rätt som aktier som berättigar till besittning av en parkeringsplats medför ska vara så tydlig och permanent som möjligt. De centrala villkoren för de tillåtna arrangemangen är i princip etablerade i jordabalken och bygglagen och de tryggar fortsatt besittning av parkeringsplatsen också när den fastighet där den finns byter ägare.

Den permanens som omvandling till aktier av bilplatser som är i bostadsaktiebolags besittning på grund av aktieinnehav förutsätter är dessutom tryggas åtminstone i situationer där lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på bilplatsbolagets (ömsesidigt fastighetsaktiebolag) verksamhet, så att aktieägarens samtycket behövs för ändring av den besittningsrätt som aktierna medför (BABL 6 kap. 35 § 1 § 1 mom.) och försättande av bolaget i likvidation (BABL 6 kap. 37 § 1 mom. 2 punkten), och på bolaget tillämpas inte bestämmelserna om inlösen av minoritetsaktier. Syftet med förslaget är inte att påverka permanensen hos sådana på bolagsordningen baserade arrangemang som tillkommit före lagens ikraftträdande.

Det föreslås att i lagen ska beaktas att besittning som baserar sig på hyres- eller nyttjanderätt eller servitut eller samreglering kan vara känsligare för förändringar än ägande av byggnaden och besittning av bolagets fastighet. Detta förutsätter för det första att grunden för den besittningsrätt som aktierna medför framgår av bolagsordningen och disponentintyget, om besittningsrätten baserar sig på något annat än ägande av byggnaden och besittning av marken under den byggnad som bolagets äger.

Omvandling till aktier av bilplatser som är i bostadsaktiebolags besittning på grund av aktieinnehav innebär att aktieinnehavet ”bildar en kedja”, som leder till att bostadsaktiebolaget som aktieägare placerar sig mellan det bolag som besitter parkeringsplatsen och den aktieägare som besitter platsen med stöd av bolagsordningen i bostadsbolaget i fråga. I dessa situationer är utgångspunkten att bostadsaktiebolaget utövar sina aktierättigheter i det bolag som besitter parkeringsplatsen så att det behåller sin besittningsrätt som aktieägare.

Det är möjligt att den rätt att besitta en parkeringsplats som aktierna medför enligt förslaget ändras eller upphör lättare än bolagets besittning av byggnaden eller marken under bolagets byggnad. Detta kan leda till behov av att ändra bolagsordningen på ett sätt som påverkar den besittningsrätt som aktierna medför, vilket i princip förutsätter aktieägarens samtycke (BABL 6 kap. 35 § 1 mom. 1 punkten). Av denna orsak är det motiverat göra det möjligt att ändra bolagsordningen med vanlig kvalificerad majoritet utan aktieägarens samtycke när den rätt att besitta en parkeringsplats som aktierna medför ändras till att gälla en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare. Det föreslås att detta beaktas i det nya 4 mom. som föreslås bli fogat till lagens 6 kap. 35 §. I händelse av att besittningsrätten upphör eller inte kan riktas till en parkeringsplats med motsvarande egenskaper, föreslås i lagens 18 kap. 2 a § en bestämmelse om särskilt villkor för inlösen av aktier.

4.1.10 Inlösenklausul

Överlåtelse och inlösen av bråkdelar av aktier. Det föreslås att presumptionsbestämmelsen i 2 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag förtydligas så att lösningsrätten också gäller förvärv av bråkdelar. Utifrån rättspraxis (HD 2017:2) är det för närvarande inte alltid klart när lösningsrätten gäller överlåtelse av en bråkdel.

Tillämpning av inlösenklausulen på familje- och arvsrättsliga förvärv. Det föreslås att tillämpningsområdet för presumptionsreglerna om undantag från lösningsrätten i 2 kap. 5 § 2 mom. 1 a–c punkten utvidgas så att ingen lösningsrätt föreligger om aktieägarens närstående erhåller aktierna i form av ett arv som tillfallit staten enligt AB 5 kap. 2 §. Ett sådant förvärv i form av ett arv som tillfallit staten kan anses vara jämställt med familje- och kvarlåtenskapsrättsliga förvärv enligt 2 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag som med stöd av presumptionsregeln står utanför tillämpningsområdet för lösningsrätten.

Tidsfrister som ska tillämpas på inlösen. För att Lantmäteriverket ska lämna bolaget uppgifter om ett inlösningsförfarande förutsätts väsentliga ändringar i de tillvägagångssätt som hänför sig till bostadsdatasystemet. Denna gång finns inga förutsättningar inom synhåll att genomföra en dylik lagstiftningsreform då inskrivningsförfarandena snarare går mot förfaranden som förutsätter mindre uppgifter än nu som grund för ett förvärv. Av denna orsak är det fortfarande motiverat att utgå från att bolaget får information om överföring av aktier genom ett meddelande som avses i BDSL 10 § 3 mom. och att bolaget anses ha fått del av meddelandet i enlighet med de tillämpliga bestämmelserna om beräkning av tidsfrister samt att bolaget får övriga uppgifter som behövs för inlösningsmeddelandet (i det enskilda fallet) av förvärvaren så att bolaget anses ha fått kännedom om uppgifterna i enlighet med BABL 7 kap. 26 §.

Tillämpningen av bestämmelserna om tidsfrister för inlösningsförfarandet kan i någon mån förenklas genom att förtydliga bestämmelsen om inlösningsmeddelande i 2 kap. 5 § 2 mom. 4 punkten samt genom att komplettera 13 § 3 mom. så att aktieförvärvaren ska utan dröjsmål lämna styrelsen de uppgifter som behövs för inlösningsförfarandet. Det är inte motiverat att förkorta tidsfristerna i BABL 2 kap. 5 § 2 mom. 4–5 punkten, eftersom bolaget vid behov kan förkorta tidsfristerna genom att ändra bolagsordningen.

Andra förslag som gäller inlösningsförfarandet. Det föreslås att 2 kap. 5 § 2 mom. 5 a punkten i lagen om bostadsaktiebolag förtydligas så att av bestämmelsen framgår bättre än nu vilka situationer som styrelsens underrättelseskyldighet enligt bestämmelsen täcker. I 6 punkten i samma moment föreslås en bestämmelse om betalning av lösenbeloppet till bolaget för deltagande i lottningen när flera kräver inlösen. I 7 punkten i samma moment föreslås dessutom ett undantag från kravet på att lösenbeloppet ska betalas till bolaget när bolaget självt utnyttjar lösningsrätten.

Det föreslås att bestämmelsen om betalning av lösenbeloppet i 2 kap. 5 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag kompletteras så att förutsättningen för betalning av lösenbeloppet är att inlösarens rätt, som är befriad från tidigare pantsättningar och andra begränsningar, har förts in i aktielägenhetsregistret. Innehållet i förslaget motsvarar den gällande lagen och syftet är att göra det lättare att läsa lagen när det gäller inlösningsförfarandet. För att säkerställa att inlösningsförfarandet genomförs utan dröjsmål föreslås i samma moment en bestämmelse om skyldighet för inlösaren att utan obefogat dröjsmål ansöka om registrering av sin rätt samt om skyldighet för mottagaren att utan dröjsmål medverka till att inlösarens rätt förs in i aktielägenhetsregistret.

4.1.11 Information till bolaget från Lantmäteriverket

Det föreslås att till 2 kap. 15 § om aktiebokens offentlighet i lagen om bostadsaktiebolag fogas en uttrycklig bestämmelse om rätt för bolaget att få uppgifter om fysiska personers adress eller födelsedatum ur aktieboken. Syftet med ändringen är att förtydliga och underlätta Lantmäteriverkets tillhandahållande av informationstjänster så att bolaget inte särskilt behöver påvisa uppgifternas användningsändamål när det begär uppgifter om adress eller födelsetid. Det är motiverat att anta att det bolag som begär uppgifterna har ett motiverat behov och en

motiverad grund som hänför sig till skötseln av förvaltningen, och som kan jämföras med aktieägarens rätt att få uppgifter enligt gällande BABL 2 kap. 15 § 3 mom., att få uppgifter om adress och födelsetid ur bostadsdatasystemet. I praktiken kan uppgifternas användningsändamål hänföra sig till många olika situationer som är vanliga under ett bostadsaktiebolags livscykel. Det kan handla om verksamhet som hänför sig till exempelvis den löpande förvaltningen, ordnandet av beslutsfattandet samt annan skötsel av förvaltningen.

I lagen föreslås inga särskilda bestämmelser om behandling av aktieägarnas personuppgifter eller vidare överlåtelse av dem från bolagets sida. De situationer där uppgifterna används avviker så pass mycket för varandra att det skulle vara mycket utmanande att utarbeta närmare bestämmelser. Vid bedömningen av saken måste man dessutom beakta att kraven i EU:s dataskyddsbehandling tillämpas på behandlingen av personuppgifter, och att nationella allmänna bestämmelser om behandlingen av personuppgifter som kompletterar EU:s lagstiftning, som är tillämplig som sådan, inte är möjliga.

4.1.12 Fördelning av vattenkostnader

Det föreslås att till BABL:s bestämmelse om täckande av vattenkostnader fogas ett omnämnande av tillfälligt uttag av vattenvederlaget på grund av en tillförlitlig uppskattning av vattenförbrukningen under den tid då mätaren inte kan användas som grund för faktureringen. Avsikten med bestämmelsen är inte att avvika från lagens utgångspunkt, som är att vederlaget tas ut på grund av den tillförlitligt uppmätta förbrukningen, utan att möjliggöra en förutsägbar tillfällig lösning för att ordna uttaget av vederlag som är skälig med avseende på såväl kostnadsfördelningen som den administrativa bördan när mätarna är defekta och medan man väntar på att situationen ska rättas till. Om mätarna blir defekta ska bolaget ha samma skyldighet som nu att utan dröjsmål vidta åtgärder för att avhjälpa situationen.

4.1.13 Underhållsansvar för fönster

I lagens 4 kap. 2 § 2 mom. föreslås en bestämmelse om skyldighet för bolaget att underhålla inte bara konstruktioner och isolering utan också aktielägenheternas fönster. På samma sätt som andra bestämmelser om underhållsansvar är det fråga om en presumptionsbestämmelse, som man kan avvika från genom att föreskriva något annat i bolagsordningen (BABL 4 kap. 1 § 1 mom.). Enligt förslaget ska bolagets underhållsansvar omfatta inte bara aktielägenheternas ytterfönster utan också fönsterkonstruktionens inre fönster, vädringsluckor samt fönstrens konstruktioner och andra delar (bl.a. bågar, karmar, glas, tätningar och beslag). I praktiken kan ytan på innerbågens insida, som hör till aktielägenhetens inre, ofta vara i behov av särskilt underhåll samtidigt som fönstrets övriga delar. Av denna orsak bedöms inte bolagets underhållsansvar för insidan av fönstrets innerbåge vara av särskild betydelse för fördelningen av underhållsansvaret mellan bolaget och aktieägaren.

Aktieägaren ska sköta sin aktielägenhet omsorgsfullt så att fönster och delar av fönster som bolaget ansvarar för inte går sönder. På aktieägarens ändringsarbeten som gäller fönster tillämpas bestämmelserna i lagens 5 kap.

4.1.14 Aktieägarens omsorgsansvar för bolagets lokaler som aktieägaren har tillgång till

Det föreslås att till 4 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag fogas ett nytt 3 mom., enligt vilket aktieägaren ska omsorgsfullt sköta även en sådan lokal som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal. En bestämmelse om besittningsrätt i bolagsordningen jämföras i enlighet med den gällande lagen med besittningsrätt som grundar sig på bolagsstämmans beslut i ett bolag som grundats

för den 1 mars 1926. Av lokaler och utrymmen som inte nämns i bolagsordningen men som i praktiken är i aktieägarnas besittning gäller kravet till exempel markbundna terrasser och lägenhetsspecifika förråd. Bestämmelser om omsorgsfull skötsel ingår i fråga om aktielägenheter i 2 mom. och i fråga om hyresförhållanden till exempel i 25 kap. 1 § i hyreslagen. Aktieägaren har inte direkt med stöd av lagen underhållsskyldighet eller rätt att utföra ändringsarbeten, men det kan ändå föreskrivas om detta i bolagsordningen.

Det föreslås dessutom att till 4 kap. 8 § fogas ett nytt 2 mom., där det föreskrivs om anmälningsskyldighet för aktieägaren i fråga om fel eller brister i en ovannämnd lokal som hör till bolagets underhållsansvar.

4.1.15 Aktieägarens underhållsskyldighet för eget ändringsarbete

Det föreslås att 5 kap. 1 § 1 mom. och 8 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag kompletteras för att skapa klarhet i aktieägarens underhållsansvar för ändringsarbeten samt kostnadsfördelningen. Förslaget syftar till att göra lagen mera lättläst utan att förändra rättsläget. Förslaget baserar sig på den tolkning av den gällande lagens 4 kap. 2 § 2 och 3 mom. samt 5 kap. 1 § 1 mom. som etablerats i bolagspraxis och som framgår av den gällande lagens förarbeten samt rättspraxis.

Enligt förslaget förtydligas det i lagen att aktieägaren svarar för de kostnader som bolaget orsakas av underhåll av ett ändringsarbete som aktieägaren eller en tidigare ägare utfört och av underhållsbehov som ändringsarbetet orsakar senare och av underhåll av aktielägenheten. På motsvarande sätt som de gällande rättsläget ska man avvika från huvudregeln när aktieägarens ändringsarbete jämföras med en åtgärd som bolaget genomfört eller godkänt att bolaget ansvarar för och bolaget har kunnat övervaka ändringsarbetet på det sätt som föreskrivs i lagen.

Om aktieägaren i samband med bolagets senare underhåll ersätter den eventuella kostnadsskillnaden till följd av sitt ändringsarbete ska bolaget medverka till att arbetet utförs enligt den standard som aktieägaren genomfört. Om aktieägaren vägrar att ersätta den tilläggskostnad som följer av hans eller hennes ändringsarbete, ska bolaget genomföra underhållet i enlighet med lagens 4 kap. 2 § 2 mom. enligt den basnivå som tillämpats i bolaget. Även då kan aktieägarens tidigare ändringsarbete föranleda extra kostnader, som enligt förslaget ska ankomma på aktieägaren. Syftet med förslaget är till denna del att skapa klarhet i definitionen av så kallad basnivå, som är av betydelse för bolagets underhållsansvar, när aktieägaren har gjort ändringsarbeten på det sätt som lagen tillåter. Syftet med förslaget är inte att påverka aktieägarens eventuella skadeståndsansvar eller att utöka aktieägarens ersättningsansvar för sina egna ändringsarbeten eller en tidigare aktieägares åtgärder.

För att förtydliga när den nya ägaren till aktierna svarar för kostnaderna för ändringsarbeten som utförts av en tidigare ägare på förslaget sätt är det motiverat att närmare bedöma informationen till den nya ägaren om en tidigare aktieägares ändringsarbeten och deras framtida kostnadseffekter. I praktiken har en aktieägares ändringsarbete betydelse för bolagets framtida underhållsbehov och/eller de kostnader som bolaget orsakas av underhållet av en aktielägenhet i första hand när arbetet på ett sätt som ger upphov till anmälningsskyldighet inverkar på en del av fastigheten, byggnaden eller lägenheten som bolaget eller en annan aktieägare ansvarar för eller på användningen av en annan aktieägares aktielägenhet. Enligt den gällande lagen om förordningen om disponentintyg ska information om sådana ändringsarbeten lämnas i disponentintyget, varför den som köper aktierna i allmänhet redan på denna grund har tillgång till tillräckliga uppgifter för att bedöma fördelningen av underhållskostnaderna. Det är inte motiverat att utvidga aktieägarens skyldighet att anmäla ändringsarbete till bolaget jämfört med nuläget enbart för att beakta en kommande köparens eventuella behov av uppgifter. På

förhållandena mellan aktiernas nya ägare och den tidigare ägare som utförts ändringen tillämpas den lagstiftning och de köpvillkor som gäller bostadsköp.

4.1.16 Bestämmelser om bolagsstämma

Aktieägarnas deltagande. Det föreslås att 6 kap. 7 § i lagen om bostadsaktiebolag om rätt att delta i bolagsstämman förtydligas så att rätt att delta i bolagsstämman har entydigt den som dagen för bolagsstämman är införd som aktieägare i aktieboken eller aktielägenhetsregistret.

Kallelsesätt. Det föreslås att 6 kap. 21 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag ändras för att förtydliga att när kallelsen till bolagsstämman sänds ut ska den kontaktuppgift som finns i aktielägenhetsregistret användas. Det föreslås att 2 mom. i samma paragraf ändras för att förtydliga att aktieägarens meddelande enligt lagen inte är det enda sättet att upprätthålla kontaktuppgiften i aktielägenhetsregistret.

Uppgifter i aktieboken som läggs fram på bolagsstämman. Det föreslås att 6 kap. 23 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag ändras så att av de uppgifter i aktieägarförteckningen som läggs fram på bolagsstämman för de aktieägare som deltar i stämman stryks kravet på uppgift om hemkommun. Avsikten är att lätta upp regleringen, eftersom uppgift om hemort inte antecknas i bostadsdatasystemet och är inte lätt att få fram om varje aktieägare för bolagsstämman. Situationer där flera aktieägare har samma namn är mycket sällsynta och även då kan aktieägarna vid behov skiljas från varandra därför att aktiegrupperna i ett bostadsaktiebolag i vilket fall som helst är individuella. Dessutom föreslås att det preciseras att av uppgifterna i aktieägarförteckningen ska antalet aktier specificerade enligt aktiegrupper läggas fram. Ändringen är förtydligande, för i praktiken kan det finnas bara ett aktieslag i ett bostadsaktiebolag. Sålunda är det motiverat att på bolagsstämman lägga fram uppgifter om de aktiegrupper som berättar till besittning av aktielägenheterna i stället för uppgift om aktieslag.

4.1.17 Täckande av kostnaderna för en renovering som gagnar endast vissa aktieägare eller som överskrider sedvanlig nivå med bolagsvederlag

Det föreslås att 6 kap. 32 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag kompletteras så att bolagsvederlag för att täcka inte bara kostnaderna för en renovering som gäller vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter utan också kostnaderna för användning och underhåll av en sådan renovering tas ut av endast de aktieägare som gagnas av renoveringen och av senare ägare till deras aktier. Syftet med förslaget är att säkerställa att alla kostnader för sådana vittsyftande renoveringar eller renoveringar som väsentligt påverkar boendet och boendekostnaderna, oberoende av om de är engångskostnader som orsakas av genomförandet renoveringen eller kostnader som orsakas av senare användning och underhåll, i enlighet med likställighetsprincipen täcks med bolagsvederlag som tas ut endast av de aktieägare som gagnas av renoveringen.

Det föreslås att 6 kap. 33 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag förtydligas så att bolagsvederlag för att täcka senare kostnader för användning och underhåll av en renovering utöver rådande sedvanlig nivå tas ut endast av de aktieägare som samtyckt till detta och av nya ägare till deras aktier. Syftet med ändringen är att förtydliga det rättsläge som framgår av motiveringen till den gällande lagen och enligt vilken kostnadsansvaret för de aktieägare som samtyckt till en åtgärd enligt BABL 6 kap. 33 § 1–2 mom. ska täcka de kostnader som orsakas bolaget både av att genomföra renoveringen och av underhållet av den.

Information till aktieägaren om kostnadsansvaret för användning och underhåll av renoveringar. Av de ovannämnda ändringarna i lagen om bostadsaktiebolag följer ett behov att komplettera

statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg, så att av intyget framgår tillräckligt skyldigheten för varje aktieägare som i enlighet med BABL 6 kap. 32 § 5 mom. gagnas av renoveringen och i enlighet med BABL 6 kap. 33 § 3 mom. samtyckt till den och för en senare köpare av aktierna att betala bolagsvederlag för att täcka kostnaderna för genomförande, användning och underhåll av renoveringen. Bemyndigandet i 7 kap. 27 § 4 mom. i lagen om bostadsaktiebolag att utfärda närmare bestämmelser om innehållet i disponentintyg täcker den ändring av förordningen som krävs för att genomföra detta. Förslaget till ändring av förordningen har bifogats propositionen.

4.1.18 Information till aktieägaren om styrelsens beslut samt handlingar som gäller lägenheten

Det föreslås att 7 kap. 6 § i lagen om bostadsaktiebolag om aktieägarens rätt att få information om styrelsens beslut kompletteras så att aktieägaren har rätt att utan dröjsmål få information om inte bara styrelsens beslut utan också uppgifter ur en handling som gäller aktielägenheten och som är av betydelse för användning och underhåll av lägenheten eller bedömning av kostnaderna för dessa eller för utövande av aktieägarens rättigheter eller fullgörande av dennes skyldigheter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att aktieägaren förfogar över tillräckliga uppgifter för att kunna bedöma sin ställning och sitt ansvar.

Det föreslås inte att innehållet i aktieägarens rätt att få uppgifter utvidgas väsentligt jämfört med vilka uppgifter aktieägaren har rätt att få med stöd av sin frågerätt, sin rätt att få uppgifter om styrelsens beslut samt god bolagssed. Syftet med förslaget är inte heller att till någon del begränsa informationen till aktieägare jämfört med nuläget. I stället handlar det om att aktieägaren kan på grund av förslaget vid sidan av att få svar på sin fråga på bolagsstämman och/eller del av styrelsens beslut också få en kopia av en handling som bolaget innehar och som i det enskilda fallet är av betydelse för bedömning av aktieägarens rätt eller skyldighet som grundar sig på lagen eller bolagsordningen. Av förslaget följer inte någon särskild skyldighet för bolaget eller dess ledning att utarbeta eller skaffa vissa handlingar, utan rätten att få uppgifter gäller endast handlingar som bolaget redan har. Bolaget får vanligtvis sådana handlingar till följd av bland annat behövlig uppföljning av aktielägenheternas skick samt planering och genomförande av underhållsarbeten.

På samma sätt som i bestämmelserna om aktieägarens frågerätt och information om styrelsens beslut ska man även när aktieägaren ges en handling som gäller aktielägenheten fästa uppmärksamhet vid att sekretessbelagda personuppgifter (jfr dataskyddslagstiftningen) eller uppgifter om bolagets avtalsparter (bl.a. anbudsuppgifter i en pågående konkurrensutsättning) inte lämnas ut.

Av förslaget följer inte fortlöpande rätt för aktieägarna att bekanta sig med bolagets bokföring eller annat dokumentmaterial i realtid. I praktiken sköts till exempel bokföringen under räkenskapsperioden på varierande sätt så att verifikat, hänföringar och periodiseringar kompletteras och rättas efter räkenskapsperioden när bokslutet upprättas. Det är också sannolikt att största delen av aktieägarna inte känner till bokföringsprinciperna med den påföljden att till exempel det att husbolagets inkomster och utgifter infaller vid olika tidpunkter i bokföringen orsakar oklarhet. Vid behov kan man inom bolaget komma överens aktieägarnas rätt att bekanta sig med bolagets bokföring under räkenskapsperioden. Bokföringen, som ligger till grund för bokslutet, och omständigheter som är centrala för skötseln av bolagets förvaltning kan också förklaras för aktieägarna efter räkenskapsperioden och/eller i samband med en separat slutredovisning av större entreprenader och anskaffningar, så att en sådan öppenhet som omfattar även detaljer inte onödigt försvårar skötseln av bolagets förvaltning. En aktieägare ska således inte ha rätt att till exempel kräva att allmänt få se bolagets bokföring därför att hans eller hennes aktier är förenade med allmän skyldighet att betala vederlag. Å andra sidan ska han eller

hon ha rätt att få se till exempel dokumentation om i vilket utsträckning en aktieägars tidigare ändringsarbete har orsakat tilläggskostnader som han eller hon ska betala i samband med ett underhållsarbete som bolaget utför.

I lagen föreslås dessutom bestämmelser om möjlighet att ta ut en skälig avgift för kostnader som orsakas av utlämnandet av handlingen till aktieägaren. I praktiken kan sådana kostnader uppstå om man i en handling som gäller aktielägenheten och som bolaget innehar måste dölja eller på något annat sätt avgränsa sådana uppgifter eller punkter som inte omfattas av aktieägens förslagna rätt att få uppgifter. Med den avgift som tas ut av aktieägaren för utlämnandet av handlingen ska man kunna täcka de kostnader som de facto beror på arbetet med att bearbeta eller avgränsa handlingen, men inte onödigt begränsa utövandet av rätten att få uppgifter. I praktiken torde inte utlämnandet av en handling eller en kopia av den orsaka någon särskild kostnad om den kan utlämnas som sådan och i elektronisk form (t.ex. med e-post) till aktieägaren.

4.1.19 Bolagets rätt att tömma lokaler på övergivet lösöre

Det föreslås att till lagens 8 kap. fogas bestämmelser som gör det möjligt för ett bostadsaktiebolag att vidta åtgärder för att ingripa i egendom som blivit kvar i en aktielägenhet som tagits i bolagets besittning. Förutom egendom som blivit kvar i en aktielägenhet föreslås att i bestämmelserna beaktas behandlingen av en aktieägars eller boendes egendom som blivit kvar i bolagets lokaler när egendomen orsakar betydande olägenhet för användningen av lokalerna. I bägge ovannämnda situationer grundar sig bestämmelserna i sista hand på att äganderätten till egendomen på vissa villkor och efter en viss tidsfrist övergår till bolaget.

Det föreslås att aktieägens och den boendes egendomsskydd beaktas i regleringen så att bolaget i regel åläggs skyldighet att meddela om egendom som blivit kvar i en aktielägenhet som tagits i bolagets besittning eller i bolagets lokaler. Egendomen ska övergå till bolaget först efter en tidsfrist, och bolaget ska vara skyldigt att sköta egendomen före tidsfristens utgång. När det gäller en aktielägenhet som tagits i bolagets besittning ska förslaget gälla endast situationer där en aktieägare eller boende som bor i lägenheten frivilligt har lämnat lägenheten och inte längre använder lägenheten. I dessa fall kan bestämmelsen skapa klarhet i rättsläget och på så vis bidra till att minska bolagets behov av att ta till vräkning för att ingripa i lösöre som blivit kvar i en aktielägenhet. I situationer där man utifrån omständigheterna kan sluta sig till att någon fortfarande bor i aktielägenheten eller använder den, ska de gällande allmänna bestämmelserna om vräkning fortfarande tillämpas. När det gäller egendom som blivit kvar i bolagets lokaler kan förslaget bli tillämpligt även annars än i samband med besittningstagandet av en aktielägenhet och gälla egendom som orsakar betydande olägenhet för användningen av bolagets lokaler och beträffande vilken aktieägarna eller de boende inte framställt några anspråk inom den tidsfrist som följer efter att saken meddelats på behörigt sätt.

Förslaget gäller all slags egendom, inte bara egendom av ringa värde eller värdelös egendom. Enligt huvudregeln övergår egendomen i bolagets ägo en månad från det att bolaget har meddelat om egendomen och övergången av äganderätten till den, och när aktieägaren eller den boende inte inom nämnda tid har flyttat bort egendom eller tagit emot den på något annat sätt.

Dessutom föreslås det bestämmelser om skyldighet för bolaget att sköta egendomen under ovannämnda tid samt om skyldighet för aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten att ersätta bolaget för skäliga kostnader för detta. Bolaget får dock förstöra avfall och annan uppenbart värdelös egendom genast.

4.1.20 Särskild granskning

Syftet med bestämmelserna om särskild granskning är att betjäna minoritetsaktieägarnas behov av information särskilt med tanke på framställandet av skadeståndsanspråk.

Det föreslås att bestämmelserna om särskild granskning i lagen om bostadsaktiebolag ändras på motsvarande sätt som uppdateringen av aktiebolagslagen i den mån detta är ändamålsenligt med beaktande av skillnaderna i bolagets verksamhet. För det första föreslås ett förtydligande i 9 kap. 13 § 1 mom. om att granskningen kan gälla högst den tid som sträcker sig högst till den bolagsstämma som beslutat om ansökan.

I lagen om bostadsaktiebolag föreslås en uttrycklig bestämmelse om skyldighet för bolagets ledning att biträda en särskild granskare. Överträdelse eller försummelse av bestämmelserna kan enligt förslaget bli straffbart som bostadsaktiebolagsförseelse, och dessutom föreslås att bestämmelsen om det yttrande som ska ges över en särskild granskning kompletteras så att granskaren ska i yttrandet nämna huruvida denna skyldighet har fullgjorts.

Det föreslås att lagens bestämmelser om underrättelse om yttrandet och behandlingen av det på bolagsstämman preciseras samt att det blir möjligt för granskaren att få förskott på eller en säkerhet för sitt arvode. Dessutom föreslås det att den bestämmelse slopas med stöd av vilken en domstol kan av särskilda skäl ålägga en aktieägare som har ansökt om särskild granskning att helt eller delvis ersätta bolaget för granskningskostnaderna.

Syftet med de föreslagna ändringarna är att göra det förfarande som hänför sig till särskild granskning smidigare och effektivare för att förbättra granskningens användbarhet och funktionsduglighet. Strävan med detta är att förbättra minoritetsaktieägarnas möjligheter att dra nytta av en särskild granskning samt stärka deras rättigheter att få uppgifter.

4.1.21 Aktieemission

Det föreslås att 13 kap. 2 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag ändras så att bolagsstämmans emissionsbemyndigande är i kraft två år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Syftet med förslaget är att underlätta ordnandet av aktieemission.

4.1.22 Styrelsens rätt att väcka ogiltighetstalan

Det föreslås att i 23 kap. 2 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag stryks omnämmandet av rätt för styrelsen att väcka talan för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt. Syftet är att förtydliga regleringen och förhindra eventuella oklara situationer där styrelsen skulle kunna väcka ogiltighetstalan och företräda bolaget när bolaget svarar på talan.

4.1.23 Skadeståndsansvar för ömsesidiga fastighetsaktiebolag

Det föreslås att till 28 kap. i lagen om bostadsaktiebolag fogas en bestämmelse om ömsesidiga fastighetsaktiebolags skadeståndsansvar. Innehållet i bestämmelsen motsvarar lagens 24 kap. 6 § om bostadsaktiebolags skadeståndsansvar för överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen. Till skillnad från den bestämmelsen beaktas i den föreslagna nya bestämmelsen den möjlighet som följer av BABL 28 kap. 1 § 2 mom. att i bolagsordningen föreskriva om den bolagslag som ska tillämpas på det ömsesidiga fastighetsaktiebolaget.

I lagen föreslås det dessutom en bestämmelse om att i bolagsordningen för ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag får man inte avvika från tillämpningen av den föreslagna nya bestämmelsen

om bolagets skadeståndsansvar. I praktiken begränsar förslaget till denna del valet av den bolagslag som ska tillämpas på skadestånd i ett nytt ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning. Av den tvingande bestämmelsen följer å andra sidan att den ska tillämpas på en skada som beror på en gärning eller försummelse som inträffat efter lagens ikraftträdande i stället för en bolagsordning som avviker från bestämmelsen. En ändring av en bestämmelse i bolagsordningen som avviker från förslaget ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

Dessutom föreslås en teknisk precisering så att man utöver bostadsaktiebolag också i ömsesidiga fastighetsaktiebolag i enlighet med direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet beaktar övergången till konsumtionsbaserad mätning i enlighet med 3 kap. 4 a § i lagen. (se närmare regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av energieffektivitetslagen och vissa andra lagar 104/2020 rd).

4.1.24 Uppgift om aktieägarens dödsdag i den offentliga aktieboken

Enligt förslaget ska till 2 kap. 12 § i lagen om bostadsaktiebolag fogas uppgift om aktieägarens dödsdag. Uppgiften behövs för att säkerställa att aktieboken är aktuell.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Allmänt

År 2025 fanns det uppskattningsvis cirka 92 000 bostadsaktiebolag i Finland, som hade cirka 2,5 miljoner boende. Statistiken över bostadsaktiebolag beskrivs närmare i avsnittet om nuläge. Med tanke på konsekvenserna är det centralt att påpeka att konsekvensernas målgrupp är heterogen och konsekvenserna av förslagen en följd av bolagets och aktieägarnas egna val. Den inbördes förhållandena mellan konsekvenserna och de sammantagna konsekvenserna är beroende av respektive husbolag, aktieägarkåren och ägandeförhållandena.

De direkta konsekvenserna av propositionen riktar sig i huvudsak till husbolaget samt dess aktieägare och boende. Strävan med förslaget är att skapa klarhet i rättsläget och å ena sidan underlätta bolagets beslutsfattande så att särskilt kostnaderna för bolagets ledning för att ta reda på olika saker minskar och aktieägarnas påverkningsmöjligheter förbättras. Ett klarare rättsläge kan å andra sidan underlätta (lekmanna)ledningens och disponentens verksamhet i olika situationer när till exempel kostnader som orsakats av defekta vattenmätare kan tas ut direkt med stöd av den föreslagna bestämmelser.

Syftet med förslagen är vidare att på allmän nivå förbättra aktieägarnas rättigheter och möjligheter att förutse till exempel hur skyldigheten att betala vederlag utvecklas i framtiden. Eftersom aktieägarkåren är heterogen, har i förslagen beaktats aktieägare i olika ställning, såsom sådana aktieägare som inte nödvändigtvis förstår sina rättigheter eller skyldigheter. Exempelvis i förslaget om elektronisk delgivning ingår specialarrangemang för sådana personer.

De föreslagna ändringarna kan effektivisera bolagets verksamhet och ett ändamålsenligt underhåll av fastigheten. Exempelvis de nya grunderna för besittningstagande kan förebygga olägenheter effektivare när bolaget har bättre möjlighet att ingripa i olika störningssituationer. Förslagen om kontrollerad avveckling av husbolag, såsom ändring av en aktielägenhets användningsändamål, kan dessutom underlätta bolagets beslutsfattande om underhåll och utveckling av fastigheten och byggnaden samt om begränsning av kostnaderna.

I följande tabell ingår ett sammandrag av propositionens väsentliga konsekvenser. Förslagets konsekvenser enligt konsekvenskategori behandlas i detalj nedan.

Tabell 7. Propositionens väsentliga konsekvenser.

Konsekvenskategori	Väsentliga konsekvenser
Ekonomiska konsekvenser	- Direkta konsekvenser för aktieägarna och de boende, bl.a. skyldigheten att betala vederlag och möjligheterna att förutse den. - Direkta konsekvenser för husbolaget, effektiviteten hos dess verksamhet och verksamhetsmiljön. Konsekvenser för bl.a. beslutsfattandet, fastighetens underhåll och utveckling och kostnadsbegränsningen. - Direkta konsekvenser för husbolagets ledning (styrelse och/eller disponent). Konsekvenser för bl.a. bedömningen av beslutsfattandet och den administrativa bördan.
Miljökonsekvenser	- Kan i enskilda fall ha små konsekvenser i form av förbättrad ekologisk hållbarhet hos boendet.
Övriga konsekvenser för och människorna samhällsliga konsekvenser	- De föreslagna ändringarna är av sådan karaktär att de inte har avsevärt olika konsekvenser för olika människogrupper. - Kan ha små konsekvenser för domstolarnas och myndigheternas arbetsmängd. - Kan ha små konsekvenser för informationssamhället, särskilt på främjandet av elektroniska tillvägagångssätt.

En faktor som påverkar husbolagens omvärld är den regionala strukturförändringen, som beskrivs i nuläget. Särskild på grund av strukturförändringen kan husbolagen befinna sig i mycket olika position vad gäller verksamhetsförutsättningarna. Sålunda har de direkta konsekvenserna att göra med på vilket sätt besluten fattas i husbolagen. Indirekt kan förslagen i någon mån påverka till exempel värdeutvecklingen och finansieringsmöjligheterna i olika områden. Man kan ändå inte påverka orsakerna till strukturförändringen med bestämmelser i lagen om bostadsbolag, men med deras hjälp kan man försöka begränsa de negativa följderna av den för särskilt bolagen och aktieägarna.

Som bilaga till propositionen finns ett preliminärt utkast till förordning om mätning av aktielägenhetens ytor och om disponentintyg. Ändringar föreslås i huvudsak för att beakta de ändringar som föreslås i lagen. Ändringarna av förordningen ökar i någon mån bostadsbolagens disponenters skyldighet att lämna uppgifter, men kostnaderna för detta kan tas ut av dem som beställer disponentintyg. För bankerna och andra finansinstitut förenhetligar och förbättrar förslagen tillgången till information som påverkar aktielägenhetens värde. Förslaget till förordning framhäver på längre sikt betydelsen av en planmässig, regelbunden, effektiv och sparsam fastighetshållning på samma sätt som de ändringar som föreslås i propositionen.

Konsekvenserna av förslaget till förordning har vid behov nämnts i samband med de detaljerade förslag som behandlas i det följande.

4.2.2 Ekonomiska konsekvenser

4.2.2.1 Konsekvenser för husbolag och aktieägare

Den allmänna bedömningen är att de föreslagna ändringarna i lagen om bostadsaktiebolag orsakar bolagen endast små direkta kostnader. Sådana kostnader orsakas i huvudsak av att husbolagets ledning (styrelse och disponent) använder tid för att till exempel sätta sig in i de nya förpliktelserna. Å andra sidan är det inte möjligt att uppskatta den arbetstid som husbolagets ledning använder i euro genom att utnyttja regleringsbördanräknaren, eftersom största delen av husbolagen har lekmannastyrelser och en del också lekmannadisponenter, varvid förvaltningen sköts som frivilligarbete. När det gäller professionella disponenter torde de nya skyldigheterna påverka prissättningsgrunderna för tjänster, vilket i sista hand syns i prissättningen av husbolagets disponenttjänster och ska betalas av husbolagen.

I förslagen har man i möjligaste mån försökt minska den administrativa belastningen på husbolagen till exempel genom att förtydliga bestämmelserna och lätta upp beslutskraven. Strävan med de föreslagna ändringarna är också att förbättra informationen till aktieägarna och deras påverkningsmöjligheter, varför ändringarna kan ha positiv inverkan på till exempel utredningskostnaderna för tvister och även risken för rättegångskostnader när rättsläget blir klarare.

Nedan presenteras ett sammandrag av de viktigaste ekonomiska konsekvenserna. I tabellen har inte beaktats situationer där man avviker från ansvarsfördelningen genom bolagsordningen. Konsekvenserna beskrivs mer ingående per förslag nedan.

Tabell 8. Sammandrag av ekonomiska konsekvenser.

Konsekvensmekanism	Förslag	Målgrupp	Konsekvensens art
Minskade förvaltningskostnader	Förtydligande av kallelsesättet till bolagsstämma, fördelning av vattenkostnaderna, information till bolaget från LMV, kostnadsfördelningen i fråga om laddningspunkter för elbilar, förlängning av emissionsbemyndigandets giltighetstid	Alla bolag	Färre fel och utredningar, inga extra bolagsstämmor för att fatta beslut

Inriktning av underhållskostnaderna	Aktieägarens ansvar för ändringsarbeten förtydligas, aktieägarens omsorgsplikt för lokaler som denne använder, precisering av ansvaret för fönster	Alla bolag	Tvisterna och tolkningssvårigheterna minskar, reparations- och underhållskostnader kan planeras och realiseras effektivare
Kontrollerad avveckling - Tydligare beslutsförfarande - Förutsägbara likvidationskostnader och färre juridiska oklarheter - Aktieägarnas betalningsvilja kan förutsägas när kontrollerad avveckling hotar - Belastningen på disponenten och förvaltningen minskar när beslutanderätten överförs till bolaget	- Färre extra stämmor och tolkningstvister - Likvidatorns och de sakkunnigas kostnader kan förutsägas, färre tvister och mindre rådgivningskostnader - Bättre beredskap för ekonomiska påföljder för bolaget	Bolag där en avveckling är sannolik	- Tydligare förfarande minskar stämмо- och förvaltningskostnaderna - Bättre planering förebygger tilläggskostnader - Förhindrad värdesänkning och bättre tajming

De föreslagna bestämmelserna om korttidsuthyrning. På allmän nivå hänför sig konsekvenserna till hur lagen om bostadsaktiebolag möjliggör verksamhetsförutsättningar för korttidsuthyrning utan att bolaget, andra aktieägare och andra boende orsakas onödiga kostnader. Syftet med de föreslagna bestämmelserna om korttidsuthyrning är att varje aktieägare kan använda sin aktielägenhet på det sätt han eller hon vill för boende samt lång- eller kortvarig uthyrning så att detta inte orsakar bolaget, aktieägarna och de boende tilläggskostnader eller annan olägenhet som avviker från boende. I detta avseende avviker förslaget inte väsentligt från den gällande lagens principer för användning av aktielägenheter och det ingriper inte i aktieägarnas berättigade förväntningar på hur och med vilka konsekvenser användningen av en aktielägenhet ska ordnas för användningsändamålet enligt bolagsordningen. Avsikten med förslaget är inte att förbjuda eller begränsa korttidsuthyrning kategoriskt eller på grund av den olägenhet som den eventuellt orsakar, så att man inte grundlöst ingriper i aktieägarens ekonomiska verksamhetsförutsättningar eller konkurrensneutraliteten mellan olika aktörer: korttidsuthyrning av en bostadslägenhet kan vara verksamhet som hänför

sig till en enskild aktieägars eller en institutionell placerares bostadsinvestering, eller så kan den erbjuda en aktieägare som bor i lägenheten möjlighet att utnyttja lägenhetens ekonomiska värde i enlighet med sin livssituation när det inte finns efterfrågan på längre hyresförhållanden i området. Sålunda är avsikten att möjligheten att tillåta korttidsuthyrning ska bedömas fall för fall, med hänsyn till alla omständigheter som inverkar på saken.

Genom besittningstagande av en lägenhet kan man säkerställa att bolaget inte lider ekonomisk skada till exempel för att korttidshyresgäster orsakar skador till exempel i bolagets lokaler och utrymmen. Det finns ingen statistik över hur mycket skador som iakttagits i husbolagen till följd av korttidsuthyrning. Intresseorganisationerna har dock gjort enkäter om saken bland sina medlemmar, och resultaten visar att inställning till korttidsuthyrning och olägenheterna till följd av den varierar. Exempelvis enligt en enkät som Suomen Vuokranantajat genomförde 2024 hade endast ett fåtal upplevt störningar till följd av korttidsuthyrning⁹⁴. I en enkät som Fastighetsförbundet genomförde 2020 var å andra sidan vanliga problem i samband med kortvarig uthyrningsverksamhet till exempelvis buller, avfallssortering och allmänna säkerhetsfrågor. Enligt enkäten hade husbolaget i ungefär var tredje fall varit tvunget att ingripa i verksamheten till exempel genom att ge verksamhetsutövaren en anmärkning eller varning om besittningstagande. Två av tre som besvarade enkäten upplevde att bestämmelserna om korttidsuthyrning är oklara.⁹⁵ De metoder som föreslås i propositionen kan ha positiv inverkan genom att rättsläget förtydligas, och å andra sidan kan de också medverka till att husbolaget genom besittningstagande kan påverka de direkta tilläggskostnader som orsakas av korttidsuthyrning. Å andra sidan är syftet med bestämmelserna att säkerställa att man inte ingriper i aktieägarers besittningsrätt utan tillräckligt vägande grund och att aktieägaren har tillgång till tillräckliga rättsmedel när bolaget använder en metod som väsentligt inverkar på hans eller hennes rättsställning. Kompletteringen av grunderna för besittningstagande behandlas mer ingående senare i detta avsnitt.

Genom att en aktieägare som bedriver korttidsuthyrning har omsorgsplikt och skyldighet att informera om sin verksamhet kan det säkerställas att den nytta som korttidsuthyrningen medför för aktieägaren och den risk som den orsakar bolaget, aktieägarna och de boende fördelas på ett förutsägbart och rättvist sätt. För de andra aktieägarna kan korttidsuthyrning till exempel vara förenad med risk för att de hamnar att betala för skador, eftersom en korttidshyresgäst inte nödvändigtvis har samma incitament som en långvarig hyresgäst att använda lägenhet omsorgsfullt. Med tanke på fördelningen av nyttan och riskerna är det motiverat att förutsätta att en aktieägare som bedriver korttidsuthyrning med till buds stående metoder väljer sina hyresgäster omsorgsfullt, och för att undvika skador instruerar dem tillräckligt i användningen av aktielägenheten och husbolagets lokaler och utrymmen. Likaså är det motiverat att förutsätta att aktieägaren med till buds stående metoder medverkar till att kräva skadestånd av en korttidshyresgäst genom att ge bolaget de uppgifter som behövs för att kräva skadestånd. Detta

⁹⁴ Suomen Vuokranantajat: Enkät: lyhytvuokrausta käyttänyt Suomessa joka neljäs, häiriöt harvinaisia 27.11.2024. Tillgänglig: <https://vuokranantajat.fi/uutiset/kysely-lyhytvuokrausta-kayttanyt-suomessa-joka-neljas-hairiot-harvinaisia/>.

⁹⁵ Finlands Fastighetsförbund: Lyhytaikainen vuokraaminen taloyhtiöissä, keskeiset tulokset 16.6.2020. Tillgänglig: <https://ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/media/1hvnj3sd/lyhytaikainenvuokraustoiminta2020.pdf>. I en enkät som genomfördes bland medlemmarna i Nyland 2025 hänförde sig på motsvarande sätt de största olägenheterna enligt dem som svarade till buller, nedskräpning eller andra störningar. Se Finlands Fastighetsförbund Uusimaa: Lyhytaikainen vuokraus taloyhtiössä -kysely. Tillgänglig: https://www.ukl.fi/wp-content/uploads/Kysely_Lyhytaikainen-vuokraus-taloyhtiössä-diat_10.12.2025.pdf.

inverkar särskilt på tryggheten av bolagets ekonomiska ställning när risken för att bolaget måste betala kostnaderna för till exempel en vattenskada som orsakats av en korttidshyresgäst minskar.

Vederlagsfritt förvärv av bolagets egna aktier. Bolagets förvärv av egna aktier hänför sig i allmänhet till situationer där förutsättningarna att bedriva affärsverksamhet i bostadsaktiebolagets affärslokaler har försämrats. Av de bostadsaktiebolag som Skatteförvaltningen känner till hade cirka 5 procent utöver bostadslägenheter även affärslokaler 2024. Enligt Fastighetsförbundets enkäter finns största delen av de bostadsaktiebolag som har affärslokaler i huvudstadsregionen, särskilt i flervåningshus⁹⁶. I praktiken besitter affärsidkaren affärslokalen på grund av antingen aktier som han eller hon äger eller ett hyresavtal. När förutsättningarna för affärsverksamhet försämrar kan det vara fråga om inverkan från en regional strukturförändring, varvid det kan vara i bolagets intresse att förvärva sådana aktier självt till exempel om aktieägaren blivit insolvent. I en sådan situation kan de ekonomiska verksamhetsförutsättningarna för såväl den aktör som överlåtit aktierna som bolaget påverkas: överlåtare kan minimera till exempel kostnadsbördan från en reparation när bolaget efter att ha förvärvat lägenheten kan bedöma utnyttjandet av en på längre sikt. Bolaget behöver inte heller betala vederlag för de aktier som det förvärvat, men å andra sidan förlorar det intäkterna från dem. Att vederlagsfritt förvärv underlättas kan emellertid också minska risken för att aktierna överlåts mot en nominell summa till en bulvan eller någon annan aktieägare med dålig betalningsförmåga som har vare sig avsikt eller möjlighet att betala lägenhetens vederlag.

Att beslutsförutsättningarna ändras så att bolagsstämman kan besluta om ett förvärv med enkel majoritet förtydligar beslutsförfarandet vid förvärv av egna aktier, eftersom beslutsförfarandet i nuläget är olika för vederlagsfritt förvärv och förvärv mot vederlag, så det är en tolkningsfråga huruvida förvärvet är vederlagsfritt och aktierna ges som gåva till bolaget och aktierna är förenade med en obetald låneandel eller obetalda vederlag. Vidare blir det lättare för aktieägarna att få information, eftersom aktieägarna ska ges tillräckliga uppgifter för att bedöma konsekvenserna av beslutet. På så vis skyddar förslaget aktieägarna även mot oväntade ekonomiska konsekvenser. Detta kan inverka på särskilt små husbolag, där konsekvenserna av beslutet avsevärt kan påverka de andra aktieägarnas skyldighet att betala vederlag. Att beslutet behandlas på bolagsstämman gör det således möjligt att effektivare bedöma de ekonomiska förutsättningarna för förvärvsbeslutet. Att bolagsstämman kan besluta att ogiltigförklara egna aktier underlättar och påskyndar på motsvarande sätt beslutsfattandet när beslut om ogiltigförklaring kan fattas i samband med förvärv av egna aktier.

Ändring av aktielägenheters användningsändamål och vederlagsgrund. I propositionen föreslås det att aktieägarens samtycke till en ändring av bolagsordningen inte behövs när vederlagsgrunden för en aktielägenhet i samband med en ändring av användningsändamålet ändras så att den motsvarar den vederlagsgrund som tillämpas på andra aktielägenheter med samma användningsändamål och ändringen biträds av minst fyra femtedelar av alla andra aktier och röster i bolaget än ägaren till den aktiegrupp som är föremål för ändringen.

I bolagsordningen är vederlagsgrunderna för affärslokaler ofta boniterade högre än vederlagsgrunderna för bostadslägenheter. En högre bolagsvederlagsgrund kan vara utmanande för affärslokalsaktieägarnas betalningsförmåga, om förutsättningarna för att bedriva affärsverksamhet i objektet har försämrats till exempel för att handeln är i kris eller för att området genomgår en större näringspolitisk förändring. Det går inte heller nödvändigtvis att hitta affärsverksamhet för lokalerna. Det kan således hända att de andra aktieägarnas hamnar att betala för en enskild affärslokalaktieägares betalningssvårigheter, vilket kan äventyra både

⁹⁶ Finlands Fastighetsförbunds statistik: Hoitovastikekysely 2025.

husbolagets och aktieägarnas betalningsförmåga. Förslaget kan således bidra till att bolaget smidigare än förr kan ändra sin interna struktur för att anpassa sig till minskad efterfrågan på till exempel affärslokaler. Å andra sidan möjliggör förslaget också andra olika situationer där användningsändamålet ändras, så det främjar förändringsflexibilitet.

Det är sannolikt att det finns färre affärslokaler och motsvarande aktielägenheter med annat användningsändamål, där en ändring av användningsändamålet kan vara förenad med behov av att ändra vederlagsgrunden, i bolag med ett litet antal aktielägenheter. Förslaget bedöms således påverka större husbolag med flera än 10 aktielägenheter, som utgör uppskattningsvis ungefär hälften av alla husbolag. Om konsekvenserna i högre grad riktar sig mot dessa större bolag, har en ändring av vederlagsgrunden till följd av ändrat användningsändamål inte någon betydande inverkan på de andra aktieägarnas betalningsskyldighet. Å andra sidan är det möjligt att den som berörs av det ändrade användningsändamålet är en majoritetsaktieägare, varvid konsekvenserna för de andra aktieägarnas betalningsskyldighet kan vara större. Bestämmelsen bedöms dock ha en väsentlig inverkan på husbolagets verksamhetsförutsättningar särskilt i de husbolag där en olönsam affärslokal behöver ändras till bostadslägenhet.

Likvidation samt överlåtelse av bolagets fastighet och byggnad. Strävan med de föreslagna bestämmelserna om likvidation och överlåtelse, det vill säga upplösning av bolag, är att göra det lättare att fatta sådana beslut på ett för aktieägarna kontrollerat och tillräckligt tryggt sätt. Det är dock svårt att bedöma framtidsutsikterna för kontrollerad avveckling eftersom saken är beroende av de framtidsförväntningar som används, såsom ekonomiska utsikter och överlag tillgången på renoveringsfinansiering. Enligt de enkäter om ekonomi och finansiering som Finlands Fastighetsförbund genomförde åren 2023 och 2025 har man i knappt några enskilda husbolag diskuterat en avvecklingsstrategi för husbolaget eller fattat beslut om en sådan (N=250–300 enskilda disponenter, som sköter sammanlagt cirka 7000 husbolag överallt i Finland). Å andra sidan stöds resultaten av enkäten av att under den nuvarande regleringens sjuåriga giltighetstid har det i handelsregistret registrerats endast tre kallelser till bolagsstämma i anslutning till beslut enligt BABL 6 kap. 38 §, varav två har gällt bostadsaktiebolag. Av det ovannämnda och eftersom den gällande bestämmelsen tillämpats mycket sällan kan man sluta sig till att i praktiken låter man åtminstone i någon mån bli att fatta sådana beslut även i sådana fall där det skulle vara motiverat med beaktande av den skada som fortsatt verksamhet orsakar. Det är dock svårt att uppskatta antalet sådana fall på ett tillförlitligt sätt och den framtida användningen av förfarandet är förenad med osäkerhet, eftersom antalet påverkas av bland annat förändringar i aktiernas värde i samband med att strukturförändringen avtar eller accelererar samt tillgången på finansiering (s.k. bankability).

Att förutsättningarna för beslut med kvalificerad majoritet lättas upp i förslaget till BABL 6 kap. 38 § kan bidra till smidigare och snabbare beslutsfattande. Effekten bedöms vara att beslut om genomförandet av projekt fattas på grundval av tillräckliga uppgifter och att besluten ekonomiskt ligger i bolagets och alla aktieägarnas intresse. Projekten är dock individuella och deras lönsamhet har att göra med om området till exempel påverkas kraftigt av strukturförändringen.

Förslaget som kompletterar bedömningen av avsevärd skada utvidgar bestämmelsens tillämpningsområde, så att den kan tillämpas i olika husbolag och situationer på ett smidigare sätt än förr. Exempelvis i radhus och parhus kan aktieägarna ha större ansvar för underhåll som grundar sig på bestämmelser i bolagsordningen än i flervåningshus. När även dylikt underhåll som aktieägaren ansvarar för kan beaktas vid bedömningen av avsevärd skada, kan bolaget smidigare fatta beslut om att avsluta bolagets verksamhet med beaktande av alla omständigheter. Å andra sidan kan situationen vara den att bolagets byggnader är behäftade med omfattande skador och i stort renoveringsbehov, så att betalningsbördan kan överstiga

husbolagets och aktieägarnas betalningsförmåga. När bedömningsbördan lättas upp, kan bolaget bättre rikta sina återstående ekonomiska resurser till sådana åtgärder som en kontrollerad avveckling av bolagets verksamhet förutsätter. Sådana åtgärder kan vara till exempel att utreda bolagets gäldenärsers ståndpunkter och nödvändiga finansierings- och försäkringsarrangemang. Dessutom är det möjligt att sänkt underhållsnivå på grund av beslutet minskar underhållskostnaderna av den fastighet och byggnad som ska överlåtas, vilket i sista hand kan öka aktieägarnas framtida utdelning av det upplösta bolagets nettoegendom.

Att kravet på en oberoende sakkunnigs utlåtande lättas upp kan sänka kostnaderna för beslut om likvidation och överlåtelse. Kostnaderna för bolaget av kravet på en oberoende sakkunnigs utlåtande enligt förslaget kan antas motsvara nyttan som ett sådant yttrande för bolagets beslutsfattande och aktieägarnas informationsbehov bättre än den gällande regleringen. I nuläget finns det ingen information om vilken sakkunskap husbolagen förutsätter av en oberoende sakkunnig. Uppmärksamhet borde eventuellt fästas åtminstone vid vilka kompetenskrav som ska ställas på en sakkunnig för att uppfylla kriterierna på innehållet i bedömningen. När det gäller kontrollerad avveckling torde centrala krav på sakkunniga vara bland annat ekonomisk och byggnadsteknisk kompetens. Det är möjligt att ökad tillämpning av bestämmelsen kan bidra till att exempelvis byggnadsfirmor och fastighetsutvecklare i fortsättningen är intresserade av att utveckla och tillhandahålla husbolag sådana tjänster.

Bostadsaktiebolags konkurs. Ett bostadsaktiebolags insolvens är en situation som kan ha avsevärda negativa konsekvenser för bolagets aktieägare och boende. Det är å andra sidan svårt att förhindra en sådan situation, om bolagets egendom har förlorats eller håller på att förlora sitt värde, kostnaderna har stigit eller varken bolagets aktieägarkår någon annan har tillräcklig förmåga eller intresse av att fortsätta eller utöka finansieringen. Det är således oundvikligt, och i sista hand nödvändigt med tanke på bolagets borgenärer, att bostadsaktiebolaget kan försättas i konkurs.

Statistiken över bostadsaktiebolags konkurser beskrivs i propositionens avsnitt om nuläge. I förhållande till det totala antalet bostadsaktiebolag utgör konkurserna enskilda och sällsynta fall. Enligt uppgifter i Patent- och registerstyrelsens Virre-tjänst syns en enskild stor bostadsbyggherres konkurs 2025 som ett kluster i statistiken, och den ledde till mer än en tredjedel av alla konkurser i enskilda bolag. Året innan (2024) förekom inget konkurserkluster av motsvarande skala, vilket betydde att antalet enskilda konkurser krympte. Enligt de enkäter om ekonomi och finansiering som Finlands Fastighetsförbund genomförde åren 2023 och 2025 bedömer disponenterna, som sköter sammanlagt cirka 7000 husbolag, att konkurshotet har förblivit så gott som oförändrats under den tvååriga granskningsperioden; i praktiken har endast en liten del av bolaget bedömt att de berörs av ett konkurshot. Det går dock inte att dra några allmängiltiga tolkningsslutsatser utifrån detta, eftersom det handlar om disponenternas (N=250–300) enskilda uppskattningar. Bedömningen av framtidsförväntningarna försvåras dessutom av att antalet konkursansökningar inte korrelerar med det slutliga antalet konkurser. Sålunda är det inte möjligt att få en helhetsbild av antalet kommande konkursansökningar och till exempel hur de på allmän nivå inverkar på till exempel bostadsbyggnadsbeståndets utveckling och områdets ekonomiska utsikter.

Enligt de konkursansökningar från åren 2014–2024 som fåtts från tingsrätterna är de vanligaste orsakerna till att bolagen söker sig i konkurs följande:

- det byggbolag som låtit bygga bostadshuset gick i konkurs,
- den samlade renoveringsskulden är omfattande, men banken har inte beviljat mera lån,

- det företag som hyrt affärslokalerna har underlåtit att betala vederlag under flera år,
- aktieägarna har låtit bli att betala vederlag,
- bostadshuset är inte i reparationsdugligt skick, och att
- kommunen har förbundit sig att köpa/hyra husbolaget av säljaren, men har dragit sig ur affären.

Enligt konkursansökningarna fördelar sig orsakerna således grovt taget mellan försämrad ekonomisk situation för bolagen samt ett åldrande fastighetsbestånd och stigande underhållskostnader i anslutning till det. Försämrad ekonomisk situation syns särskilt på så vis att bolagen inte har kunnat fortsätta sin verksamhet därför att obetalda vederlag har försämrat bolagets betalningsförmåga alltför mycket. Konkurserna i husbolag till följd av ett byggbolags konkurs syns som kluster i materialet, där flera bolag som tillhört samma byggherre har gått i konkurs samtidigt. Största delen av konkurserna har förekommit i husbolag i Nyland och Egentliga Finland. Av materialet kan man sluta sig till att särskilt i områden på tillbakagång försätts husbolag i konkurs på bolagets initiativ. Ett särdrag hos konkurser på gäldenärens initiativ är att de ofta förfaller.

Det går inte att direkt påverka bolagens ekonomiska verksamhetsförutsättningar med bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag. Fastighetskostnaderna och renoveringskostnaderna kommer att stiga ytterligare av ovannämnda orsaker. Aktieägarna kan vara ovilliga att göra ytterligare investeringar i bolaget eller så kan bolaget ha svårigheter att få lån. Även stigande räntekostnader kan belasta bolagets ekonomi. Sålunda kommer det oundvikligen att förekomma konkurser i bostadsaktiebolag och antalet påverkas inte bara av den regionala strukturförändringen och huruvida den eventuella avtar eller accelererar utan också av den allmänna utvecklingen av kostnads- och räntenivån. Även bolagsspecifika faktorerna som nivån på ordnandet av förvaltningen samt aktieägarnas betalningsberedskap och -villighet är av betydelse för bolagets fortsatta solvens.

Enligt förslaget ska i första hand bolagsstämman ha befogenhet att försätta bolaget i konkurs. Förslaget bidrar således till att olika aktieägars ståndpunkter utreds bättre än förr. Dessutom kan aktieägarna uttrycka sin vilja att delta i finansieringen av bolagets verksamhet för att undvika insolvens på bolagsstämman. På bolagsstämman kan man dessutom utreda till exempel husbolagets löpande kostnader och göra upp en kassaflödesanalys, utifrån vilken man kan bedöma om konkursboet har förutsättningar att möjliggöra fortsatt boende.

Förslaget kan inverka positivt på aktieägarnas möjligheter till inbördes kontakt och på utredningen av möjligheterna att återkalla konkursen. Sålunda bidrar förslaget särskilt till att bostadsaktiebolags särdrag beaktas i konkursförfarandet; den besittningsrätt till en aktielägenhet som aktierna medför och den skyldighet att betala vederlag som följer av syftet med bolagets verksamhet är centrala faktorer som gör att ett bostadsaktiebolags konkurs inte kan jämföras med ett vanligt (aktie)bolags konkurs. Till följd av det ovannämnda kan förslaget till och med i någon mån minska antalet onödiga konkurser. Genom den förslagna befogenhetsfördelningen kan man dessutom säkerställa att beslutet om konkurs och dess rättsverkningar för aktieägarna inte kommer som någon överraskning för dem, utan de har så goda förutsättningar som möjligt att förbereda sig på verkningarna av konkursen. Syftet är detsamma med styrelsens underrättelseskyldighet när styrelsen fattar beslut om försättning av bolaget i konkurs med stöd av sekundära befogenhet i brådskande fall.

Regleringen bedöms inte onödigt begränsa borgenärernas rättigheter eller ett effektivt genomförande av konkursförfarandet, eftersom den föreslagna så kallade fredningstiden på en månad är jämförelsevis kort med beaktande av praktiska situationer och aktieägarnas skyldighet att betala vederlag föreslås fortsätta tills besittningsrätten till lägenheten upphör. Så tydliga bestämmelser som möjligt om rättsverkningarna av en konkurs för besittningsrätten till aktielägenheten och möjligheten att betala vederlag är ägnade att främja ett så smidigt och försonligt genomförande av konkursen som möjligt, vilket också bidrar till att främja tillgodoseendet av borgenärernas intresse.

Konkurser i bostadsaktiebolag påverkar avsevärt aktieägarna och deras ekonomiska verksamhetsförutsättningar. Enligt förslaget ska aktieägarens besittningsrätt och skyldighet att betala vederlag upphöra en månad efter det att boförvaltaren har delgett aktieägaren domstolens beslut om att försätta bolaget i konkurs. Om aktieägaren är fast bosatt i en aktielägenhet i det bolag som gått i konkurs och har ett bostadslån, har konkursen en betydande ekonomisk inverkan på aktieägarens situation: aktieägaren kan bli tvungen att betala bostadslån för både den bostad som gått förlorad i konkursen och en ny bostad. Å andra sidan är det möjligt att konkursboet förlänger aktieägarens besittningsrätt genom ett hyresavtal, om det är möjligt i det enskilda fallet (med beaktande av t.ex. fastighetens skick och läge samt en eventuell panthavares och andra borgenärs intressen) med tanke på boförvaltningen. I värsta fall har banken möjlighet att låta lånet förfalla till betalning med kort tidsfrist, om den bostad som utgjort säkerhet för lånet visar sig vara värdelös. Således kan ett husbolags konkurs påverka privatpersoners skuldsättning under en längre tid. I situationer där en bostad används som en placering kan aktieägaren på motsvarande sätt inte längre få hyresinkomster, eftersom besittningsrätten till aktielägenheten övergår till konkursboet. Konsekvenserna för aktieägarnas hyresgäster bedöms i avsnitt 4.2.4.

I ungefär hälften av de granskade konkursfallen har ansökan lämnats in av husbolagets borgenärer, såsom en bank, en bostadsfastighetsfond eller Skatteförvaltningen. Borgenären har ofta beviljat bostadsbolaget ett lån för byggande eller finansierat renoveringar. Andra vanliga borgenärer är till exempel disponentbyrå eller elverket och andra infrastrukturproducenter. Ur borgenärens synvinkel kan en konkurs leda till att det som återstår att realisera är en bostadsbyggnad i dåligt skick, varvid borgenären inte får ut sin fordran till fullt belopp. Borgenärernas intresse i ett bostadsaktiebolags konkurs har beaktats i förslaget genom att förtydliga överföringen av besittningsrätten till bolagets fastighet och byggnad till konkursboet som följd av att bolaget försätts i konkurs samt genom att ge boförvaltaren möjlighet att överväga vilka åtgärder som behövs för en ändamålsenlig skötsel av konkursboets tillgångar. Propositionens bestämmelser om konkurs kan antas stöda konkursförfarandets huvudsakliga syfte att effektivt realisera skuldansvaret. Detta är nödvändigt bland annat för att säkerställa att bostadsbolags insolvens inte är förknippad med någon särskild risk för borgenärer som dessa skulle behöva beakta till exempel i prissättningen av finansiering som beviljas bostadsaktiebolag.

Tillträde till en aktielägenhet. Förslaget bedöms minska tolkningstvisterna. De föreslagna preciseringarna innebär att bolagets företrädare kan åberopa en lagbestämmelse om rätt att besöka lägenheten även utan aktiv överenskommelse med aktieägaren eller den boende, om denne avsiktligt inte reagerar på meddelanden om besöket. Detta kan inverka väsentliga på genomförandet av underhåll och de kostnader som bolaget orsakas av det. Det kan till exempel vara fråga om ett sådant installations- eller reparationsarbete som kräver att man befinner sig i flera lägenheter samtidigt då det utförs.

Förslaget kan underlätta genomförandet av bolagets behövliga underhåll av fastigheten även när det är fråga om bolagets lokaler och utrymmen som används av aktieägaren eller innehavaren

av aktielägenheten. Exempelvis i situationer där aktieägarnas förråd finns i skyddsrummet, kan service- och underhållsåtgärder förutsätta tillträde till dessa lokaler. Bestämmelsen kan underlätta underhåll särskilt i sådana lokaler.

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning. De föreslagna kompletteringarna av grunderna för besittningstagande gör det möjligt att ingripa förfarande som orsakar olägenhet för bolaget, aktieägarna och de boende i vissa sådana fall som för närvarande står utanför tillämpningsområdet för grunderna för besittningstagande. Besittningstagande bidrar särskilt till att säkerställa bolagets kassaflöde, eftersom husbolaget i praktiken hyr ut den lägenhet som tagits i besittning. Besittningstagande kan således trygga bolagets fortsatta betalningsförmåga. Det är dock svårt att bedöma hur vanliga olika situationer av besittningstagande är i bostadsaktiebolag och vilken inverkan kompletteringen av lagen har på besittningstagande i varje enskilt fall.

Det är utmanande att förutspå hur den föreslagna grunden för besittningstagande som gäller korttidsuthyrning kommer att tillämpas i olika fall och försök att bedöma konsekvenserna på förhand är förenade med osäkerhetsfaktorer. Korttidsuthyrning som fenomen riktar sig på olika sätt till olika husbolag till följd av exempelvis bolagets läge, husbolagets storlek och aktieägarkårens sammansättning. Sålunda riktar sig även olägenheterna på olika sätt till bolaget och aktieägarna/de boende. Exempelvis i ett litet parhusbolag kan bullerolägenheter beröra hela bolaget, varvid kompletteringen av grunderna för besittningstagande i praktiken kan vara av väsentlig betydelse för ett enskilt bolag. I stora husbolag kan olägenheten å andra sidan beröra endast grannlägenheterna, varvid inverkan på boendesäkerheten och boendetrivseln kan vara ringa beroende på den boende.

Den föreslagna grunden för besittningstagande som gäller korttidsuthyrning inverkar direkt på hur husbolaget bedömer olägenheter som orsakas av upprepad korttidsuthyrning. Klart definierade grunder för besittningstagande underlättar bedömningar till den del det i nuläget har rätt oklarhet om de bedömningsgrunder som gäller överensstämmelse med användningsändamålet. Å andra sidan är det möjligt att korttidsuthyrningens acceptabilitet har bedömts utifrån husbolagets så kallade sociala profil; bolaget har till exempel kunnat ha rykte om sig som ett så kallat ägarbostadshus⁹⁷. När grunderna för att ingripa genom besittningstagande är klarare inverkar det också på hur en aktieägare som bedriver korttidsuthyrning kan bedöma den ekonomiska risk som verksamheten orsakar.

För en aktieägare som bedriver korttidsuthyrning kan å andra sidan redan en skriftlig varning om ett eventuellt besittningstagande främja förhandlingsprocessen mellan husbolaget och aktieägaren om tillvägagångssätten i samband med korttidsuthyrning, så att saken kan lösas i samförstånd. Den aktieägare som bedriver korttidsuthyrning kan ändra sin verksamhet till exempel så att han eller hon informerar korttidshyresgästerna bättre om husbolagets rutiner, så att bolaget inte orsakas kostnader av till exempel felaktig användning av lokalerna. Även hög risk för rättegångskostnader i anslutning till besittningstagandeprocessen kan främja en lösning i samförstånd.

Att den grund för besittningstagande som gäller brott mot ordningen kompletteras med en grund för besittningstagande som gäller bevarande av hälsan (BABL 8 kap. 2 § 1 mom. 6 punkten) kan påverka bedömningen av de regler för samlevnad som ska iakttas i husbolaget. I nuläget har tillämpningen av bestämmelsen kunnat påverkas av olika uppfattningar som råder i

⁹⁷ Hovila – Malo, Epätyypillinen vuokraustoiminta MRL:n ja AsOYL:n käyttötarkoitussääntelyssä, Liikejuridiikka 2/2017, s. 106-107.

husbolagen, varvid grunderna för besittningstagande har kunnat orsaka oklarheter och kostnader för bolaget och aktieägaren/den boende. Förslaget har således en förtydligande inverkan på rättsläget.

Det är utmanande att på förhand bedöma konsekvenserna av den föreslagna nya grunden för besittningstagande, enligt vilken den aktielägenhet som är i aktieägarens besittning kan tas i bolagets besittning för viss tid, om det finns ett synnerligen vägande skäl för det som är jämförbart med de grunder för besittningstagande som nämns i 5 eller 6 punkten i samma moment. Det kan uppstå många slags situationer så det är förenat med osäkerhet att försöka förutspå hur grunden kommer att tillämpas. Direkta konsekvenser hänför sig dock åtminstone till hur bolaget kan begränsa verksamhet som orsakar skada på bolagets lokaler och extra kostnader. Det kan vara fråga om situationer där personer som är på besök i husbolaget orsakar skada eller störningar i bolagets lokaler. Genom den föreslagna nya grunden kan bolaget i sista hand ingripa i sådana situationer genom att använda besittningstagande.

Att särskild elektronisk delgivning tillåts är ägnat att underlätta förfarandet för besittningstagande när bolaget har tillgång till sådan kontaktinformation för aktieägaren eller hyresgästen som denna delgivningsmetod förutsätter. Exempelvis i Finlands Fastighetsförbunds enkät 2023 understödde nästan alla som svarade att elektronisk delgivning skulle tillåtas⁹⁸. Möjligheten att sända e-post begränsas till den e-postadress som aktieägaren har meddelat för sändande av kallelse till bolagstämman eller, när det gäller en hyresgäst, till den e-postadress som man har kommit överens om att använda för att sända meddelanden och delgivningar som gäller hyresförhållandet. Detta bidrar särskilt till att bolaget kan vid behov senare visa att delgivningen sänts till en sådan e-postadress, om det senare ifrågasätts huruvida delgivningen genomförts korrekt. På detta vis kan också förutsättningarna för effektiv delgivning konstateras så klart som möjligt. I praktiken kan elektronisk delgivning minska den administrativa bördan för husbolagets styrelse (särskilt när det gäller den tidsåtgången), när bolaget till exempel inte behöver skriva ut delgivningen på papper och leverera den till aktieägarnas brevvinkast.

Laddningspunkter för elbilar. Den presumtionsbestämmelse om vederlagsgrunden som föreslås i 6 kap. i lagen om bostadsaktiebolag kan förtydliga kostnadsfördelningsgrunden och underlätta beslutet om installation av laddningspunkter i de fall där bolagsordningen inte innehåller någon bestämmelse om vederlagsgrunden i fråga om aktier som berättigar till besittning av en bilplats.

I enlighet med förslaget kan jämn fördelning tillämpas på kostnadsfördelningen. Kostnadsfördelningen kan således inte anses orsaka bolaget större än ringa administrativ börda, när kostnaderna enkelt kan fördelas mellan de aktier som gagnas av projektet. Förslaget inverkar särskilt på så vis att bolaget inte behöver ändra bolagsordningen särskilt i fråga om vederlagsgrunden för kostnaderna för genomförandet av laddningspunkter och anmäla ändringen till handelsregistret. Då orsakas bolaget inte heller några behandlingskostnader för registrering av en ändring av bolagsordningen.

Husbolagens intresse för att genomföra laddningspunkter har legat på jämn nivå i flera års tid. Enligt Fastighetsförbundets renoveringsbarometer har husbolagens intresse för att genomföra laddningspunkter för elbilar förblivit på nästan samma nivå de föregående åren. Enligt Fastighetsförbundets senaste renoveringsbarometer från 2025 fanns ingen laddningsmöjlighet för elbilar i största delen (74 %) av de cirka 3 850 husbolag som besvarade enkäten. Av de genomförda projekten gällde uppskattningsvis lika många så kallade vanliga laddningspunkter

⁹⁸ Finlands Fastighetsförbund, Vastikkeet ja tiedoksiannot asunto-osakeyhtiöissä 2023.

under 11 kW och laddningspunkter över 11 kW. Det var vanligast att installera laddningspunkter i huvudstadsregionen. Under femårsperioden 2025–2029 är genomförande av laddningspunkter för elbilar det vanligaste renoveringsprojektet i både flervåningshus (27 %) och radhus (28 %).⁹⁹ Förslaget kan i någon mån öka intresset för att genomföra laddningspunkter när bolaget inte behöver binda kostnadsfördelningen till ändringar av bolagsordningen.

Bilplatser utanför bolagets fastighet och byggnad. De särskilda aktier enligt förslaget som medför rätt att besitta en parkeringsplats avviker från vanliga aktier i fråga om de bakomliggande ägande- och avtalsarrangemangen. Det är möjligt att den besittningsrätt som baserar sig på ett sådant avtal är något känsligare för ändringar än ägande av en byggnad eller besittning av en fastighet, något som man å andra sidan försöker begränsa genom att i lagen förutsätta en viss permanens av ett sådant arrangemang samt uppgifter om innehållet i arrangemanget lämnas i disponentintyget. När man dessutom beaktar den föreslagna presumptionsbestämmelsen om det särskilda inlösenvillkor som förutsätts i fråga om sådana aktier, väntas inte dylika arrangemang leda till ogrundade rättsförluster för dem som äger sådana aktier. Genom den föreslagna presumptionsbestämmelsen kan man dessutom säkerställa att bolaget inte orsakas onödiga administrativa kostnader av ändringar av bolagsordningen.

Inlösenklausul. Förslaget bedöms inte ha några betydande direkta kostnadseffekter för bolaget eller aktieägarna. Förtydligandet av lösningsrätten och att inlösen av en kvotdel av aktierna tillåts kan oftare än nu leda till situationer där ett samäganderättsförhållande uppkommer mellan aktieägare som är främmande för varandra. Samäganderättsförhållanden kan dock i sista hand lösas genom metoder som grundar sig på lagstiftningen om samäganderättsförhållanden. Dessutom kan aktieägaren anses ha godkänt även lösningsrätt som gäller en kvotdel när han eller hon förvärvat och överlåtit aktierna. Sålunda minskar sannolikheten för tvister och för det andra blir den rättsliga verksamhetsmiljön klarare när kringgåendet av inlösenklausuler genom på varandra följande överlåtelser förhindras. Till denna del effektiviserar kompletteringen av lagen alltså uppnåendet av inlösenklausulens syfte samt en kontrollerad ägarstruktur hos husbolag och på så vis deras långsiktiga värde.

Information till bolaget från Lantmäteriverket. Förslaget inverkar på husbolagets skyldighet att göra utredningar om och motivera uppgifternas användningsändamål, vilket minskar bolagets administrativa kostnader. När det blir enklare att få uppgifter påskyndas tillgången till uppgifter om aktieägarna, och på så vis kan risken för fel minska i situationer där husbolaget behöver uppgifter för till exempel finansieringsförhandlingar. Förslaget bedöms i huvudsak ha konsekvenser för stora husbolag, där det är mer utmanande att samla in de uppgifter som det handlar om än i små bolag.

Fördelning av vattenkostnaderna. Förslaget skapar klarhet i husbolagens verksamhet i situationer där vattenmätare får olika defekter. För närvarande har husbolagen inga etablerade rutiner när det gäller faktureringen. Bolaget har till exempel kunnat täcka kostnaderna med skötselvederlag eller återbetala vattenavgifter som tagits ut till felaktigt belopp till aktieägarna. Förslaget förbättrar förutsägbarheten hos bolagets kassaflöde, när det har tydliga tillvägagångssätt att ingripa i dylika situationer. För det andra påverkar inte ett enskilt fel de andra aktielägenheternas fakturering, eftersom bolaget har tydligare skyldighet att uppskatta

⁹⁹ Finlands Fastighetsförbund: Korjausrakentamisbarometri 7.5.2025. Tillgänglig: https://www.kiinteistoliitto.fi/media/0cxlmcbf/korjausrakentamisbarometri2025_kevaet_embargo_07052025_jaettu_02052025.pdf.

förbrukningen i den lägenhet som vattenmätaren hänför sig till. På så vis bidrar förslaget också till en rättvis kostnadsfördelning mellan aktieägarna.

Underhållsansvar för fönster. Det nuvarande rättsläget, som baserar sig på lagens förarbeten och den juridiska litteraturen, har betraktats som oklart. Underhållsansvaret för innerfönstren har i praktiken tolkats avse underhåll av fönstret eller fönstren innanför det yttersta fönstret. På det sätt som beskrivs avsnittet om nuläge består dagens fönsterelement ofta av 2–4 fönster, som är en del av en helhet med avseende på värme-, ljud- och fuktisoleringen. Vid tolkningen har det ofta rått oklarhet om vilka fönsterdelar som bolaget respektive aktieägaren ansvarar för. Oklarheten har orsakat extra utredningskostnader för aktieägarna och husbolagen och å andra sidan onödiga meningsskiljaktigheter om fördelningen av underhållsansvaret. Utredningskostnader har till exempel kunnat orsakas av hur ansvaret för fönsterkonstruktionerna, fönsterrutorna eller de inre ytorna är fördelat mellan aktieägarna och bolaget. Förslaget minskar således utredningskostnaderna. På lång sikt kan förslaget dessutom minska reparationsbehoven, då bolaget kan utföra och konkurrensutsätta underhåll eller förnyelse av fönstren som en helhet och de olika fönsterdelarna behöver inte bedömas separat.

Aktieägarens omsorgsansvar för bolagets lokaler som aktieägaren har tillgång till. I propositionen föreslås det att aktieägaren ska omsorgsfullt sköta även en lokal som används av aktieägaren och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal. I praktiken gäller kravet endast sådana lokaler och utrymmen som inte nämns i bolagsordningen men som är i aktieägarens besittning, såsom markbundna terrasser och lägenhetsspecifika förråd. Att det föreskrivs om omsorgsplikten gör lagen lättare att läsa och är ägnat att främja en omsorgsfull skötsel av sådana lokaler och utrymmen med den påföljden att olika skador kan minska. Bestämmelsen kan således också ha en positiv inverkan på sådana lokalers och utrymmens användbarhet och hållbarhet, och därmed på värdet av bolagets egendom.

Aktieägaren ska anmäla en fel eller brist i en ovannämnd lokal som omfattas av husbolagets underhållsansvar till bolaget. Anmälningsskyldigheten förbättrar bolagets möjlighet att följa dylika lokalers skick och att utföra nödvändigt underhåll. Anmälningsskyldigheten medför ingen onödig administrativ börda för aktieägaren. Ur bolagets synvinkel gör anmälan det möjligt att direkt ingripa i reparationsbehov och kan på så vis minska risken för att skadan hinner sprida sig och reparationskostnaderna blir högre.

Aktieägarens underhållsskyldighet för eget ändringsarbete. I propositionen föreslås att det anges tydligare att aktieägaren svarar för kostnader som bolaget senare orsakas av underhållsbehov av ett ändringsarbete som aktieägaren eller den tidigare ägaren utfört och av underhåll av aktielägenheten. Förslaget motsvarar rådande tolkningspraxis, och ändrar inte på den utgångspunkt som konstaterats i förarbetena till tidigare lagändringar och som innebär att aktieägaren i princip också svarar för sådana kostnader och tilläggskostnader för underhåll av ändringarna som aktieägarens ändringsarbete senare eventuellt orsakar.

Förslaget kan ha positiva konsekvenser för beloppet av utredningskostnaderna, eftersom utredandet av saken med hjälp av olika rättskällor har kunnat orsaka onödiga kostnader och onödigt besvär. I praktiken har oklarheter kunnat orsakas till exempel när en tidigare aktieägare har utfört ändringsarbeten och den nya aktieägaren inte har förstått att han eller hon är ansvarig för kostnaderna för detta ändringsarbete.

En tidigare aktieägare har som ändringsarbete till exempel kunnat installera bekvämlighetsgolvvärme i badrummet eller inreda bostadslokaler i källar- eller vindsutrymmen, varvid kostnaderna kan vara betydande. Förtydligandet av bestämmelserna bedöms bidra på ett positivt sätt till att fördelningen av kostnadsansvaret och kostnaderna är lättare att förutsäga.

Bestämmelser om bolagsstämma. Ändringen av bestämmelserna om bolagsstämma bedöms inte i enskilda fall har några särskilt långt gående konsekvenser för ordnandet av bolagsstämma eller kostnaderna för detta. Å andra sidan handlar det om frågor som regelbundet dyker upp i alla eller nästan alla bostadsaktiebolags verksamhet, så även mer begränsade lagändringar underlättar ordnandet av och beslutsfattandet på bolagsstämmor. Inverkan kan vara betydande särskilt för sådana husbolag som inte har en professionell disponent.

Förslagen som gäller rätt att delta i bolagsstämman och sändande av stämmokallelse berör alla husbolag. Ändringarna kan minska tvister i anslutning till informationsgången, eftersom tillämpningen av bestämmelserna har varit förenade med tolkningssvårigheter efter övergången till bostadsdatasystemet. Förslaget som gäller deltaganderätt kan skapa klarhet i vem som deltar i stämman efter ett köp i den mån det har rätt oklarhet om deltagaren i nuläget. Ändringarna som gäller kallelsesätt kan skapa klarhet i situationer där bolaget tidigare har haft flera olika kontaktuppgifter för en aktieägare, som aktieägaren har kunnat ge bolaget för kallelser.

Propositionens förslag om att kravet på uppgift om hemkommun stryks bland de uppgifter som ska läggas fram på bolagsstämman underlättar skötseln av bolagets förvaltning. I nuläget har man kunnat utnyttja postadressen för att uppgift om hemorten, då den mer exakta uppgiften om postadress i den offentliga aktieboken har strukits över på bolagsstämman. Alternativt har man kunnat utnyttja till exempel den allmänoffentliga aktieboken för att upprätta röstförteckningen, varvid adressuppgiften har saknats helt och hållet. Att kravet stryks minskar det administrativa arbetet, när alla uppgifter i aktieboken som ska läggas fram på bolagsstämman i princip hittas i bostadsdatasystemet. Å andra sidan minskas det administrativa arbetet också av att man inte manuellt behöver stryka den mer exakta postadressen i den för bolagets aktieägare offentliga aktieägarförteckningen. Behovet av att skilja mellan aktieägare med samma namn inverkar inte heller, eftersom aktieägarna i vilket fall som helst kan skiljas från varandra med hjälp av aktiegrupperna.

Täckande av kostnaderna för användning och underhåll av en renovering som gagnar endast vissa aktieägare eller som överskrider sedvanlig nivå med bolagsvederlag. I propositionen föreslås det att för kostnaderna för användning och underhåll av renoveringar som gagnar endast vissa aktieägare eller som överskrider sedvanlig nivå ska ansvara endast de aktielägenheter där ägarna av de aktier som berättigar till innehav av lägenheterna har betalat bolagsvederlag för genomförandet av renoveringen. I praktiken kan det handla om sådana renoveringar som inverkar på aktielägenhetens värde. Det är således fråga om till exempel installation av badrum eller bastu, eller utvidgning av balkongen. Ändringen skapar klarhet i rättsläget och gör det lättare att utveckla enskilda aktielägenheter till en nivå som överskrider sedvanlig nivå och samtidigt riktar användnings- och underhållskostnaderna för en sådan ändring till dem som gagnas av den. Eftersom med dylika kostnader avses endast betydande kostnader och inte till exempel en situation där kostnaden för att ordna särskilt vederlagsuttag överskrider beloppet av det vederlag som tas ut av aktieägarna, orsakar förslaget bolaget endast ringa administrativ börda.

Det finns ingen statistik över i vilken utsträckning dylika renoveringar görs. Förslaget kan dock bidra till att i framtiden utvecklas fler enskilda aktielägenheter till en nivå som överskrider sedvanlig nivå, när kostnadsfördelningen blir klarare. Exempelvis kan tröskeln för att utföra olika renoveringar som främjar hållbar utveckling bli lägre. Förslaget förändrar inte nuläget när det gäller till exempel ändringsarbeten som förbättrar tillgängligheten eller tillgänglighetslösningar som genomförs i samband med renoveringar med stöd av bygglagstiftningen.

Information till aktieägaren om handlingar som gäller aktielägenheten. I lagen föreslås bestämmelser om rätt för aktieägaren att få uppgifter ur en handling som gäller aktielägenheten och som är av betydelse för användning och underhåll av lägenheten eller bedömning av kostnaderna för dessa eller för utövande av aktieägarens rättigheter eller fullgörande av dennes skyldigheter. Syftet med förslaget är att inverka på de problem som uppdragats i praktiska situationer när bolagets ledning utan grund vägrar att lämna ut sådana handlingar till aktieägaren till exempel i samband med underhållsarbeten.

I tvister som gällt husbolag har problemen gällt särskilt byggande, entreprenader och ansvarsfördelningen¹⁰⁰. Genom att förbättra informationen till aktieägaren kan man åtminstone bidra till att det blir lättare att utreda olika situationer med anknytning till underhålls- och skadeståndsansvar. På så vis kan man också förebygga utdragna tvister om underhållsansvaret och göra det lättare att ingripa i störningar. Å andra sidan har förslaget direkta konsekvenser för informationen till aktieägaren, eftersom denne har behov och rätt att få uppgifter för att kunna bedöma sitt ansvar och sina rättigheter. Förslaget ökar husbolagens administrativa börda i någon mån, när bolaget (i praktiken bolagets ledning) sammanställer handlingarna; i lagen har å andra sidan beaktats att en ersättning kan tas ut för den kostnader som bolaget orsakas av att lämna ut en kopia av en handling. Kostnaderna för att lämna ut en handling och förbereda den för utlämning påverkas av bland annat hur bolagets förvaltning är ordnad. Eftersom handlingarna kan lämnas ut elektroniskt är det möjligt att begränsa bolagets kostnader för att leverera dem. Förslaget medför inte heller någon skyldighet för husbolaget att skaffa nya handlingar, och det ökar inte ledningens omsorgsplikt eller aktieägarens frågerätt i övrigt jämfört med nuläget.

Bolagets rätt att tömma lokaler på övergivet lösöre. Övergivet lösöre som blivit kvar i bolagets lokaler är ett allmänt och praktiskt problem i husbolag. Det kan vara fråga om att de boende inte är villiga att återvinna eller sortera lösöre, eller så har egendom övergivits till exempel i samband med en flyttning. Trots att det inte finns någon exakt statistik över fenomenets omfattning, bedömer experter i disponentbranschen att man i nästan alla husbolag i något skede måste behandla herrelöst gods. Om det står klart att lösöret är övergivet – till exempel en cykel som i åratal stått orörlig i ett förråd – har bolaget i nuläget kunnat ha rätt att avlägsna eller förstöra den, bara åtgärderna dokumenteras omsorgsfullt. Eftersom situationen inte har varit helt entydig med avseende på regleringen, har många husbolag önskat tydliga verksamhetsmodeller och anvisningar för behandlingen av övergiven egendom, så att dylika ärenden kan skötas effektivt och lagenligt.

Lösöre som blir kvar i bolagets lokaler kan påverka användningen av lokalerna och i värsta fall utgöra en säkerhetsrisk. Tydligare reglering kan således bidra till att husbolagen med stöd av bestämmelsen kan tömma lokaler i deras besittning och på så vis frigöra dem för behovenlig användning.

Särskild granskning. Särskild granskning är en metod för minoritetsskydd som använts jämförelsevis sällan i bostadsaktiebolag. Syftet med de förslag som gäller den är att förbättra dess effektivitet och användbarhet på ett sätt som motsvarar de ändringar som föreslås i lagen om bostadsaktiebolag. Förslagen om särskild granskning kan förbättra metodens användbarhet.

¹⁰⁰ Ervasti, Kaijus: Asumiseen liittyvät konfliktit ja niiden oikeudellistuminen asianajajahaastatteluiden valoisissa. Edilex 17.12.2015. Tillgänglig: <https://www.edilex.fi/artikkelit/15995.pdf>. Se också Obstbaum, Yaira – Teerikangas, Minni – Saartenoja, Kaisla – Litmanen, Heini: Arjen ongelmat, riidat ja ratkaisut : kyselytutkimus arjen ongelmista, joilla on oikeudellinen ulottuvuus. Helsingfors universitet, Institutet för kriminologi och rättspolitik, översikt; 54/2023. Tillgänglig: <https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/bf253b6c-59b6-4d6b-b932-0228717ce3f8/content>

Särskilt bestämmelserna om skyldighet för bolagets ledning att biträda den särskilda granskaren är ägnade att förbättra informationen till denne och dennes förutsättningar att genomföra en särskild granskning som betjänar minoritetsaktieägarnas rättsskyddsbehov så bra som möjligt. Eftersom inga ändringar föreslås i innehållet i särskild granskning, förblir den arbetsmängd och den kostnad som granskningen orsakar ungefär som i nuläget. Å andra sidan kan ledningens skyldighet att biträda den särskilda granskaren öka husbolagets styrelses arbetsbörda i någon mån, men samtidigt förkorta längden på förfarandet, eftersom man i nuläget har kunnat vara tvungen att ta hjälp av utredningsmyndigheten för att få material som behövs vid granskningen.

Aktieemission. Genom att förlänga emissionsbemyndigandets giltighetstid kan man förhindra situationer där ett tidigare emissionsbemyndigande upphör till följd av den tid som krävs för att förbereda emissionen och bolagsstämman måste sammankallas på nytt för att besluta om bemyndigande för styrelsen. Förslaget kan således minska antalet bolagsstämmor som behöver ordnas per år, och för det andra bidra till att det blir smidigare och förmånligare att genomföra aktieemissioner.

Styrelsens rätt att väcka ogiltighetstalan. De situationer där det blir aktuellt för styrelsen att bedöma om ogiltighetstalan ska väckas på grund av bolagsstämmans beslut är i praktiken jämförelsevis sällsynta. Av denna orsak bidrar förslaget i första hand till att göra lagen mer lättläst och förhindra sådana eventuellt oklara situationer i samband med företräddande av bolaget som styrelsens talerätt kan leda till. I praktiken har bostadsaktiebolagets styrelse eller en styrelseledamot i vilket fall som helst andra i lagen föreskrivna metoder att undvika skada till följd av verkställigheten av ett lagstridigt beslut.

Skadeståndsansvar för ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Bestämmelserna om skadeståndsansvar för ömsesidiga fastighetsaktiebolag är ägnade att förbättra rätten till skadestånd för ett sådant bolags aktieägare eller någon annan skadelidande. Genom att föreskriva om skadeståndsansvar för bolaget kan man främja att skadestånd fås bland annat i situationer av så kallat anonymt vållande samt undvika att ersättningsansvaret på ett för den skadelidande slumpmässigt sätt riktas till exempelvis vissa personer i bolagets ledning. Det är mycket svårt att kvantitativt uppskatta sådana konsekvenser. Förslaget motsvarar delvis det gällande rättsläget, som inte framgår tydligt av lagen. Även till denna del underlättar förslaget läsningen av lagen och minskar utredningskostnaderna.

4.2.2.2 Konsekvenser för andra företag

De föreslagna detaljerade ändringarna av bestämmelserna förutsätter att företag i disponentbranschen och andra tjänsteleverantörer satsar resurser på att iaktta de nya ändringarna. Uppskattningsvis över hälften av husbolaget köper professionella disponenttjänster¹⁰¹. I praktiken kan disponentbolagen och andra aktörer fakturera husbolagen direkt för kostnaderna för att iaktta regleringen och förändringar till följd av den, så bolagens förvaltningskostnader kan påverkas direkt. De föreslagna ändringarna kan vidare öka disponentföretagens kostnader för informationssökning, som de tar ut av husbolagen. Det antas att till exempel de begäranden om handlingar som hänför sig till aktieägarens förbättrade rätt att få information (7 kap. 6 §) behandlas av disponenterna, eftersom disponenten vanligtvis administrerar husbolagets dokumentation. När styrelsen får ta ut en skälig avgift av aktieägaren för utlämnandet av sådana uppgifter allokerar kostnaderna på ett rättvist sätt till den aktieägare

¹⁰¹ Finlands Fastighetsförbund: Toimialakatsaus 2025. Tillgänglig: https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2025/09/Toimialakatsaus_2025.pdf.

som begär och behöver uppgifterna i stället för att kostnaderna fördelas på alla aktieägare i bolaget på vederlagsgrund.

Uppgift om aktieägarens dödsdag i den offentliga aktieboken. I nuläget är fastighetsförmedlarna i praktiken beroende av den offentliga aktieboken tills lägenheten har en elektronisk ägaranteckning. Förslaget kan således underlätta verksamheten för i synnerhet företag i fastighetsmedlingsbranschen när uppgift om aktieägarens död fås ur den offentliga aktieboken, och på så vis påskynda förberedelserna för att sälja aktierna.

4.2.2.3 Konsekvenser för bostadsmarknaden

Vederlagsfritt förvärv av egna aktier. Förtydligandet av förutsättningarna för att förvärva egna aktier kan öka antalet förvärvsbeslut och på så vis främja husbolagets anpassning till minskad efterfrågan på affärslokaler i områden där befolkningen minskar. Det är inte nödvändigtvis möjligt att bedriva en lönsam affärsverksamhet som överensstämmer med användningsändamålet i lokalen, så bolaget kan som en mer långsiktig lösning överväga till exempel att ändra lokalens användningsändamål, så att det kanske går att hitta en ny användare-ägare eller hyresgäst till lokalen. Inverkan på tillgången på bostäder kan således vara positiv.

Ändring av en aktielägenhets användningsändamål och av vederlagsgrunden. Ändring av vederlagsgrunden genom ett majoritetsbeslut (utan samtycken) i samband med att användningsändamålet ändras förbättrar husbolagets möjligheter att anpassa sig till förändrade behov av att använda lokalerna. Lokaler som blir tomma och försummelser med att betala vederlagen ökar i nuläget avsevärt risken för att bolag med en stor andel affärslokaler ska drabbas av ekonomiska svårigheter. Aktieägarna har kunnat vara lockade att sälja dylika olönsamma affärslokaler mot en nominell ersättning till aktörer som inte har den minsta avsikt att betala vederlag till bolaget. Den föreslagna ändringen förbättrar situationen till den del det är möjligt att ändra användningsändamålet för affärslokaler till bostäder, som det är bättre efterfrågan på.

Upplösning av bostadsaktiebolag. Förslaget bedöms inte medföra några negativa förändringar i värdeutvecklingen på bostäder, eftersom potentiella köpare får information om ett planerat projekt redan i ett tidigt skede ur disponentintyget. Det kan bidra till att den normala handeln med aktierna i det bolag som berörs av projektet avtar. Å andra sidan kan förslaget också att positiva konsekvenser för inte bara aktieägarnas ekonomi utan också för borgenärernas rättigheter och för kreditmarknaden, när de nuvarande förutsättningarna för beslutsfattande, som upplevts som dyra och tunga, lättas upp: till exempel reparationen av en fastighet som fått omfattande skador i en brand kan påbörjas snabbare när förfarandet kan tillämpas till lägre kostnader.

Bilplatser utanför bolagets fastighet och byggnad. Frågor som gäller parkeringsplatser spelar en central roll vid såväl nyproduktion som kompletteringsbyggande. I husbolag som saknar egna bilplatser har parkeringen kunnat ordnas till exempel i parkeringshallar eller på tomter som är i kommunens, stadens eller ett privat parkeringsbolags besittning. Enligt den rapport om trafik tjänster i husbolag som Transport- och kommunikationsverket publicerade 2018¹⁰² baserar sig parkeringen i de äldsta husen som byggts före 1970-talet ofta på parkering på gatan eller avgiftsbelagd boendeparkering, eftersom bolaget har endast få eller inga egna parkeringsplatser.

¹⁰² Voltti, Ville: Liikennepalvelut taloyhtiöissä. Finlands Fastighetsförbund 2018. Tillgänglig: https://www.traficom.fi/sites/default/files/media/file/Kiinteistoliitto_liikennepalvelut_taloyhtiöissä_2018.pdf.

På 1960–1990-talen var den vanligaste modellen platser i husbolagets besittning som det hyrde ut till de boende. Från och med 2000-talet har däremot aktiebaserad besittning av parkeringsplatser blivit avsevärt vanligare, och i de nyaste objekten är över hälften av platserna aktieplatser.

På grund av den mångsidiga utvecklingen av stadsbyggandet, planläggningen och tomthandeln har antalet olika parkeringsplatsarrangemang ökat. För bostadsaktiebolag som grundas är allt mera sällan möjligt att genomföra egen parkering på den fastighet som besitts och i byggnader som ägs av respektive bolag. Exempelvis förutsätter de stora kommunerna i huvudstadsregionen redan i tomtöverlåtelseavtalen att parkeringsplatser ska placeras i parkeringsplatsanläggningar/-bolag som de äger. Eftersom parkeringsplatser inte i nuläget kan omvandlas till egna aktier, kan priserna på dem kumuleras i försäljningspriserna på nya aktielägenheter i nybyggnads- och kompletteringsbyggnadsobjekt. Den föreslagna ändringen kan således ha positiv inverkan på prisutvecklingen på lägenheter. Förslaget kan underlätta uppfyllandet av de krav på parkeringsplatser som följer av byggnadsregleringen på ett smidigt och kostnadseffektivt sätt, något som det finns ett i praktiken identifierat behov särskilt i bostadsaktiebolags nyproduktion.

Syftet med de föreslagna bestämmelserna är att främja avtalsfrihet och verksamhetsmöjligheter för att ordna parkeringsplatser som omvandlats till aktier. Genom presumtionsbestämmelserna i den föreslagna inlösenbestämmelsen säkerställs å andra sidan att bolagen inte tar in sådana onödiga bestämmelser om inlösen i bolagsordningen som kan orsaka missförstånd när nybyggnadsobjekt marknadsförs.

Inlösenklausul. Strävan med bestämmelserna om inlösenklausuler är att skapa klarhet i, underlätta och påskynda inlösningsförfarandet. Ett så snabbt inlösningsförfarande som möjligt minskar den tid som går åt till att genomföra bostadsköp samt förkortar det oklara mellanläget för parterna i köpet och inlösen.

4.2.2.4 Konsekvenser för de offentliga finanserna och samhällsekonomin

Propositionen bedöms inte ha någon direkt inverkan på de offentliga finanserna. Förslaget förutsätter inte att myndigheternas resurser utökas eller att tillvägagångssätten ändras, men kan ha mycket små sådana konsekvenser för vissa myndigheters informationssystem som behandlas i avsnitt 4.2.4.1.

Propositionen bedöms inte ha några direkta eller omfattande konsekvenser på samhällsekonomisk nivå. Särskilt förtydligandet av underhållsansvaret och innehållet i ändringsrätten, underlättandet av bolagets beslutsfattande och preciseringen av metoderna för kontrollerad avveckling kan dock bidra till att främja bolagens underhåll och utveckling. Att kontrollerad avveckling av bolag underlättas (bl.a. förvärv av egna aktier utan vederlag) kan främja bolagets fortsatta verksamhet och finansiering i enlighet med aktieägarnas och de boendes gemensamma (boende)intressen.

4.2.3 Miljökonsekvenser

Laddningspunkter för elbilar. Bedömd som en helhet ökar propositionen inte på något betydande sätt bostadsaktiebolagens incitament eller vilja att genomföra laddningspunkter för elbilar. I stället för med bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag kan man försöka påverka sådana incitament och kostnader till exempel genom bygglagstiftningen och eventuella offentliga stöd. Av betydelse för installationen av laddningspunkter kan vara till exempel genomförandet av det nya energieffektivitetsdirektivet, som bereds som bäst vid miljöministeriet, eftersom direktivet förutsätter att beredskap för laddningspunkter installeras i

bostadsbyggnader i vissa situationer. Av dessa orsaker är miljökonsekvenserna av ett ökat antal laddningspunkter som helhet osäkra och beroende av annan lagstiftning samt av marknadsutvecklingen.

Det går inte att direkt bedöma vilken betydelse beredskapen för laddningsstationer, det vill säga förinstallerad kabeldragning och tomrör som utgör kanaler för elektriska kablar samt laddningsstationerna, har när antalet elbilar ökar samt de konsekvenser detta eventuellt har för miljön. Å andra sidan kan onödiga laddningspunkter ta resurser från andra ansvarsfulla investeringar i bostadsaktiebolag. Eftersom bostadsaktiebolagen kan rikta resurser och kostnader som behövs för att installera laddningspunkter även till andra investeringar som främjar en hållbar utveckling, såsom luftvärmepumpar, är det inte möjligt att exakt bedöma hur mycket de föreslagna bestämmelserna kommer att öka installationen av laddningspunkter. Dessutom är det möjligt att privatbilismen kommer att minska i popularitet i framtiden.

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning. Det föreslagna kompletteringarna av grunderna för besittningstagande gör det möjligt att ingripa så att även underlåtenhet att iakttä vad som krävs för bevarande av hälsan kan beaktas när en grund för besittningstagande tillämpas. I praktiken kan detta medverka till att man kan ingripa effektivare än förr i överträdelse av ett tobaksförbud som kommunen utfärdat. Detta gagnar särskilt sådana aktieägare/boende som inte röker men som exponeras för tobaksrök. Sålunda främjar förslaget uppnåendet av de tobakspolitiska målen, och kan på så vis minska aktieägarnas/de boendes exponering för passiv rökning. Konsekvenserna kan således betraktas som positiva, men begränsade så att de riktas till de bolag där överträdelse av tobaksförbudet har varit ett praktiskt problem.

Främjandet av elektroniska leveranssätt bedöms ha endast små miljökonsekvenser, eftersom dessa tillvägagångssätt kompletterar det nuvarande förfarandet och sålunda är det inte möjligt att bedöma i vilken utsträckning elektronisk delgivning kommer att utnyttjas.

Fördelning av vattenkostnader. Förtydligandena av fördelningsgrunderna för vattenkostnader kan indirekt uppmuntra bolagen att följa och inrikta vattenförbrukningen bättre. Konsekvenserna är dock begränsade, eftersom ändringen inte i sig förändrar husbolagens förbrukningsstrukturer.

Underhållsansvar för fönster. Fönstren inverkar på byggnaders energieffektivitet och boendehälsa. Praktiskt taget alla fönster totalrenoveras i något skede av husbolagets livscykel, så om underhållsansvaret överförs på bolaget kan det främja valet av energieffektiva fönster och för det andra minska till exempel husbolagets och aktieägarnas/de boendes uppvärmningskostnader.

Förslaget kan bidra till att fönsterkonstruktionen behåller sin funktionsduglighet längre, när ansvaret omfattar hela ytterfönsterkonstruktionen, det vill säga även två- eller treglasfönsters inre bågar och glas. Även värme- och ljudisoleringen kan påverkas. Detta kan främja fönsterhelhetens hållbarhet och energieffektiviteten på längre sikt.

4.2.4 Andra konsekvenser för människor och samhälle

4.2.4.1 Konsekvenser för grundläggande och mänskliga rättigheter samt andra konsekvenser för olika grupper av aktieägare och boende

De föreslagna ändringarna riktar sig i huvudsak till kostnadsfördelningen samt ordnandet och genomförandet av bolagets förvaltning samt avslutande av verksamheten. Största delen av de

föreslagna ändringarna har ingen betydande inverkan på tillgodoseendet av de grundläggande och mänskliga rättigheterna jämfört med nuläget. I första hand skapar de klarhet i rättsläget och baserar sig på etablerad lagtolkning samt rättspraxis.

En del av ändringarna har dock konsekvenser för tillgodoseendet av aktieägarnas och de boendes grundläggande och mänskliga rättigheter. Grundläggande fri- och rättigheter som tryggas i grundlagen och som är relevanta med tanke på förslaget är jämlikheten (GL 6 §), skyddet för privatlivet (10 §), egendomsskyddet (15 §), näringsfriheten och rätten till arbete (18 §), rätten till social trygghet (19 §) samt rättsskyddet (21 §). Dessa frågor granskas i anslutning till respektive förslag nedan.

Husbolags aktieägare och boende är en heterogen grupp, så förslagets konsekvenser kan beröra olika aktieägar- och boendegrupper på något olika sätt. De föreslagna ändringarna är dock av sådan karaktär att de i princip berör aktieägare och boende på samma sätt och för aktieägarnas del iakttas likställighetsprincipen enligt lagen om bostadsaktiebolag. Av denna orsak blir konsekvenserna av de föreslagna ändringarna inte väldigt olika för olika människogrupper.

Likvidation samt överlåtelse av bolagets fastighet och byggnad. När beslutsfattandet underlättas på förslaget sätt har man beaktat att aktieägarna kan forma sin ståndpunkt på behörigt sätt och å andra sidan aktieägarens ställning särskilt när det gäller begränsningen av underhållsansvaret (och kostnaderna till följd av det). Sålunda bedöms inte upplåtandet av bestämmelserna om beslut om överlåtelse och likvidation ogrundat försämra aktieägarens besittningsrätt till aktielägenheten och hans eller hennes boendetrygghet.

Upplåtandet av kraven bedöms skydda minoritetsaktieägarna, eftersom inledandet av likvidation och fattandet av överlåtelsebeslut i vilket fall som helst förutsätter att bolagets fortsatta verksamhet skulle orsaka aktieägarna avsevärd olägenhet.

Om beslutsfattande och rättsverkningarna av det fördröjs har det negativa konsekvenser för aktieägarnas ekonomi och borgenärernas rättigheter och även för kreditmarknaden i vidare bemärkelse.

Konkurs. Strävan med bestämmelserna om konkursers rättsverkningar i lagen om bostadsaktiebolag är att förtydliga konkursförfarandet och säkerställa aktieägarnas och de boendes minimiskydd när bolagets egendom övergår i konkursboets besittning. Detta är ägnat att skapa bättre förutsättningar än nu att ordna aktieägarens boende och beakta andra utrymmesbehov när den besittningsrätt till lägenheten som aktierna medfört upphör.

Förslaget har konsekvenser inte bara för aktieägaren utan även för hyresgästerna. Enligt propositionen upphör hyresavtalet mellan aktieägaren och hyresgästen när aktieägarens besittningsrätt till aktielägenheten upphör. Att det är konkursboet som prövar om hyresförhållandet ska fortsätta på motsvarande grunder som fortsatt besittningsrätt för aktieägaren tryggar ställningen även för aktieägarens hyresgäst. För aktieägarnas hyresgäster är (framför allt de ekonomiska) konsekvenserna dock ofta lindrigare än för de aktieägare som äger aktielägenheterna. Hyresgästens ställning tryggas också att aktieägarens skyldighet att underrätta hyresgästen om att besittningsrätten upphör, så att försummelse av skyldigheten kan leda till att aktieägaren blir skyldig att ersätta hyresgästens flyttkostnader.

För hyresgästerna hänför sig de direkta konsekvenserna till att de måste omorganisera sitt boende eller hitta en ny bostad. Konkursboet har möjligheter att vidta de åtgärder som skötseln av konkursförmögenheten förutsätter och kan bedöma om det är motiverat att låta även en hyresgäst bo kvar till exempel på ett nytt hyresavtal för viss tid. Det är alltså möjligt att en

hyresgäst inte behöver flytta ut från lägenheten. Å andra sidan kan en hyresgäst som flyttar ut från lägenheten bli tvungen att hitta en ny bostad. Enligt Suomen Vuokranantajat översikt av hyresmarknaden från 2025 var situationen på hyresmarknaden exceptionell i juni 2025: i många områden finns det fortfarande ett rekordantal lediga hyresbostäder. Exempelvis i Esbo var marknadsföringstiden för en hyresbostad i medeltal en månad, vilket betyder att en hyreslägenhet ofta står tom en månad. I huvudstadsregionen har hyrorna rentav sjunkit på många ställen – särskilt i Vanda. Också i andra stora städer är utbudet av hyresbostäder stort, och till exempel i Uleåborg och Jyväskylä finns många lediga bostäder. Ett stort utbud av bostäder håller på detta vis hyresutvecklingen i livskraftiga städer på en mycket måttlig nivå.¹⁰³ På orter med utflyttningsöverskott kan efterfrågan och utbudet vara mindre, vilket kan påverka tillgången på hyresbostäder. Det är också möjligt att grupper med särskilda behov, såsom personer med funktionsnedsättning och äldre som behöver tillgänglighetslösningar, har svårare än andra boende att hitta en bostad som motsvarar deras behov inom den föreslagna varningstiden. Det är således möjligt att konsekvenserna i enskilda fall kan vara betydande på individnivå. Det är dock svårt att bedöma konsekvenserna, eftersom man inte kan påverka hyresgästernas ställning mera allmänt med bestämmelserna om bostadsaktiebolags konkurs.

Konsekvenserna av enstaka konkurser i husbolag syns inte på gruppnivå i hushållens skuldsättning, trots att konsekvenserna i vissa fall kan vara betydelse för enskilda hushålls ekonomiska ställning. För en enskild aktieägare, ofta en privatperson är det fråga om aktieinnehav i ett bolag som går förlorat på grund av skyddet för borgenärerna. Genom propositionen förtydligas också bolagets beslutsfattande, vilket stärker aktieägarnas rättsskydd.

Tillträde till en aktielägenhet. Förslaget om tillträde till en aktielägenhet har koppling till skyddet för hemfriden. Det föreslås inte att grunderna för tillträde till en lägenhet ska utvidgas jämfört med nuläget, utan förslaget uppmuntrar till att man informerar och kommer överens om besöket på förhand och ordnar det vid en tidpunkt som passar aktieägaren så att lägenhetsbesöket sker i samförstånd. Av denna orsak föreslås det att till lägenheten fogas preciserande bestämmelser om situationer där man kan besöka lägenheten utan förhandsmeddelande och överenskommelse med aktieägaren endast om ärendets art eller brådskande karaktär kräver det. En sådan situation kan hänföra sig till exempelvis ett rörläckage eller en brand; i dessa situationer är det berättigat att gå in i lägenheten utan tillstånd med stöd av de allmänna bestämmelserna om nödtillstånd. Förslaget skapar klarhet i rättsläget och baserar sig på rådande (rätts)praxis, och i praktiken inverkar det inte på tillgodoseendet av skyddet för hemfriden jämfört med nuläget.

Aktieägarens underhållsskyldighet för eget ändringsarbete gäller alla aktieägares ändringsarbeten, det vill säga också ändringsarbeten som aktieägaren utför på egen bekostnad för att förbättra tillgängligheten både i den aktielägenhet som han eller hon besitter och i bostadsbolagets gemensamma lokaler. Förslaget är av betydelse för jämlikheten, eftersom möjligheten till sådana ändringsarbeten förbättrar aktieägarnas lika boendemöjligheter i bolaget. Dessutom förtydligar förslaget ansvarsfördelningen mellan aktiebolaget och aktieägaren och motsvarar det rådande rättsläget, och i praktiken påverkar det således inte tillgodoseendet av de grundläggande och mänskliga rättigheterna jämfört med nuläget. Det tar inte heller ställning till hur aktieägaren finansierar underhållskostnaderna. Aktieägaren har till exempel möjlighet att finansiera underhållskostnaderna med stöd som eventuellt beviljas med stöd av annan lagstiftning.

¹⁰³ Suomen Vuokranantajat: Vuokramarkkinakatsaus 2025. Tillgänglig: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2025/03/Vuokramarkkinakatsaus-2025.pdf>

Förslagen som gäller elektronisk delgivning av varning och beslut om besittningstagande syftar till att säkerställa att rättigheterna och rättsskyddet för grupper med särskilda behov tillgodoses. I förslagen beaktas att alla aktieägare och boende inte har möjlighet eller vilja att ta emot varningen eller beslutet elektroniskt. Av denna orsak kvarstår andra delgivningssätt, såsom rekommenderat brev, fortfarande som alternativa sätt att lämna informationen, och bolaget kan alltså även använda sig av vilket annat bevisligt delgivningssätt som helst som den gällande lagen tillåter. För det andra har man också beaktat att omständigheterna kan förändras efter att en e-postadress meddelats eller man kommit överens om att använda en elektronisk kommunikationskanal så att situationen de facto är en annan vid tidpunkten för delgivningen. Då kan husbolaget i enlighet med förslaget inte längre använda sig av elektronisk delgivning. Förslaget leder således inte till att aktieägarens eller den boendes ställning försämras grundlöst.

I förslagen beaktas uttryckligen olika människogrupper, såsom äldre och sådana personer med funktionsnedsättning som kan ha svårt att använda elektroniska kommunikationskanaler. Det är inte möjligt att uppskatta antalet sådana aktieägare och boende. På allmän nivå kan man dock konstatera att till exempel de äldre, det vill säga de som fyllt 70 år, uppgår enligt Statistikcentralen till över en miljon. Nästan 90 procent av dem som fyllt 75 år bor hemma och cirka 70 procent äger sin bostad. Av denna orsak beaktas det i förslaget att en delgivning inte kan ske elektroniskt, om avsändaren visste eller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, skada eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den elektroniska kommunikationskanalen. Avsikten är att säkerställa att dessa människogrupperns rättsskydd tillgodoses. Bolaget ska sålunda skaffa klarhet i att elektronisk delgivning inte kan anses motiverat med sådana aktieägare eller boende som inte kan antas få information som sänds elektroniskt på grund av bristande funktionsförmåga när det gäller elektronisk kommunikation.

Särskild granskning. De föreslagna ändringarna förtydligar förfarandet i anslutning till särskild granskning, säkerställer information till aktieägarna och stärker minoritetsaktieägarnas möjligheter att få frågor som gäller bolagets förvaltning bedömda, och förslagen har i huvudsak positiva konsekvenser för aktieägarnas rättsskydd. Bolagsledningens skyldighet att biträda en särskild granskar kan underlätta och påskynda processen. Å andra sidan kan det föreslagna förtydligandet att granskningen kan gälla en tidsperiod som sträcker sig högst till den bolagsstämma som fattat beslut om ansökan begränsa aktieägarens möjligheter att ansöka om särskild granskning och på så vis bidra till att försämra aktieägarens rättsskydd.

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning. Förslaget har positiva konsekvenser för hemfriden samt för vars och ens rätt till en hälsosam och trygg boendemiljö. De föreslagna kompletteringarna av grunderna för besittningstagande inverkar positivt på aktieägarnas och de boendes hemfrid i situationer där aktieägaren eller den boende själv inte skulle föra ett störande liv i lägenheten eller fastighetens eller byggnadens gemensamma lokaler och utrymmen. Att det blir lättare att ingripa i störande verksamhet har positiva konsekvenser för aktieägarnas och de boendes boendetrivsel och boendetrygghet. Å andra sidan bedöms förslagen inte ha någon inverkan på en enskild aktieägares eller boendes önskemål och preferenser som normalt hänförs sig till kollektivt boende i bostadsaktiebolagsform.

Trots att grunderna för besittningstagande kompletteras förblir tröskeln för att ta en aktielägenhet i bolagets besittning enligt en helhetsbedömning ungefär som i dag. Kompletteringen av bestämmelserna om besittningstagande bedöms således inte onödigt försämra aktieägarnas rätt att använda sina aktielägenheter på det sätt de vill.

En betydande del av efterfrågan på korttidsuthyrning infaller säsongtid, från november till mars, samt under sommaren. Förslaget kan bidra till att husbolagen kan ingripa i särskilt olika störningar under säsongtid med lägre tröskel. Olägenheten och tilläggskostnaderna ska bedömas

jämfört med om boendet i lägenheten skulle vara mer långvarigt på det sätt som man med fog har kunnat anta när bolaget grundades. Inverkan kan då vara till exempel att avvikande drag hos sedvanligt boende, som att de boende byts ut upprepade gånger och i snabb takt, kan dämpas genom besittningstagande av lägenheten. Sålunda ska det vara möjligt att ta en lägenhet i besittning trots att den som orsakat en enskild störning inte längre använder lägenheten. Detta kan inverka positivt på de andra aktieägarnas boendefrid. När besittningstagande hotar kan å andra sidan den aktieägare som bedriver korttidsuthyrning vara villig att rätta till sitt förfarande genom att ingripa i olägenheten och fästa uppmärksamhet till exempel vid att korttidshyresgästerna ges tillräckliga anvisningar.

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning: Korttidsuthyrning. Behoven av boende genomgår en förändring och korttidsuthyrning som fenomen kan hänföra sig till exempelvis turism, besök hos familjen eller arbetsresor. Propositionen bedöms inte ha någon direkt inverkan på i vilken utsträckning korttidsuthyrning (som fenomen) bedrivs i husbolag. Detta beror på att besittningstagande inte kan komma i fråga på grund av (överskridning av) kvantitativa kriterier, utan förslaget direkta konsekvenser har att göra med att minska olägenheterna av korttidsuthyrning.

Förslaget om komplettering av grunderna för besittningstagande gör det möjligt att samordna aktieägarnas och de boendes olika intressen. I bestämmelserna har bolagens varierande omständigheter (bl.a. läge, bolagets storlek, aktieägarkåren) och de krav som följer av egendomsskyddet beaktats. Bestämmelserna kan tillämpas i olika förhållanden i husbolagen, och de försätter inte ogrundat bostadsaktiebolagen, aktieägarna eller de boende i olika ställning.

Besittningstagande av en aktielägenhet enligt lagen om bostadsaktiebolag är ett jämförelsevist tungt och utdraget förfarande för att ingripa i användningen av lägenheten. Besittningstagande har negativa konsekvenser för aktieägarens äganderätt, men grunden är den olägenhet som förseelsen orsakar bolaget och de andra aktieägarna. Enligt förslaget kan ingripande i korttidsuthyrning grunda sig på de olägenheter eller tilläggskostnader som den medför på ett sätt som avviker från boende. På så vis skapar förslaget klarhet i det rådande rättsläget och bolagets möjligheter att ingripa i den olägenhet som korttidsuthyrning medför, och tillgodoseendet av egendomsskyddet påverkas inte märkbart jämfört med nuläget. Bolaget har redan i nuläget rätt att ingripa i (inkvarterings)användning av en aktielägenhet som strider mot användningsändamålet enligt bolagsordningen när användningen är väsentligt och av större betydelse än ringa. Den föreslagna möjligheten att ingripa i den olägenhet korttidsuthyrning medför tryggar de andra aktieägarnas grundläggande rättighet till sin egendom, eftersom fortlöpande störning eller olägenhet kan försämra de andra aktieägarnas rätt att njuta av sin egendom. Även egendomens värde kan påverkas positivt. Dessutom kan korttidsuthyrning i praktiken vara näringsverksamhet som bedrivs yrkesmässigt, varvid även tillgodoseendet av näringsfriheten kan påverkas. Förslaget kan inte anses påverka näringsfriheten på något betydande sätt, eftersom avsikten är att ingripa endast i sådana olägenheter som inte heller annars borde vara tillåtna vid kollektivt boende i bostadsaktiebolagsform.

Å andra sidan berörs aktieägarna/de boende av sådan rimlig skyldighet att utstå mindre störningar och/eller obehag i anslutning till användningen av aktielägenheterna och bolagets lokaler som hänför sig till kollektivt boende i bostadsaktiebolagsform. Denna skyldighet gäller också situationer där användningen av de andra aktielägenheterna i bolaget inom ramen för användningsändamålet inte motsvarar en enskild aktieägars subjektiva förväntningar på boendet och boendetrivseln. Förslaget gör det möjligt att ingripa i större än ringa boendeolägenheter eller kostnader som korttidsuthyrningen medför, vilket i praktiken betyder att till exempel buller- och andra olägenheter som orsakas av uttryckligen upprepade korttidsuthyrning påverkas.

Med tiden när korttidsuthyrning blir vanligare är det möjligt att de olägenheter som upplevs i samband med korttidsuthyrning allt oftare har att göra med att en aktieägare har antagit att han eller hon har förvärvat aktier i ett husbolag där korttidsuthyrning inte förekommer. För att undvika sådana situationer föreslås det i det utkast till disponentintyg som utgör bilaga till propositionen att till intyget fogas uppgift om huruvida korttidsuthyrning bedrivs i bolaget. När en aktieägare förvärvar aktier har han eller hon således tillräckliga uppgifter för att bedöma i vilken omfattning korttidsuthyrning bedrivs i husbolaget och vilka konsekvenser det kan ha för boendeförhållandena eller för aktiernas värdeutveckling.

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning: bevarande av hälsan. I nuläget kan en aktielägenhet tas i husbolagets besittning på grund av tobaksrökning, om de i lagen föreskrivna förutsättningarna för besittningstagande uppfylls. Syftet med förslaget är att skapa klarhet i det rådande rättsläget och att även underlätta att iaktta vad som krävs för bevarande av hälsan ska kunna beaktas när besittningsgrunden tillämpas. På så vis främjar förslaget också det allmännas uppgift att främja befolkningens hälsa (GL 19 §).

4.2.4.2 Konsekvenser för domstolarna och andra myndigheter

Upplösning av bostadsaktiebolag. Sådana upplösningar av bostadsaktiebolag som avses i bestämmelserna har indirekt inverkan på fastighetsinskrivningsförfarandet vid Lantmäteriverket. Ändringarna har till exempel ingen inverkan på de gällande anvisningarna om olika granskningar, när överlåtaren är ett bostadsaktiebolag och det är fråga om ett beslut med kvalificerad majoritet.

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning. De föreslagna kompletteringarna av grunderna för besittningstagande kan utöka husbolagens förfaranden för besittningstagande och därigenom eventuellt antalet vräkningsförfaranden vid utsökningen. Inverkan bedöms ändå vara liten i förhållande till domstolarnas och Utsökningsverkets arbetsmängd.

År 2024 avgjordes sammanlagt cirka 2 700 bostadsaktiebolagsärenden i domstolarna. Enligt Domstolsverkets uppskattning av den vägda arbetsbördan utgjorde bostadsaktiebolagsärenden endast cirka 0,45 procent av arbetsbördan i fråga om alla brotts- och civilmål som avgjordes 2024. Ur Domstolsverkets informationssystem går det inte att få någon noggrannare klassificering av bostadsaktiebolagsärendena angående i vilken utsträckning domstolarna har avgjort fall med anknytning till grunderna för besittningstagande enligt lagen om bostadsaktiebolag. Enligt Rättsregistercentralens ordsökning har det under åren 2020–2024 hänvisats till grunderna som gäller ett störande liv och bevarande av ordningen i uppskattningsvis endast 60 avgöranden. Sålunda torde de föreslagna kompletteringarna av grunderna för besittningstagande, där besittningstagande kan komma i fråga av ett synnerligen vägande skäl som är jämförbart med dessa, åtminstone inte i någon stor utsträckning öka domstolarnas arbetsmängd.

Enligt Utsökningsverkets statistik anhängiggjordes 2025 sammanlagt cirka 8 500 vräkningsärenden. Det finns inte någon specificerad statistik över vräkningsgrunderna, men enligt Utsökningsverkets bedömning är vräkningsgrunden nästan alltid obetalda hyror. Endast i cirka 5 procent av fallen bedöms någon annan orsak ligga bakom vräkningen, såsom besittningstagande av aktielägenheten. I Suomen Isännöintiliittos ekonomibarometer från 2025 hade 21 procent av dem som svarade nämnt störningar i lägenheten eller på fastigheten som en orsak till besittningstagande, medan 97 procent av dem som svarade angav obetalda vederlag

eller försummade betalning som orsak.¹⁰⁴ I praktiken kan bolaget ansöka om vräkning för att få lägenheten i sin besittning, om aktieägaren inte väcker klandertalan mot bolagsstämman beslut eller om aktieägarens klandertalan förkastas. Eftersom antalet vräkningar som gäller besittningstagande är tämligen få redan i nuläget, bedöms förslaget inte ha större inverkan än ringa på Utsökningsverkets verksamhet.

I och med den nya grunden för besittningstagande som gäller bevarande av hälsan kan en lägenhet tas i besittning till följd av överträdelse av tobaksförbud som utfärdats av kommunen. Enligt Tillstånds- och tillsynsverket för social- och hälsovårdens uppskattning har sammanlagt cirka 1 500 tobaksförbud utfärdats i husbolag med stöd av 79 § i tobakslagen åren 2019–2024. Det är alltså färre än två procent av husbolagen som berörs av ett sådant tobaksförbud. I denna kvantitativt lilla grupp kan den nya grunden för besittningstagande ha en förtydligande inverkan i situationer där tobaksförbudet överträds. Detta kan ha en liten inverkan på hur många tobaksförbud som söks hos Tillstånds- och tillsynsverket för social- och hälsovården.

Information till bolaget från Lantmäteriverket. Ur Lantmäteriverkets synvinkel skapar förslaget klarhet i förutsättningarna för att lämna ut uppgifter, när uppgifter kan lämnas ut till husbolaget för skötseln av bolagets förvaltning utan särskild utredning om användningsändamålet.

Särskild granskning. I praktiken görs ansökan om särskild granskning hos Tillstånds- och tillsynsverket. Under tiden januari 2022 – juni 2025 har det enligt regionförvaltningsverkens (numera Tillstånds- och tillsynsverket i enlighet med vad som nämnts ovan) statistik ansökts om sammanlagt 65 särskilda granskningar. På årsnivå har antalet ansökningar varit cirka 18 i genomsnitt. Antalet är lågt i förhållande till det totala antalet bostadsaktiebolag. Antalsmässigt har flest granskningar ansökts hos Regionförvaltningsverket i Södra Finland (tot. 34 st.). Hos de andra regionförvaltningsverken har granskningar ansökts som följer: Regionförvaltningsverket i Östra Finland 8 st., Regionförvaltningsverket i Lappland 4 st., Regionförvaltningsverket i Sydvästra Finland 5 st., Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland 6 st. samt Regionförvaltningsverket i Norra Finland 8 st. Från början av 2026 har uppgifterna överförts till Tillstånds- och tillsynsverket samt på Åland till Statens ämbetsverk på Åland.

Tillstånds- och tillsynsverkets uppgift är att i varje enskilt fall bedöma om det finns vägande skäl för en särskild granskning. Sålunda ökar det föreslagna slopandet av aktieägarens kostnadsansvar åtminstone inte antalet grundlösa ansökningar om särskild granskning. Antalet ansökningar om särskild granskning kan dock påverkas, även om inverkan antas vara liten eftersom inga ändringar föreslås i innehållet i särskild granskning. I små husbolag kan dock möjligheten för granskaren att få förskott på eller en säkerhet för sitt arvode göra det lättare att hitta en särskild granskare efter den egentliga ansökan. Om förslaget ökar antalet granskningar, ökar ansökningarna till myndigheterna och ansökningsavgifterna. År 2026 är ansökningsavgiften 510 euro.

Uppgift om aktieägarens dödsdag i den offentliga aktieboken. Förslaget skapar klarhet i Lantmäteriverkets verksamhet, eftersom verket i fortsättningen har en klar lagbaserad skyldighet och rätt att i aktieboken anteckna uppgift om aktieägarens dödsdag, som kommer via

¹⁰⁴ Suomen Isännöintiliitto: Talous- ja isännöintiyrittäjäbarometri 2025. Tillgänglig: https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2025/12/Talous-ja-isannointiyrittäjäbarometri-2025-tulokset_uusi.pdf. Ekonomibarometern besvarades hösten 2025 av sammanlagt 308 experter i disponentbranschen, som skötte 6 900 husbolag.

Myndighetens för digitalisering och befolkningsdata, och rätt att utlämna ut denna uppgift till den som beställer en delkopia. Lantmäteriverket uppskattar att det krävs endast små ändringar i informationssystemet för att lägga till uppgiften.

4.2.4.3 Konsekvenser för informationssamhället

Propositionen har konsekvenser för informationssamhället och särskilt för främjandet av digitaliseringen. Förslagen om elektronisk delgivning av varning och beslut om besittningstagande kan främja sådana elektroniska delgivningar och på så vis bidra till en förbättring i situationer där aktieägaren avsiktligt har försök undvika att ta emot informationen. Förslagen kan vidare minska bolagets administrativa börda, eftersom elektroniska tillvägagångssätt inte orsakar bolaget några kostnader för till exempel pappersutskrift. För det andra kan informationsgången effektiviseras när informationen når mottagaren snabbare.

Elektronisk delgivning kan också vara förenad med risker. Aktieägaren/den boende måste emellertid själv överväga om han eller hon förbinder sig att använda elektroniska kommunikationskanaler på motsvarande som till exempel när kallelse till bolagsstämma sänds. Informationsgången kan också vara förenad med okontrollerade risker, om informationskanalen inte fungerar på avsett sätt. Den föreslagna modellen med två elektroniska kommunikationskanaler kan dock minska risken för att informationen inte kan lämnas på behörigt sätt. Bolaget kan till exempel utöver e-post sända en avisering som textmeddelande, varvid det är osannolikt att båda meddelandena misslyckas. Till denna del kan det också konstateras att till exempel vräkning inte kan komma på fråga innan ärendet anhängiggörs i domstol.

4.2.5 Sammantagna konsekvenser

Förslagen som gäller korttidsuthyrning har samband med den ändring av bygglagstiftningen som samtidigt bereds vid miljöministeriet och där det föreslås att begreppet kortvarig uthyrning ska definieras och att gränsen för tillståndsbelagd kortvarig uthyrning ska vara 90 dagar per kalenderår. Kommunen ska ha möjlighet att lokalt fastställa en högre gräns för tillståndsplikt än 90 dagar. Förslagen ska tillämpas endast på bostäder på kommunens detaljplaneområde som inte används för boende vid tidpunkten för korttidsuthyrningen. Miljöministeriets förslag gäller endast enstaka lägenheter, så utanför tillämpningsområdet stannar en betydande mängd lägenheter i de cirka 92 000 bostadsaktiebolagen.

Trots att föremålet för regleringen delvis är det samma gäller lagen om bostadsaktiebolag och bygglagen olika rättsförhållanden. Lagen om bostadsaktiebolag gäller de inbördes bostadsaktiebolagsrättsliga rättsförhållandena mellan bolaget, aktieägarna och de boende, medan bygglagen gäller byggnadens eller lägenhetens användares förhållande till boendemiljön och personer inom dess inflytelsesfär oberoende av deras privaträttsliga rättsförhållanden. Den bostadsbolagsrättsliga bedömningen av användningsändamålet baserar sig på bolagsordningens bestämmelser och tolkningen av dem tillsammans med bestämmelserna om besittningsrätt till aktielägenheten och gränser för användningen (särskilt grunderna för besittningstagande) i lagen om bostadsaktiebolag, medan det byggnadsrättsliga användningsändamålet baserar sig på myndigheternas planläggnings- och bygglovsbeslut, som bedöms utifrån bygglagstiftningen. Sålunda har eventuella sammantagna konsekvenser att göra med hur användningen av en aktielägenhet för korttidsuthyrning bedöms i ljuset av de från varandra avvikande kriterierna i lagen om bostadsaktiebolag och bygglagstiftningen.

Eftersom miljöministeriets förslag gäller endast en mycket liten del av lägenheterna i bostadsaktiebolagen, bedöms förslagen inte ha större än ringa sammantagna konsekvenser. Av

betydelse ur bostadsaktiebolagens synvinkel är de faktiska konsekvenser som användningen av en lägenhet har för bolaget och andra boende/aktieägare. Besittningstagande av lägenheten kan således inte komma på fråga enbart på grund av hyresförhållandenas längd och/eller överskridningen av kriterierna för totalt antal dagar, det vill säga oberoende av om korttidsuthyrningen har orsakat större än ringa olägenhet. Byggnadstillsynsmyndighetens eventuella uppmaning och varning för bolaget för att avsluta lagstridigt korttidsuthyrning kan dock beaktas vid bedömningen av besittningstagande på grund av en olägenhet eller kostnad som avviker från boende. Således är det möjligt att bygglagstiftningen, som blir tillämplig i några få fall, gör det lättare att ingripa i eventuella olägenheter.

Förslagen som gäller elektronisk delgivning och bolagets rätt att tömma lokaler på övergivet lösöre har samband med bestämmelser som samtidigt bereds i hyreslagen och som till sina centrala principer motsvarar de bestämmelser som föreslås i denna proposition. Förslagen som gäller hyreslagen berör i första hand parterna i hyresförhållandet, medan konsekvenserna av denna proposition riktar sig till såväl bolaget som aktieägarna/de boende. De likadana bestämmelserna kan ha synergifördelar särskilt i situationer där det är fråga om till exempel olika delgivningar till dem som bor i husbolaget. För det andra kan konsekvenser i någon mån synas även i tillämpnings- och tolkningspraxis i fråga om bestämmelserna på längre sikt.

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

5.1.1 Allmänt

De regleringsalternativ som bedömts i samband med beredningen beskrivs detaljerat i avsnitt 2.3 i betänkandet av arbetsgruppen för lagen om bostadsaktiebolag (länk: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/c2a9849c-5e16-40b3-80cc-24f03a8a6567/content>). I remissvaren på arbetsgruppens betänkande understöddes överlag arbetsgruppens förslag. Största delen av responsen på förslagen i betänkandet gällde det detaljerade genomförandet av det valda regleringsalternativet.

I det följande beskrivs de centrala regleringsalternativ som identifierats under beredningen och bedöms särskilt de förslag beträffande vilka remissinstanserna hade avvikande åsikter. Dessutom beskrivs de regleringsbehov som bekräftats efter att arbetsgruppens betänkande blev färdigt.

5.1.2 Korttidsuthyrning

Arbetsgruppen har bedömt potentiella regleringsmetoder som baserar sig på lagen om bostadsaktiebolag när det gäller att tillåta korttidsuthyrning. De viktigaste regleringsalternativen som arbetsgruppen identifierade hänförde sig till bedömningen av följande omständigheter: nya (presumptions)bestämmelser om förbud mot eller begränsning av kortvarig uthyrning, möjlighet att förbjuda eller begränsa korttidsuthyrning genom bolagsstämmans beslut med kvalificerad majoritet (m.a.o. utan krav på samtycke) och översyn av grunderna för besittningstagande av en aktielägenhet.

När det gäller definitionen av kortvarig uthyrning skulle acceptabla bestämmelser förutsätta att det motiveras varför den valda tidsmässiga definitionen av korttidsuthyrning och det tillåtna maximala antalet dagar gör det möjligt att ingripa i olägenheter till följd av korttidsuthyrningen utan att byggnadens eller lägenhetens ägares rätt begränsas onödigt. På grund av

bostadsaktiebolagens olika omständigheter och de olika sätten att ordna korttidsuthyrning är det oklart huruvida konsekvenserna av korttidsuthyrning kan identifieras tillräckligt enbart utifrån avtalens längd och det totala antalet dagar per år, vilket kan vara problematiskt med avseende på (egendoms)skyddet för besittningsrätten till aktielägenheten. Således ansågs det inte motiverat att främja detta alternativ under beredningen.

Alternativet som gäller förbud genom beslut med kvalificerad majoritet har bedömts som följer. Aktier i ett bostadsaktiebolag medför sådan besittningsrätt till en aktielägenhet som i stor utsträckning motsvarar äganderätt. I lagen föreskrivs det om rätt för aktieägaren att upplåta sin aktielägenhet för att användas av någon annan för en på förhand obegränsad kortare eller längre tid, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen. Bolagsstämman beslutar om ändring av bolagsordningen med i princip 2/3 kvalificerad majoritet. För en ändring av bolagsordningen måste man dock i vissa situationer få aktieägarens eller aktieägarnas samtycke. En sådan situation som identifierats i lagen är att den rätt att besitta lägenheten som aktierna medför ändras genom en ändring av bolagsordningen. Som ändring av besittningsrätten betraktas bland annat en begränsning som hindrar eller är till olägenhet för användningen av aktielägenheten på ett sätt som överensstämmer med dess användningsändamål. Samtyckeskravet tillämpas på bland annat en ändring av bolagsordningen som gör att lägenheten inte får hyras ut för boende. Boende som användningsändamål omfattar också sådan korttidsuthyrning som inte medför sådan olägenhet eller kostnad för bolaget eller andra aktieägare/boende som avviker från boende (enligt arbetsgruppens förslag kan bolaget ingripa i korttidsuthyrning som orsakar betydande olägenhet eller kostnad genom besittningstagande av aktielägenheten). Det kan anses att aktieägaren när han eller hon förvärvade aktierna med fog antog att aktielägenheten kan användas med korttidsuthyrning som kan jämföras med/hör till boende, och en sådan rätt kan inte begränsas utan samtycke genom att ändra bolagsordningen, varför ett förbud mot korttidsuthyrning i bolagsordningen utan aktieägarens samtycke skulle vara problematiskt med tanke på egendomsskyddet.

De alternativ som beskrivs ovan har förklarats och bedömts närmare i avsnitt 2.3.1 i betänkandet av arbetsgruppen för lagen om bostadsaktiebolag. Dessutom har arbetsgruppen bedömt eventuell skyldighet för aktieägaren att underrätta bolaget om bedrivande av korttidsuthyrning. Dyligt lämnande av uppgifter skulle emellertid kunna leda till att aktieägarnas och bolagets administrativa börda växer avsevärt, och oskäligt öka ledningens skyldighet att övervaka verksamheten.

Av de identifierade alternativen bedöms det alternativ som gäller grunderna för besittningstagande vara det som bäst går ihop med innehållet i besittningsrätten till aktielägenheten och de krav som följer av egendomsskyddet, samt göra det möjligt att tillräckligt ingripa i de faktiska olägenheterna till följd av korttidsuthyrning. Dessutom går det tämligen bra ihop med sådana nya fenomen i bostadsaktiebolagens omvärld som korttidsuthyrning utan att samtidigt orsaka andra olägenheter eller negativa följder.

I denna proposition föreslås det att det föreskrivs om grunden för besittningstagande på ett sätt som går i samma riktning som arbetsgruppens förslag. Under den fortsatta beredningen har förslaget dock setts över utifrån responsen i remissvaren så att det har ansetts nödvändigt att stryka betydandekriteriet för tillämpning. Besittningstagande berörs i vilket fall som helst av kravet på att förseelsen ska vara av större än ringa betydelse, så ett särskilt krav på att olägenheten ska vara betydande skulle kunna föranleda tolkningssvårigheter. Enligt förslaget ska man alltid kunna ingripa i användningen av en lägenhet när användningen kan påvisas orsaka olägenheter för användningen av de andra aktieägarnas lägenheter eller ekonomisk olägenhet.

Arbetsgruppen har också bedömt följande centrala regleringsalternativ som är tillämpliga på bedrivande av korttidsuthyrning när det gäller skadeståndsansvar: bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag om en särskild grund för skadeståndsansvar som är tillämplig på korttidsuthyrning, och bestämmelser om skyldighet för aktieägaren att medverka till att en korttidshyresgäst kan krävas på skadestånd. Arbetsgruppen föreslog i sitt betänkande att det skulle föreskrivas om skyldighet för en aktieägare som upplåtits sin aktielägenhet för att användas av någon annan att medverka till att utreda en skada som orsakats av den som använt lägenheten och till att användaren kan krävas på skadestånd genom att ge bolaget nödvändiga uppgifter.

Alternativt till att föreskriva om aktieägarens skyldighet att medverka i BABL 24 kap. kan det föreskrivas om skyldighet att lämna uppgifter i samband med bestämmelsen om aktieägarens underhållsansvar. Dessa krav kan samordnas med aktieägarens omsorgsplikt enligt 4 kap. 3 § 2 mom. Lagens 24 kap. gäller skadeståndsansvar och förfaranden i anslutning till det. Aktieägaren har redan med stöd av den gällande lagen skyldighet att medverka till att en skada som hans eller hennes hyresgäst orsakat utreds för att undvika skadeståndsansvar på grund av aktieägarens egen omsorgsplikt. När bestämmelsen ändras på föreslaget sätt, kan i bestämmelsen bättre beaktas aktieägarens skyldighet att lämna uppgifter som en del av aktieägarens övriga skyldigheter som gäller aktielägenheten. Av denna orsak har förslaget i betänkandet setts över under den fortsatta beredningen så att det föreslås att en aktieägare som upplåtit aktielägenheten för att användas av någon annan ska se till att han eller hon har de uppgifter som behövs om den som fått nyttjanderätt. Det föreslås att bestämmelsen fogas till 4 kap. 3 §. Det föreslås också att till bestämmelsen fogas uttrycklig skyldighet för aktieägaren att vid behov lämna uppgifterna till bolaget, varvid bolaget har bättre förutsättningar att utreda till vilken användare av aktielägenheten (t.ex. en korttidshyresgäst) det är skäl att rikta skadeståndsanspråket och att bedöma om den aktieägare som bedrivit korttidsuthyrning har ordnat sin verksamhet tillräckligt omsorgsfullt för att minimera skadorna.

5.1.3 Vederlagsfritt förvärv av bolagets egna aktier

Bestämmelserna om vederlagsfritt förvärv av egna aktier i lagen om bostadsaktiebolag har bedömts med avseende på hur förvärvets betydelse för bolaget och de andra aktieägarna borde beaktas i kraven på beslutsfattandet. Vid bedömningen har uppmärksamhet fästs vid den majoritet eller kvalificerad majoritet som krävs på bolagsstämman för att fatta förvärvsbeslutet samt vid kraven på uppgifter för förvärvsbeslutet.

Under beredningen har man granskat tre regleringsalternativ: att vederlagsfritt förvärv av egna aktier förtydligas, att vederlagsfritt förvärv av egna aktier läggs till tillämpningsområdet för 18 kap. så att beslut om förvärv alltid kan fattas med enkel majoritet, samt att vederlagsfritt förvärv av egna aktier läggs till tillämpningsområdet för 18 kap. och att kvalificerad majoritet krävs i vissa situationer.

Det första granskade alternativet hade att göra med att förtydliga när förvärv av egna aktier betraktas som vederlagsfritt. I detta alternativ skulle förvärv av egna aktier betraktas som vederlagsfritt när bolaget får egna aktier utan vederlag och aktierna inte är förenade med ett obetalt, förfallet bolagsvederlag eller en obetald bolagslåneandel. Då skulle begränsningen av tillämpningsområdet för BABL 18 kap. 2 § 3 punkten behöva preciseras så att bestämmelserna i lagens 18 kap. inte tillämpas på dylika förvärv av egna aktier utan vederlag. Sålunda skulle bolagsstämmans befogenhet att besluta om saken med enkel majoritet i praktiken följa av BABL 7 kap. 2 § 2 mom. 3 punkten, men inte framgå uttryckligen av lagen. Vidare skulle på förvärv av egna aktier utan vederlag inte tillämpas bestämmelserna i lagens 18 kap. om riktat förvärv eller omnämmandet av ett förvärvsbemyndigande i bolagsstämman eller förvärvsbeslutets

innehåll, vilket kan begränsa aktieägarnas möjligheter att bedöma konsekvenserna av ett sådant beslut. Om förvärv av egna aktier utan vederlag fortfarande skulle undantas från tillämpningen av bestämmelserna i lagens 18 kap., skulle inte heller de specialbestämmelser om förvärv av egna aktier som gäller saken tillämpas direkt med stöd av lagen på ogiltigförklaring eller vidareöverlåtelse av sådana aktier.

Det andra alternativet vore att lägga till vederlagsfritt förvärv av egna aktier till tillämpningsområdet för BABL 18 kap. så att beslut om förvärvet kan alltid fattas med enkel majoritet. Detta alternativ skulle motsvara det alternativ som presenteras ovan, dock så att beslut om att ta emot egna aktier vederlagsfritt alltid skulle kunna fattas med sådan majoritet som avses i lagens 6 kap. 26 §. Lagstiftningstekniskt och med tanke på tillämpningen av lagen skulle det enklaste alternativet vara att iakta samma beslutskrav i samtliga situationer av vederlagsfritt förvärv av egna aktier. Det skulle samtidigt på vara det effektivaste sättet att möjliggöra beslutsfattande på bolagsstämman för att förhindra att aktierna, i stället för att överlåtas till bolaget, skulle överlåtas vederlagsfritt på ett för bolaget skadligt sätt till en ny ägare (som man till exempel inte lyckas ta ut vederlag av för att täcka bolagets kostnader). Å andra sidan skulle alternativet inte beakta att aktier som tillfaller bolaget utan vederlag kan vara förenade med en betydande bolagslåneandel, som kan öka de andra aktieägarnas skyldighet att betala vederlag på ett sätt som de inte har kunnat beakta.

I det tredje alternativet skulle vederlagsfritt förvärv av egna aktier inkluderas i tillämpningsområdet för 18 kap. i lagen om bostadsaktiebolag. Beslut om förvärv av aktier skulle kunna fattas på bolagsstämman med enkel majoritet, om förvärvet är genuint vederlagsfritt för bolaget och aktieägarna. Kravet på kvalificerad majoritet skulle tillämpas i situationer där förvärvet kan inverka på de andra aktieägarnas skyldighet att betala vederlag. BABL 18 kap. 5 § skulle vidare kompletteras så att i ett beslut om förvärv av egna aktier skulle det nämnas hur förfarandet inverkar på aktieägarnas skyldighet att betala vederlag. Det bedömdes att detta alternativ bäst förbättrar bestämmelsernas transparens och å andra sidan säkerställer att aktieägarna får tillräcklig information om de ekonomiska konsekvenserna av förvärvet av egna aktier före beslutsfattandet.

5.1.4 Ändring av en aktielägenhets användningsändamål och vederlagsgrunden

Ändring av bolagsordningen med kvalificerad majoritet (BABL 6 kap. 34 § 1 mom.) och samtycke av den aktielägenhet som berörs av ändringen är i sig en tillräcklig metod att ändra en aktielägenhets användningsändamål (under förutsättning att aktielägenhetens ägare vid behov svarar för de ändringsarbeten som det nya användningsändamålet förutsätter på egen bekostnad). Det krav på samtycke som baserar sig på BABL 6 kap. 35 § 1 mom. 4 punkten för att öka aktieägarens betalningsskyldighet kan dock om en aktieägares samtycke saknas leda till att grunden för bolagsvederlaget för en sådan aktielägenhet kan inte ändras så att vederlagsgrunden motsvarar vederlagsgrunden för andra lägenheter med samma användningsändamål. Å andra sidan kan den sistnämnda vederlagsgrunden i allmänhet betraktas som en ändamålsenligt kostnadsfördelningsgrund mellan aktielägenheter med samma användningsändamål, och en ändring av vederlagsgrunden kan främja värdet och användbarheten hos den lägenhet vars användningsändamål ändras på ett sätt som i sista hand även bolaget och de andra aktieägarna i allmänhet har nytta av jämfört med om vederlagsgrunden inte skulle ändras i samband med att användningsändamålet ändras (jfr t.ex. fortlöpande problem med uttaget av vederlag till följd av permanent värdesänkning på aktielägenheterna).

Under beredningen har man bedömt om det borde göras lättare att ändra grunden för bolagsvederlaget i samband med att lägenhetens användningsändamål ändras. Ändringen skulle

kunna göra det lättare att ändra särskilt affärslokalers användningsändamål till bostadslägenheter för att beakta den regionala strukturförändringen, minska underanvändningen av lägenheter och bevara deras värde. I praktiken skulle förslaget bidra till att i en stor del av bolagen kan inte en aktieägare eller en liten kvalificerad majoritet av aktieägarna hindra en ändring som är motiverat ur bolagets synvinkel och som de andra aktieägarna kan acceptera.

5.1.5 Likvidation samt överlåtelse av bolagets fastighet och byggnad

Under beredningen har funktionsdugligheten och ändringsbehoven hos bestämmelserna i BABL 6 kap. 38 §, som är avsedda att underlätta ett upplösningsbeslut, granskats punkt för punkt genom att bedöma å ena sidan skyddsobjektet samt å andra sidan de kostnader som kravet orsakar. Under beredningen har man identifierat ett centralt behov av att underlätta beslutsfattandet, eftersom det nuvarande förfarandet har utnyttjats i endast några få fall.

Respektive krav på beslutsfattandet bedöms ingående i avsnitt 2.3.23 i betänkandet av arbetsgruppen för lagen om bostadsaktiebolag. Huvudpunkter som granskats är bedömning av avsevärd skada som förutsättning för beslutsfattande (BABL 6 kap. 38 § 1 mom. 1 punkten), förtydligande av fördelningen av bolagets nettotillgångar när aktielägenheterna och aktiegruppen saknar värde (BABL 6 kap. 38 § 1 mom. 2 punkten), lättnad med kravet på en oberoende sakkunnig yttrande i anslutning till beslutsförslaget (BABL 6 kap. 38 § 3 mom.) samt begränsning av bolagets underhållsansvar till vad som är nödvändigt med tanke på boendet efter att beslutet fattats (BABL 6 kap. 38 § 5 mom.). Vid bedömningen har uppmärksamhet fästs vid att beslutet ska basera sig på tillräckliga uppgifter och en bedömning av bolagets situation och dess framtida utveckling.

Under beredningen har man ansett det motiverat att lätta upp kraven på beslutsfattandet, eftersom bolagen i dylika situationer vanligtvis har jämförelsevis små ekonomiska resurser att över huvud ordna verksamheten, och det är ändamålsenligt att rikta de återstående resurserna till åtgärder som förutsätts för en kontrollerad avveckling av bolagets verksamhet.

5.1.6 Bostadsaktiebolags konkurs

Under beredningen har man sett att särdragen hos bostadsaktiebolags konkurser behöver beaktas bättre än nu i lagen om bostadsaktiebolag. Vidare bör man säkerställa att i regleringen beaktas tillräckligt såväl bostadsaktiebolagets och dess aktieägares som bolagets borgenärers intressen samt intresset av att skuldansvaret realiserar effektivt. Bostadsaktiebolagets aktieägares (boende)behov måste beaktas i regleringen på ett sätt som inte onödigt begränsas en effektiv realisering av bolagets skuldansvar.

När man granskar särdragen hos bostadsaktiebolag med avseende på konkurs är det fråga om hur omfattande skydd som borde ges aktieägarnas besittningsrätt till sina aktielägenheter, som följer av bolagets rätt. De olika regleringsalternativen måste bedömas med avseende på hur riskfördelningen till följd av bolagets insolvens påverkas. Ett effektivt skydd för bolagets ägare kan påverka skuldansvaret och tillgodoseendet av borgenärernas rättigheter, varvid bolagens tillgång till finansiering och finansieringskostnader kan påverkas. Med tanke på finansieringssystemets funktionsduglighet skulle det vara problematiskt om bostadsaktiebolagets borgenärer till följd av aktieägarnas särskilda insolvensrättsliga skydd skulle bli tvungna att bära en väsentligt mer omfattande risk än andra bolag för konsekvenserna av bostadsaktiebolagets insolvens.

Under beredningen har regleringsalternativen bedömts särskilt med avseende på konkursförfarandet och rättsverkningarna av konkurser. Alternativen har förklarats och bedömts närmare i avsnitt 2.3.2.4 i betänkandet av arbetsgruppen för lagen om bostadsaktiebolag.

När det gäller konkursförfarandet har man bedömt om det borde föreskrivas om särskilt uppskov med försättande av bostadsaktiebolag i konkurs eller om befogenheten att försätta ett bostadsaktiebolag i konkurs borde preciseras. Särskilt uppskov bedömdes som problematiskt för att det skulle kunna minska incitamenten för bolaget att själv åtgärda bolagets situation i ett tidigare skede. Det ansågs motiverat att ändra befogenhetsbestämmelserna på det sätt som föreslås i propositionen bland annat därför att regleringen skulle vara mera i linje med bestämmelserna om bolagsstämman's allmänna befogenheter i lagen om bostadsaktiebolag, och å andra sidan skulle styrelsen behålla befogenhet att fatta brådskande beslut, som styrelsen utan dröjsmål ska informera aktieägarna om.

När det gäller rättsverkningarna har man under beredningen granskat särskilt gäldenärsbolagets (bostadsaktiebolagets) aktieägars skyldighet att medverka samt den fortsatta besittningen av bostadslägenheten eller aktielägenheten i övrigt, och utifrån detta ansågs det motiverat att föreslå att bestämmelserna ändras på det sätt som beskrivs i propositionen. Dessutom granskades möjligheten till offentlig utredning av medellösa bostadsaktiebolags konkursbon, men alternativet ansågs inte nödvändigt, eftersom problemet i praktiken ofta är att fastighetsegendomen saknar värde, varvid man inte torde uppnå något väsentligt bättre slutresultat med en offentlig utredning än när konkursen förfaller.

5.1.7 Tillträde till en aktielägenhet

Av lagen om bostadsaktiebolag, den juridiska litteraturen och allmän god bolagssed kan man i allmänhet sluta sig till hur man borde komma överens om besök i lägenheten och ordna besöket i olika situationer. Å andra sidan kan det också i samband med ordnandet av bostadsaktiebolagets företrädares besök i lägenheterna förekomma samma slags oklarheter som har gjort att man föreslagit att lagen om hyra av bostadslägenhet ska kompletteras. I praktiken kan bostadsaktiebolagets företrädare ha liknande behov att få tillträde till en aktielägenhet som hyresvärden när det gäller en uthyrd aktielägenhet. För att regleringen ska vara enhetlig har man under beredningen identifierat behov av att bedöma om 8 kap. 1 § om besök i lägenheten i lagen om bostadsaktiebolag på ett sätt som i huvudsak motsvarar de föreslagna bestämmelserna i lagen om hyra av bostadslägenhet.

I lagen har det inte beaktats att i bolagets byggnad kan det utöver aktielägenheterna finnas olika lokaler, såsom förråd, som aktieägarna i praktiken förfogar över på annat sätt än med stöd av den besittningsrätt som aktierna medför enligt bolagsordningen. I praktiken är det jämförelsevis vanligt att nyttjanderätten till dylika lokaler i bolagets besittning ges aktieägarna genom bolagets beslut med iakttagande av lagens allmänna principer, särskilt likställighetsprincipen. Det är vanligt att man inte ingår något särskilt avtal om användningen av en sådan lokal och/eller tar ut hyra så att hyreslagarnas bestämmelser tillämpas på bolagets rätt till tillträde till lokalen. Bolaget kan i praktiken ha motsvarande behov av tillträde till en dylik lokal som aktieägaren förfogar över som till aktielägenheten för att utföra underhållsarbete eller för service- och inspektionsåtgärder. Exempelvis när det gäller förråd i skyddsrum enligt 76 § i räddningslagen kan situationen vara den att en övertrycksventil, avloppets avstängningsventil eller en nödutgång finns i ett förråd som används av en aktieägare. För att beakta nämnda behov har det ansetts nödvändigt att förtydliga i lagen att bestämmelserna om bolagets företrädares tillträde till aktielägenheten även tillämpas på en dylik lokal.

5.1.8 Besittningstagande av en aktielägenhet

Tillämpning av grunderna för besittningstagande för att ingripa i störningssituationer

Med avseende på regeringsprogrammets föresats att underlätta ingripande i störningssituationer och besittningstagande är det fråga om att bedöma om grunderna enligt den gällande lagen gör det tillräckligt möjligt att ingripa i olika störningssituationer genom besittningstagande. Under beredningen har man bedömt om grunderna för besittningstagande i BABL 8 kap. 2 § 1 mom. skulle kunna kompletteras för att säkerställa möjlighet att genom besittningstagande ingripa i förfarande som medför större än ringa störningar för bolaget, aktieägarna och de boende och/eller överträdelse av det som föreskrivits för bevarande av ordningen i situationer där det behövs. Utgångspunkten för bedömningen har varit att en ändring av grunderna för besittningstagande inte får leda till att skyddet för besittningsrätten till lägenheten inskränks för mycket.

Under beredningen har man bedömt två huvudsakliga alternativ för att komplettera regleringen. I det första alternativet har man bedömt en sådan komplettering av lagen att besittningstagande av aktielägenheten skulle, utöver de grunder i anslutning till ett störande liv eller bevarande av ordningen som uttryckligen nämns i den gällande lagen, också kunna komma i fråga av ett synnerligen vägande skäl som är jämförbart med dessa. I det andra alternativet har man bedömt behovet av att ändra detaljerna hos de gällande grunderna för besittningstagande eller att tillfoga nya grunder för besittningstagande.

Det första alternativet har tagits som utgångspunkt för regleringen, eftersom det bedöms vara lättare att anpassa till olika situationer utan att det ändå försämrar skyddet för besittningsrätten till lägenheten alltför mycket. I det andra alternativet är problemet att alla situationer som förutsätter ingripande genom besittningstagande inte kan identifieras och beskrivas tillräckligt entydigt i bestämmelserna. Tillämpning av grunderna för besittningstagande förutsätter alltid fallspecifik tolkning, varvid man i vilket fall som helst måste beakta att det förutsätts att den förseelse som ligger till grund för besittningstagande ska vara av större än ringa betydelse (BABL 8 kap. 2 § 2 mom.). På så vis ökar inte heller den föreslagna mer allmänna grunden för besittningstagande, som baserar sig på ett synnerligen vägande skäl, tolkningssvårigheterna onödigt.

Tillämpningen av tobakslagen och dess förhållande till bestämmelserna om besittningstagande har bedömts i betänkandet av arbetsgruppen för bostadsaktiebolagen (s. 179–182).

Delgivning av varning och beslut om besittningstagande

I bestämmelserna om delgivning i anslutning till besittningstagandet har dagens elektroniska kommunikationskanaler inte beaktats, såsom att en aktieägare har meddelat bolaget en e-post som ska användas för kommunikation mellan aktieägaren och bolaget. Under beredningen har det ansetts nödvändigt att komplettera bestämmelserna om delgivning i anslutning till besittningstagande med behövliga bestämmelse om elektroniska delgivningssätt. Andra delgivningssätt, såsom rekommenderat brev, kvarstår som alternativa sätt att lämna information och bolaget kan således också använda sig av vilken annan bevislig delgivning som helst som den gällande lagen tillåter.

Tidsfrist för delgivning av beslut om besittningstagande

Under beredningen har man bedömt om tidsfristen på 60 dagar för delgivning borde slopas. När ett beslut om besittningstagande fattas handlar det vanligtvis om en situation där bolaget

behöver ingripa i aktieägarens förseelse eller försummelse så snabbt som möjligt. Då inleds delgivning i praktiken vanligtvis utan dröjsmål trots den nuvarande maximala tiden på 60 dagar. Att tidsfristen slopas har då inte nödvändigtvis någon stor praktisk betydelse framför allt eftersom delgivning fortfarande behövs för att väcka klandertalan enligt 8 kap. 5 § 1 mom.

5.1.9 Reformen som gäller laddningspunkter för elbilar

Enligt regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regeringsprogram underlättas installationen av laddningsmöjligheter i husbolag. Målet nämns i samband med åtgärderna som syftar till att minska utsläppen från trafiken, och av föresatsen framgår inte närmare hur avsikten är att genomföra underlättandet. I samband med utvärderingen av lagen om bostadsaktiebolag har man bedömt om bestämmelser för att underlätta installationen av laddningspunkter för elbilar borde tas in i lagen eller borde kostnadsfördelningen för projekt som gäller laddningspunkter förtydligas i lagen. Alternativen har bedömts närmare i avsnitt 2.3.4 i betänkandet av arbetsgruppen för lagen om bostadsaktiebolag.

De nuvarande bestämmelserna om underhåll och renoveringar i lagen om bostadsaktiebolag är så allmänt formulerade att de kan tillämpas på olika behov som är aktuella vid respektive tidpunkt oberoende av deras närmare innehåll och sättet att uppfylla dem. Förutom att behoven ändras varierar och utvecklas också enskilda husbolags omständigheter samt de tekniker som behövs för att tillgodose behoven över tiden. Av denna orsak har det under beredningen inte ansetts motiverat att ta in särskilda bestämmelser om just installation av laddningspunkter för elbilar i lagen.

I propositionen föreslås det att bestämmelserna förtydligas när det gäller kostnadsfördelningen för projekt för laddningspunkter. Bakgrunden till den valda regleringslösningen är att det har rätt oklarhet i husbolagen beträffande hur å ena sidan bolagsordningens bolagsvederlagsgrunder och å andra sidan principerna för ändringsarbeten som gagnar endast vissa aktieägare och likställighetsprincipen ska tillämpas på täckandet av senare användnings- och underhållskostnader för ändringsarbeten som gagnar endast en del av aktieägarna. Det föreslås att bestämmelserna förtydligas genom att föreskriva om situationer där bolagsstämman beslutar om en renovering för att installera laddningspunkter för elbilar med stöd av 32 § 5 mom. eller 33 § 1 mom. och bolagsordningen inte säger något om grunden för bolagsvederlaget när det gäller aktielägenheter som gagnas av installationen. Då kan beslut fattas om vederlaget utan att bolagsordningen innehåller någon uttrycklig bestämmelse om vederlagsgrunden eller att en sådan bestämmelse borde tas in i bolagsordningen. Under den fortsatta beredningen preciserades de alternativa kostnadsfördelningssätt (antal aktier eller jämn fördelning) som föreslogs i betänkandet så att endast jämn fördelning ska utgöra grund för kostnadsfördelningen, varvid kostnadsfördelningen enligt den föreslagna bestämmelsen kan anses vara i samklang med den nytta lägenheterna har av renoveringen.

5.1.10 Bilplatser utanför bolagets fastighet och byggnad

Under beredningen har man konstaterat att det finns behov av att utveckla lagstiftningen om parkeringsplatser i byggnaden så att den motsvarar dagens omvärld för nybyggnation. Bakgrunden till förslaget har beskrivits mer ingående i avsnitt 2.3.5.1 i betänkandet av arbetsgruppen för bostadsaktiebolagen.

När man ska bedöma vilka slags avtals- och andra arrangemang som uppfyller kraven på permanent besittning av parkeringsplatsen tillräckligt, kan uppmärksamhet fästas vid jordabalkens bestämmelser om inskrivning av en särskild rättighet och bygglagens bestämmelser om servitut och samreglering. Enligt 14 kap. 1 § 1 mom. i jordabalken kan i

lagfarts- och inteckningsregistret antecknas legorätt eller annan nyttjanderätt som grundar sig på avtal och som gäller en fastighet i någon annans ägo. Med stöd av 128 § i bygglagen kan olika byggnadsservitut och med stöd av 135 § i den lagen samregleringar stiftas och registreras. Under den fortsatta beredningen kompletterades förslaget så att även bilplatser som grundar sig på aktieinnehav tillåts på grund av att de i princip är permanenta. Det kan antas att villkoren för åtminstone dylika avtals- och andra arrangemang som grundar sig på uttryckliga lagbestämmelser är tillräckligt standardiserade och permanenta för att omvandla bilplatser som finns någon annanstans än på bolagets fastighet till aktier.

5.1.11 Inlösenklausul

Under beredningen har man konstaterat att det finns behov av att utveckla bestämmelserna om inlösenklausuler. Följande alternativ för att utveckla bestämmelserna har bedömts: utvecklande av anvisningarna om inlösenklausuler, skyldighet för den som framställer inlösenanspråk att betala lösenbeloppet före lottningen, sanktion för den som vunnit lottningen om denne drar sig ur inlösen, förtydligande av tidpunkten för betalning av lösenbeloppet i lottningssituationer och bestämmelser om ytterligare betalningstid för följande i företrädesordningen, om den som med enligt lotten är berättigad till inlösen inte betalar lösenbeloppet inom utsatt tid. I propositionen föreslås det att bestämmelserna om inlösenklausuler förtydligas i flera avseenden, bland annat när det gäller överlåtelse av en kvotdel, tillämpning av inlösenklausulen samt tidsfristerna för inlösen. Alternativen och deras konsekvenser beskrivs detaljerat i avsnitt 2.3.5.2 i betänkandet av arbetsgruppen för lagen om bostadsaktiebolag.

5.1.12 Information till bolaget från Lantmäteriverket

Det är centralt för husbolagens skötsel av verksamheten och den sedvanliga förvaltningen att få och utnyttja uppgifter som gäller aktieboken, särskilt adressuppgifter. Det är således inte ändamålsenligt att Lantmäteriverket som myndighet bedömer vad som är sedvanlig verksamhet för respektive husbolag. Under beredningen har man sett att det finns behov av att utveckla bestämmelserna om utlämnande av uppgifter i lagen om bostadsaktiebolag, för att uppgifterna ska kunna användas för de användningsändamål som fastställts i lagen om bostadsaktiebolag oberoende av om de är sedvanliga. På så vis säkerställs det att bolaget har tillgång till behövliga uppgifter för att sköta aktuella förvaltningsuppgifter om husbolagets livscykel.

5.1.13 Fördelning av vattenkostnader

Under beredningen har man bedömt om bestämmelserna borde förtydligas i fall där vattenmätaren blivit defekt. Under beredningen har man bedömt underlättande av återgång till vederlag baserat på antalet personer eller skötselvederlaget till exempel genom ett beslut med vanlig kvalificerad majoritet och en tillräcklig utredning om att mätresultatet är klart felaktigt, samt tillfälligt uttag av vattenvederlag på grund av en tillförlitlig uppskattning av vattenförbrukningen. Det första alternativet skulle vara problematiskt på grund av de mät- och faktureringskrav som följer av EU:s direktiv, så det andra alternativet har tagits som utgångspunkt för beredningen. Förslaget bedöms främja en förutsägbar kostnadsfördelning och å andra sidan möjliggöra en skälig tillfällig lösning för att ordna uttaget av vederlag när mätarna blir defekta.

5.1.14 Underhållsansvar för fönster

Under beredningen har man bedömt att vid praktiskt taget alla fönsterrenoveringar uppstår en situation där man måste bedöma hur underhållsansvaret ska fördelas mellan bolaget och

aktieägaren. Av denna orsak föreslås det att underhållsansvaret förtydligas på ett sätt som motsvarar fastighetshållningens nuvarande behov.

5.1.15 Aktieägarens omsorgsansvar för bolagets lokaler som aktieägaren har tillgång till

Under beredningen har man bedömt att det vore ändamålsenligt att utvidga aktieägarens underhållsansvar även till en sådan lokal som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal. Av denna orsak föreslås att bestämmelserna utvidgas till att omfatta även sådana lokaler.

5.1.16 Aktieägarens underhållsskyldighet för eget ändringsarbete

Under beredningen har man bedömt behovet av att göra lagen mer lättläst när det gäller aktieägarens ansvar för ändringsarbeten. Rättsläget kan anses klart, men det kan förorsaka onödigt besvär att utreda det med hjälp av olika rättskällor. Under beredningen har man således ansetts det nödvändigt att tillfoga en uttrycklig bestämmelse som motsvarar den tolkning som framgår av lagens förarbeten, och enligt vilken aktieägaren svarar för de kostnader som bolaget orsakas av underhåll av ett ändringsarbete som aktieägaren eller en tidigare ägare utfört och av underhållsbehov som ändringsarbetet orsakar senare och av underhåll av aktielägenheten. Det föreslås att även sådana situationer ska beaktas där bolaget med stöd av BABL 4 kap. 2 § 3 § ansvarar för aktieägarens ändringsarbetet på vissa villkor.

5.1.17 Bestämmelser om bolagsstämma

Under beredningen har man bedömt behovet av att förtydliga bestämmelsen om aktieägarnas deltagande. I praktiken är det fråga om en bestämmelse som berör alla bolag som hör till aktielägenhetsregistret, och tillämpningen av den i till exempel olika ägarbytessituationer kan beröra flera aktieägare varje år. Behovet av att ändra lagstiftningen är inte särskilt omfattande och det klarare rättsläge och handlingsätt som eftersträvas med ändringen kan tydligt konstateras. Av denna orsak är det motiverat att precisera bestämmelserna om deltaganderätt i BABL 6 kap. 7 §.

Det har vidare ansetts behövligt att förtydliga BABL 6 kap. 21 § 1 mom. och bättre än nu på lagnivå synliggöra praxis för hanteringen av kontaktuppgifter i aktielägenhetsregistret när kontaktuppgiften i aktielägenhetsregistret används för att sända kallelse till bolagsstämma.

Under beredningen har man bedömt kraven på uppgifter i aktieboken som läggs fram på bolagsstämman. Det har ansetts nödvändigt att lätta upp kraven vad gäller uppgiften om hemort, eftersom denna information har bedömts ha liten praktisk betydelse. Dessutom är förslaget motiverat med avseende på den allmänna dataskyddsförordningens minimeringsprincip.

5.1.18 Täckande av kostnaderna för en renovering som gagnar endast vissa aktieägare eller om överskrider sedvanlig nivå med bolagsvederlag

Under bedömningen av regleringsbehovet har uppmärksamhet fästs vid kostnadsfördelningens tydlighet samt den administrativa börda som den orsakar med avseende på de aktieägare som fattar beslutet och framtida aktieägare. Under beredningen har det ansetts motiverat att precisera bestämmelserna i enlighet med de allmänna principerna i lagen om bostadsaktiebolag så att de renoveringar som avses i BABL 6 kap. 32 § 4–5 mom. och 33 § jämföras med aktieägarens ändringsarbete vad gäller kostnaderna för användning och underhåll. Ändringen är ägnad att förtydliga genomförandet av och kostnadsfördelningen för sådana ändringar.

5.1.19 Information till aktieägaren om styrelsens beslut samt handlingar som gäller lägenheten

Under beredningen har man upptäckt att den rätt att få uppgifter som föreskrivs i BABL 7 kap. 6 § 2 mom. inte är tillräcklig i situationer där aktieägaren kan ha ett mer omfattande behov av uppgifter ur handlingar som gäller aktielägenheten och som bolaget innehar. Behovet kan gälla till exempel situationer där man behöver utreda underhålls- och skadeståndsansvar. Under beredningen har det ansetts motiverat att komplettera bestämmelserna om information till aktieägaren.

5.1.20 Bolagets rätt att tömma lokaler på övergivet lösöre

Under beredningen har man bedömt att bostadsaktiebolagets rätt att tömma en aktielägenhet som tagits i bolagets besittning samt lokaler och utrymmen som är i bolagets besittning på övergivet lösöre borde förtydligas. Egendomsskyddet måste beaktas i bestämmelserna så att ingen kan orättmätigt fräntas egendom till följd av bestämmelsen. Under beredningen har det ansetts nödvändigt att föreskriva om situationen, eftersom aktieägare och boende numera har betydligt mera lösöre av olika slag än förr, som det också kan vara mer komplicerat än förr att göra sig av genom att sortera och återvinna. Det kan också vara fråga om att när en aktieägare eller boende flyttar bort beslutar sig för att överge sin egendom i bolagets lokaler.

5.1.21 Särskild granskning

Arbetsgruppen för aktiebolagslagen har bedömt en utveckling av bestämmelserna om särskild granskning i ABL 7 kap. 7–10 §. Avsikten är att förtydliga bestämmelserna utifrån erfarenheterna av lagens tillämpning så att särskild granskning i fortsättningen är ett så användbart rättsmedel som möjlighet för minoritetsaktieägare. I BABL 9 kap. 13–16 § föreskrivs det om särskild granskning på ett sätt som motsvarar aktiebolagslagen. Under beredningen har man konstaterat att det finns ett behov att göra motsvarande ändringar i lagen om bostadsaktiebolag som i aktiebolagslagen till den del detta är ändamålsenligt med beaktande av det annorlunda syftet med bolagens verksamhet.

5.1.22 Aktieemission

Under beredningen har man bedömt olika alternativ för att utveckla förfarandena och lagstiftningen när det gäller säkerhetsarrangemang: att en aktieemission först riktas till bolaget, att bolaget ansöker om pantförskrivning av aktierna och att det görs möjligt att utfärda ett interminsintyg vid nyemission. Alternativen beskrivs mer ingående i avsnitt 2.3.5.13 i betänkandet av arbetsgruppen för bostadsaktiebolagslagen.

Behovet av att ändra bestämmelserna om säkerhetsarrangemangen när nya aktier emitteras i lagen om bostadsaktiebolag måste bedömas med avseende på om den genomsnittliga behandlingstiden på 1–2 månader för registrering av en nyemission i handels- och aktielägenhetsregistren skadar ett ändamålsenligt genomförande av aktieemissioner därför att tecknaren inte har möjlighet att bestämma över aktierna under mellantiden. Behoven av olika säkerhetsarrangemang kan beaktas bäst med de metoder som den gällande lagen möjliggör, särskilt genom att i första hand rikta en aktieemission till bolaget självt (se ABL 13 kap. 18 §) och på så vis ge de egna aktier som tillkommer bolaget vidare till aktiernas (slutliga) tecknare. Av den gällande lagen följer å andra sidan inte något hinder att utveckla olika avtals- och inskrivningspraxis. Däremot finns det inget särskilt behov av att återinföra bestämmelser om interminsintyg i lagen.

Under beredningen har det ansetts motiverat att förlänga den maximala giltighetstiden på ett år för ett emissionsbemyndigande i BABL 13 kap. 2 § 2 mom., eftersom den i praktiken har visat sig vara för kort. De nuvarande bestämmelserna beaktar inte tillräckligt bostadsaktiebolagens särdrag och att en emission handlar vanligtvis om en sådan exceptionell och vittgående åtgärd med beaktande av bolagets storlek och verksamhet som omfattas av bolagsstämmans behörighet.

5.1.23 Styrelsens rätt att väcka ogiltighetstalan

Under beredningen har man bedömt om styrelsens, styrelseledamöternas och disponentens klanderrätt enligt BABL 23 kap. 2 § 3 mom. för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt är motiverat med tanke på befogenhetsfördelningen enligt lagen om bostadsaktiebolag. Exempelvis frågor om företrädande av bolaget blir oklara, om styrelsen väcker talan för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt. Således har det ansetts motiverat att föreslå att omnämnandet av styrelsens klanderrätt för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt slopas.

5.1.24 Skadeståndsansvar för ömsesidiga fastighetsaktiebolag

Behovet av bestämmelser om ömsesidiga fastighetsaktiebolags bolagsrättsliga skadeståndsansvar har bedömts under beredningen i både arbetsgruppen för lagen om bostadsaktiebolag och arbetsgruppen för aktiebolagslagen. Under beredningen har man sett att skadesituationer i ömsesidiga fastighetsaktiebolag till väsentliga delar kan jämföras med skadesituationer i bostadsaktiebolag och det är motiverat att foga en enhetlig bestämmelse om bolags bolagsrättsliga ansvar till lagen om bostadsaktiebolag.

Vid den fortsatta beredningen har man dessutom identifierat ett behov av en teknisk precisering av lagen till den del att man utöver bostadsaktiebolag också i ömsesidiga fastighetsaktiebolag beaktar att direktivet om energieffektivitet övergår till konsumtionsbaserad mätning i enlighet med 3 kap. 4 a §.

5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

Det finska bostadsaktiebolaget är veterligen åtminstone i Europa en unik form av ägarboende. Jämfört med bostadsaktiebolaget är utländska ägar- och förvaltningsformer ofta problematiska med avseende på effektivt beslutsfattande om gemensamma angelägenheter, tillgången på säkerheter för gemensam skuldfinansiering och säkerställande av uttaget av avgifter av lägenheternas ägare för att täcka gemensamma kostnader samt transparensen hos den gemensamma verksamheten och ekonomin. Därför är det inte ändamålsenligt att göra en jämförelse med andra utländska ägar- och förvaltningsmodeller.

6 Remissvar

6.1 Sammandrag av remissvaren

Majoriteten av utlåtandena gällde förslagen om korttidsuthyrning. Remissinstansernas ståndpunkter var i hög grad delade. En del av dem som yttrade sig anser att förslagen kan understödjas och behövs. En del anser att korttidsuthyrning är ett mycket problematiskt fenomen och kräver noggrannare bestämmelser som ingriper i de olägenheter som orsakas av korttidsuthyrning. I flera utlåtanden var man antingen för eller emot korttidsuthyrning utan att ta ställning till arbetsgruppens förslag.

I fråga om de andra förslagen i arbetsgruppens betänkande var utlåtandena från dem som yttrade sig om de detaljerade förslagen i huvudsak positivt inställda till förslagen. Ett undantag utgör de förslagna bestämmelserna om fördelning av vattenkostnaderna och rätt för bolaget att tömma lokalerna på övergivet lösöre, som ansågs vara alltför detaljerade eller onödiga för att ingå i lagen om bostadsaktiebolag.

Remissvaren har beaktats i den fortsatta beredningen på det sätt som anges nedan. Även andra kompletteringar och preciseringar gjordes i propositionen med anledning av remissvaren. Till exempel har bedömningen av propositionens konsekvenser kompletterats och utvidgats.

Sammandraget av remissvaren finns på adressen: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/851e0ee6-1c03-44fc-b1ab-ba794607c077/content>. Utlåtandena som sådana finns i utlåntjänsten på adressen: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=a786eb0e-2a06-48a9-9125-a43db77d5614>.

6.2 Detaljerade utlåtanden

Korttidsuthyrning av bostadslägenheter (BABL 8 kap. 2 § 1 mom. och 24 kap. 2 § 4 mom.)

Majoriteten av remissinstanserna understöder arbetsgruppens förslag om komplettering av grunderna för besittningstagande. Flera remissinstanser framför dock vissa detaljerade anmärkningar, bland annat att begreppen är svårtolkade. Särskilt kravet på att tilläggskostnaderna och olägenheten ska vara betydande delar remissinstansernas åsikter. En del av remissinstanserna anser att förslaget är motiverat och att tröskeln för besittningstagande bör förbli hög (bl.a. Helsingfors tingsrätt, Egentliga Tavastlands tingsrätt, riksdagens justitieombudsman, Åbo stad, Vanda stad, Finlands näringsliv, Centralhandelskammaren, Suomen Isännöintiliitto, Finlands Fastighetsförbund, Suomen Vuokranantajat, professor Veikko Vahtera, professor Mia Hoffren). Å andra sidan anser en del av dessa remissinstanserna att det särskilda kravet på att tilläggskostnaderna och olägenheten ska vara betydande borde slopas (bl.a. Finlands Fastighetsförbund, Helsingfors stad, Turism- och Restaurangförbundet). På så vis skulle man kunna ingripa i korttidsuthyrning på grund av tilläggskostnader eller olägenhet som avviker från boende, trots att olägenheten inte är betydande.

En del av remissinstanserna anser att förslaget om komplettering av grunderna för besittningstagande är otillräckligt eller förhåller sig annars kritiskt till det. Dessa remissinstanser föreslår bland annat att begreppet korttidsuthyrning ska definieras (Helsingfors stad, några företag och husbolag) och att bolagsaktiebolaget ges möjlighet att besluta om förbud mot korttidsuthyrning genom bolagsstämmans beslut med kvalificerad majoritet (bl.a. Taloyhtiöiden verkosto, Finlands Fastighetsförbund).

Alla som yttrat sig om saken anser att förslaget om aktieägarens skyldighet att medverka till skadestånd kan understödjas. Remissinstanserna påpekar att bestämmelserna bör kompletteras i fråga om vilka uppgifter om en korttidshyresgäst som aktieägaren är skyldiga att samla in.

Förslaget om grunden för besittningstagande har setts över på grund av responsen i remissvaren. Det föreslås fortfarande att grunden föreskrivs i linje med arbetsgruppens förslag, men det har ansetts ändamålsenligt att stryka betydandekriteriet som tillämpningströskel eftersom det orsakar tolkningssvårigheter, då förutsättningen för besittningstagande i vilket fall som helst i enlighet med den gällande lagen är att förfarandet ska vara av större betydelse än ringa. Enligt förslaget kan man alltid ingripa i användningen av en lägenhet när den kan påvisas orsaka

olägenhet för användningen av de andra aktieägarnas lägenheter eller orsaka ekonomisk olägenhet.

I propositionen föreslås inte de nya metoder för att ingripa i korttidsuthyrning som föreslogs i remissvaren. Exempelvis förslaget om förbud genom beslut med kvalificerad majoritet är förenad med betydande utmaningar. Det kan anses att aktieägaren när han eller hon förvärvade aktierna med fog antog att aktielägenheten kan användas med korttidsuthyrning som kan jämföras med/hör till boende, och en sådan rätt kan inte begränsas utan samtycke genom att ändra bolagsordningen, varför ett förbud mot korttidsuthyrning i bolagsordningen utan aktieägarens samtycke skulle vara problematiskt med tanke på egendomsskyddet. En definition av korttidsuthyrning i lagen om bostadsaktiebolag är förenad med utmaningar bland annat för att de faktiska konsekvenserna av användningen av en lägenhet är av betydelse för bestämmelserna om besittningsrätt till aktielägenheten i lagen om bostadsaktiebolag. Sålunda är det oklart huruvida konsekvenserna av korttidsuthyrning kan identifieras tillräckligt enbart utifrån avtalens längd och det totala antalet dagar per år, vilket kan vara problematiskt med avseende på (egendoms)skyddet för besittningsrätten till aktielägenheten.

Under den fortsatta beredningen har det utifrån responsen ansetts ändamålsenligt att föreskriva uttryckligen att aktieägaren ska ha de uppgifter om behovs om den som fått nyttjanderätt till lägenheten. Med uppgifter som behövs avses uppgifter med vilkas hjälp den person som fått nyttjanderätt till lägenheten kan antas kunna nås på sedvanligt sätt och med sedvanliga metoder. Aktieägarens föreslagna skyldighet att lämna uppgifter hänför sig på ett centralt sätt till aktieägarens omsorgsplikt enligt 4 kap. 3 § 2 mom., så det föreslås att det föreskrivs om saken i samband den bestämmelsen om omsorgsplikt. Ändringen är motiverad också därför att det är av betydelse för fördelningen av den (omvända) ansvarsbörda som är tillämplig på skadestånd huruvida aktieägaren visar att han eller hon har handlat omsorgsfullt.

Vederlagsfritt förvärv av bolagets egna aktier (BABL 18 kap.)

Största delen av de remissinstanser som yttrat sig om saken understöder arbetsgruppens förslag om förtydligande av bestämmelserna om förvärv av bolagets egna aktier (bl.a. Helsingfors hovrätt, Egentliga Tavastlands tingsrätt, Uleåborgs tingsrätt, Finlands näringsliv, Finanssialan Keskusliitto, Centralhandelskammaren, Finlands Fastighetsförbund, Suomen Isännöintiliitto, professor Mia Hoffren, professor Veikko Vahtera, Byggnadsindustri). Enskilda remissinstanser föreslås att bestämmelserna ska förtydligas när det gäller bland annat likställighetsprincipen och innehållet i beslut om förvärv och inlösen.

Under den fortsatta beredningen har det förtydligats i specialmotiveringen att av förslaget till 18 kap. 5 § följer inget hinder för att förvärvets verkningar för bolaget och aktieägarna förklaras mer ingående i styrelsens förslag till beslut om förvärv av egna aktier. Under den fortsatta utredningen har dessutom tillämpningen av likställighetsprincipen på förvärv av egna aktier utan vederlag förtydligats.

Ändring av en aktielägenhets användningsändamål och vederlagsgrunden (BABL 6 kap. 35 § 3 mom.)

Nästan alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder arbetsgruppens förslag att göra det lättare att ändra vederlagsgrunden för en aktielägenhet när lägenhetens användningsändamål ändras (bl.a. Helsingfors hovrätt, Egentliga Tavastlands tingsrätt, Uleåborgs tingsrätt, Finlands näringsliv, Finanssialan Keskusliitto, Centralhandelskammaren, Finlands Fastighetsförbund, Suomen Isännöintiliitto, Suomen Vuokranantajat, professor Mia Hoffren, professor Veikko Vahtera). Flera remissinstanser konstaterar att förslaget motsvarar samhällets behov i nuläget när

affärslokaler blir tomma. I ett enskilt utlåtande av riksdagens justitieombudsman fästs uppmärksamhet vid bland annat den enskilda aktieägarens beslutanderätt (skydd för berättigade förväntningar) i förhållande till värdeförändringen på lägenheter. Motiveringen till lagstiftningsordningen har kompletterats utifrån remissvaren.

Likvidation samt överlåtelse av bolagets fastighet och byggnad (BABL 6 kap. 38 §)

Alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder förslagen, som underlättar och förtydligar bolagsstämmans beslut om likvidation och överlåtelse. Några remissinstanser nämner bedömning av eventuella skattepåföljder (Suomen Vuokranantajat, Byggnadsindustri).

Under den fortsatta beredningen har det inte ansetts motiverat att utvidga beredningen till bedömning av skattepåföljderna. När det gäller bostadsaktiebolag iakttas i bestämmelserna i nuläget motsvarande skattemässiga bemötande som i fråga om andra bolagsformer, så det finns inga vägande grunder (såsom att lätta upp skattebetalningen) att avvika från detta med tanke på skattesystemets fiskala intressen.

Bostadsaktiebolags konkurs (BABL 22 kap. 25 §)

Största delen av de remissinstanser som yttrat sig om saken understöder att bestämmelserna om bostadsaktiebolags konkurs ändras. Remissinstanserna anser att de föreslagna bestämmelserna om befogenheter är motiverade. Även bestämmelserna om rättsverkningarna av en konkurs bedöms skapa klarhet i rättsläget (bl.a. Finlands näringsliv, Finanssialan Keskusliitto, Centralhandelskammaren, Finlands Fastighetsförbund, Suomen Isännöintiliitto, Suomen Vuokranantajat, professor Veikko Vahtera, Byggnadsindustri).

En del av remissinstanserna uppmärksammar ställningen för aktieägarnas hyresgäster. Några remissinstanser anser att ställningen för aktieägarnas hyresgäster är osäker i en konkurssituation (bl.a. Konsumentförbundet, Konkurrens- och konsumentverket, professor Mia Hoffren). Å andra sidan anser några remissinstanser att det inte är skäl att försätta de boende (aktieägarna och deras hyresgäster) i inbördes olika ställning (bl.a. Suomen Vuokranantajat). Flera remissinstanser framför att man borde överväga om det skulle vara mer konsekvent att föreskriva om upphörande av hyresavtalet i hyreslagen (bl.a. Egentliga Tavastlands tingsrätt, Helsingfors hovrätt). Flera remissinstanser föreslår dessutom ändringar i bland annat lagtekniska och tolkningsmässiga omständigheter. Många remissinstanser att det inte behövs särskilda bestämmelser om aktieägarnas boende efter en konkurs.

Under den fortsatta beredningen har förhållandet mellan 37 § i hyreslagen (liksom LHAL 30 §) och den föreslagna bestämmelsen om rättsverkningarna av en konkurs bedömts utifrån responsen i remissvaren. Konkursbestämmelsernas förhållande till aktieägarnas hyresgäster har bedömts mer ingående i arbetsgruppens betänkande (s. 173–174). Enligt LHBL 37 § leder försummad anmälningsskyldighet till skälig ersättning för flyttkostnader och skada som försummelsen vållat. Den begränsning som föreslås i BABL 22 kap. 25 § omfattar ersättning för endast flyttkostnader, så att andra kostnader ska bäras av aktieägarens hyresgäst. Bedömningen gäller alltså om det är ändamålsenligt att aktieägaren inte är ansvarig för en skada som försummelsen vållat.

Under den fortsatta beredningen ansågs det motiverat att hålla fast vid den föreslagna bestämmelsen. För det första är den omfattande ersättning (även ”annan skada”) som avses i hyreslagen tillämplig i situationer där hyresvärden är aktiv (säljer, överlåter, organiserar) eller åtminstone kontrollerar processen. Vid en konkurs upphör avtalet till följd av ett tvingande förfarande och av att aktieägarens besittningsrätt upphör. Sålunda är det motiverat att påföljden

gäller endast flyttkostnaderna. Begränsningen främjar vidare förutsägbarheten, eftersom omfattande skadeansvar kan öka kostnaderna och på så vis även avspeglas i konkursförfarandets smidighet. Dessutom kan aktieägarens betalningsförmåga vara svag, och då kan en annan skada vara proportionellt sett stor till beloppet. Sålunda är syftet med förslaget till BABL 22 kap. 25 § att säkerställa ett minimiskydd för hyresgästen i en situation där avtalet upphör snabbt.

Under den fortsatta beredningen har man dessutom bedömt behovet av att förskriva särskilt om ställningen för bostadsaktiebolagets egna hyresgäster. Detta har ändå inte ansetts nödvändigt, för i situationer där det bolag som försatts i konkurs har varit hyresvärd har man inte upptäckt att den gällande lagstiftningen skulle vara förenad med motsvarande praktiska oklarheter som i situationer där en aktieägare i det bolag som försatts i konkurs har varit hyresvärd. Huruvida hyresavtal som ingåtts av det bolag som försatts i konkurs fortsätter eller upphör bestäms således även i fortsättningen enligt den gällande konkurslagen och den prövning av varje enskilt fall som görs inom konkursförvaltningen. Enligt den gällande konkurslagen har inledandet av en konkurs inga direkta konsekvenser för permanensen hos de avtal som bolaget ingått innan konkursen inleddes, men när konkursen har inletts och bestämmanderätten över den egendom som tillhör konkursboet har överförts från bolaget ska boförvaltaren vidta de åtgärder som behövs för att säga upp avtal som inte är nödvändiga med tanke på förvaltningen av boet. Huruvida det är nödvändigt med tanke på boförvaltningen att fortsätta hyresavtalen eller inte påverkas av många olika fallspecifika omständigheter, såsom om det finns medel i boet eller inte och är det ändamålsenligt att fastigheten är bebodd eller inte (med beaktande av t.ex. fastighetens skick och läge samt en eventuell panthavares och andra borgenärs intressen). Avsaknad av värde till följd av bolagets fastighetsegendoms dåliga skick eller läge är ett problem som hänför sig till den mer omfattande strukturförändringen i samhället och som det inte är möjligt att lösa genom bolags- eller konkurslagstiftningen.

Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning (BABL 8 kap.)

Den föreslagna bestämmelsen om tillträde till en aktielägenhet (8 kap. 1 §) delar remissinstansernas åsikter. En del av remissinstanserna anser att förslaget är motiverat (bl.a. Finlands Fastighetsförbund, Suomen Isännöintiliitto, Uleåborgs tingsrätt. Några som yttrade sig om saken anser igen att den föreslagna bestämmelsen är för detaljerad eller att terminologin (bl.a. tidsattributet) lämnar rum för tolkning (bl.a. Helsingfors tingsrätt, Finlands Advokater).

Under den fortsatta beredningen har innehållet i det meddelande som ska lämnas i samband med ett besök i aktielägenheten preciserats så att av meddelandet ska framgå även kontaktuppgifter till den som ger ytterligare information om besöket. I övrigt har det inte ansetts motiverat att ändra bestämmelsen, eftersom de fallspecifika omständigheterna bestämmer hur besöket ordnas.

Merparten av dem som yttrat sig om saken anser att det är motiverat att komplettera grunderna för besittningstagande (8 kap. 2 §) (bl.a. Finlands Fastighetsförbund, Suomen Isännöintiliitto, inrikesministeriet, Finlands näringsliv, professor Veikko Vahtera). Remissinstanserna uppmärksammar att de nya grunderna möjliggör besittningstagande bland annat vid överträdelse av tobaksförbud och upprepade störningar. Några remissinstanser föreslår att motiveringen ska kompletteras bland annat beträffande huruvida ett allvarligt brott som aktieägaren begått eller en situation enligt räddningslagen kan visa sig vara ett synnerligen vägande skäl.

Under den fortsatta beredningen har motiveringen till grunderna för besittningstagande kompletterats så att av den framgår exempel på olika situationer där grunderna är tillämpliga.

Största delen av dem som yttrat sig om saken anser att de ändringar som gäller delgivning av varning (8 kap. 3 a §) och beslut (8 kap. 4 §) är motiverade (bl.a. Finlands Fastighetsförbund, Suomen Isännöintiliitto, Uleåborgs tingsrätt, Finlands näringsliv, professor Veikko Vahtera).. En del av remissinstanserna anser dock att bestämmelserna lämnar för mycket rum för tolkning, bland annat när det gäller de föreslagna tidsattributen (bl.a. Helsingfors hovrätt).

Under den fortsatta beredningen ansågs det inte motiverat att ändra de lösningar som föreslagits i betänkandet. Särskilt lösningen som gäller elektronisk delgivning bedöms komplettera den gällde regleringen så att bestämmelserna beaktar olika intressentgruppers intressen och rättssäkerheten på ett rättvist sätt. Det bör påpekas att de nya bestämmelser som möjliggör elektronisk delgivning kompletterar de bevisliga delgivningssätt som den gällande lagen tillåter, så bolaget kan vid sidan av den använda sig av vilket annat bevisligt delgivningssätt som helst som den gällande lagen tillåter. Under den fortsatta beredningen har förslaget som gäller elektronisk delgivning setts över så att det stämmer överens med motsvarande bestämmelse som föreslås i hyreslagen.

Reformen som gäller laddningspunkter för elbilar (BABL 6 kap. 33 a §)

Merparten av de remissinstanser som yttrat sig om saken understöder förslaget att genomföra laddningspunkter för elbilar. Flera remissinstanser föreslår dock att förslaget ska förenklas (bl.a. professor Veikko Vahtera, Helsingfors hovrätt). Det föreslås att förslaget förenklas så att den enda kostnadsfördelningsgrunden är jämn fördelning. Några remissinstanser uppmärksammade dessutom tillgänglighets- och likställighetsfrågor när det gäller placeringen av parkeringsplatser (bl.a. Invalidförbundet, Handikappforum).

Under den fortsatta beredningen ansågs det ändamålsenligt att förtydliga kostnadsfördelningen så att fördelningsgrunden är jämn fördelning. På så vis är det lättare att förstå bestämmelserna. Förslaget gäller endast kostnadsfördelningsgrunden, så det påverkar inte tillgänglighetsfrågor.

Bilplatser utanför bolagets fastighet och byggnad (BABL 1 kap. 2 § 3 mom., 1 kap. 13 § 4 mom., 6 kap. 35. § 3 mom. och 18 kap. 2 a §)

Merparten av de remissinstanser som yttrat sig om saken understöder förslagen som syftar till att i bolaget kan det finnas aktier utanför dess fastighet och byggnad som medför rätt att besitta en parkeringsplats (bl.a. Helsingfors hovrätt, Egentliga Tavastlands tingsrätt, Uleåborgs tingsrätt, Finlands näringsliv, Finanssialan Keskusliitto, Finlands Fastighetsförbund, Suomen Isännöintiliitto, professor Veikko Vahtera). Några remissinstanser fäster uppmärksamhet vid bland annat andra arrangemang än sådana som nämns i betänkandet och vid de krav som gäller bostadsdatasystemet. Några remissinstanser anser att det skulle vara osymmetriskt att inte tillåta besittningsrätt baserad på aktieinnehav, eftersom en nyttjanderätt som baserar sig på aktieinnehav kan vara mer permanent än besittningsrätt som baserar sig på hyresrätt (bl.a. professor Veikko Vahtera, Finlands Advokater).

Med anledning av responsen i remissvaren har propositionen kompletterats så att bestämmelsen om inlösen villkor för aktier har kompletterats med presumtionsbestämmelser om inlösningsförfarandet. Avsikten med presumtionsbestämmelserna är att underlätta inlösningsförfarandena. Dessutom har bestämmelsen om parkeringsplatsarrangemang kompletterats så att kravet på permanens hos olika arrangemang framgår bättre av bestämmelsen och genom att tillåta även ett arrangemang som baserar sig på aktieinnehav.

Inlösenklausul (BABL 2 kap. 5 §)

Merparten av de remissinstanser som yttrat sig om saken understöder att bestämmelsen om inlösningsrätt förtydligas. Flera remissinstanser föreslår dock tillägg till bestämmelsen. Remissinstanserna påpekar att bland annat förfarandet och terminologin behöver förtydligas (bl.a. Finlands Fastighetsförbund, Lantmäteriverket). Dessutom anser en del av remissinstanserna att förslaget är ägnat att skapa oändamålsenliga samäganderättsförhållanden (bl.a. riksdagens justitieombudsman).

På grund av responsen i remissvaren har innehållet i bestämmelserna om inlösenklausul setts över och förtydligats. Under den fortsatta beredningen har det inte ansetts nödvändigt att foga en fast tidsfrist till 2 kap. 5 § 5 mom., eftersom en sådan skulle kunna vara förenad med svårigheter när det gäller bestämmelserna i befintliga bolagsordningar. Dessutom har det inte ansetts nödvändigt att föreskriva särskilt att bolaget ansvarar för ordnandet av inlösningsstillfällen, eftersom det är bättre att till exempel branschen meddelar sådana praktiska anvisningar, eftersom fallen är så olika. Det har även tidigare allmänt förekommit samäganderättsituationer mellan en efterlevande make som är av annan åsikt och arvtagare i alla bostadsaktiebolag, och det har inte framkommit något behov av speciallagstiftning för dessa situationer. Även i alla andra familje- och arvsrättsliga fall kan inlösen som omfattar förvärv av en bråkdelen endast tillfälligt leda till ett oändamålsenligt samäganderättsförhållande, eftersom de meningsskiljaktigheter som hänför sig till samäganderättsförhållandet och i sista hand upplösning av samäganderättsförhållandet (köp av aktiegruppen) kan ordnas med stöd av lagen om vissa samäganderättsförhållanden.

Information till bolaget från Lantmäteriverket (BABL 2 kap. 15 §)

Alla remissinstanser som yttrade sig om saken understöder förslaget att göra det lättare för bolagen att få uppgifter från Lantmäteriverket. En remissinstans anser att behovet av uppgiftsutlämning och användningsändamålet borde bedömas noggrannare under den fortsatta beredningen (Dataombudsmannen). Under den fortsatta beredningen har de utmaningar som hänför sig till utlämnandet av uppgifter i nuläget förklarats och behoven av uppgifter preciserats i propositionens allmänna motivering.

Fördelning av vattenkostnader (BABL 3 kap. 4 a §)

Merparten av dem som yttrade sig om saken anser att förslaget är komplicerat och innehåller alltför detaljerade bestämmelser för lagen om bostadsaktiebolag (bl.a. Finlands näringsliv, professor Mia Hoffren, professor Veikko Vahtera). En liten del av remissinstanserna anser dock att förslaget innebär ett bra förtydligande för att lösa enskilda problemsituationer (bl.a. Finlands Fastighetsförbund, Suomen Isännöintiliitto, Konsumentförbundet).

Trots responsen i remissvaren har förslaget inte strukits under den fortsatta beredningen, eftersom bestämmelsen har ansetts skapa klarhet i rättsläget, särskilt för bolagens aktieägare och lekmannaledning. Förslaget har ansetts främja en förutsägbar kostnadsfördelning och å andra sidan möjliggöra en skälig tillfällig lösning att ordna vederlagsuttaget när mätarna blir defekta.

Underhållsansvar för fönster (BABL 4 kap. 2 § 2 mom.)

Alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder eller så motsätter de sig inte förslaget. Förslaget har inte ändrats under den fortsatta beredningen.

Aktieägarens omsorgsansvar för bolagets lokaler som aktieägaren har tillgång till (BABL 4 kap. 3 § 3 mom.)

Alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder eller så motsätter de sig inte förslaget. Förslaget har inte ändrats under den fortsatta beredningen.

Aktieägarens underhållsskyldighet för eget ändringsarbete (BABL 5 kap. 1 § och 8 §)

Alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder förslaget. Förslaget har inte ändrats under den fortsatta beredningen.

Bestämmelser om bolagsstämma (BABL 6 kap. 7 och 21 § samt 23 § 2 mom.)

Nästan alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder att bestämmelsen om rätt att delta i bolagsstämman (6 kap. 7 §) förtydligas (bl.a. Helsingfors hovrätt, Egentliga Finlands tingsrätt, Finlands näringsliv, Finanssialan Keskusliitto, Finlands Fastighetsförbund, Suomen Isännöintiliitto, Konsumentförbundet, professor Veikko Vahtera). Under den fortsatta beredningen har det inte ansetts nödvändigt att ändra förslaget, eftersom de punkter som i sak föreslås bli upphävda i bestämmelsen reglerar i praktiken endast betydelsen av ett ägarbyte som sker dagen för bolagsstämman. Sålunda är syftet med bestämmelsen framför allt att främja att av betydelse för förutsättningarna att delta i bolagsstämman är vem som är registrerad som verklig aktieägare.

Alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder att bestämmelse om sändande av kallelse till bolagsstämma (6 kap. 21 §) samt att de uppgifter som läggs fram på bolagsstämman (6 kap. 23 §) ändras. Några remissinstanser uppmärksammar bland annat att post också sänds som digital post (bl.a. Finlands Fastighetsförbund). Under den fortsatta beredningen har det inte ansetts nödvändigt att ändra förslagen. När det gäller digital post ansågs det utmanande att förutse detta delgivningssätt, eftersom förfarandet fortfarande används endast för myndigheternas kommunikation när propositionen bereds.

Täckande av kostnaderna för en renovering som gagnar endast vissa aktieägare eller som överskrider sedvanlig nivå med bolagsvederlag (BABL 6 kap 32 och 33 §)

Alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder förslaget. Många remissinstanser anser att under den fortsatta beredningen borde det preciseras att bestämmelserna gäller endast väsentliga eller betydande underhållskostnader (bl.a. Finlands näringsliv, Finlands Advokater, professor Mia Hoffren, professor Veikko Vahtera).

Under fortsatta beredningen har bestämmelsens innehåll preciserats till följd av responsen i remissvaren. Bestämmelsen har förtydligats så att av den framgår tydligare att fördelningen av underhållskostnaderna tillämpas endast på betydande underhållskostnader för en renovering.

Information till aktieägaren om handlingar som gäller aktielägenheten (BABL 7 kap. 6 § 3 mom.)

Nästan alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder förslaget. Några remissinstanser förhåller sig avvaktande till förslaget och fäster uppmärksamhet vid bland annat skyddet för personuppgifter, tillämpningsområdets omfattning och den administrativa bördan (bl.a. Dataombudsmannen). På grund av responsen i remissvaren utvidgades specialmotiveringen särskilt i fråga om dataskyddsaspekter.

Bolagets rätt att tömma lokaler på övergivet lösöre (BABL 8 kap. 8 §)

Förslaget delar remissinstansernas åsikter. En del av de remissinstanser som yttrat sig om saken anser att förslaget kan understödjas (bl.a. Centralhandelskammaren, Finanssialan keskusliitto, Suomen Isännöintiliitto, Finlands Fastighetsförbund, Suomen Vuokranantajat), medan en del förhåller sig avvaktande till förslaget (bl.a. professor Veikko Vahtera). Några remissinstanser anser att bestämmelsen är onödig, eftersom de situationer som man försöker ingripa i genom den föreslagna bestämmelsen, kan lösas med stöd av gällande rätt (rättsnormer för övergiven egendom, hittegods och skadestånd) (bl.a. professor Mia Hoffren). Några remissinstanser som understött saken uppmärksammade också situationer där lösöret är stulet.

Det ansågs inte motiverat att stryka förslaget på grund av responsen i remissvaren, eftersom behandlingen av lösöre som blir kvar i både bolagets och lägenhetens lokaler är i nuläget förenad med oklarheter och förslaget är ägnat att skapa klarhet i praxis. Förslaget har dock preciserats så att det stämmer överens med motsvarande förslag i hyreslagen.

Särskild granskning (BABL 9 kap. 13–16 §)

Alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder förslaget. Förslaget har inte ändrats under den fortsatta beredningen.

Aktieemission (BABL 13 kap. 2 kap. 2 mom.)

Alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder förslaget. Förslaget har inte ändrats under den fortsatta beredningen.

Styrelsens rätt att väcka ogiltighetstalan (BABL 23 kap. 2 § 3 mom.)

Alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder förslaget, även om det i ett utlåtande konstateras att förslaget är onödigt (professor Veikko Vahtera). Förslaget har inte ändrats under den fortsatta beredningen.

Skadeståndsansvar för ömsesidiga fastighetsaktiebolag (BABL 28 kap. 1 och 5 §)

Alla remissinstanser som yttrat sig om saken understöder förslaget. Förslaget har inte ändrats under den fortsatta beredningen.

6.3 Utlåtande av rådet för bedömning av lagstiftningen

6.3.1 Utlåtande

Rådet för bedömning av lagstiftningen har bedömt utkastet till proposition den 9 mars 2026. Rådet anser att utkastet till regeringens proposition följer anvisningarna om konsekvensbedömning vid lagberedning på ett nöjaktigt sätt. Rådet rekommenderar att utkastet till proposition korrigeras i enlighet med rådets utlåtande innan propositionen lämnas till riksdagen. Rådet lyfter fram följande centrala brister och utvecklingsbehov.

- Bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna är på många punkter bristfällig. I fråga om den viktigaste förslagen ges det på de flesta punkter inte ens en riktgivande bedömning av hur vanliga tillämpningssituationerna kommer att vara, hur omfattande den grupp är som berörs av konsekvenserna eller konsekvenserna storleksklass i euro.

- I utkastet till proposition presenteras en allmän sammanställning av förslagets väsentliga konsekvenser, men de sammantagna och kumulativa konsekvenserna att flera samtidiga lagstiftningsändringar beskrivs inte mer ingående.
- I propositionen beskrivs inte på något konsekvent sätt hur den föreslagna lagstiftningsändringen leder till ändringar i aktörernas verksamhet och hur dessa ändringar avspeglar sig vidare i de ekonomiska konsekvenserna, konsekvenserna för marknaden eller andra konsekvenser för samhället.
- Granskningen av osäkerhetsfaktorer, risker och konsekvenser i övergångsfasen är tunn.
- Miljökonsekvenserna behandlas enligt förslag, men deras totala inverkan, sannolika skala eller inbördes vikt struktureras inte klart.

6.3.2 Hur utlåtandet har beaktats i propositionen

De bedömnings- och kompletteringsbehov som förts fram utlåtandet av rådet för bedömning av lagstiftningen har beaktats i ändamålsenlig utsträckning och tagits in i propositionens konsekvensbedömning.

Propositionen har kompletterats som följer med avseende på rådets utlåtande. Språkdräkten i hela konsekvensbedömningsavsnittet har förtydligats, så att de centrala konsekvensmekanismerna, konsekvenskedjorna och osäkerhetsfaktorerna framgår tydligare av texten. Konsekvensbedömningen har också utökats med exempel på hur ändringarna uppskattas inverka i olika stora husbolag. Dessutom har konsekvensbedömningen delvis gjorts mer praktiskt inriktad, så att de konsekvensmekanismer som hänför sig till de föreslagna positiva konsekvenserna framgår tydligare av texten. Till propositionen har också fogats en tabell som åskådliggör de viktigaste ekonomiska konsekvenserna.

När det gäller konsekvenserna är det viktigt att föra fram att målgruppen för konsekvenserna är heterogen och förslagets konsekvenser följer av bolagets och aktieägarnas egna val. En betydande del av husbolagen sköter själva disponentsysslorna och merparten av husbolagens styrelseledamöter är lekmän. Det finns således ingen allmän statistik över eller forskningsdata om hur olika husbolag tillämpar lagens bestämmelser. Den empiriska kunskap och den statistik som finns tillgänglig baserar sig på marginella kvantitativa urval, utifrån vilka man kan göra endast begränsade iakttagelser av rådande praxis. Med beaktande av detta har andra kompletteringar gjorts i propositionen i den mån det har varit möjligt med avseende på tillgänglig information. Till följd av detta har det inte varit möjligt att göra till exempel kvantitativa bedömningar.

7 Specialmotivering

7.1 Lag om bostadsaktiebolag

1 kap. Lagens tillämpningsområde och de centrala principerna för bostadsaktiebolags verksamhet

2 §. Bostadsaktiebolag. Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 3 *mom.*, enligt vilket det i bostadsaktiebolag kan finnas aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats som finns i bolagets besittning utanför bolagets fastighet eller byggnad. Förslaget avviker från den gällande lagen på så sätt att en sådan aktie eller sådana aktier bildar en aktiegrupp, vars medförda besittningsrätt inte förutsätter att den hänför sig till en byggnad eller en del av en

byggnad som bolaget äger och besitter eller till en fastighet som bolaget besitter. Förslaget behövs för att parkeringsplatser som innehas på basis av aktier, i synnerhet vid nybyggnad på grund av de krav på bilplatser som följer av planläggningen och bygglovet, ska kunna ordnas också i andra byggnader än sådana som ägs av bolaget eller i den del av fastigheten som bolaget direkt besitter. Kravet i den gällande lagen har i praktiken begränsat möjligheten att på ett ändamålsenligt sätt ordna besittning av parkeringsplatser i nyproduktion av bostadsbyggnader.

För tydlighetens skull föreslås att aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats alltid bildar egna separata aktiegrupper och att samma aktiegrupp inte kan medföra besittningsrätt för både en del av en byggnad och en fastighet som bolaget besitter och en parkeringsplats som bolaget besitter endast på basis av ett avtal som avses i momentet. När det gäller aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats är det inte fråga om ett mindre utrymme som avses i 13 § 3 mom., utan när det gäller sådana aktier ska uppgifter om föremålet för besittningen enligt det föreslagna nya 4 mom. i 13 § framgå av bolagsordningen.

Den föreslagna nya möjligheten föreslås begränsas till parkeringsplatser för vilka det vid beredningen har identifierats ett särskilt behov av reglering. En sådan parkeringsplats är vanligtvis en bilplats eller ett garage, men det finns inget hinder för att med stöd av bestämmelsen anvisa till exempel en båtplats som föremål för aktiebesittning. Det är motiverat att avgränsa andra typer av aktielägenheter och/eller utrymmen i anslutning till dem utanför förslaget, eftersom säkerställandet av att aktieägarens besittningsrätt är bestående förutsätter att besittningsrätten riktas till en byggnad som ägs av bolaget eller till en del av en fastighet som bolaget besitter.

I förslaget avgränsas de avtal och andra arrangemang som besittningen av en parkeringsplats för bolagets del bör grunda sig på. I praktiken förutsätter tryggheten av besittningsrätten, så att den blir bestående eller gäller för en viss på förhand tryggad tid, att ett avtal ingås för viss tid eller att arrangemanget på annat sätt blir bestående (t.ex. genom servitut). Med inskriven hyres- eller nyttjanderätt avses i bestämmelsen särskilda rättigheter som kan inskrivas i lagfarts- och inteckningsregistret enligt 14 kap. 1 § 1 punkten i jordabalken. Dessutom ska hyresrätten vara av permanent karaktär. Med permanent karaktär avses ett sådant avtal på basis av vilket besittningsrätten är långvarig. Med långvarig avses i princip en hyresrätt på minst 30 år (jfr. 52 § i jordlagolagen). Med registrerad samreglering eller registrerat servitut avses i första hand bestående arrangemang enligt bygglagen (se 128, 130 och 135 § i bygglagen) som endast kan ändras genom beslut av byggnadstillsynsmyndigheten. Servitut som avses i bestämmelsen kan dessutom vara aktuella i fråga om servitut som bildas och registreras med stöd av fastighetsbildningslagen (554/1995).

Utöver möjligheten att omvandla besittningen av en parkeringsplats som grundar sig på ett avtal till aktier, föreslås det i bestämmelsen att det ska vara tillåtet att besittningsrätten som aktierna medför riktas till en parkeringsplats som bolaget besitter på basis av den besittningsrätt som aktierna medför. Enligt bestämmelsen kan det i bolaget finnas en aktie eller aktier (aktiegrupp) vars besittningsrätt i huvudsak riktas till en parkeringsanläggning i form av ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag, där aktierna som bolaget äger medför rätt att besitta en parkeringsplats. Aktieinnehav i ett bostadsaktiebolag ger inte den besittningsrätt till en parkeringsplats som förutsätts i bestämmelsen i andra än ömsesidiga bolag, vilket innebär att det enligt bestämmelsen inte är möjligt att aktieomvandla andra parkeringsplatser än de som grundar sig på aktieinnehav i ett ömsesidigt bolag.

Genom aktieinnehav skulle beständigheten som förutsätts för aktieomvandlingen av de bilplatser som finns i bostadsaktiebolagets besittning säkerställas åtminstone i situationer där lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på parkeringsbolagets verksamhet (ömsesidigt

fastighetsaktiebolag) och där det krävs samtycke av aktieägarna för att ändra den besittningsrätt som aktierna medför (6 kap. 35 § 1 mom. 1 punkten i lagen om bostadsaktiebolag) och för att försätta bolaget i likvidation (6 kap. 37 § 1 mom. 2 punkten i lagen om bostadsaktiebolag), och där bestämmelser om inlösen av minoritetsaktier inte tillämpas på bolaget. Å andra sidan torde det av allmänna bolagsrättsliga principer följa även i bolag som tillämpar aktiebolagslagen, att en begränsning av en aktieägars rätt enligt bolagsordningen endast är möjlig med dennes samtycke (jfr. 6 kap. 29 § i aktiebolagslagen). I sådana bolag tillämpas å andra sidan inte direkt med stöd av (aktiebolags)lagen ett krav på samtycke till likvidation som motsvarar bostadsaktiebolagslagen. Dessutom är det möjligt i ett bolag som tillämpar både lagen om bostadsaktiebolag och aktiebolagslagen att bolaget försätts i konkurs och upplöses till följd av detta.

Syftet med begränsningarna är att säkerställa att arrangemangets innehåll är tillräckligt tydligt och att dess beständighet på ett tillräckligt sätt är tryggad för ägarna av de aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats. Genom inskrivning av hyres- och nyttjanderätt samt registrering av servitut och samreglering säkerställs också att en sådan rättighet är bindande för tredje part (t.ex. den som övertar en fastighet med parkeringsplatser). Bestämmelsen ska inte tillämpas då det är fråga om en fastighet där bolaget är samägare och besittningen av parkeringsplatserna grundar sig på avtal om besittningsdelning som avses i jordabalken. Tillämpning av bestämmelsen är inte nödvändig eftersom ett sådant arrangemang uppfyller kravet på ägande av byggnad och fastighet enligt 1 mom.

När hyresavtalet för en parkeringsplats som bolaget besitter på grundval av en hyresrätt upphör, är bolaget skyldigt att lösa in de aktier som medför rätt att besitta parkeringsplatsen från aktieägaren i enlighet med den föreslagna 18 kap. 2 a §. På motsvarande sätt tillämpas inlösningskyldigheten även vid andra besittningsgrunder om de trots sin ursprungliga beständighet av någon avvikande orsak skulle upphöra.

I andra avseenden än de som föreslås i det föreslagna 3 mom., 13 § 4 mom. i detta kapitel, 6 kap. 35 § 4 mom. och 18 kap. 2 a §, tillämpas lagens allmänna bestämmelser på sådana aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats. Aktierna ska således vara förenade med en skyldighet att betala vederlag på sedvanligt sätt och bolaget ska ha tillgång till lagstadgade medel för att trygga indrivning av sådant vederlag.

13 §. Bolagsordningens innehåll. Till paragrafen föreslås ett nytt 4 mom., enligt vilket det av bolagsordningen ska framgå vissa minimiuppgifter om de aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats som avses i 2 § 3 mom., om det finns sådana aktier i bolaget. Den nya bestämmelsen behövs eftersom sådana parkeringsplatser delvis skiljer sig i fråga om föremål för aktiebesittning från vanliga aktielägenheter som avses i 1 mom. 4 punkten. Eftersom syftet med bolagsordningen är att ge utomstående tillförlitlig och omfattande information om besittningen av bolagets aktielägenheter och om hur grunderna för aktieägarnas rättigheter och skyldigheter fastställs, förutsätter det föreslagna tillståndet av aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats att det i lagen föreskrivs om uttryckliga bestämmelser om dem i bolagsordningen.

Enligt förslaget ska av bolagsordningen för varje i 2 § 3 mom. i kapitlet avsedd aktiegrupp som berättigar till besittning av en parkeringsplats först framgå positionen och beteckningen för den parkeringsplats som aktierna berättigar till besittning av. Kravet motsvarar i huvudsak vad som i bolagsordningen enligt 1 mom. 4 punkten i bestämmelsen ska nämnas om andra aktielägenheter, såsom aktielägenhetens placering på fastigheten eller i byggnaden samt lägenhetens nummer eller bokstavs-beteckning. Med undantag för tillämpningen av nämnda bestämmelse, ska man i de situationer som avses i förslaget dock i bolagsordningen ange

placeringen av en parkeringsplats som inte är belägen i en annan byggnad än bolagets byggnad eller på en fastighet som inte besitts av bolaget. Beroende på hur arrangemanget genomförs kan detta anges med en noggrannhet som motsvarar till exempel den del av fastigheten och/eller byggnaden där parkeringsplatsen är belägen.

När det gäller aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats ska det av bolagsordningen dessutom framgå vilken typ av arrangemang besittningsrätten som aktierna medför i slutändan grundar sig på. Som en sådan grund kan en hyres- eller nyttjanderätt eller samreglering eller servitut som avses i 2 § 3 mom., som ska specificeras på ett tillräckligt sätt i bolagsordningen, komma i fråga. Således ska det för varje aktiegrupp som medför rätt att besitta en parkeringsplats av bolagsordningen framgå vilken typ av arrangemang som ligger till grund för besittningen av parkeringsplatsen och vid behov med vem och när bolaget har ingått avtalet. I fråga om avtalet ska också den tidsperiod som avtalet grundar sig på, ifall parkeringsplatsen inte är permanent, framgå av bolagsordningen. Utöver de uppgifter som ska ingå i bolagsordningen bör vissa minimikrav på information om arrangemanget för den besittningsrätt som parkeringsaktierna medför anges i disponentintyget.

Den föreslagna bestämmelsen ska tillämpas i stället för de krav på specificering av aktielägenhet som avses i 1 mom. 4 punkten. Enligt 7 punkten kan grunderna för bolagsvederlaget även fastställas för parkeringsaktier i bolagsordningen.

Till följd av det nya 4 mom. flyttas 4–6 mom. i den gällande bestämmelsen med oförändrat innehåll till nya 5–7 mom.

2 kap. Aktier

5 §. Inlösenklausul. I paragrafen föreslås ändringar för att förtydliga och uppdatera regleringen om inlösen. Ändringsförslagen grundar sig på erfarenheterna av tillämpningen av lagen och gäller dels lösningsrätten, dels genomförandet av inlösningsförfarandet.

Presumtionsbestämmelsen i 2 mom. 1 punkten om lösningsrättens omfattning föreslås förtydligas så att lösningsrätten utöver överföring av äganderätten till en aktie även gäller överföring av äganderätten till en kvotdel av en aktie. I den gällande lagen finns ingen uttrycklig bestämmelse om tillämpning av inlösenklausulen för överföring av en kvotdel av en aktie. I rättspraxis har bestämmelsen tolkats så att den inte alltid berättigar till inlösen då endast en bråkdel av en aktiegrupp överförs. Tolkningen är ägnad att leda till oklarhet om huruvida det finns en lösningsrätt och till kringgående av lösningsrätten genom successiva överlåtelser av kvotdelar av aktier, vilket kan förhindra syftet med inlösenklausulen. Förslaget innebär att det inte längre är möjligt att kringgå lösningsrätten. Syftet med bestämmelsen är också att förtydliga rättsläget, som har blivit oklart på grund av rättspraxis och rättslitteratur, för att underlätta genomförandet av inlösningsförfarandet.

Lösningsrätten till den överförda kvotdelen som föreslås i propositionen kan oftare än för närvarande leda till att ett samäganderättsförhållande uppstår mellan överlåtaren av kvotdelen och den aktör som använder lösningsrätten till den överförda kvotdelen. På dessa samäganderättsförhållanden tillämpas lagen om vissa samäganderättsförhållanden. Lagen möjliggör i sista hand upplösning av ett oändamålsenligt samäganderättsförhållande (9 §).

Principen om en aktiegrupps odelbarhet som framgår av 3 mom. ska alla aktier som hör till samma aktiegrupp alltid lösas in och det går inte att avvika från detta genom bolagsordningen. Bestämmelsen hindrar inte att ett inlösningsanspråk riktas till överföring av en kvotdel av en aktiegrupp.

Till 2 mom. 1 punkten föreslås det att det fogas en ny *d punkt*, enligt vilken lösningsrätt inte föreligger om aktieägarens närstående har erhållit aktien med stöd av 5 kap. 2 § 1 mom. i ärvdabalken. I bestämmelsen som avses föreskrivs att egendom som tillfallit staten ska överlåtas till en person som stått arvlåtaren nära och de förvärv som avses där liknar i allmänhet de förvärv som avses i 2 mom. 1 punkten underpunkterna b och c, dvs. förvärv av en närstående till en tidigare ägare och förvärv av aktier som erhållits genom testamente. Undantag från lösningsrätten ska enligt bestämmelsen endast göras i situationer där en närstående till arvlåtaren får aktierna. Om egendomen enligt bestämmelsen i ärvdabalken tillfaller staten eller kommunen, omfattas överföringen av inlösen. Enligt 2 mom. kan undantag från bestämmelsen göras genom en bestämmelse i bolagsordningen. Tillägget medför en lagteknisk ändring i underpunkt b.

Det föreslås att 2 mom. 4 punkten ändras för att underlätta läsningen av lagen. Det föreslås att en hänvisning fogas till 13 § 3 mom., enligt vilken den som erhåller aktier ska lämna de uppgifter som behövs för inlösningsförfarandet till styrelsen. Avsikten med förslaget är inte att ändra rättsläget. Styrelsens skyldighet att lämna in en anmälan om inlösen inom den föreskrivna tidsfristen uppkommer således även i fortsättningen när styrelsen har fått uppgiften om aktieövergången från bostadsdatasystemet och aktieförvärvaren har lämnat de uppgifter som behövs för underrättelsen om inlösen.

Det föreslås att 2 mom. 5 a punkten ändras för att underlätta läsningen av lagen. Genom tillägget i bestämmelsen beaktas, i enlighet med förarbetena till den gällande bestämmelsen, att styrelsens underrättelseskylldighet om att lösningsrätten utnyttjas även omfattar situationer där inlösningsrätt enligt bolagsordningen inte föreligger, eller där genomförandet av inlösningsförfarandet fördröjs på grund av avsaknad av tillräckliga uppgifter eller på grund av att inlösen är tvistig. Det är också nödvändigt att underrätta Lantmäteriverket i de fall som nämns ovan för bedömningen av anteckningen i aktieboken som gäller inlösningsförfarandet. I 13 § 2 mom. föreskrivs det särskilt om styrelsens underrättelseskylldighet i fråga om avförande eller bibehållande av en anteckning i aktieboken som gäller inlösningsförfarandet.

Det föreslås att 2 mom. 6 punkten kompletteras för att klargöra vem som har rätt att delta i lottningen när företrädesrätten ska avgöras mellan flera lösningsberättigade. Den gällande lagen innehåller ingen särskild bestämmelse om betalning av lösenbeloppet som en förutsättning att delta i lottningen, men i bolagspraxis har det varit allmänt förekommande att lottning genomförs först när alla intresserade har betalat lösenbeloppet till bolagets konto. Förfarandet har motiverats med att man först i detta skede vet vem som har uppfyllt alla förutsättningar för inlösen. Förslaget innebär att om flera kräver inlösen kan lottning ske först efter tidsfristen enligt 7 punkten för betalning av lösenbeloppet. Ändringen medför en lagteknisk justering av punkten.

Förslaget begränsar i praktiken deltagande i lottningen för sådana aktieägare som inte ännu vid tidpunkten av för framställandet av inlösningsanspråk har nödvändiga medel för att betala lösenbeloppet eller möjlighet att söka finansiering för att betala lösenbeloppet mot någon annan säkerhet än de aktier som ska lösas in. Förslaget medför också ett behov av att betala lösenbeloppet och att återbetala det till en sådan lösningsberättigad eller sådana lösningsberättigade som får en lägre prioritet i lottningen. Om ett bolag av ovannämnda skäl vill avvika från kravet på betalning av lösenbeloppet som förutsättning för deltagande i lottningen, är detta möjligt enligt 3 mom.

Det föreslås att 2 mom. 7 punkten kompletteras så att skyldigheten att betala lösenbeloppet till bolaget inom tidsfristen endast tillämpas på andra lösningsberättigade än bolaget. Det har ansetts oklart i rättspraxis om och hur bestämmelsen om betalningsskyldighet för att bevara lösningsrätten även ska tillämpas när bolaget utnyttjar sin lösningsrätt. Det har varit oklart hur

en sådan betalning från bolaget till sig självt ska genomföras. Syftet med förslaget är att förtydliga och underlätta genomförandet av inlösningsförfarandet.

Förslaget innebär att när bolaget utnyttjar lösningsrätten ska lösenbeloppet betalas till den hos vem aktien löses in i enlighet med 5 mom. Enligt 6 mom. kan bolaget lösa in aktier endast med utdelningsbara medel och beslut om inlösen ska fattas på bolagsstämma. Eftersom betalning av lösenbeloppet till bolaget inte längre är en förutsättning för giltig inlösen när bolaget utnyttjar lösningsrätten, innebär framställandet av ett inlösningsanspråk enligt 5 punkten till förvärvaren av aktien i praktiken att bolaget förbinder sig att genomföra inlösen. I praktiken kan styrelsen framställa inlösningsanspråk för bolagets del då bolagsstämman har beslutat eller bemyndigat styrelsen att besluta om inlösen på det sätt som avses i 18 kap. 4 § i lagen, inom den tidsfrist som anges för framställandet av anspråket. I praktiken är styrelsen, som utarbetar förslaget till beslut vid bolagsstämman, skyldig att också säkerställa att det finns utdelningsbara medel för inlösen. På så sätt är det möjligt att uppnå den säkerhet som krävs för att fullfölja inlösningsförfarandet, även om lösenbeloppet inte betalas separat till bolaget.

Det föreslås att 5 mom. kompletteras för att förtydliga förutsättningarna för betalning av lösenbeloppet. Enligt förslaget ska betalning av lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in förutsätta att inlösarens rätt förs in i aktielägenhetsregistret som är befriad från tidigare pantsättningar och andra begränsningar. Förslaget motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen, enligt vars förarbeten (RP 127/2018 rd, s. 95) införing av inlösarens rätt som förutsättning för betalning av lösenbeloppet innebär att inlösarens förvärv registreras i aktielägenhetsregistret som fritt från pantsättning och andra motsvarande belastningar. Dessutom görs ett tillägg av teknisk karaktär i momentet genom att införa ett kommatecken i den sista meningen i den gällande lagen.

I den sista nya meningen som föreslås fogas till momentet föreslås det att det ska föreskrivas om inlösarens skyldighet att utan obefogat dröjsmål ansöka om, och förvärvarens skyldighet att medverka till, registrering av inlösarens rätt att föras in i aktielägenhetsregistret. Inlösen förs in i aktielägenhetsregistret i princip på ansökan av inlösaren och registreringen förutsätter samtycke av den hos vilken aktien löses in. Med samtycke av inlösaren kan inlösarens äganderätt dock också registreras trots tidigare pantsättningar. Vid tillämpningen av lagen har det förekommit situationer där inlösaren eller den hos vilken aktierna löses in inte har haft något särskilt incitament att ge sitt samtycke eller att inlösaren medverkar att rätten uppfylls, trots att frågan om lösningsrättens existens och inlösningens giltighet är klar. Ett sådant obefogat dröjsmål kan i onödan begränsa utövandet av inlösarens och förvärvarens rätt, varför det i lagen för tydlighetens skull föreslås en bestämmelse om inlösarens skyldighet att utan obefogat dröjsmål ansöka om, och förvärvarens skyldighet att medverka till, registrering av inlösarens rätt att föras in i aktielägenhetsregistret. Att förvärvaren inte ger sitt samtycke till att inlösarens rätt att föras in i aktielägenhetsregistret anses inte vara ett obefogat dröjsmål till exempel i de fall där frågan om lösningsrätt eller lösenbelopp är genuint omtvistad, och förvärvaren på så sätt inte kan anses vara skyldig att främja inlösarens rätt innan ett lagakraftvunnet avgörande har meddelats. På skadestånd för obefogat dröjsmål tillämpas 24 kap. 2 §.

12 §. Aktiebok. Det föreslås att 1 mom. 4 punkten kompletteras så att uppgiften om aktieägarens dödsdag också antecknas i aktieboken på basis av anteckningen om dödsfallet i aktielägenhetsregistret. Förslaget ska säkerställa att aktieboken innehåller aktuell information om överföring av aktieinnehav redan innan dödsboet eller förvärvet som grundar sig på arv eller testamente har antecknats i aktielägenhetsregistret.

13 §. Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs. Det föreslås att det till 3 mom. fogas ett omnämnande om att aktieförvärvaren utan dröjsmål ska lämna de uppgifter som behövs för

inlösningsförfarandet till styrelsen. Syftet med förslaget är att påskynda genomförandet av inlösningsförfarandet.

15 §. Aktiebokens offentlighet. Det föreslås att det till 3 mom. fogas ett omnämnande om bolagets rätt att få uppgifter om fysiska personers adress och födelsedatum som införts i aktieboken. Ändringen syftar till att förtydliga och underlätta tillhandahållandet av bostadsdatasystemets informationstjänster när det gäller information som vanligtvis är nödvändig för att sköta bolagets förvaltning. Genom ändringar ska bolagets rätt att få uppgifter om adress och födelsedatum ur aktieboken motsvara bolagets aktieägars rätt. En ändring innebär att bolaget inte behöver ange något särskilt ändamål när det begär uppgifterna från Lantmäteriverket. Bolaget kan utan särskild utredning om ändamålet anses ha ett berättigat behov att få och använda uppgifter om aktieägarnas adress och födelsedatum. Dessa uppgifter behövs i praktiken för att utföra olika uppgifter som gäller bolagets förvaltning. Användningssituationerna skiljer sig från varandra till den grad att det i lagen eller i förarbetena inte är möjligt att närmare specificera de användningsändamål för vilka uppgifter om adress och födelsedatum kan lämnas ut.

I lagen föreslås inte närmare bestämmelser om hur bolaget ska behandla aktieägarnas personuppgifter som bolaget får från Lantmäteriverket. Behandlingen av personuppgifter i bolaget omfattas av de allmänna kraven i EU:s dataskyddsförordning. Åtgärder som rör ordnandet av bolagets förvaltning kan beroende på fall anses hänföra sig till exempelvis fullgörandet av den personuppgiftsansvariges lagstadgade skyldighet, skyddet av den registrerades vitala intressen och/eller kravet på en behandlingsgrund för personuppgifter som hänför sig till den personuppgiftsansvariges eller en tredje parts berättigade intressen (se artikel 6 i förordningen). Med behandling av personuppgifter avses i dataskyddsförordningen bland annat insamling, registrering, lagring och utlämning av uppgifter (se artikel 4.2 i förordningen).

I lagen om bostadsaktiebolag föreslås inga närmare bestämmelser om hur de uppgifter som avses i bestämmelsen ska lämnas till bolaget. Utlämnande av uppgifter ska ordnas med stöd av bestämmelserna i lagen om ett bostadsdatasystem. I 20 § i lagen om ett bostadsdatasystem föreskrivs om bolagets rätt att få uppgifter som det behöver i dess sedvanliga verksamhet. Uppgifterna om aktieägarnas adresser och födelsedatum i aktieboken ska enligt vad som anges ovan alltid betraktas som sådana uppgifter. Förslaget tillämpas inte på utlämnande av aktieägarnas e-postadresser eftersom e-postadresser inte antecknas i aktieboken. I praktiken motsvarar bolagets behov av att få tillgång till e-postadresser för att kunna utföra sina förvaltningsuppgifter behovet av adressuppgifter som ska föras in i aktieboken. Utlämnande av e-postadresser bedöms med stöd av bestämmelserna i lagen om ett bostadsdatasystem.

3 kap. Bolagsvederlag

4 a §. Fördelning av vattenkostnader. Det föreslås att det till 1 mom. fogas en bestämmelse om att en vattenavgift tillfälligt ska kunna tas ut på basis av en tillförlitlig uppskattning av vattenförbrukningen när den lägenhetsspecifika vattenmätaren är defekt. För tillämpningen av undantagsbestämmelsen krävs det att mätaren konstateras vara defekt eller på annat sätt mäter fel så att den lägenhetsspecifika förbrukning som mätaren anger inte kan användas som grund för fastställande av vederlaget. I en sådan situation ska bolaget utan dröjsmål vidta nödvändiga åtgärder för att byta eller reparera mätaren för att säkerställa att vattenavgiften kan tas ut i enlighet med huvudregeln i momentet. Vattenvederlaget, som avses i förslaget, som ska tas ut och som ska baseras på en tillförlitlig uppskattning av vattenförbrukningen är således inte avsedd att vara ett permanent arrangemang. En tillförlitlig uppskattning av förbrukningen kan till exempel grunda sig på det antal personer som bor i eller på annat sätt använder lägenheten

och som aktieägaren i den aktuella lägenheten har meddelat bolaget (se 3 kap. 4 § 1–2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

I lagen föreslås inte närmare bestämmelser om hur det ska konstateras att vattenmätarna är defekta och om övergången till att ta ut ett tillfälligt vederlag som grundar sig på en uppskattning. På samma sätt ska det från fall till fall bedömas för hur långt bakåt i tiden uttaget av vederlaget ska justeras när defekta mätare upptäcks och när man tillfälligt övergår till att ta ut vederlag som grundar sig på uppskattningar. Vid justering av vederlag kan som grund användas den vattenförbrukning som ska uppskattas på ett tillförlitligt sätt och som föreslås fogas till bestämmelsen.

Den föreslagna regleringen strider inte mot bestämmelserna om förbrukningsbaserad fakturering enligt EU:s energieffektivitetsdirektiv, eftersom den i praktiken inte på något sätt försvagar det effektiva genomförandet av den förbrukningsbaserade (varm)vattenmätningen som direktivet eftersträvar, utan gör det möjligt att ingripa i problemsituationer på ett förutsägbart och kostnadseffektivt sätt. Att lösa problemsituationer på ett enkelt sätt främjar en så snabb och enkel återgång som möjligt till en vederlagsdebitering som grundar sig på uppmätt förbrukning.

4 kap. Underhåll

2 §. Bolagets underhållsansvar. I 2 mom. föreslås en bestämmelse om bolagets underhållsansvar för fönster. Enligt första meningen i momentet ska bolaget underhålla aktielägenheternas konstruktioner, isolering och fönster. I den gällande lagen finns ingen uttrycklig bestämmelse om fönster. Å andra sidan jämföras aktielägenheternas fönster i fråga om funktion i hög grad med lägenhetens konstruktioner och isolering som bolaget har underhållsansvar för enligt den gällande bestämmelsen. Förslaget avviker från vad som anförts i förarbetena till gällande lag, enligt vilka bolaget har underhållsansvar för ytterfönster och aktieägaren för innerfönster. Syftet med förslaget är att klargöra rättsläget och möjliggöra underhåll av fönster på ett ändamålsenligt sätt med beaktande av den tekniska utvecklingen.

Bolagets underhållsansvar för fönster omfattar fönstret och dess konstruktion som en funktionell och teknisk helhet. Både de yttre och inre glasen, ramarna, karmarna och beslagen är lika viktiga för fönstrets funktion. Det samma gäller fönstrets tätningar och den inre delen av den inre ramen trots att den inre delen av den inre ramen utan särskild bestämmelse kan anses höra till aktieägarens underhållsansvar på samma sätt som andra ytor i aktielägenheten. Med avseende på det praktiska underhållet är det inte tekniskt rimligt att aktieägaren ska ha underhållsansvaret ens för den inre delen av den inre fönsterramen, eftersom den inre ramen är lika viktig som den yttre ramen för konstruktionens funktion. Bolagets underhållsansvar omfattar som en del av fönsterhelheten också olika ventilationsluckor och fasta eller motsvarande myggnät. Underhållsansvaret för fast installerade isolerfönster ska enligt förslaget i sin helhet ligga på bolaget.

Aktieägarens ansvar för fönstren ska begränsas till underhållsskyldigheten enligt 3 § 2 mom., enligt vilken aktieägaren ska sköta sin aktielägenhet omsorgsfullt så att fönster eller delar av fönster som bolaget ansvarar för inte skadas. Vid försummelse av underhållsskyldigheten kan aktieägaren bli skadeståndsansvarig enligt 24 kap. 2 §. I 5 kap. finns bestämmelser om aktieägarens rätt att utföra ändringsarbete i fråga om fönster.

3 §. Aktieägares underhållsansvar och skyldighet att lämna uppgifter. Till paragrafen föreslås ett nytt 3 mom., där det föreskrivs om aktieägarens skyldighet att omsorgsfullt sköta en lokal eller ett område som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte

grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal. Sådana lokaler kan till exempel vara bolagets gårdsområden som gränsar till aktielägenheten eller bolagets förrådsutrymmen som aktieägarna har tillgång till och för vilka aktieägarnas besittning inte grundar sig på en bestämmelse i bolagsordningen. Den gällande lagen innehåller inga bestämmelser om aktieägarnas underhållsskyldighet för sådana lokaler för vilka det i bolagspraxis är vanligt att nyttjanderätt ges till aktieägarna. Syftet med förslaget är att genom förtydligande av bestämmelsen också främja omsorgsfull skötsel av sådana lokaler och en möjlighet att ingripa när denna omsorgsfulla skötsel försummas. Med omsorgsfull skötsel avses samma som omsorgsfull skötsel av aktielägenhet enligt 2 mom. De åtgärder som krävs för omsorgsfull skötsel påverkas självfallet av lokalens användningsändamål.

Aktieägarens nyttjanderätt till en lokal eller ett område och ändring av nyttjanderätten som avses i bestämmelsen omfattas av lagens allmänna principer som inte föreslås ändras. I enlighet med gällande lag har aktieägaren inte något underhållsansvar för en sådan lokal och inte heller rätt att utföra ändringsarbeten i en sådan lokal.

Dessutom föreslås det att ett nytt 4 mom. fogas till paragrafen, där det föreskrivs om skyldigheten att lämna uppgifter till bolaget för en aktieägare som i enlighet med 1 kap. 4 § har upplåtit aktielägenheten att användas av någon annan. Rubriken föreslås kompletteras för att motsvara det nya momentet.

Enligt förslaget ska den aktieägare som upplåtit aktielägenheten att användas av någon annan se till att han eller hon har de uppgifter som behövs om den som fått nyttjanderätt till lägenheten. Med uppgifter som behövs avses uppgifter på basis av vilka en person som har nyttjanderätt till lägenheten kan anses vara nåbar på sedvanligt sätt och med sedvanliga medel. Behov av uppgifter kan också till exempel hänföra sig till att en användare av en lägenhet har orsakat skada för bolaget, aktieägaren eller någon annan person, och bolaget behöver information för att reda ut skadan som användaren orsakat och för att kräva skadestånd av denne. Användaren av lägenheten kan ha skadat till exempel delar av byggnaden eller lägenheten för vilka underhållsansvaret hör till bolaget, såsom fönster eller vattenkranar.

Syftet med bestämmelsen är att i enlighet med målen i regeringsprogrammet underlätta utredningen av problem som orsakas av kortvarig uthyrning i bostadsbolaget. Å andra sidan kan bestämmelsen även tillämpas på annan uthyrning av aktielägenheten eller annat upplåtande till någon annan för användning. Den föreslagna skyldigheten att lämna uppgifter beror inte på hur länge innehavaren av nyttjanderätten har haft rätt att använda aktielägenheten.

Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma att även en aktieägare som kortvarigt hyr ut sin lägenhet ska iakttä normal aktsamhet vid val av hyresgäst och försäkra sig om att det finns tillräckliga kontaktuppgifter och identifieringsuppgifter om hyresgästen, särskilt för framställning av eventuellt skadeståndsanspråk. Närmare innehåll i aktieägarens skyldighet att lämna uppgifter bedöms utifrån vilka uppgifter aktieägaren rimligtvis kan förväntas ha om skador som orsakats av den som använder aktielägenheten eller andra uppgifter som behövs för att kräva skadestånd. Syftet är inte att utvidga aktieägarens skyldighet att samla in uppgifter om hyresgästen eller att övervaka användningen av aktielägenheten utöver aktieägarens befintliga skyldighet enligt kravet på omsorgsfullhet som följer av gällande lag. Syftet är inte heller att utvidga aktieägarens skadeståndsansvar till att omfatta skador som orsakats av hyresgästen utan aktieägarens eget vållande (se bl.a. HD 2016:33).

8 §. Aktieägares anmälningsskyldighet i fråga om underhåll som ankommer på bolaget. Till paragrafen föreslås ett nytt 2 mom., som hänför sig till den i 3 § 3 mom. föreslagna skyldigheten för aktieägare att omsorgsfullt sköta en lokal eller ett område som används av aktieägaren och

som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal. Det är motiverat att anse att den omsorgsfulla skötsel som avses i 3 § 3 mom. även innefattar att aktieägaren utan dröjsmål ska meddela bolaget om en sådan skada eller brist i en sådan lokal eller ett sådant område, som hör till bolaget att åtgärda. En sådan anmälningsskyldighet kan inte direkt härledas ur 1 mom., som gäller fel eller brister i en aktielägenhet.

I enlighet med anmälningsskyldigheten i det gällande 1 mom. kan på motsvarande sätt (se RP 24/2009 rd, s. 98) en hyresvärd som är aktieägare i regel lita på att hyresgästen i enlighet med hyreslagstiftningen och hyresavtalet anmäler fel och brister som upptäcks i lokaler och områden som avses i detta moment. Å andra sidan, om aktieägaren på grund av hyresgästens beteende, kontakter från bolaget eller andra aktieägare, eller av andra orsaker har anledning att anta att det i en sådan lokal eller ett sådant område finns fel som hör till bolagets underhållsansvar och som bolaget inte är medvetet om, eller att hyresgästen i övrigt inte sköter sin underhålls- och anmälningsskyldighet, ska aktieägaren se till att skicket på en sådan lokal som avses i momentet ska kontrolleras tillräckligt ofta.

5 kap. Ändringsarbeten

1 §. *Rätt att utföra ändringsarbete i en aktielägenhet.* Det föreslås att 1 mom. kompletteras för att först och främst förtydliga att aktieägarens kostnadsansvar utöver genomförandet av ändringsarbetet även omfattar eventuella tilläggskostnader som ändringsarbetet senare orsakar bolaget. Sådana extra kostnader kan uppkomma till följd av underhållsbehov som ändringen senare leder till eller extra underhållskostnader som ändringen orsakar bolaget (jfr. RP 24/2009 rd, s. 103). Definitionen av ansvaret motsvarar den ståndpunkt som antagits i rättspraxis (HD 2003:80). Syftet med förslaget är inte att ändra rättsläget i fråga om underhålls- och kostnadsansvaret för ändringsarbeten, utan syftet är att förbättra lagens läsbarhet för att undvika onödiga oklarheter och tvister. I momentet föreslås också att aktieägarens underhållsansvar för ändringsarbetet uttryckligen ska nämnas, om inte underhållsansvaret enligt 4 kap. 2 § 3 mom. ankommer på bolaget.

Bestämmelsen förtydligar aktieägarens rätt att välja i hurdant skick lägenhetens interiör ska hållas. Om en aktieägare i samband med bolagets underhållsarbete är villig att ersätta den extra kostnad som uppstår för att bevara dennes ändringsarbete jämfört med den standardnivå som bolaget följer, bör bolaget i enlighet med gällande lag och god förvaltningssed för bostadsaktiebolag medverka till att underhållsarbetet genomförs enligt den nivå som aktieägaren önskar. Å andra sidan främjar bestämmelsen en rättvis och förutsägbar kostnadsfördelning genom att förtydliga att underhållsansvaret och risken för extra kostnader som orsakas av ändringsarbeten som utförts av en aktieägare i princip ankommer på denna aktieägare. Att lägga ett sådant underhållsansvar och sådana underhållskostnader på bolaget skulle inte vara ändamålsenligt med tanke på likabehandling av aktieägarna, om det är fråga om sådana situationer som avses i 4 kap. 2 §.

Enligt bestämmelsen ska ansvaret för underhåll av ändringsarbetet och för extra kostnader som ändringsarbetet senare orsakar inte begränsas till den aktieägare som utfört ändringsarbetet. Av detta följer att ansvaret för de extra kostnader som ändringsarbetet senare orsakar bolaget ska ligga hos den som vid respektive tidpunkt äger aktien, inklusive senare aktieägare (jfr. HD 2003:80, enligt vilken det med avseende på riskfördelningen mellan bolaget och aktieägaren saknar betydelse om den särskilda utrustningen installerats i lägenheten under nuvarande eller tidigare aktieägares besittningstid, och om aktieägaren är medveten om att utrustningen inte hör till lägenhetens ursprungliga inredning). Det avgörande är om lägenhetens egenskaper till följd av ändringsarbetet avviker från de övriga lägenheterna på ett sådant sätt att detta är av betydelse

för exempelvis kostnaderna för att återställa lägenheten. I enlighet med gällande lag ansvarar aktieägaren likaså för de betydande extra kostnader som det eventuellt innebär att montera ner sådana tillägg, utrustningar och konstruktioner för att kunna utföra reparationsarbeten som ankommer på bolaget (RP 24/2009 rd, s. 87).

Förslaget förtydligar den s.k. basnivån som är relevant för fördelningen av underhållsansvaret mellan bolaget och aktieägaren (se RP 24/2009 rd, s. 86). Syftet med förslaget är inte att påverka bestämmelsen om aktieägarens skadeståndsansvar. Förslaget medför således inte att en aktieägare blir skadeståndsansvarig för skada som en tidigare aktieägars ändringsarbete orsakar bolaget eller andra aktieägare, utan eventuellt skadeståndsansvar för aktieägare vid respektive tillfälle bedöms utifrån om denne själv uppsåtligen eller av oaktsamhet har brutit mot lagens bestämmelser eller bolagsordningens föreskrifter om aktieägars underhåll eller ändringsarbeten.

I praktiken har kvaliteten på ändringsarbetet en avgörande betydelse för hur ansvaret för underhållskostnaderna för ändringsarbetet fördelas mellan aktieägaren och bolaget. Förslaget har inte för avsikt att avvika från bestämmelsen i 4 kap. 2 § 3 mom. om fördelningen av underhållsansvaret, enligt vilken bolaget ansvarar för en sådan installation som utförts av en aktieägare och som motsvarar en åtgärd som bolaget vidtagit eller påtagit sig ansvaret för och vars genomförande bolaget har kunnat övervaka på det sätt som föreskrivs i lagen. Även om bolaget godkänner att en aktieägare genomför en ändring, innebär detta inte nödvändigtvis att bolaget också har åtagit sig underhållet av ändringen. Bolaget kan nämligen inte förbjuda en aktieägars underhålls- eller ändringsarbete, om åtgärden inte kan orsaka olägenhet eller skada (RP 24/2009 rd, s. 88).

Även om bestämmelserna i 5 kap. i lagen om bostadsaktiebolag om ändringsarbeten som aktieägare utför inte tillämpas på ändringsarbeten som utförts innan den byggfas som avses i lagen om bostadsköp (843/1994) har avslutats, tillämpas de principer som behandlats ovan även på ändringsarbeten som aktieköpare låter utföra under byggfasen. Därför ska bolaget ha motsvarande information om ändringsarbeten som utförs av aktieägare under byggfasen som om de ändringsarbeten som utförs av aktieägare i ett senare skede (se MiUB 10/2009 rd, s. 14). Enligt lagen om bostadsköp och förordningen om bostadsköp ska den stiftande delägaren, bostadsaktiebolagets styrelse under byggnadsfasen och den som förvarar skyddsdokumenten se till att bostadsaktiebolaget efter byggnadsfasen får tillräckliga uppgifter om de ändrings- och tilläggsarbeten som aktieägaren låtit utföra under byggnadsfasen för att kunna fastställa fördelningen av underhållsansvaret. I praktiken är det vanligt att nya bolag i sina bolagsordningar försöker förutse hur framtida aktieägare kommer att påverka underhållsansvaret genom ändringsarbeten. Om det i en lägenhet utförs tilläggs- och ändringsarbeten som gäller konstruktioner, ledningar, rör, kanaler eller motsvarande konstruktioner eller anordningar eller annars sådana objekt som bolaget har underhållsansvar för, införs det vanligen en bestämmelse om aktieägarens underhållsansvar för dessa i bolagsordningen (se MiUB 10/2009 rd, s. 14).

För en aktieköpare är det av betydelse att det i disponentintyget enligt 4 § 14 mom. i statsrådets förordning anges sådana ändringsarbeten som avses i 5 kap. 2 § och som bolaget känner till samt datum för anmälningarna om arbetena. I disponentintyget ska det anges från vilken tidpunkt de anmälningar som aktieägaren lämnat och arbeten som intyget gäller (2 § 3 mom. i statsrådets förordning). Enligt 7 kap. 28 § är bolaget skyldigt att förvara lägenhetsspecifika anmälningar som lämnats in av aktieägare efter den 30 juni 2010. Det förutsätts inte att ändringsarbeten, som utförts innan byggnadsfasen som avses i lagen om bostadsköp har avslutats, ska nämnas i disponentintyget. Säljarens eventuella ansvar gentemot köparen av

aktierna för kostnader för en ändring som eventuellt uppkommer senare ska i sista hand bedömas utifrån bestämmelserna i lagen om bostadsköp.

8 §. Ändringsarbete i bolagets lokaler. Till paragrafen föreslås ett nytt 5 mom., där det föreskrivs om att aktieägaren svarar för underhåll av en ändring som utförts i bolagets lokaler och för underhållskostnader som orsakas av ändringsarbetet, på motsvarande sätt som den föreslagna kompletteringen i 1 §. Det är motiverat med en enhetlig reglering om aktieägarens ansvar för ändringsarbeten som utförs i lokaler som aktieägaren besitter och i lokaler som aktieägaren inte besitter.

6 kap. Bolagsstämma

7 §. Aktieägarnas deltagande. Paragrafen föreslås ändras för att klargöra aktieägarens rätt att delta i bolagsstämman. Ändringen ska inte ändra rättsläget, utan underlättar läsningen av lagen.

Det föreslås att 1 mom. upphävs. En allmän bestämmelse om varje aktieägars rätt att delta i bolagsstämman är inte nödvändig, eftersom förutsättningarna för deltagande i stämman regleras uttömmande i 2 mom. Det nuvarande 1 mom. har i praktiken lett till oklarhet vid bedömningen av vem som har rätt att delta i bolagsstämman.

Det föreslås att 2 mom. förtydligas så att en person har rätt att delta i bolagsstämman, om personen dagen före bolagsstämman är införd som aktieägare i aktieboken eller i aktielägenhetsregistret. Det är möjligt att den tidigare aktieägaren, som efter ett ägarbyte redan överlåtit aktierna vidare, fortfarande är antecknad i aktieboken och aktielägenhetsregistret. I sådana fall kan den nya ägarens rätt att delta i bolagsstämman ordnas genom fullmakt. Behovet av befullmäktigande kan i fortsättningen minskas av målsättningen att registrering som grundar sig på samtycke i aktielägenhetsregistret i praktiken ska ske i realtid.

Det föreslås att de särskilda hänvisningarna till bolagsstämmans avstämningsdag och till ägarbyten som sker efter den ska strykas. En motsvarande bestämmelse för aktiebolag som hör till värdeandelssystemet är inte nödvändig, eftersom det av första meningen i bestämmelsen tydligt framgår att en anteckning i aktieboken eller aktielägenhetsregistret dagen före bolagsstämman är en förutsättning för deltagande, och situationer med ägarbyten är av mindre betydelse eftersom den nämnda avstämningsdagen är dagen omedelbart före bolagsstämman (jfr. bestämmelsen om avstämningsdag i aktiebolagslagen).

21 §. Kallelsesätt. Paragrafen föreslås ändras för att förtydliga hur kallelsen till bolagsstämman ska sändas.

Enligt 1 mom. ska en skriftlig kallelse till bolagsstämma sändas till varje aktieägare till den postadress eller e-postadress som finns i aktielägenhetsregistret. I aktielägenhetsregistret kan det i praktiken finnas antingen en postadress som grundar sig på uppgifterna i befolkningsdatasystemet eller en postadress som registrerats utifrån aktieägarens anmälan. I 2 mom. föreslås bestämmelser om meddelande av den senare kontaktuppgiften.

Om aktieägarens postadress och e-postadress finns i aktielägenhetsregistret kan bolaget besluta om vilken av dem som ska användas för att sända den skriftliga kallelsen till bolagsstämman. Till skillnad från gällande lag föreslås att kallelsesättet begränsas till att kallelsen sänds till postadressen eller e-postadressen. Det föreslås att det särskilda omnämnandet av någon annan datakommunikationsförbindelse ska slopas i bestämmelsen, eftersom det i praktiken inte är möjligt att anmäla en sådan förbindelse till aktielägenhetsregistret. Att sända kallelsen per e-

post möjliggör å andra sidan användning av olika tekniska lösningar när det kan anses att aktieägaren på ett tillräckligt sätt kan ta del av kallelsen som sänds per e-post.

Enligt förslaget kan en kallelse till bolagsstämma även sändas till en aktieägare via e-post så att meddelandet innehåller en länk till exempelvis en kallelse som öppnas på en separat webbplats. Användningen av ett sådant kallelsesätt förutsätter dock att det av e-postmeddelandet framgår att det är fråga om en kallelse till bolagsstämma och att aktieägaren har möjlighet att ta del av kallelsen som öppnas via länken. En kallelse kan därför inte sändas till en sådan skyddad webbplats som öppnas via e-posten som inte är tillgänglig för alla aktieägare eller till en webbplats som kräver installation av särskilda applikationer eller system som aktieägarna inte har tillgång till. För att öppna en kallelse som skickats till en aktieägare via e-post kan det inte heller förutsättas registrering eller inloggning i en sådan specifik tjänst vars användning aktieägaren inte själv har godkänt på förhand eller som denne inte själv på förhand har tagit i bruk. Det samma gäller en situation där aktieägaren inte längre använder en sådan tjänst. Om en separat webbplats eller annan tjänst som öppnas via en kallelse som sänts per e-post inte fungerar efter att kallelsen sänts, till exempel på grund av ett tekniskt fel, ska bolaget på aktieägarens begäran sända kallelsen separat via e-post utan kostnad.

I 2 mom. föreslås bestämmelser om hanteringen av de kontaktuppgifter i aktielägenhetsregistret som används för att sända kallelse till bolagsstämma och som ska hanteras av aktieägaren själv. Bestämmelsen motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen. Syftet är att förtydliga att en aktieägare har möjlighet att lagra en kontaktuppgift. Om en aktieägare inte meddelar en kontaktuppgift enligt momentet, kan den postadress som finns i aktielägenhetsregistret, till exempel på basis av uppgifterna i befolkningsdatasystemet, användas för att sända kallelsen till bolagsstämman.

I praktiken innebär meddelande av aktieägarens e-postadress till aktielägenhetsregistret som avses i momentet samtidigt att aktieägaren ger sitt samtycke till att kallelsen till bolagsstämman sänds elektroniskt.

23 §. Ordförande, röstlängd och protokoll. Det föreslås att 2 mom. ändras så att kravet på uppgift om hemkommun stryks bland de uppgifter i aktieboken som ska hållas tillgängliga på bolagsstämman. Situationer där flera aktieägare har samma namn är väldigt sällsynta och även i sådana fall kan aktieägarna vid behov särskiljas från varandra eftersom aktiegrupperna i bostadsaktiebolag alltid är individuella. Dessutom föreslås en ändring som innebär att uppgifterna om antalet aktier anges enligt aktiegrupp, vilket gör det lättare att skilja mellan olika aktieägare.

32 §. Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om underhåll och renovering. Det föreslås att 5 mom. ändras för att förtydliga aktieägarens betalningsskyldighet avseende vederlag för renovering som gäller vissa lägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter. Enligt förslaget ska betydande kostnader för genomförandet och underhållet av en sådan renovering täckas av de bolagsvederlag som tas ut av de som äger aktier som medför rätt att besitta sådana lägenheter som gagnas av renoveringen på det sätt som avses i bestämmelsen. Den gällande lagen tar endast hänsyn till fördelningen av betalningsskyldigheten för bolagsvederlag som tas ut ”för renovering”, vilket kan vara problematiskt med tanke på likabehandlingsprincipen och lagens allmänna principer om täckning av underhållskostnader för en aktieägars ändringsarbete. Syftet med förslaget är att förtydliga rättsläget och främja utvecklingen av bostadsaktiebolags fastigheter och byggnader på ett sätt som gynnar endast en del av aktieägarna, så att kostnader och fördelar av en sådan utveckling fördelas rättvist.

I enlighet med förslaget ovan om aktieägars kostnadsansvar för ändringsarbeten och det nuvarande rättsläget ska bestämmelsen om fördelning av underhållskostnader som avses i förslaget också tillämpas endast på sådana betydande underhållskostnader som orsakas av renovering som bolagsstämman har fattat beslut om. Ett sådant särskilt vederlag som grundar sig på bestämmelsen ska således inte tas ut till exempel i situationer där bolagets underhållsåtgärder riktar sig på samma sätt till alla lägenheter och renoveringen inte har någon betydande inverkan på kostnaderna som dessa åtgärder medför. Bestämmelsen ska inte heller tillämpas på fördelningen av kostnaderna för underhåll som orsakas av en renovering till exempel om kostnaden för att ordna ett särskilt vederlag är hög i förhållande till vederlagets belopp som tas ut av aktieägarna. På så sätt kan man säkerställa att den administrativa bördan för bolaget till följd av tillämpningen av bestämmelsen inte blir orimlig.

På motsvarande sätt som i den gällande lagen avses med gagnas renoveringens inverkan på aktielägenhetens värde. En sådan renovering kan till exempel vara uppförande av badrum, bastu eller balkonger i bostadslägenheter i ett bolag som har garage-, affärs- eller kontorslägenheter. Renoveringar som nämns ovan eller andra renoveringar av en aktielägenhet kan också genomföras endast i en del av bolagets byggnader. Renovering som avses i bestämmelsen kan även innebära att parkeringsplatser som besitts av aktieägare utrustas till laddningspunkter för elbilar.

Den kostnadsfördelning som avses i bestämmelsen gäller endast fördelningen av betydande kostnader för genomförande och underhåll. Sådana betydande kostnader är i praktiken kostnader som är större än ringa och som inverkar på lägenhetens värde. Betydande underhållskostnader är till exempel omfattande underhållskostnader för renoveringar som genomförts med stöd av tillämpningen av den gällande bestämmelsen och som kan anses ha en inverkan på lägenhetens värde. Vid bedömningen av kostnadernas betydelse ska även bolagets storlek och antalet lägenheter i bolaget beaktas, eftersom fördelningen av till exempel mindre underhållskostnader medför större administrativa kostnader och mindre effekt på vederlaget i ett stort flervåningshus än i ett radhusbolag med några få lägenheter.

I momentet föreslås ingen särskild bestämmelse om täckande av kostnaderna för renoveringen. Detta beror på att det i fråga om kostnader som tas ut för användning i allmänhet är nödvändigt att bestämma om grunden för bolagsvederlaget separat. Detta kan till exempel vara fallet då renoveringen avser installation av laddningspunkter för elbilar och det är ändamålsenligt att fördela kostnaderna för användningen av laddningspunkterna (i praktiken laddningsström) i enlighet med den faktiska förbrukningen som kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Med ägare av aktier som medför rätt att besitta en lägenhet som gagnas av renovering avses i bestämmelsen både den som äger aktierna när beslutet om renoveringen fattas och en senare ägare av aktierna. Enligt bestämmelsen är en senare ägare av en aktie skyldig att betala bostadsvederlag som tas ut för att täcka kostnaderna för användning och underhåll som renoveringen senare orsakar bolaget, i enlighet med de allmänna grunderna för vederlag i bolagsordningen.

Behovet av information för en aktieköpare i fråga om den särskilda kostnadsfördelning som fastställs utanför bestämmelsen, föreslås bli beaktat i det utkast till statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheternas ytor och om disponentintyg. Lämnandet av uppgifter via disponentintyg bedöms inte väsentligt öka bolagets administrativa börda, eftersom bolaget under alla omständigheter måste ha information om från vilka aktieägare och på vilka grunder bolagsvederlag kan tas ut för att täcka kostnader för renovering. När det gäller den administrativa bördan är det också av betydelse att bestämmelsen endast ska tillämpas på större renoveringar som inverkar på aktielägenheternas värde.

33 §. Beslut om andra renoveringar. Det föreslås att 3 mom. kompletteras för att förtydliga att bolagsvederlaget som tas ut av de aktieägare som samtyckt till en renovering som avses i 1 och 2 mom., och nya ägare till deras aktier, ska täcka de betydande kostnader som orsakas bolaget av en renovering och för underhåll av en sådan renovering. Bestämmelsen motsvarar förarbetena till den gällande lagen (RP 24/2009 rd, s. 145), enligt vilka det för att täcka de kostnader som orsakas bolaget av förnyelse och underhåll enligt 1 eller 2 mom. tas bolagsvederlag ut endast av de aktieägare som samtyckt till detta och av de nya innehavarna till deras aktier.

33 a §. Grund för betalning av bolagsvederlag i fråga om renovering som gäller installation av laddningspunkter för elbilar. Det föreslås att det till kapitlet fogas en ny paragraf med bestämmelser om situationer där bolagsstämman beslutar om en renovering som gäller installation av laddningspunkter för elbilar med stöd av 32 § 5 mom. eller 33 § 1 mom. och det inte i bolagsordningen anges en grund för bolagsvederlaget i fråga om de aktielägenheter som gagnas av renoveringen. Detta kan till exempel bero på att bolagsordningen är felaktig eller att det för aktielägenheter med ett visst användningsändamål (t.ex. parkeringsplatsaktier) inte finns någon bestämmelse i bolagsordningen om grunden för bostadsvederlag för ett sådant vederlag som tas ut för en renovering.

Om det i bolagsordningen inte finns några bestämmelser om betalningsgrunden för bolagsvederlagen i fråga om de som gagnas av eller samtyckt till renoveringen, används jämn fördelning av kostnaderna som betalningsgrund. Bolaget kan besluta att kostnaderna fördelas jämnt mellan de aktieägare som gagnas av renoveringen eller som samtyckt till den. Bestämmelsen tillämpas också på underhåll av en genomförd renovering om kostnaden för underhållet är betydande. Betydelsen bedöms på samma sätt som i den ovan föreslagna ändringen i 32 § 5 mom. Fördelningsgrunden är i praktiken av betydelse i de fall där bilplatser som på samma sätt gagnas av renoveringen besitts av olika antal aktier och det i bolagsordningen inte finns någon tillämplig vederlagsgrund för fördelningen av kostnaderna för sådana aktiegrupper.

Bestämmelsen kan också tillämpas i situationer där renoveringen genomförs etappvis. Till exempel om en laddningspunkt färdigställs för en del av lägenheterna och för andra endast förberedelse för en laddningspunkt, ska kostnaderna fördelas jämnt. Kostnaderna för laddningsberedskapen ska fördelas jämnt mellan de lägenheter som berörs av beredskapen och kostnaden för de färdigställda laddningspunkterna mellan de lägenheter som får en färdig laddningspunkt. Om det för någon lägenhet uppförs två laddningspunkter för elbilar, medan det för andra lägenheter endast uppförs en laddningspunkt, är aktielägenhetens skyldighet att betala vederlag (och gagn) dubbelt så stor som för de andra aktielägenheterna.

Den föreslagna bestämmelsen ska endast tillämpas då det inte finns någon tillämplig grund vederlag i bolagsordningen för någon av de aktiegrupper som gagnas av renoveringen i fråga. I praktiken är det mycket sällsynt med situationer där det endast för en del av de aktiegrupper som gagnas av en renovering inte finns någon grund för vederlag i bolagsordningen. Kostnadsfördelningen enligt förslaget ska också anges i det disponentintyg som utfärdas för aktielägenheten.

35 §. Samtycke till ändring av bolagsordningen. I paragrafen föreslås ett nytt 3 mom., enligt vilket det samtycke som avses i 1 mom. 4 punkten inte krävs för en ändring av bolagsordningen som ökar aktieägarens betalningsskyldighet, när grunden för bostadsvederlaget sänks i samband med en ändring av aktielägenhetens användningsändamål så att den motsvarar den grund för bostadsvederlag som tillämpas på andra aktielägenheter med samma användningsändamål, och ändringen biträds av minst fyra femtedelar av alla andra aktier och röster i bolaget än ägaren till

den aktielägenhet som är föremål för ändringen. Det sistnämnda omfattar också aktier och röster i andra aktiegrupper som eventuellt ägs av ägaren till den aktiegrupp som är föremål för ändringen.

I praktiken tillämpas bestämmelsen oftast när en aktielägenhets användningsändamål ändras från affärslokal till bostadslägenhet så att grunden för vederlaget samtidigt sänks genom att bostadslägenhetens grund för vederlag, som är lägre än grunden för en affärslokal, tas som ny vederlagsgrund för aktielägenheten. Å andra sidan finns det inget hinder för att bestämmelsen även tillämpas på andra ändringar av aktielägenhetens användningsändamål och att vederlagsgrunden sänks till sådana nya användningsändamål och vederlagsgrunder som har fastställts i bolagsordningen. Förslaget är nödvändigt eftersom en sänkning av vederlagsgrunden, som ökar övriga aktieägares betalningsskyldighet, utan en särskild bestämmelse kräver dessa aktieägares samtycke. Kravet på samtycke och den föreslagna bestämmelsen tillämpas inte i situationer där vederlagsgrunden höjs när användningsändamålet för en aktielägenhet ändras. Bestämmelsen kan inte tillämpas för att enbart ändra vederlagsgrunden i de fall då det tidigare har fattats ett särskilt beslut om ändring av användningsändamålet för en aktielägenhet.

I bolagsordningen föreskrivs det vanligtvis om en enhetlig vederlagsgrund för alla aktielägenheter med ett visst användningsändamål så att till exempel alla bostadslägenheter har samma vederlagsgrund som grundar sig på aktielägenheternas yta eller antalet aktier utan någon särskild vederlagskoefficient. Om användningsändamålet och vederlagsgrunden ändras på det sätt som avses i förslaget, ska en sådan vederlagsgrund väljas som ny vederlagsgrund. Det är också möjligt att det i bolagsordningen föreskrivs om olika vederlagsgrunder för aktielägenheter med samma användningsändamål. I sådana situationer ska den vederlagsgrund som väljs för en aktielägenhet som ändras från till exempel en affärslokal till en bostadslägenhet bedömas från fall till fall. På så sätt kan man fästa avseende vid bland annat vilken typ av vederlagsgrund som aktielägenhetens ändrade användningsändamål och egenskaper mest påminner om. I sista hand ska den nya vederlagsgrunden vid behov väljas bland de befintliga vederlagsgrunderna för aktielägenheter med det nya användningsändamålet, med beaktande av att den föreslagna ändringen i bolagsordningen biträds av minst fyra femtedelar av bolagets övriga aktier än de som är föremål för ändringen och samtycke av ägaren till den aktiegrupp som är föremål för ändringen. Att begränsa valet av ny vederlagsgrund till den högsta grunden för bolagsvederlag för aktielägenheter med det nya användningsändamålet, begränsar beaktandet av omständigheterna i varje enskilt fall i beslutsfattandet på ett alltför schematiskt sätt. I den gällande lagen finns inget motsvarande krav om beslutsfattande, vilket är nödvändigt för att säkerställa att beslut om att ändra vederlagsgrunden vid ändring av lägenhetens användningsändamål är i bolagets och alla dess aktieägares intresse.

Eftersom det enligt 2 mom. 2 punkten för ändring av användningsändamålet för en aktielägenhet krävs samtycke också av ägaren till den aktiegrupp som är föremål för ändringen, är det i praktiken inte möjligt att ändra grunder för vederlag på det sätt som avses i förslaget utan dennes samtycke. Vid ändring av användningsändamålet för en aktielägenhet ska man också beakta behovet, som följer av 22 § 5 mom. och bestämmelserna om aktielägenhetsregistret, att utreda ändringens inverkan på rättigheter för tredje man som framgår av aktielägenhetsregistret samt skaffa de samtycken som behövs för registrering eller anteckning av sådana ändringar i aktielägenhetsregistret. När det gäller en ändring av användningsändamål ska även de krav som följer av bygglagstiftning, planläggning och bygglov beaktas.

Vid beslut om ändring av användningsändamålet för en aktielägenhet och grunden för bolagsvederlaget som avses i momentet ska likställighetsprincipen som avses i lagen beaktas, vilket innebär att möjligheten att ändra användningsändamålet och grunden för vederlaget

samtidigt ska erbjudas alla aktielägenheter med samma ändrade användningsändamål på lika villkor. I praktiken kan detta förutsätta att man vid beredningen av beslutet utreder huruvida alla ägare till de aktielägenheter som är föremål för ändring av användningsändamål (t.ex. bolagets alla affärslokaler) samtycker till den ändring av bolagsordningen som bereds (inklusive inverkan av sådana ändringar på alla aktieägars skyldighet att betala vederlag). Det är möjligt att en ändring av användningsändamålet inte är möjlig för alla aktieägare på grund av byggnadsrättsliga krav. Om möjligheten att ändra användningsändamålet och grunden för vederlag på det sätt som avses i bestämmelsen inte kan ges till alla aktieägare, till exempel på grund av byggnadsrättsliga krav, kan det med tanke på likställighetsprincipen vara motiverat att lösa situationen genom lottning mellan de aktieägare som vill genomföra ändringen.

Det föreslås att ett nytt 4 mom. fogas till paragrafen som beaktar ändringsbehov i bolagsordningen för de aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats som avses i 1 kap. 2 § 3 mom. Enligt 1 mom. 1 punkten krävs utöver kvalificerad majoritet enligt 27 § även aktieägarens samtycke, när den rätt att besitta en lägenhet som aktieägarens aktier medför ändras. Det som nämns ovan tillämpas i regel också på aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats och som medför rätt att besitta en del av en byggnad eller fastighet som bolaget besitter med stöd av hyres- eller nyttjanderätt eller med stöd av samreglering eller servitut. Härav följer att det bolag som är part i det arrangemang som medför rätt att besitta en parkeringsplats ska med alla tillgängliga medel säkerställa att aktieägarens besittningsrätt är bestående. När det gäller besittningsrätt som grundar sig på avtal innebär detta bland annat att fullgöra de skyldigheter som följer av avtalet (t.ex. betalning av hyra) på ett sådant sätt att avtalet inte kan sägas upp eller hävas på grund av orsaker som beror på bolaget. Det föreslås inga särskilda bestämmelser om denna skyldighet, utan bolagets skyldighet att se till besittningsrätten är bestående följer av bolagsledningens allmänna uppgifter (jfr. 7 kap. 2 § 1 mom. om styrelsens skyldighet att ändamålsenligt organisera verksamheten och 7 kap. 17 § 1 mom. om skötsel av bolagets dagliga förvaltning i enlighet med styrelsens anvisningar och föreskrifter). Försummelse av dessa skyldigheter på ett sätt som försvagar aktieägarens besittningsrätt kan medföra skadeståndsansvar.

Besittningsrätten som ligger till grund för de aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats kan å andra sidan ändras eller upphöra av skäl som inte beror på bolaget. Detta kan till exempel ske när ett tidsbegränsat avtal löper ut, om besittningen av parkeringsplatsen inte kan ordnas genom ett nytt avtal. Mot denna bakgrund föreslås det att det ska vara möjligt att ändra den besittningsrätt som medförs av de aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats utan aktieägarens samtycke när besittningsrätten ändras eller upphör av en orsak som inte beror på bolaget. Kravet på samtycke för ändring av bolagsordningen kan frångås när den besittningsrätt som aktierna medför riktas till en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen. Detta innebär bland annat att den nya parkeringsplatsen ska motsvara den tidigare parkeringsplatsen i fråga om yta och utrustning (t.ex. tak, el och/eller laddningsmöjligheter) och den ska vara belägen på samma avstånd från bolagets fastighet och byggnader som den tidigare parkeringsplatsen.

Till följd av ändringen föreslås det gällande 3 mom. flyttas med oförändrat innehåll till ett nytt 5 mom.

38 §. Likvidation samt överlåtelse av en fastighet i bolaget eller av nyttjanderätten till den eller av en byggnad. Det föreslås att paragrafen ändras för att säkerställa att beslutet om likvidation och överlåtelse är ett ändamålsenligt sätt att avsluta bolagets verksamhet när fortsatt verksamhet orsakar aktieägaren avsevärd skada. Ändringsförslagen gäller särskilt förtydligandet av villkoren för beslutet och kravet på utlåtande av en oberoende sakkunnig.

Paragrafens 1 mom. motsvarar den gällande lagen i fråga om kravet på kvalificerad majoritet med minst fyra femtedelar av de avgivna rösterna och de på stämman företrädde aktierna för att beslut ska kunna fattas. Det föreslås att den kvalificerade majoriteten ovan även i fortsättningen ska krävas för att säkerställa att beslutet som helhet ligger i bolagets och alla dess aktieägars intresse.

I enlighet med gällande lagstiftning är en förutsättning för beslutet enligt 1 punkten att det konstateras att bolagets fortsatta verksamhet orsakar aktieägarna avsevärd skada. Lagen föreslås ändras så att när avsevärd skada orsakas, ska utöver bolagets underhållsansvar även aktieägarens underhållsansvar beaktas. Vid fördelning av underhållsansvaret enligt presumtionsbestämmelserna, är det, i enlighet med gällande lag, i allmänhet skador som beror på bolagets fullgörande av underhållsskyldigheten som kan leda till avsevärd skada. Å andra sidan kan man i bolagsordningen avvika från fördelningen av underhållsansvaret som grundar sig på presumtionsbestämmelserna på så sätt att avsevärd skada som avses i bestämmelsen också orsakas av underhåll som aktieägarna ansvarar för. Även i sådana fall kan det vara motiverat att för att undvika att avsevärd skada orsakas av aktieägarna besluta om överlåtelse och likvidation på de villkor som anges i bestämmelsen. Kravet på skada som orsakas av aktieägarna och likställighetsprincipen enligt 1 kap. 10 § innebär att avsevärd skada som orsakas av underhåll som aktieägarna ansvarar för ska gälla bolagets alla aktieägare. Med tanke på likställighetsprincipen och aktieägarnas berättigade förväntningar är det inte ändamålsenligt att en skada som orsakas av en fördelning av underhållsansvaret som avviker från lagens presumtionsbestämmelse och endast drabbar vissa aktieägare gör det möjligt att avvika från kravet på enhällighet.

Enligt 1 punkten är förutsättningen av underhållet av bolagets byggnader och andra lokaler orsakar aktieägarna avsevärd skada. Bestämmelsens ordalydelse motsvarar 6 kap. 37 § 3 mom. i den tidigare lagen om bostadsaktiebolag. Med avvikelser från den gällande lagen ska man vid bedömningen av avsevärd skada inte separat bedöma vad skadans konsekvenser för aktiernas värde och aktielägenheternas användbarhet. Det föreslås att en sådan bedömning ska slopas eftersom det är svårt att i praktiken bedöma och jämföra aktieägarnas förväntningar och behov i fråga om aktiernas värde och användbarhet och detta kan leda till onödig rättslig osäkerhet.

I praktiken innebär kravet på avsevärd skada att det vid beslut om överlåtelse och likvidation inte finns realistiska möjligheter att fortsätta bolagets verksamhet på ett sådant ekonomiskt lönsamt sätt som kan tillgodose de behov som gäller användningen av aktielägenheten på lång sikt. Det föreslås att aktieägarnas behov i fråga om användningen av aktielägenheterna ska beaktas i bestämmelserna om beslutsförfarandet (bl.a. tillräcklig tid för kallelse till stämman och innehållet i beslutsförslaget), fördelningen av bolagets nettotillgångar och aktieägarnas fortsatta besittningsrätt efter beslutet.

Utgångspunkten i 2 punkten, dvs. kravet på att nettotillgångarna för det bolag som upplöses fördelas i förhållande till aktieägarnas aktielägenheter och aktiegruppers gängse värde motsvarar den gällande lagen. Det föreslås att detta primära krav bibehålls eftersom ett beslut av bolagsstämman om överlåtelse och likvidation i praktiken innebär överlåtelse av bolagets samtliga aktier och aktielägenheter i stället för de förfaranden som vanligtvis tillämpas vid överlåtelse av aktier. En aktieägare har i princip rätt att förlita sig på att kunna överlåta sina aktier genom frivilliga köp till gängse pris.

I punkten föreslås å ena sidan att det beaktas att det inte nödvändigtvis finns någon marknadsmässig efterfrågan på aktierna. Aktieägarna kan då inte överlåta sina aktier genom frivilligt köp till ett sådant gängse pris som påverkas av aktielägenhetens skick eller andra individuella egenskaper, eller av rättigheter och skyldigheter som grundar sig på

bolagsordningen. Marknadsvärdet för varje aktiegrupp och lägenhet är i sådana situationer ganska lågt och aktiens gängse värde bestäms främst av vilken rätt aktierna ger vid fördelningen av bolagets nettotillgångar. I enlighet med likställighetsprincipen i 1 kap. 10 § och de allmänna principer som ska iaktas vid utdelning av bolagets medel och vid aktieemission, ska det upplösta bolagets nettotillgångar då fördelas i samma förhållande som aktieägarna innehar aktier i bolaget. Detta föreslås vara en sekundär fördelningsgrund för nettotillgångarna. Syftet med förslaget är att förtydliga och underlätta fördelningen av nettotillgångar.

Med avseende på fördelningsgrunden för nettotillgångarna bör det gängse värdet, eller värdelöshet, för varje aktiegrupp och aktielägenhet fastställas utifrån en bedömning av en oberoende sakkunnig som avses i 3 mom. I praktiken begränsas betydelsen av fördelningsgrunden för bolagets nettotillgångar ofta av att det inte finns betydande tillgångar som kan delas ut efter betalning av skulder när bolagets fastighet och byggnad överläts i de situationer som avses i bestämmelsen.

I 2 mom. föreslås bestämmelser om vad ett förslag till beslut åtminstone ska innehålla i fråga om likvidation och överlåtelse av bolagets fastighet eller nyttjanderätt till fastigheten eller byggnaden. Momentets 1–4 punkter motsvarar den gällande lagen. Vid tillämpningen av lagen har det visat sig finnas ett behov av att avveckla bolaget på ett sådant sätt att bolaget självt ansvarar för rivningen av byggnaderna och att bolagets fastighet därefter överläts. Lagen medför inga hinder för att en sådan överenskommelse ingår i överlåtelsevillkoren för fastigheten enligt 1 mom., med beaktande av vad som föreskrivs i 6 mom. om fortsatt besittningsrätt för aktieägaren. Vid utarbetandet av överlåtelsevillkoren som avses i 1 punkten och villkoren för likvidationsförfarandet kan det vara motiverat att beakta vilka åtgärder som gäller överlåtelse av egendom som är ändamålsenliga att vidta före bolagets likvidation genom ordinarie förvaltning, och vilka åtgärder som är ändamålsenliga att överlåta till de likvidatorer som utses enligt 22 kap. 9 §.

I fråga om fördelningsgrunden för det upplösta bolagets nettotillgångar som avses i 4 punkten, kan det av förslaget till beslut, på motsvarande sätt som i 1 mom. 2 punkten, i stället för aktielägenheternas individuella gängse värden, framgå att lägenheterna saknar marknadsmässigt återförsäljningsvärde, varför fördelningsgrunden för egendomen föreslås vara förhållandet mellan aktieinnehaven. Bestämmelser om en oberoende sakkunnigs bedömning av aktielägenheternas gängse värden föreslås i 3 mom.

Enligt 5 punkten ska förslaget till beslut innehålla en redogörelse för orsakerna till överlåtelse av fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa. Enligt punkten ska förslaget till beslut ange de huvudsakliga orsakerna till att underhållet av bolagets byggnader och andra lokaler orsakar skada aktieägarna avsevärd skada. Avsevärd skada uppstår vanligtvis av att arbetet som krävs för att tillgodose bolagets betydande underhållsbehov orsakar aktieägarna stora kostnader, som i själva verket inte ökar aktielägenheternas värde. Den största skadan för aktieägare uppstår när aktielägenheterna redan blivit värdelösa och/eller när det är uppenbart att de blir värdelösa inom en snar framtid. I sådana situationer finns det vanligtvis inte heller förutsättningar för att bolaget ska kunna fortsätta sin verksamhet för att säkerställa aktielägenheternas användbarhet på lång sikt. För att säkerställa den redogörelse som krävs enligt punkten är korrekt krävs det i 3 mom. att det till förslaget till beslut ska fogas en oberoende sakkunnigs bedömning av gängse värden samt bolagets behov av underhåll.

Det krävs inte uttryckligen att en redogörelse över den förväntade värdeutvecklingen av bolagets fastigheter, byggnader eller aktielägenheter ska ingå i förslaget till beslut. I praktiken kan de nämnda omständigheterna vid tillämpning av bestämmelsen ofta härledas ur förhållandena samt ur beslutsförslagets övriga innehåll (se särskilt 6 punkten om

omständigheter som inverkar på fastighetens värde). Det krävs inte heller uttryckligen att en redogörelse om bolagets möjlighet att få finansiering för att tillgodose underhållsbehovet ska ingå i förslaget till beslut. I praktiken kan tillgången till finansiering vara av väsentlig betydelse med tanke på bolagets verksamhetsförutsättningar. Lagen medför å andra sidan inga hinder för att dessa omständigheter utreds som en del av orsakerna till överlåtelse.

I praktiken kan orsakerna till överlåtelse som avses i punkten till exempel hänföra sig till att det på grund av strukturförändringar inte längre finns någon marknadsmässig efterfrågan på aktielägenheter i området och att bolagets byggnad och fastighet har ett omfattande behov av underhåll. Det krävs alltså inte att den avsevärda skada som är en förutsättning för beslutet är exempelvis plötslig eller överraskande (jfr. till exempel typiska avtalsvillkor för försäkringar), utan orsakande av avsevärd skada kan bero på orsaker som varit kända under en längre tid. Avsevärd skada kan dessutom uppstå i form av ekonomisk skada för aktieägarna, i stället för omedelbar oanvändbarhet av bolaget byggnad.

Bestämmelserna i 6 och 7 punkten motsvarar i stort den gällande 7 och 8 punkten. Det föreslås att 6 punkten ändras så att det i stället för "redogörelse" räcker med "uppgift" om de omständigheter som nämns i punkten. I praktiken skulle det vara tillräckligt för att uppfylla kravet i punkten att det av förslaget till beslut framgår hur fastigheten är planlagd. Eventuella andra omständigheter som kan påverka fastighetens värde ska endast anges om de är kända. I praktiken har en oberoende sakkunnigs bedömning enligt 3 mom. ha större betydelse för fastställandet av fastighetens värde än vad som förutsätts i punkten.

I 3 mom. föreslås bestämmelser om en oberoende sakkunnigs bedömning som ska fogas till förslaget till beslut. Förslaget grundar sig på att det i lagen i fortsättningen inte krävs ett separat utlåtande av en oberoende sakkunnig enligt 41 § i förslag till beslut om likvidation och överlåtelse. Syftet med förslagen är att minska kostnaderna för beslutsfattandet, men samtidigt säkerställa att den avsevärda skada som krävs för att fatta ett beslut med kvalificerad majoritet och en korrekt fördelning av bolagets nettotillgångar fastställs på ett sätt som är tillräckligt för aktieägarnas rättsliga skydd.

I likhet med kravet på en oberoende sakkunnig som i finns i det gällande 3 mom. ska den sakkunnige som avses i förslaget vara oberoende i förhållande till det uppdragsgivande bolaget, dess ledning och aktieinnehavare samt köparen av objektet, dennes finansiärer, byggnadsentreprenörer och projekterare. Ett förbjudet beroendeförhållande kan uppstå på grund av medlemskap i ledningen, tjänste-, arbets- eller uppdragsförhållande, ägande eller annan bestämmanderätt eller betydande inflytande. Till skillnad från gällande lag krävs det inte att den oberoende sakkunniga som gör bedömningen som ska fogas till förslaget till beslut har någon särskild sakkunskap i fastighetsjuridik, utan för en bedömning är det tillräckligt att ha kunskaper om den tekniska konditionen och marknadsvärdet för bostadsaktiebolagets fastighet och byggnad samt om fastställande av marknadsvärdet för aktielägenheterna. I praktiken kan till exempel en av Centralhandelskammaren godkänd auktoriserad fastighetsvärderare (AKA) eller en KHK-värderare ha sådan betydande sakkunskap som krävs för bedömningen som avses i bestämmelsen.

En oberoende sakkunnig ska enligt 1 punkten göra en bedömning av gängse värden för bolagets fastigheter och byggnader samt aktieägarnas aktiegrupper och aktielägenheter omedelbart före kallelsen till den bolagsstämma som beslutar om likvidation och överlåtelse. Utöver fastighetens, byggnadens och aktielägenheternas skick och andra egenskaper kan till exempel den regionala efterfrågan på marknaden till följd av strukturförändringar väsentligt påverka de gängse värdena.

Enligt 2 punkten ska den oberoende sakkunnige även bedöma ett sådant behov av underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under minst tio år efter bolagsstämman beslut som väsentligt påverkar aktieägarnas användning av lokaler och utrymmen i deras besittning, bolagsvederlaget eller andra kostnader för användningen av lokalerna och utrymmena samt en bedömning av underhållskostnaderna. Hur omfattande en bedömning av underhållsbehovet ska vara fastställs från fall till fall. Om det klart framgår av bedömningen som avses i 1 punkten att bolagets byggnader och fastigheter samt aktielägenheterna har ett lågt värde eller är värdelösa, är det inte nödvändigt att för bedömning av underhållsbehovet göra långtgående strukturella eller tekniska utredningar om till exempel skicket på bolagets byggnader eller system. I sådana fall är mer allmänna tillförlitliga bedömningar, till exempel grundade på byggnadens grundläggande system, ålder och genomförande och det därav följande behovet av reparationer, tillräckliga.

Paragrafens 4 mom. motsvarar till sitt innehåll den gällande lagen. Det föreslås dock små lagtekniska ändringar i språkdräkten.

I 5 mom. föreslås bestämmelser om begränsning av bolagets och aktieägarnas underhållsansvar efter att beslut om likvidation och överlåtelse har fattats enligt paragrafen. Bestämmelsen är nödvändig för att undvika onödiga kostnader för underhåll i situationer där det är känt att bolagets verksamhet inte kommer att fortsätta. Förslaget motsvarar i huvudsak bestämmelsen i 6 kap. 39 § 7 mom. i den gällande lagen om bolagets och aktieägarens underhållsansvar efter bolagsstämman beslut om rivning och nybygge. Å andra sidan föreskrivs det inte i bestämmelsen om underhållsskyldigheter för bolaget eller aktieägaren, som är nödvändiga för att undvika ytterligare skada. Kravet har ansetts vara onödigt otydligt och bedömts kunna leda till ett onödigt omfattande underhållsansvar under den tidsperiod som avses i bestämmelsen. Underhållet ska dock alltid uppfylla minimikraven på sanitära förhållanden i bostäder (jfr. RP 210/2018 rd, s. 55). Med beaktande av bolagets korta resterande verksamhetstid kan det ligga i bolagets intresse att erbjuda en aktieägare en alternativ lägenhet på bolagets bekostnad.

Det föreslås också att det ska beaktas att den avsevärda skada som avses i 1 mom. och som underhållet av bolagets byggnader och andra lokaler kan orsakas aktieägarna, också kan fastställas i en situation där en köpare ännu inte har hittats eller kan hittas för bolagets fastighet eller byggnad. Utan uttrycklig bestämmelse har det ansetts klart att bolagsstämman med enkel majoritet kan bemyndiga styrelsen att bereda ett beslut som avses i bestämmelsen. Ett sådant bemyndigande medför dock inte i sig en sådan begränsning av underhållsansvaret som föreslås i momentet, vilket i praktiken kan vara nödvändigt för att undvika onödiga kostnader. Därför föreslås i momentet en bestämmelse om bolagsstämman möjlighet att besluta att bolagets och aktieägarens underhållsansvar ska begränsas till endast sådant underhåll som om det försummas avsevärt begränsar användningen av aktielägenheterna. Eftersom en sänkning av underhållsnivån på det sätt som avses i bestämmelsen i praktiken innebär en väsentlig, och med hänsyn till bolagets omständigheter i allmänhet slutgiltig, avvikelse från den normala underhållsnivån, föreslås att beslutet fattas med kvalificerad majoritet enligt 1 mom., att avsevärd skada konstateras och en oberoende sakkunnigs bedömning som bekräftar konstaterandet av en sådan skada.

Det begränsade underhållsansvaret ska anges i disponentintyget för aktielägenheten i enlighet med 5 § 11 punkten i statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg. I praktiken ska beredningen av ett beslut om överlåtelse och likvidation, med stöd av punkten i förordningen ("uppgift om sådana redogörelser och uppgifter om bolagets fastigheter och byggnader som bolaget har och som väsentligt kan inverka på användningen av aktielägenheterna eller på kostnaderna för användningen av dem"), nämnas i disponentintyget

senast på basis av en redogörelse som bolaget låter utföra eller en sakkunnigs bedömning, om bolaget har vidtagit fortsatta åtgärder för att främja beslutet om överlåtelse och likvidation.

Förutom att begränsningen av underhållsansvaret på det sätt som avses i momentet ska nämnas i disponentintyget, kan det vara ändamålsenligt för bolaget att ta in detta i bolagsordningen. Därför föreslås det i momentet att bolagsstämman kan besluta att i bolagsordningen ta in en bestämmelse om begränsning av bolagets och aktieägarens underhållsansvar på det sätt som avses i momentet, om beslutet biträds av kvalificerad majoritet som avses i 1 mom., om underhållet av bolagets byggnader och andra lokaler skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada och om förslaget till beslut innehåller en bedömning av en oberoende sakkunnig. Införandet av en sådan bestämmelse i bolagsordningen är inte obligatoriskt, utan det är möjligt att besluta om begränsning av underhållsansvaret även utan ändring av bolagsordning.

Paragrafens 6 mom. motsvarar den gällande lagen.

39 §. Beslut om rivning och nybygge. Det föreslås att 7 mom. ändras för att förtydliga bolagets och aktieägarens underhållsansvar efter ett beslut om rivning och nybygge. Enligt förslaget ska underhållsansvaret efter det beslut som avses i paragrafen endast gälla sådant underhåll som om det försummas avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Det föreslås att föreslås att inte längre beakta behovet att undvika ytterligare skador i bedömningen av underhållsansvaret. Underhåll för att undvika ytterligare skador kan i praktiken också leda till underhåll som inte är i bolagets och aktieägarnas intresse med beaktande av den korta resterande livscykeln för en byggnad som ska rivs. Vid bedömningen av underhållsbehovet ska det även i fortsättningen beaktas att bolagets byggnader och aktielägenheter uppfyller minimikraven på sanitära förhållanden i bostäder.

43 §. Inlösen av minoritetsaktier i bolaget. Det föreslås att 1 mom. ändras för att förtydliga rätten och skyldigheten att lösa in minoritetsaktier. Enligt förslaget ska man vid bedömningen av den avsevärda skada, som är en förutsättning för inlösenrätten och inlösenskyldigheten, inte separat fästa avseende vid aktiernas värde och aktielägenheternas användbarhet. Vid bedömning av avsevärd skada kan skada orsakas av underhållet av bolagets byggnad och andra lokaler som bolagets aktieägare ansvarar för beaktas. Förutsättningarna ska bedömas enligt de kriterier som anges i specialmotiveringarna för 38 § 1 mom.

7 kap. Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

6 §. Styrelsens protokoll och handlingar som gäller en aktielägenhet. Det föreslås ett nytt 3 mom. som innehåller bestämmelser om aktieägarens rätt att få information om handlingar som gäller aktieägarens aktielägenhet och som bolaget innehar. Rubriken föreslås kompletteras för att motsvara det nya momentet.

Enligt den föreslagna bestämmelsen har en aktieägare rätt att utan dröjsmål få en kopia av en handling som gäller aktieägarens aktielägenhet och som är av betydelse för användning och underhåll av lägenheten eller bedömning av kostnaderna för dessa. Syftet är att komplettera bestämmelsen så att aktieägarens rätt till information inte bara omfattar det beslut av styrelsen som avses i bestämmelsen, utan också de befintliga handlingar som avses i det föreslagna momentet.

Utlämnande av information förutsätter en begäran av aktieägaren och att aktieägaren på ett tillräckligt sätt kan identifiera den handling som begäran avser. Handlingar som är relevanta för användningen av en aktielägenhet kan till exempel vara rapporter om lägenhetens skick och skador som bolaget innehar och på basis av vilka aktieägaren kan bedöma grunderna för en

sänkning av bolagsvederlaget på grund av att lägenheten inte kan användas för det ändamål den är avsedd för (jfr. 3 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag) eller för att kräva skadestånd av bolaget på grund av att underhållsskyldigheten har försummats eller ett byggnadsarbete har utförts felaktigt. Utöver konditions- och skaderapporter kan bland annat förslag på reparationsmetoder, utlåtanden och anmärkningar av tillsynsmannen för underhållsarbetet, reparationsplaner, konstruktions- och VVS-ritningar, protokoll för ibruktage och slutgranskning samt planritningar som bolaget innehar vara av betydelse för aktieägaren vid bedömningen av lägenhetens underhållsbehov, fördelningen av underhållsansvaret och möjligheter till ändringsarbeten som utförs av aktieägaren. Det kan också vara nödvändigt för en aktieägare att få information för att bedöma i vilken utsträckning bolaget har utfört reparationer i aktielägenheten.

När det gäller aktieägarens rättigheter kan information om en handling som gäller aktielägenheten vara nödvändig för att bland annat bedöma om aktieägaren kan kräva skadestånd av bolaget, hyresgästen eller någon annan på grund av skador på lägenheten.

Det föreslås en begränsning av utlämnande av uppgifter om det skulle medföra väsentlig olägenhet för bolaget. Begränsningen motsvarar till sitt innehåll vad som föreskrivs i 6 kap. 25 §, enligt vilken bolagsledningen inte får lämna ut uppgifter vid bolagsstämman då de svarar på aktieägarnas frågor, om utlämnandet av dessa uppgifter kan medföra väsentlig olägenhet för bolaget. På motsvarande sätt som begränsningarna i aktieägarnas rätt att ställa frågor, får bolaget vägra att lämna ut uppgifter om en handling som gäller en aktielägenhet som bolaget innehar, främst när det gäller aktieägarnas och invånarnas konfidentiella personuppgifter och bolagets samarbetspartners affärshemligheter. Vid bedömningen av vad som kan betraktas som en samarbetspartners affärshemlighet, kan avseende bland annat fästas vid huruvida samarbetspartnern själv har begränsat utlämnandet av information med hänvisning till affärshemligheter. I allmänhet finns det i ett bostadsaktiebolag, utöver personuppgifter, väldigt få uppgifter om en aktielägenhet som bolagsledningen kan vägra att lämna ut. Även om en handling innehåller konfidentiella personuppgifter eller andra uppgifter, är det inte möjligt att på den grunden vägra lämna ut hela handlingen, utan handlingen ska lämnas ut med sådana uppgifter maskerade eller raderade.

De handlingar som avses i momentet kan innehålla personuppgifter om andra nuvarande eller tidigare aktieägare eller invånare, såsom namn, kontaktuppgifter eller fotografier, av vilka till exempel en annan aktieägars eller invånarens personuppgifter kan identifieras. Utlämnandet av sådana uppgifter omfattas av den allmänna dataskyddslagstiftningen och vid tillämpningen av denna bestämmelse ska avseende fästas vid begränsningarna då sådana uppgifter lämnas ut. Det är också i övrigt förenligt med principerna om minimering av personuppgifter att bolaget vid utarbetande och inhämtande av olika utredningar och andra handlingar fäster avseende vid att onödiga personuppgifter inte tas in i sådana handlingar. Vidare ska bolaget beakta de villkor i dataskyddsförordningen som gäller samtycke (artikel 7), och kopian får inte innehålla personuppgifter om andra aktieägare utan deras samtycke. Utlämnande av personuppgifter om andra aktieägare och invånare i bolaget begränsas också av att förslaget i princip endast gäller en aktielägenhet som aktieägarens aktier medför rätt att besitta. På detta sätt kan bolaget även bereda sig på att maskering eller radering av uppgifter i handlingarna inte i onödan försämrar läsbarheten i de kopior som lämnas till aktieägarna.

Rätt att få information gäller i regel inte till exempel undersökningsrapporter som genomförts i en annan aktielägenhet, även om det tekniska genomförandet av lägenheterna är samma eller rapporter från undersökningar som genomförts på bolagets område. Undantag från detta utgör närmast handlingar som gäller en annan aktielägenhet, såsom skaderapporter, som kan vara nödvändiga för att bedöma om aktielägenheten som innehas av den aktieägare som begärt

informationen har orsakats skada på grund av en annan aktieägars försummelse av underhåll eller omsorgsfull skötsel av sin lägenhet.

Med stöd av den föreslagna bestämmelsen har en aktieägare rätt att få information om skriftliga störningsanmälningar som lämnats till bolaget. På grund av skyddet av aktieägarnas och invånarnas personuppgifter omfattar rätten att få information endast vilken typ av störningar som användningen av lägenheten har orsakat och vid vilka tidpunkter. En aktieägare har inte enbart med stöd av den föreslagna bestämmelsen rätt att få information om vem som anmält störningarna till bolaget eller en kopia av störningsanmälningarna. Bolaget kan dock lämna ut även namn och kontaktuppgifter till de personer som anmält störningarna om dessa ger sitt samtycke till detta. Med samtycke avses samtycke enligt dataskyddsförordningen och villkoren för samtycke enligt dataskyddsförordningen ska iakttas (artikel 7).

Rätten att få information gäller endast sådana handlingar om en lägenhet som bolaget innehar. Bestämmelsen medför ingen skyldighet att utarbeta eller skaffa vissa handlingar, vilket vid behov bedöms utifrån andra bestämmelser i lagen. En kopia av en handling som bolaget innehar ska lämnas skriftligen, vilket i praktiken innebär att en papperskopia eller en elektronisk kopia lämnas till aktieägaren. Den skäliga avgift som med stöd av bestämmelsen kan tas ut av aktieägaren för utlämnandet av kopian torde i allmänhet vara låg i fråga om ett skriftligt utlämnande (t.ex. utskrifts- och postavgifter), om bolagets dokumentförvaltning är ordnad på ett behörigt sätt, och ett elektroniskt utlämnande medför nödvändigtvis inga kostnader alls.

Förslaget har inte för avsikt att påverka aktieägarnas rätt att få information med stöd av någon annan bestämmelse i lagen. Aktieägare behåller således för det första både sin nuvarande frågerätt vid bolagsstämman och rätten att få information om styrelsens beslut som gäller en rättighet eller skyldighet i förhållande till bolaget eller en annan aktieägare, och som grundar sig på aktier i bolaget. Särskilt vid bostadsköp ska aktieägare även i fortsättningen ha motsvarande rätt som för närvarande, som grundar sig på bestämmelserna om disponentintyg, att i större utsträckning än vad den föreslagna bestämmelsen föreskriver få den information och de handlingar om bolaget och aktielägenheten som behövs.

Utlämnande av handlingar kan å andra sidan medföra kostnader för bolagets förvaltning till exempel om det i kopian är nödvändigt att maskera eller radera information som inte omfattas av aktieägarens föreslagna rätt att få information. Det kan också kräva arbete att specificera en handling och hämta den från bolagets eller disponentens ärendehanteringssystem eller arkiv. Det är möjligt att det är fråga om arbete som disponenten med stöd av disponentavtalet har rätt att debitera bolaget för. Sådana kostnader ska bedömas från fall till fall och den styrelse som fastställer kostnaden som tas ut för utlämnande av en handling ska vid behov utreda och specificera vad avgiften som tas ut av aktieägaren består av. Avgifter som är högre än bolagets kostnader för att lämna ut en handling får inte användas som ett medel för att begränsa aktieägarens föreslagna rätt att få information.

Utlämnandet av en kopia av en handling utan dröjsmål bedöms från fall till fall. Vid bedömningen är det av betydelse till exempel om bolaget omfattas av yrkesmässig disponentverksamhet och hur mycket arbete utarbetandet av den kopia som ska utlämnas till aktieägaren kan förutsätta på grund av begränsning eller maskering av uppgifter. Vid bedömning av utlämnande utan dröjsmål kan avseende även fästas vid för vilket ändamål aktieägaren behöver handlingen. Dröjsmål vid utlämnande av en handling, liksom försummelse av en skyldighet, bedöms i sista hand utifrån bestämmelserna om ledningens skadeståndsansvar.

8 kap. Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

1 §. Tillträde till en aktielägenhet. Det föreslås att paragrafen kompletteras för att förtydliga överenskommelsen om besök i aktielägenheten och genomförandet av besöket. Syftet med förslagen är förutom att underlätta läsningen av lagen också att minska onödiga meningsskiljaktigheter mellan bolaget, aktieägarna och aktielägenhetens innehavare. Förslaget grundar sig på god bolagspraxis och vid beredningen av förslaget har i tillämpliga delar beaktats de ändringar som är under beredning och som motsvarar lagen om hyra av bostadslägenhet. Bestämmelserna i *1 mom.* om grunderna för tillträde till en aktielägenhet och i *2 mom.* om ordnandet av besöket vid en tidpunkt som är lämplig för aktieägaren och aktielägenhetens innehavare motsvarar den gällande lagen.

Det föreslås att det till *3 mom.* fogas en bestämmelse för den händelse att det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare. Besöket kan då genomföras inom skälig tid efter det att en tillräcklig svarstid för förfrågan om tidpunkten har gått ut och då aktieägaren och aktielägenhetens innehavare på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket. En situation som avses i bestämmelsen kan föreligga om aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare inte alls svarar på bolagets förfrågan om en lämplig tidpunkt inom den tillräckliga svarstid som reserverats för detta. Detsamma kan gälla om aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare inom den reserverade svarstiden svarar på bolagets förfrågan, men förkastar alla föreslagna tidpunkter och inte föreslår någon tidpunkt som kan anses lämplig.

Aktieägaren och aktielägenhetens innehavare ska reserveras tillräcklig svarstid för förfrågan om tidpunkten för besöket i lägenheten. De ska också på förhand meddelas om tidpunkten för när besöket i lägenheten kommer att genomföras och att besöket i lägenheten kan genomföras efter det att svarstiden gått ut, även om aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare inte svarar på förfrågan. Meddelandet kan lämnas samtidigt som aktieägaren och aktielägenhetens innehavare tillfrågas om en lämplig tidpunkt för besöket i lägenheten. Av meddelandet ska framgå att besök kan genomföras i lägenheten även om aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare förkastar de föreslagna tidpunkterna och inte själv föreslår en lämplig tidpunkt.

I lagen föreslås inga särskilda bestämmelser om meddelandet då besök i lägenheten genomförs vid någon annan tidpunkt än den som är lämplig för aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare på grund av att arbetet är brådskande eller av dess art. Också i dessa situationer kan det vara motiverat att i mån av möjlighet meddela tidpunkten för besöket på förhand. En sådan situation kan föreligga till exempel då det till följd av besök i flera lägenheter är omöjligt att hitta en lämplig tidpunkt för alla aktieägare och aktielägenheters innehavare i fråga.

Dessutom är tillträde till aktielägenheten tillåtet först inom en skälig tid efter det att svarstiden som reserverats för aktieägaren och aktielägenhetens innehavare gått ut. Vid bedömning av en tillräcklig svarstid och längden på den skäliga tiden ska orsaken till besöket i lägenheten, dvs. ärendets art och brådskande natur, beaktas. Om tidpunkten som aktieägaren eller lägenhetens innehavare föreslår är skälig, ska besöket i lägenheten i första hand genomföras vid tidpunkten i fråga.

Det föreslås att ett nytt *4 mom.* fogas till paragrafen där det föreskrivs att det i samband med besöket ska lämnas ett meddelande i aktielägenheten av vilket orsaken till besöket samt information om den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till aktören som lämnar ytterligare information om besöket ska framgå. Bestämmelsen tillämpas då det överenskommit någon tidpunkt för besöket med aktieägaren och aktielägenhetens innehavare. Sådana situationer är utöver de som avses i *2 mom.* (om besök vid lämplig tidpunkt inte kan ordnas på grund av att arbetet är brådskande eller av dess art) även situationer som avses i *3 mom.*, där överenskommelse om tidpunkt för besöket hindras av orsaker som beror på aktieägaren eller

aktielägenhetens innehavare. I meddelandet behövs det inte särskilt anges vilka åtgärder som vidtagits i lägenheten, även om dessa vanligtvis framgår på ett tillräckligt sätt framgår när orsaken till besöket i lägenheten meddelas i enlighet med bestämmelsen. Om aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare vill veta mer om besöket i lägenheten kan denna kontakta den aktör som anges i meddelandet.

Till följd av de ändringar som föreslås ovan ska det gällande 3 mom. flyttas med oförändrat innehåll till ett nytt 5 mom.

I 6 mom. föreslås att det föreskrivs om att bestämmelserna om att tillträde till en aktielägenhet, överenskommelse om och ordnande av besök i en lägenhet även ska tillämpas då bolaget har behov av att få tillträde till en sådan lokal som tillhör bolaget och som används av en aktieägare eller en innehavare av en aktielägenhet och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal. I den gällande lagen finns ingen sådan bestämmelse som i praktiken har ansetts behövlig på grund av att bolaget också kan ha behov av att få tillträde till en sådan lokal för att övervaka lokalens skick och skötsel eller för underhållsarbete som utförs i lokalen eller övervakning av detta. En sådan situation kan komma i fråga till exempel då underhållsåtgärder är nödvändiga att vidtas i ett befolkningsskydd som avses i räddningslagen.

2 §. Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning. I 1 mom. föreslås det att grunderna för besittningstagandet ska förtydligas och kompletteras. Syftet är att göra det möjligt att ingripa i störningssituationer som beror på en aktieägare eller någon annan innehavare av en lägenhet då det är motiverat för att avhjälpa en olägenhet eller störning som är större än ringa som orsakas bolaget och/eller andra aktieägare och invånare. Bestämmelsen uttrycker den allmänna princip som ska iakttas vid gemenskapsboende, enligt vilken aktieägare och invånare inte är skyldiga att stå ut med olägenheter eller störningar, som är större än ringa, till följd av användningen av en annan aktielägenhet eller lägenhetsinnehavarens förfarande. Det föreslås att momentet kompletteras för att förtydliga regleringen som tillämpas på kortvarig uthyrning av en bostadslägenhet. Förslaget hänför sig till regeringsprogrammets mål om att trygga förutsättningarna för kortvarig uthyrning och underlätta ingripandet i upptäckta problem.

Det föreslås att det fogas en ny 4 punkt till momentet, enligt vilken bolaget kan ingripa i olägenheter som kortvarig uthyrning av en bostadslägenhet medför för bolaget, aktieägarna och/eller invånarna. På basis av förslaget kan bolagsstämman besluta att en bostadslägenhet ska tas i bolagets besittning om kortvarig uthyrning av lägenheten medför tilläggskostnader eller olägenhet för bolaget eller aktieägarna på ett sätt som avviker från boende. En ytterligare förutsättning är att det förfarande som ligger till grund för besittningstagandet har haft större än ringa betydelse (8 kap. 2 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

Varken i bestämmelsen eller någon annanstans i lagen föreslås någon separat definition av vad som avses med kortvarig uthyrning. En uttrycklig definition behövs inte eftersom det med tanke på tillämpningen av den föreslagna grunden för besittningstagande närmast är av betydelse vilken tilläggskostnad eller annan olägenhet som användningen medför och som avviker från boende. Vid orsakande av en kostnad eller annan olägenhet som överskrider tröskeln för besittningstagande, ska det vid tillämpningen av bestämmelsen i allmänhet vara klart konstaterbart att det är fråga om kortvarig uthyrning av en bostadslägenhet. I praktiken torde tilläggskostnader eller andra olägenheter som avses i bestämmelsen i allmänhet kunna orsakas endast av upprepad kortvarig uthyrning av en bostadslägenhet. Med tanke på innehållet i den besittningsrätt som aktierna medför, enhetligheten i bestämmelserna om besittningstagande av aktielägenheter samt tillsynen över sådana begränsningar och det praktiska genomförandet av ingripande i kortvarig uthyrning som strider mot dessa, är det problematiskt att i lagen om bostadsaktiebolag tillämpa schematiska begränsningar som grundar sig på längden på de

enskilda hyresavtalen och på det totala antalet kortvariga hyresdagar som bedöms på denna grund.

En uttrycklig bestämmelse bedöms vara behövlig och underlätta läsningen av lagen eftersom det med tanke på lagen om bostadsaktiebolag har varit oklart om kortvarig uthyrning är tillåten.

På motsvarande sätt som de övriga grunder för besittningstagande som avses i momentet, ska också den föreslagna grunden för kortvarig uthyrning bedömas från fall till fall, med beaktande av alla påverkande omständigheter. På så sätt kan man säkerställa att bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag å ena sidan inte på förhand schematiskt begränsar kortvarig uthyrning som inte medför tilläggskostnader eller olägenheter, och å andra sidan inte tillåter sådan kortvarig uthyrning som de facto orsakar sådana kostnader eller olägenheter. Med beaktande av husbolags olika förhållanden och sätten att ordna kortvarig uthyrning kan man inte på förhand säga att kortvarig uthyrning har eller inte har sådana i bestämmelsen avsedda konsekvenser som avviker från boende.

På motsvarande sätt som i nuvarande rättspraxis om grunderna för att ta en aktielägenhet i besittning, ska vid bedömningen av den tilläggskostnad eller olägenhet som avses i bestämmelsen avseende fästas vid huruvida de avviker från normal boendeanvändning av aktielägenheten. Vid tillämpning av bestämmelsen kan det inte antas att normal boendeanvändning av aktielägenheter innebär att aktieägarna och invånarna känner varandra. I rättspraxis (HD:1992:9) har en sådan ringa störning som avviker från boende till exempel ansetts vara att vissa invånare vid några tillfällen hade vaknat av ljud från en aktielägenhet eller i bolagets lokaler. Vid bedömning av störningen fästes då avseende vid att detta inte skett vid en tidpunkt då det i bostadshus i allmänhet förutsätts att ljudlig verksamhet undviks. Vid bedömning av olägenhet som avses i bestämmelsen ska det också beaktas om den begränsar eller försvårar användningen av bolagets övriga aktielägenheter i enlighet med användningsändamålet.

Också vid tillämpningen av den föreslagna grunden för besittningstagande följer det av kravet på att förseelsen enligt 2 mom. är av större än ringa betydelse, att mindre avvikelser från andra aktieägars och invånares individuella förväntningar på boendetrivsel ännu inte berättigar till besittningstagande. I praktiken kan en aktieägare som bedriver kortvarig uthyrning genom val av och anvisningar till hyresgästen samt genom att snabbt reagera på eventuella störningsanmälningar och andra motsvarande anmälningar om användningen av lägenheten, begränsa den olägenhet som orsakas av sedvanligt boende.

Utgångspunkten för förslaget är att lägenhetens boendesyfte som grundar sig på bolagsordningen och de berättigade förväntningar som aktieägarna och invånarna har på användningen av lägenheten och användningens konsekvenser är av betydelse vid tillämpningen av de grunder för besittningstagande av en aktielägenhet som anges i lagen om bostadsaktiebolag. Övervakningen av det s.k. byggnadsrättsliga användningsändamålet för bolagets byggnader och lägenheter som bestäms på grundval av bygglagstiftning, planbestämmelser och bygglov, ankommer enligt bygglagstiftningen på kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter, och det byggnadsrättsliga användningsändamålet har således i regel ingen betydelse vid bedömningen av besittningstagandet av en aktielägenhet som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag och som bolaget ska besluta om. Det är självfallet möjligt att kortvarig uthyrning av en bostadslägenhet strider mot det byggnadsrättsliga användningsändamålet för lägenheten (boende) samtidigt kan innebära sådan i momentets 3 punkt avsedd användning som väsentligen är i strid med det användningsändamål som anges i bolagsordningen eller kortvarig uthyrning i strid med lägenhetens byggnadsrättsliga användningsändamål kan medföra tilläggskostnader eller olägenhet som avviker från boende

och som avses i den föreslagna 4 punkten. Dessutom är det möjligt att sådan olägenhet eller kostnad som orsakas bolaget och andra aktieägare på ett sätt som avviker från boende som avses i 4 punkten orsakas av en uppmaning som byggnadstillsynsmyndigheten genom ett lagakraftvunnet beslut har riktat till bolaget och av vite för ingripande i användning av lägenheten i strid med det byggnadsrättsliga användningsändamålet.

Vid tillämpning av den föreslagna nya grunden för besittningstagande ska avseende fästas vid konsekvenserna av kortvarig uthyrning som helhet. Vid bedömningen är det således inte av betydelse vems enskilda kortvariga hyresgästs verksamhet som har medfört olägenheter eller om dessa kortvariga hyresgäster redan har lämnat lägenheten eller inte. Olägenheten ska över huvud taget inte orsakas av en enskild kortvarig hyresgästs förfarande. Kortvariga hyresgäster ska inte heller vid tillämpningen av den föreslagna 3 a § betraktas som sådana hyresgäster eller andra boende som fått rätt att använda aktielägenheten, som ska delges den varning och det beslut om besittningstagande som besittningstagandet förutsätter.

Till följd av att en ny 4 punkt fogas till momentet flyttas den gällande 4 punkten med oförändrat innehåll till 5 punkten.

Till följd av ändringarna ovan föreslås det att bestämmelsen om grunden för besittningstagande som gäller försummelse av bevarande av ordningen och som flyttas till 6 punkten, ska förtydligas genom att också nämna bevarande av hälsan. Avsikten är att förtydliga att man vid tillämpningen av grunden för besittningstagande även kan beakta underlåtenhet att iakttä bestämmelser eller föreskrifter om bevarande av hälsan. Bestämmelser om bevarande av hälsan finns bland annat i tobakslagen, enligt vilken en myndighet kan meddela rökförbud i en bostadssammanslutning. Även på den nämnda grunden tillämpas kravet på olägenhet som är större än ringa. Syftet med bestämmelsen är att förtydliga att bedömningen av förseelsen inte kan grunda sig på styrelsens och bolagsstämans uppfattning om de levnadsvanor som är godtagbara i bolaget. Förslaget motsvarar grunden för hävande av hyresavtal enligt 61 § 1 mom. 6 punkten i lagen om hyra av bostadslägenhet.

Det föreslås att det till momentet fogas en ny 7 punkt, enligt vilken en aktielägenhet som en aktieägare besitter för viss tid kan tas i bolagets besittning, om det finns ett synnerligen vägande skäl för att ta aktielägenheten i besittning som är jämförbart med 5 eller 6 punkten. Ett synnerligen vägande skäl ska således jämföras med att det förs ett störande liv i lägenheten eller att aktieägaren eller någon annan som bor i lägenheten inte iakttar vad som föreskrivs eller bestäms för bevarande av hälsan och ordningen i bolagets lokaler och utrymmen på ett sådant sätt detta förfarande medför bolaget, aktieägarna och/eller invånarna olägenheter som är större än ringa. Syftet med förslaget är att säkerställa att besittningstagande är ett användbart sätt att av synnerligen vägande skäl ingripa i olägenheter eller störningar som orsakas av aktieägarens eller någon annan i lägenheten boendes förfarande i situationer som inte omfattas av tillämpningsområdet för 4–5 punkterna. Syftet med förslaget är inte att sänka skyddet för besittningsrätten till aktielägenheten, utan att säkerställa att det är möjligt att ingripa i en olägenhet som motsvarar den störning eller olägenhet som de förseelser som avses i 4–5 punkten orsakar bolaget och/eller andra aktieägare också när förfarandet i sig inte är sådant som avses i 4–5 punkten, utan ett förfarande som kan jämföras med ett sådant förfarande. I förslaget har det beaktats att det på grund av skyddet för besittningsrätten till en aktielägenhet inte är möjligt att göra en extensiv tolkning av grunderna för besittningstagande.

En grund för besittningstagande som också kan jämföras med att föra ett störande liv i en aktielägenhet (nya 5 punkten) eller att inte iaktta vad som bestäms eller föreskrivs om bevarande av hälsa och ordning (nya 6 punkten) är att ingripa i en störning som orsakas av en aktieägarers förfarande. Inte heller i samband med den föreslagna grunden för besittningstagande ska

vållande av vilken störning som helst berättiga till besittningstagande, utan det förutsätts att störningen är kontinuerlig eller upprepande. Dessutom ska störningen vara olämplig med tanke på användningen av bolagets byggnad och/eller andra aktielägenheter och därtill påverka livet eller användningen av lokalerna för andra användare av byggnaden.

Den föreslagna nya grunden för besittningstagande kan bli tillämplig till exempel i en situation där besökare till en aktieägare eller någon annan som bor i aktielägenheten eller personer som på grund av detta annars besöker bolagets byggnad eller fastighet upprepade gånger orsakar andra aktieägare olägenhet eller störning, eller skada på bolagets egendom. Grunderna för besittningstagande enligt den gällande lagen möjliggör inte ingripande i sådana situationer i tillräcklig utsträckning bland annat på grund av att eventuellt störande liv inte förs i aktielägenheten eller att aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten inte försummar iakttagandet av det som bestäms eller föreskrivs om bevarande av hälsan och ordningen. Utgångspunkten är att beteendet hos en person som besöker en aktieägare eller invånare i ett enskilt fall inte kan leda till besittningstagande, utan vid bedömningen ska det beaktas om förfarandet varit kontinuerligt och upprepande.

Den föreslagna grunden för besittningstagande kan också tillämpas på sådan försummelse av iakttagandet av det som bestäms eller föreskrivs om bevarande av ordningen som innehavaren av en affärslokal gör sig skyldig till. Innehavaren av en affärslokal kan inte anses vara boende i en aktielägenhet enligt (ordalydelsen i) 5 punkten. Med stöd av bestämmelsen är det möjligt att ingripa i försummelse av iakttagande av det som föreskrivs eller bestäms om bevarande av ordningen både i de lokaler i bolagets byggnad som bolaget besitter och på bolagets fastighet.

Den föreslagna grunden för besittningstagande kan också tillämpas när kortvariga hyresgäster för ett störande liv och/eller försummar iakttagandet av det som föreskrivs eller bestäms om bevarande av ordningen. Till denna del överlappar grunden för besittningstagande i viss mån den särskilda grund för besittningstagande som föreslås bli fogad till 4 punkten. Bestämmelsen säkerställer å andra sidan att det inte uppstår onödiga luckor i regleringen av besittningstagandet när en störning eller olägenhet, som avses i 5 och 6 punkten, orsakas av en kortvarig hyresgäst.

3 a §. Delgivning av varning. Det föreslås att bestämmelser om delgivning av en varning som avses i 3 § ska tas in i paragrafen. Bestämmelsen ska med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 4 § 1 mom. också tillämpas på delgivning av bolagsstämmans beslut om besittningstagande. De föreslagna delgivningssätten motsvarar till sitt innehåll i huvudsak den gällande lagen. Med avvikelse från den gällande lagen föreskrivs det dock om ett särskilt elektroniskt delgivningssätt, genom vilket delgivning av en varning och ett beslut om besittningstagande ska anses ha delgivits på ett effektivt sätt.

Det 1 mom. motsvarar till sitt innehåll 8 kap. 3 § 2 mom. i den gällande lagen och utgångspunkten i momentet är delgivning av varning på det sätt som iaktas vid delgivning av stämning eller på annat bevisligt sätt. Det ställs inga särskilda krav på bevislighet, utan varningen kan bevisligen delges på många olika sätt. Utöver de sätt som avses i 11 kap. 3, 4 eller 7–10 § i rättegångsbalken och som ska iaktas vid delgivning av stämning, kan dessutom användas till exempel en sådan elektronisk metod som kan visa att mottagaren har fått meddelandet.

Högsta domstolen har i sitt avgörande HD 2024:45 bedömt genomförandet av bevislig delgivning vid delgivning av tredskodom. Enligt högsta domstolen kan elektronisk delgivning i regel anses ha skett bevisligen på det sätt som förutsätts i 12 kap. 15 § 1 mom. i rättegångsbalken, om det av det elektroniska meddelandet framgår att det är fråga om delgivning av en tredskodom, att tredskodomen har bifogats till meddelandet eller på annat sätt finns

tillgängligt elektroniskt och att det vid öppnandet av den elektroniska meddelandet används sådan identifiering som möjliggör säkerställande av delgivningen.

Enligt förslaget ska kravet på bevislighet också kunna uppfyllas genom elektroniskt förfarande. Som elektronisk metod för bevislig delgivning är det till exempel möjligt att använda krypterad e-post, vars rubrik specificerar den varning som ska delges och till vilket varningen har bifogats som pdf-fil. Om mottagaren öppnar e-postmeddelandet med ett lösenord som separat skickats till exempel via sms, ska det i enlighet med motiveringarna i högsta domstolens avgörande ovan, anses att mottagaren har delgivits varningen. Det saknar då betydelse om mottagaren verkligen har tagit del av varningen eller inte.

Som bevis på delgivning av en varning kan likaså visas till exempel en kvittering av mottagaren om att varningen har mottagits eller så kan varningen delges till exempel i närvaro av ett vittne eller vittnen. Med tanke på bedömningen av alla bevisliga delgivningssätt är det viktigt att bolaget kan visa att varningen faktiskt har mottagits.

Enligt 2 mom. kan en varning under vissa förutsättningar delges också på något annat sätt än på ett bevisligt sätt enligt 1 mom. I momentet är det fråga om ett alternativt delgivningssätt i förhållande till 1 mom. och gäller endast elektronisk delgivning. I den gällande lagen finns inga särskilda bestämmelser om elektronisk delgivning.

Syftet med bestämmelsen är att underlätta och påskynda delgivningen av en varning på ett sätt som inte omotiverat försämrar aktieägarens eller lägenhetsinnehavarens möjlighet att ta del av varningen. Därför föreslås det att användningen av elektronisk delgivning ska begränsas till sådana elektroniska kommunikationskanaler som aktieägaren och lägenhetsinnehavaren motiverat kan antas använda för att motta delgivningar i anslutning till bostadsaktiebolaget och hyresförhållandet. I fråga om aktieägare är en sådan kommunikationskanal den e-postadress som aktieägaren har uppgett för sändande av kallelsen till bolagsstämman. I fråga om hyresgäster är denna kanal en sådan elektronisk kommunikationskanal som man har kommit överens om att använda för att skicka meddelanden som gäller hyresförhållandet i enlighet med annan lagstiftning. För att delgivning ska kunna verkställas på det föreslagna sättet förutsätts det att bolaget har kännedom om den elektroniska delgivningskanal som aktieägaren och hyresgästen kommit överens om att använda för verkställande av elektroniska delgivningar. I praktiken kan verkställandet av delgivningen på det föreslagna sättet förutsätta att man kontaktar aktieägaren/hyresvärden för att säkerställa att aktuell kontaktinformation enligt avtalet används vid verkställandet av den elektroniska delgivningen.

Utöver att den egentliga varningen eller beslutet om besittningstagande sänds till kommunikationskanalen ovan, förutsätts det i 2 mom. att mottagaren separat informeras om att meddelande har sänts. Detta sker genom att skicka en så kallad avisering till mottagaren. Aviseringen ska skickas till en annan elektronisk kommunikationskanal än den som varningen eller beslutet skickas till. Kommunikationskanalen ska vara sådan som mottagaren motiverat kan antas använda. Det ställs inget särskilt krav på innehållet i en avisering, även om det enligt förslaget åtminstone ska framgå att en varning är tillgänglig. Det rekommenderas dock att aviseringen ska ange vad ärendet gäller, till vilken e-postadress eller elektronisk kommunikationskanal som varningen har sänts, när varningen har sänts och vem som är varningens och aviseringens avsändare.

Enligt förslaget ska en varning eller ett beslut anses ha delgetts när mottagaren har fått meddelande om att delgivningen är tillgänglig i en kommunikationskanal som mottagaren av delgivningen motiverat kan antas använda och det inte är uppenbart att mottagaren inte får det via kommunikationskanalen. I händelse av en tvist ska avsändaren fortfarande kunna bevisa att

meddelandet har sänts, men det förutsätts inte att avsändaren visar att det elektroniska meddelandet eller aviseringen faktiskt har nått mottagaren eller att mottagaren tagit del av det. Det är klart att i en situation där sändandet av ett elektroniskt meddelande – som innefattar både ett meddelande och en eventuell separat fil som bifogats meddelandet – genererar ett felmeddelande i samband med sändandet, eller om avsändaren på annat sätt, till exempel via den kommunikationstjänst som används, kan upptäcka att meddelandet inte har kunnat sändas till mottagaren, ska avsändaren förstå att vidta ytterligare åtgärder för att fullgöra sin delgivningsskyldighet. Tröskeln är dock hög och därför förutsätts det att en sådan omständighet är uppenbar för avsändaren, dvs. klart märkbar för avsändaren. Om den elektroniska delgivningen inte kommer fram till exempel på grund av att e-postadressen har tagits ur bruk och avsändaren får information om detta efter att meddelandet eller aviseringen har sänts, ska avsändaren förstå att vidta ytterligare åtgärder för att fullgöra sin delgivningsskyldighet. Däremot är till exempel i en situation där ett meddelande har sänts till den e-postadress som aktieägaren uppgett, men meddelandet eller aviseringen har filtrerats till mottagarens skräppostmapp och därför inte nått mottagaren, inte en sådan situation som avses i bestämmelsen.

Det föreskrivs om tidpunkten för delgivning så att delgivningen anses ha skett den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren, om inte något annat visas. En avisering kan i allmänhet inte sändas innan det elektroniska meddelandet eller varningen sänds, eftersom det av aviseringen ska framgå att ett meddelande eller en varning är tillgänglig för mottagaren. Därför föreslås en presumtionsbestämmelse för delgivningen, enligt vilken delgivningen anses ha skett den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren. Det är därmed fråga om en presumtionsbestämmelse, och tidpunkten för delgivningen kan genom annan bevisning påvisas vara en annan. Om fler än en avisering har sänts till mottagaren och inget annat visas, ska delgivningen ansetts ha skett den tredje dagen efter det att den första aviseringen sändes.

En förutsättning för användning av elektronisk delgivning är att bolaget vid delgivningen inte visste eller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, skada eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den överenskomna e-postadressen eller elektroniska kommunikationskanalen. Som annan därmed jämförbar orsak betraktas till exempel intressebevakning eller en sådan sjukdom eller kognitiv begränsning som de facto hindrar användningen av en elektronisk kommunikationskanal. Också till exempel intagning i långvarig sjukhusvård, fängelse eller annan motsvarande inrättning, där tillgången till elektroniska kommunikationskanaler är avsevärt begränsad eller helt förhindrad, kan vara en sådan annan orsak som avses i bestämmelsen. Vilken typ av utredning av motpartens kompetens och eventuella brister som krävs av bolaget fastställs utifrån omständigheterna i det enskilda fallet och den elektroniska kommunikationskanal som används. I princip förutsätts normal omsorg och inga exceptionella åtgärder behöver vidtas. En tillräcklig utredning kan i allmänhet begränsas till yttre iakttagbara omständigheter och till sådan information som annars finns tillgänglig i samband med besittningstagandet. Vid bedömningen av utredningsskyldigheten fästs därmed avseende vid den blivande eller överenskomna elektroniska kommunikationskanal, och vid hurdana förutsättningar till exempel en person i en viss ålder vanligtvis har för användning av kommunikationskanalen eller kommunikationsinstrumentet i fråga. Till exempel i en situation där en sådan elektronisk kommunikationskanal används, vars användning vanligen inte är bekant sedan tidigare för till exempel en äldre person, kan en mer omfattande utredningsskyldighet förutsättas. Åldrande, skada eller någon annan motsvarande orsak innebär i sig inte att någon viss elektronisk kommunikationskanal inte alls kan användas. I praktiken kan bolaget när en varning ges ha begränsade möjligheter att observera mottagarens omständigheter och deras inverkan på användningen av en elektronisk kommunikationskanal, varför en aktiv utredningsskyldighet inte bör åläggas.

Utgångspunkten är att en varning kan delges elektroniskt när man på behörigt sätt kommit överens om den elektroniska kommunikationskanalen. En varning kan inte delges elektroniskt, om avsändaren visste eller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, skada eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den elektroniska kommunikationskanal som mottagaren meddelat. När meddelanden sänds har avtalsparten vanligen mer begränsade möjligheter, än vid tidpunkten för när avtalet ingicks, att observera den andra avtalspartens förhållanden och deras inverkan på användningen av den elektroniska kommunikationskanalen. Därför ska ingen aktiv utredningsskyldighet åläggas.

Det 3 och 4 mom. motsvarar den gällande lagens 8 kap 3 § 3 och 5 mom.

4 §. Delgivning av beslut. Hänvisningsbestämmelsen i 1 mom. till bestämmelserna om delgivning av varning föreslås ändras med anledning av den nya 3 a §. I paragrafen föreslås dessutom att den särskilda tidsfristen på 60 dagar för delgivning av beslut om besittningstagande och ansökan om delgivning. I stället för särskilda tidsfrister förutsätts delgivning av beslut utan dröjsmål. Förslaget har inte för avsikt att förkorta tidsfristen för delgivning eller ansökan om delgivning, utan bolaget anses ha delgivit beslutet utan dröjsmål eller för sin del vidtagit tillräckliga åtgärder för delgivning av beslutet utomlands på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning utan dröjsmål, åtminstone om beslutet delges eller delgivning söks inom 60 dagar från det att beslutet fattades. Förslaget bedöms i praktiken inte ha någon väsentlig betydelse med tanke på bolagspraxis, eftersom bolaget i allmänhet har behov av att delge ett beslut och utan dröjsmål främja ett ärende som gäller besittningstagande, om ett förfarande som gäller en aktieägare, en hyresgäst eller någon annan som har rätt att använda lägenheten, orsakar bolaget och/eller andra aktieägare olägenhet som är större än ringa och som ligger till grund för besittningstagandet. En aktieägars särskilda tid för att väcka talan (se 5 § 1 mom.) för att klandra ett beslut om besittningstagande börjar löpa först från den delgivning av beslutet om besittningstagande som avses i denna paragraf.

Ändringen ovan genomförs genom ändringar i 1 mom. och upphävande av 2 mom.

8 §. Egendom som blivit kvar i en aktielägenhet eller bolagets lokaler. Det föreslås att en ny paragraf fogas till kapitlet där det föreskrivs om egendom som lämnats kvar i en aktielägenhet eller bolagets lokaler. Bestämmelsen kan bli tillämplig dels när bolaget tar en aktielägenhet i sin besittning, dels när egendom som blivit kvar i bolagets lokaler annars medför betydande olägenhet för användningen av lokalerna. Syftet med förslaget är att förtydliga och underlätta för bolaget att vidta egna åtgärder i fråga om sådan egendom, samtidigt som hänsyn tas till de krav som följer av egendomsskyddet.

I 1 mom. föreslås bestämmelser om att egendom som blivit kvar i en aktielägenhet som bolaget tagit i besittning övergår utan vederlag till bolaget efter tidsfristen, om inte aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten tar egendomen i sin besittning inom tidsfristen. I bestämmelsen föreslås det att det utöver den egendom som blivit kvar i aktielägenheten tas in att en aktieägare, hyresgäst eller någon annan som fått rätt att använda aktielägenheten också kan ha tillgång till bolagets lokaler (i praktiken förråd), där egendom kan ha blivit kvar efter att aktielägenheten har tagits i besittning. Bestämmelsen tillämpas i regel på all egendom som blivit kvar i de nämnda lokalerna. Ett undantag är dock en situation där det till exempel på basis av en märkning på föremålet eller någon annan särskild omständighet framgår att föremålet eller den övriga egendomen ägs av någon annan än en aktieägare, hyresgäst eller någon annan som bott i lägenheten.

Bestämmelsen gäller fall där bolaget efter beslutet om besittningstagande har fått en aktielägenhet i sin besittning så att aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende har

lämnat aktielägenheten permanent och frivilligt. Bestämmelsen ska således inte tillämpas om det utifrån omständigheterna är möjligt att dra slutsatsen att någon fortfarande bor i eller använder aktielägenheten. Om besittningen av aktielägenheten inte överläts frivilligt till bolaget, sköter utmätningsmannen i praktiken även om lös egendom som tillhör aktieägaren eller någon annan boende och som blivit kvar i lägenheten i samband med verkställigheten av vräkningsdomen.

I praktiken rekommenderas det att bolaget vid tillämpning av bestämmelsen gör upp en förteckning över den egendom som blivit kvar i aktielägenheten eller i någon annan lokal som använts av aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som fått rätt att använda lokalerna, samt fotograferar den för att det senare inte ska uppstå oklarheter om vilken egendom som blivit kvar i lokalerna.

Bolagets skyldighet att ta hand om egendom gäller inte all slags egendom. Bolaget kan genast förstöra avfall och annan uppenbart värdelös egendom. Med avfall avses i huvudsak föremål och ämnen som inte är avsedda att bevaras och som normalt förstörs eller slängs bort i samband med flytt. Föremål som inte har något återförsäljningsvärde eller bruksvärde är vanligen uppenbart värdelösa. Sådana föremål kan vara slitna kläder, trasiga eller svårt skadade möbler, trasiga elektroniska anordningar eller andra oanvändbara föremål av ringa eller befintligt värde. Gränsdragningen kan i vissa fall vara svår avseende huruvida egendomen är så värdelös att den omedelbart får förstöras. I oklara fall ska man iakttä försiktighet och se till att egendomen inte genast förstörs, utan först lämna ett meddela om egendomen eller, om ett meddelande inte är möjligt, vänta i fyra månader. Egendom som förstörs före tidsfristens utgång sker på bolagets eget ansvar och bolaget kan bli ersättningsskyldigt om aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende har försökt hämta den förstörda egendomen inom tidsfristen och det visar sig att egendomen inte var sådan som omedelbart fick förstöras.

Fotografier, handlingar och andra motsvarande föremål betraktas enligt ovan varken som avfall eller som uppenbart värdelös egendom. I lägenheten eller i lokaler i anslutning till den kan det bli kvar fotografier eller dagböcker som har ett emotionellt värde för aktieägaren, hyresgästen och annan boende, eller betydelsefulla handlingar, såsom bokföring, kvitton och fakturor. Handlingar som tar upp lite utrymme och som vanligtvis är av särskild betydelse för ovan nämnda personer, såsom intyg, testamenten, gåvobrev, kvitton och verifikationer, bokförings- och beskattningsmaterial, köpebrev samt avtal om avbetalningsköp, liksom handlingar som innehåller uppgifter om hyresgästens eller någon annan boendes privatliv, ska förvaras under minst den föreskrivna tidsfristen och om möjligt ännu längre. Föremål som vanligen kan anses ha ett emotionellt värde är utöver fotografier även till exempel arvs- och kulturföremål, konstverk och målningar, barnteckningar, personliga brev och kort samt medaljer och priser.

I 2 mom. föreslås bestämmelser om tidsfristerna inom vilka egendom övergår till bolaget. När tidsfristen har löpt ut och aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende inte har hämtat eller flyttat bort sin egendom, förlorar de sin rätt till den och egendomen övergår utan vederlag till bolaget. Tidsfristen är en månad från det att bolaget har meddelat aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende om egendomen och övergången av äganderätten till den. I meddelandet ska det nämnas att aktieägarens, hyresgästens eller någon annan boendes egendom har blivit kvar i aktielägenheten eller i bolagets lokaler och att den kvarlämnade egendomen övergår till bolaget om den inte hämtas före ett visst datum. Dessutom ska det i meddelandet anges att egendomen i vissa fall kan säljas, doneras eller förstöras. Meddelandet ska självfallet även innehålla bolagsrepresentantens kontaktuppgifter.

I de situationer där bolaget inte når aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende när denne har flyttat bort, föreslås det bestämmelser om att egendomen i vilket fall som helst övergår till bolaget fyra månader efter det att bolaget har fått aktielägenheten i sin besittning. Bolaget har dock i allmänhet intresse av att lämna meddelandet så att tidsfristen på en månad börjar löpa och att skyldigheten att sköta om egendomen och det skadeståndsansvar som hänför sig till den upphör.

I 3 mom. föreslås bestämmelser om övergången av äganderätten till bolaget inom tidsfristen också i fråga om sådan egendom som lämnats i bolagets lokaler eller på bolagets område och som medför betydande olägenhet för användningen av lokalerna eller området. Ingripande i sådan egendom förutsätter inte att aktielägenheten tagits i bolagets besittning såsom avses i 1 mom. I praktiken kan bestämmelsen bli tillämplig till exempel då en aktieägare eller någon annan boende lämnar betydande mängde lös egendom i bolagets trapphus eller andra lokaler eller på bolagets gård som på ett väsentligt sätt påverkar boendetrivseln, användningen av lokalerna och/eller brandsäkerheten eller annan driftssäkerhet. Om kvarlämnandet av egendomen i bolagets lokaler har mindre betydelse än vad som nämns ovan, kan de allmänna principerna och bestämmelserna om övergiven egendom och/eller hittegods tillämpas på bolagets hantering av egendomen. På flyttning av fordon som lämnats kvar på bolagets område tillämpas lagen om flyttning av fordon (1508/2019), från vilken det i förslaget inte föreslås några undantag.

Hur meddelande om egendom som avses i momentet sker beror på om egendomen kan identifieras som att den tillhör en viss aktieägare eller boende. Om så är fallet, kan bestämmelserna i 1 mom. tillämpas som sådana. Om det däremot inte är känt vem egendomen tillhör, förutsätts det att det meddelas om egendomen på ett sätt som aktieägarna, hyresgästerna och andra som bor i aktielägenheterna har möjlighet att ta del av. Ett sådant sätt kan vara att till exempel lämna information till aktielägenheterna eller att lägga fram meddelandet och hålla det tillgängligt i bolagets gemensamma lokaler så att varje aktieägare och boende har möjlighet att ta del av det. Eftersom sådana delgivningssätt i praktiken är mindre effektiva än att meddela en känd aktieägare eller boende, föreslås i dessa situationer en tidsfrist på sex månader för övergången av äganderätten.

I 4 mom. föreskrivs det om bolagets skyldighet att sköta egendomen. Bolaget är således skyldigt att sköta om egendom som blivit kvar i lägenheten eller i bolagets lokaler tills aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende har tagit emot egendomen eller tills tidsfristen enligt 2 eller 3 mom. har gått ut. Skötsel av egendomen innebär att bolaget är skyldigt att vidta skäligen åtgärder för att skydda egendomen från skada eller förstörelse. Skyldighetens omfattning bestäms från fall till fall bland annat utifrån egendomens art och värde. Vanligen är bolagets skyldighet begränsad till att skydda egendomen från yttre fysiska skador och i allmänhet kan inte betalning av försäkringar krävas om det inte är fråga om ett särskilt värdefullt föremål. Bolaget är ansvarigt för skada på egendom som orsakats avsiktligt eller av oaktsamhet.

Det föreskrivs dessutom att aktieägaren eller någon annan boende är skyldig att ersätta bolaget för behövliga kostnader för skötsel och förstörelse. Med behövliga kostnader avses kostnader som är nödvändiga med tanke på skötsel eller förstörelse av egendomen. Med kostnader avses kostnader för både skötsel och förstörelse av egendom och för ersättning av arbete som bolaget utfört eller låtit utföra.

I 5 mom. föreskrivs det att äganderätten till egendomen dock inte övergår med stöd av paragrafen och att egendomen inte får, med undantag för avfall, förstöras om något annat följer av någon annan lag.

Med hänvisningen ”till någon annan lag” avses en situation där egendom som påträffats i en lägenhet till natur är sådan att äganderätten inte kan övergå till bolaget eftersom så föreskrivs i någon annan lag. Då tillämpas lagen i fråga eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller andra författningar på lägre nivå. Till exempel ska förordningen om införande av strafflagen (39–101/1889) beaktas. Detta innebär att även om bolaget eller den som fått egendomen i sin besittning efter bolaget har handlat i god tro, ska återlämna egendomen till den rätta ägaren i de fall som avses i 11 § i förordningen om införande av strafflagen. Likaså bör det beaktas att vissa egendomsslag till exempel tillhör staten (se lagen om fornminnen 295/1963) eller försvarsmakten (se förordningen om fynd och bärgning av gods som tillhört försvarsmakten 84/1983).

I 6 mom. föreskrivs det om vissa egendomsslag som inte omfattas av paragrafens tillämpningsområde och vars äganderätt således inte övergår till bolaget. I hittegodslagen (778/1988) finns en förteckning över vissa egendomsslag som omedelbart ska överlämnas till polisen eller som upphittaren inte får äganderätt till. Hittegodslagen är allmän till sitt tillämpningsområde. Den gäller i princip omhändertagande av alla slags lösa föremål som ägaren eller innehavaren förlorat. I lagen konstateras uttryckligen att den inte tillämpas på föremål som ägaren uppenbart har kasserat. Föremålets skick, värde, fyndplats och andra omständigheter avgör när ett föremål ska anses vara kasserat. Kasserade föremål får behållas av upphittaren. I oklara fall ska bestämmelserna om hittegoods tillämpas (se 1 § i hittegodslagen och RP 29/1988 rd, s. 11). Eftersom egendom som avses i den föreslagna paragrafen inte kan anses vara förlorat och eftersom bedömningen av om ägaren uppenbart har kasserat egendomen inte är entydig, är hittegodslagen i princip inte tillämplig utan en separat bestämmelse. Därför hänvisas det till att hittegodslagen alltid ska tillämpas då det är fråga om egendom som avses i momentet.

För det första ska bestämmelserna i hittegodslagen tillämpas då det är fråga om egendom vars förvärv eller innehav är förbjudet eller kräver tillstånd av en myndighet (4 § 1 mom. i hittegodslagen). En sådan egendom ska omedelbart överlämnas till polisen. För det andra ska hittegodslagen tillämpas om egendomen som lämnats i lägenheten eller i lokaler i anslutning till den är en cykel eller moped (se 17 § i hittegodslagen). För det tredje ska hittegodslagen tillämpas om egendomslaget i fråga nämns i 18 § 1 mom. Sådan egendom är handlingar som kan dödas och vilkas ägare är okänd, läkemedel, nycklar, identitets- och tillståndsbevis, bank- och kreditkort samt annan motsvarande egendom, och egendom som inte får förvärvas eller innehas utan tillstånd, om inte upphittaren har ett sådant tillstånd (se närmare RP 29/1988 rd, s. 15–16). På all ovannämnd egendom tillämpas således hittegodslagen och dess bestämmelser om förfaranden och tillvägagångssätt. För tydlighetens skull bör det konstateras att om nycklar som hör till fastigheten i fråga upphittas i lägenheten behöver de inte lämnas till polisen.

9 kap. Revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning

13 §. Beslut om särskild granskning. Det föreslås att 1 mom. ändras så att det i momentet konstateras att en särskild granskning kan sträcka sig högst till den bolagsstämma som avses i 2 mom. Syftet med förslaget är att en särskild granskning även i fortsättningen ska utföras i fråga om bolagets förvaltning och bokföring under en viss tid eller av vissa åtgärder eller omständigheter, dock så att granskningen tydligare än för närvarande kan gälla också en pågående räkenskapsperiod i begränsad omfattning. Med bolagsstämma avses enligt 2 mom. den ordinarie eller någon annan bolagsstämma vid vilken en särskild granskning har behandlats. Tidpunkten bestäms enligt datum för bolagsstämman. Granskningen kan inte avse en senare tidpunkt än detta.

14 §. Särskild granskare. Det föreslås att hänvisningen till 3 kap. 9 § i revisionslagen om skyldigheten för ett bolags organ att biträda revisorn ska upphävas. Bestämmelserna om skyldigheten att biträda föreslås i fortsättningen ingå i 14 a § i detta kapitel.

14 a §. Organs skyldighet att biträda en särskild granskare. I kapitlet föreslås en ny paragraf enligt vilken bolagets styrelse och disponent ska ge den särskilda granskaren möjlighet att utföra den särskilda granskningen i den omfattning som den särskilda granskaren finner behövlig samt ge den särskilda granskaren de handlingar som behövs för granskningen samt annan sådan yrkesmässig utredning och hjälp som behövs för granskningen och som den särskilda granskaren begär.

Ledningen ansvarar för att ge granskaren de handlingar som behövs för granskningen. Granskaren ska också ges annan hjälp som behövs, såsom visa var handlingarna finns tillgängliga eller till vilken kontaktperson granskaren kan vända sig. Granskaren ska vid begäran om utredning och hjälp beakta principen om ändamålsenlighet och ett smidigt samarbete. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om en begränsning enligt vilken den begärda hjälpen och utredningen ska vara yrkesmässig och behövlig för granskningen. Begränsningarna är nödvändiga eftersom det nedan i 25 kap. föreslås att det ska vara straffbart som bostadsaktiebolagsförseelse om ledningen inte iakttar sin skyldighet att biträda enligt denna bestämmelse. Bestämmelsen har sin grund i 3 kap. 9 § i den gällande revisionslagen.

Omfattningen av ledningens skyldighet att biträda begränsas av den särskilda granskarens granskningsuppdrag, särskilt föremålet för granskningen. Avsikten är att organ inte fritt enligt egen prövning kan vägra att ge en utredning och hjälp. En särskild granskarens uppgift och skyldighet är att bedöma begärens ändamålsenlighet, den begärda yrkesmässiga utredningen och hjälpens nödvändighet och karaktär. Bedömningen av karaktären är i första hand den särskilda granskarens uppgift och skyldighet.

15 §. Granskningsyttrande. I 1 mom. föreslås bestämmelser om innehållet i granskningsyttrandet. Frågan ska även i fortsättningen regleras på ett ganska öppet sätt. Den första meningen i momentet motsvarar den första meningen i den gällande paragrafen. I momentet föreslås dessutom en ny mening, enligt vilken ett granskningsyttrande ska innehålla de huvudsakliga iakttagelserna i granskningen och ett särskilt yttrande om huruvida bolagets styrelse och disponent utan dröjsmål har fullgjort sin skyldighet att biträda den särskilda granskaren i enlighet med 14 a §. Bolagsledningens försök att försvåra eller fördröja utförandet av den särskilda granskningen kan ha negativa konsekvenser för aktieägarna till exempel på grund av att skadeståndsansvaret preskriberas. Syftet med förslaget är att påskynda utförandet av en särskild granskning.

I 2 mom. föreslås bestämmelser om underrättelse av granskningsyttrandet till aktieägarna. Den särskilda granskaren överlämnar i praktiken granskningsyttrandet först till bolagets styrelse. I momentet föreslås det att bolagets styrelse ska underrätta aktieägarna skriftligen eller på det sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas om att yttrandet om särskild granskning har färdigställts. Styrelsen har således rätt att välja antingen en skriftlig underrättelse eller det sätt på vilket kallelse till bolagsstämma utfärdas, om det i bolagsordningen finns särskilda bestämmelser om det sistnämnda. Underrättelsen ska sändas senast inom en månad från det att bolaget tagit emot yttrandet. Yttrandet om särskild granskning ska dessutom från och med att meddelandet lämnats hållas tillgängligt för aktieägarna och utan dröjsmål sändas till de aktieägare som ber om det samt läggas fram på bolagsstämman. Syftet med förslaget är att aktieägarna underrättas om granskningsyttrandet snabbare än enligt den gällande lagen.

Det föreslås dessutom att behandlingen av granskningsyttrandet på bolagsstämman förtydligas. Enligt förslaget ska yttrandet i praktiken behandlas på den bolagsstämma som följer efter att yttrandet har lämnats till bolaget och som kan vara den ordinarie bolagsstämman eller en extra bolagsstämma som sammankallats för något annat ärende. Ifall detta inte sker, föreslås det i momentets sista mening att bolagsstämman ska sammankallas för behandling av yttrandet på samma sätt som det föreskrivs om sammankallade av en bolagsstämma i 6 kap. 18 § 2 mom.

16 §. Arvode och övriga kostnader. Det föreslås att det till paragrafen fogas en bestämmelse enligt vilken en särskild granskare av bolaget kan begära ett skäligt förskott på eller en skälig säkerhet för sitt arvode. Det krävs inga särskilda skäl för att begära förskott eller säkerhet, utan begärandet av dessa lämnas till den särskilda granskarens prövning. Huruvida det förskott eller den säkerhet som begärs är skäligt bestäms från fall till fall med beaktande av bland annat granskningens uppskattade omfattning och arbetsmängd.

Bolaget ska betala det förskott eller ställa den säkerhet som den särskilda granskaren begär. En särskild granskare har inte rätt att begära förskott eller säkerhet av den som ansöker om särskild granskning. Om bolaget vägrar betala det förskott som begärs eller ställa säkerhet, kan en särskild granskare väcka fullgörelsetalan mot bolaget vid allmän domstol. Underlåtenhet att betala förskott eller ställa säkerhet berättigar inte i regel en särskild granskare som förordnats uppgiften att avsäga sig uppdraget.

Enligt den sista meningen i den gällande paragrafen kan en domstol dock, med avvikelse från bolagets kostnadsansvar, av särskilda skäl ålägga en aktieägare som har ansökt om särskild granskning att helt eller delvis ersätta bolaget för granskningskostnaderna. Enligt förarbetena till bestämmelsen ska bestämmelsen tolkas snävt. Avsikten är att den ska tillämpas endast i undantagsfall, närmast då en aktieägare uppenbart missbrukar sin rätt (RP 109/2005 rd, s. 93/II). Det föreslås att bestämmelsen upphävs. Det är svårt att motivera att en aktieägars ansökan ska anses vara ogrundad på ett sätt som medför kostnadsansvar, om myndigheten har ansett att det finns vägande skäl för att utgöra en granskning.

Rädslan för kostnadsansvar kan dessutom leda till att en aktieägare inte vågar ansöka om särskild granskning, även om bolaget anser att det är motiverat att ansöka om granskning, om bolaget hotar aktieägare som begär granskning med kostnadsansvar. Det är känt att aktiebolag med stöd av bestämmelsen har väckt talan och framställt betydande ersättningsanspråk redan när en särskild granskning inte ens har förordnats. Det kan också ses som ett slags påtryckningar på minoritetsägarna. Så har man förfarit trots att var och en i förvaltningsförfarandet (inkl. bolagsrättsliga frågor) själv svarar för sina egna kostnader. Slopandet av aktieägens kostnadsansvar stärker aktieägens rättsskydd, eftersom en aktieägare som ansöker om särskild granskning inte behöver vara rätt för kostnadsansvaret. Det är inte känt om aktieägare har dömts att betala kostnader för en särskild granskning.

Slopandet av kostnadsansvaret kan i någon mån öka antalet ansökningar om särskild granskning. Å andra sidan ska Tillstånds- och tillsynsverket alltid bedöma om det finns vägande skäl att utföra en särskild granskning. Slopandet av möjligheten som gäller aktieägens kostnadsansvar ökar således inte omedelbart antalet omotiverade särskilda kontroller. Även om omnämmandet av aktieägens kostnadsansvar slopas, kan aktieägaren trots detta bli skadeståndsskyldig om han eller hon till exempel genom en brottslig gärning, såsom förfalskning av handlingar, lyckas få en särskild granskning utförd. Aktieägens kostnadsansvar kan även i fortsättningen uppkomma på grund av brott mot annan lagstiftning.

13 kap. Aktieemission

2 §. Allmänna bestämmelser om beslutsfattandet. Det föreslås att presumtionsbestämmelsen i 2 mom. om tidsfristen för emissionsbemyndigandet ska ändras så att bemyndigandet är i kraft i två år från bolagsstämman beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. En längre giltighetstid för fullmakten än maximitiden på ett år enligt den gällande lagen har i praktiken visat sig vara nödvändig. Bolagsstämman kan med stöd av bestämmelsen också besluta om en giltighetstid på ett år eller kortare än ett år som motsvarar presumptionen i den gällande lagen.

18 kap. Bolagets egna aktier

2 §. Begränsning av tillämpningsområdet. Det föreslås att 3 punkten upphävs. Av detta följer att bestämmelserna i 18 kap. om bolagets egna aktier också tillämpas på vederlagsfritt förvärv av bolagets egna aktier, såsom kraven om beslutsfattande i 4 § 1 mom. och kraven på innehållet i förvärvsbeslut i 5 §. Det föreslås att de nämnda bestämmelserna ändras nedan för att säkerställa att beslut om vederlagsfritt förvärv av egna aktier fattas vid bolagsstämman med andamålsenligt majoritet, vilket förutsätter att en precisering av när förvärvet av egna aktier anses vara genuint vederlagsfritt för bolaget och de övriga aktieägarna. Avsikten är dessutom att säkerställa att de aktieägare som beslutar om förvärv eller mottagande av bolagets egna aktier har tillgång till tillräckliga uppgifter också för att bedöma konsekvenserna av vederlagsfritt förvärv. Syftet med förslaget är att underlätta läsningen av lagen så att också bestämmelserna som tillämpas på beslut om vederlagsfritt förvärv av egna aktier tydligt framgår av lagen. Lagens tillämpningspraxis har visat sig lämna rum för tolkning när det gäller att avgöra i vilka fall förvärv av egna aktier ska betraktas som genuint vederlagsfritt. En motiverad tolkning har varit att ett förvärv inte ska anses vara vederlagsfritt om de aktier som överlätits vederlagsfritt till bolaget har varit förenade med obetalda vederlag eller bolagslåneandelar.

Upphävandet av 3 punkten förutsätter lagtekniska ändringar i 2 punkten.

2 a §. Särskilt villkor för inlösen av aktier. Det föreslås att det till kapitlet fogas en ny paragraf ska beakta möjligheten att bilda särskilda aktier som berättigar till besittning av parkeringsplatser som föreslås i 1 kap. 2 § 3 mom. Syftet med den föreslagna bestämmelsen är att säkerställa att man vid emission av sådana aktier i tillräcklig utsträckning förbereder för ändringar i den besittningsrätt som aktierna medför för bolaget och aktieägaren.

Det är möjligt att det arrangemang som ligger till grund för de aktier som berättigar till besittning av en parkeringsplats, såsom hyres- eller nyttjanderätt, servitut eller samreglering, upphör eller ändras lättare än besittningsrätten för andra aktielägenheter. Sådana ändringar föreslås bli beaktade i det föreslagna 4 mom. som fogas till 6 kap. 35 §, enligt vilket besittningsrätten till en parkeringsplats utan aktieägarens samtycke kan ändras så att den gäller en ny parkeringsplatser med motsvarande egenskaper. Ifall bolaget i samband med att ett sådant arrangemang upphör eller ändras inte kan anvisa en ny parkeringsplats med motsvarande egenskaper, föreslås det dessutom att det i bestämmelsen tas in presumtionsbestämmelser om inlösningsvillkor som ska tillämpas om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen. I bolagsordningen kan det dock inte föreskrivas om en kortare tidsfrist för meddelande av inlösen eller en längre betalningstid än den tidsfrist som avses i bestämmelsen. Syftet är att förtydliga hur bolaget ska förfara vid inlösen och å andra sidan skydda aktieägarna.

I det föreslagna inlösningsförfarandet är lösenbeloppet aktiens gängse pris. Lösenbeloppet ska betalas till aktieägaren inom två månader från det att besittningen av parkeringsplatsen har upphört eller, om man inte har nått en överenskommelse om lösenbeloppet, inom en månad från det att lösenbeloppet har fastställts. Dessutom ska bolaget senast en månad innan besittningsrätten till parkeringsplatsen upphör meddela aktieägaren om bolagets skyldighet att lösa in aktieägarens aktier. Beslut om inlösen fattas av bolagets styrelse, eftersom det är fråga

om en sådan skyldighet för bolaget som inte inbegriper bolagets möjlighet till ändamålsenlighetsprövning.

Presumtionsbestämmelserna behövs bland annat för att säkerställa att aktierna som medför rätt att besitta en parkeringsplats hamnar hos bolaget och antingen blir ogiltigförklarade eller att den besittningsrätt som de medför ändras då de inte kan medföra sådan besittningsrätt till parkeringsplatsen som avses i bolagsordningen. Å andra sidan är det motiverat att en aktieägare, när den besittningsrätt som aktierna medför blir ogiltig, har rätt att bli av med sina aktier enligt på förhand kända villkor.

Bolagets inlösningsskyldighet enligt paragrafen blir aktuell då det arrangemang som ligger till grund för den besittningsrätt som aktierna medför ändras eller upphör och besittningsrätten inte kan riktas till en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen. Vid ändringar ska således i första hand möjligheten till en sådan ändring av bolagsordningen som avses i 6 kap. 35 § 4 mom. bedömas. Om en sådan ändring inte är möjlig har bolaget inlösningsskyldighet. Eftersom det är fråga om inlösen har aktieägare inte heller rätt att vägra att överlåta sina aktier till bolaget enligt de villkor som anges i bolagsordningen.

Dessutom föreslås bestämmelser om att bolaget kan lösa in aktier endast med utdelningsbara medel.

4 §. Bestämmelser om beslutsfattandet. Det föreslås att det till 1 mom. fogas en bestämmelse enligt vilken beslut om förvärv av egna aktier utan vederlag, med avvikelse från huvudregeln i momentet om kvalificerad majoritet, kan fattas med enkel majoritet enligt 6 kap. 26 §. Bestämmelsen blir tillämplig när de aktier som bolaget förvärvat utan vederlag inte är förenade med obetalda bolagslåneandelar eller obetalda, förfallna bolagsvederlag. Enkel majoritet för förvärv av egna aktier kan anses vara tillräcklig, eftersom förvärvet påverkar övriga aktieägares skyldighet att betala vederlag endast så att det inte längre kan tas ut bolagsvederlag av ägaren till de egna aktier som förvärfas för att täcka bolagets framtida utgifter. Förslaget motsvarar den majoritet som krävs för ett beslut om besittning då aktierna inte är förenade med en obetald bolagslåneandel eller obetalt, förfallet bolagsvederlag.

Den föreslagna bestämmelsen blir inte tillämplig när aktierna är förenade med ett obetalt, förfallet bolagsvederlag eller en obetald bolagslåneandel. Beslut om förvärv av egna aktier utan vederlag ska då fattas med sådan kvalificerad majoritet enligt 6 kap. 27 §, som utgör huvudregeln i momentet. Ett beslutskrav som är strängare än enkel majoritet är motiverat då ett obetalt, förfallet bolagsvederlag eller en obetald bolagslåneandel som hänför sig till aktierna efter mottagandet av aktierna, ska täckas med det bolagsvederlag som tas ut av de övriga aktieägarna, vilket kan ha en väsentlig betydelse för deras framtida skyldighet att betala vederlag. Betydelsen betonas särskilt när bolaget har ett bolagslånearrangemang, men det obetalda förfallna bolagsvederlag som avses i bestämmelsen också kan bestå av annat än kapitalvederlag. Enligt förslaget krävs kvalificerad majoritet alltid när det finns ett obetalt, förfallet bostadsvederlag eller en obetald bolagslåneandel. Detta beror på att det i lagen är svårt att närmare fastställa när och till vilket belopp det obetalda, förfallna bolagsvederlaget eller den obetalda bolagslåneandelen har en sådan betydelse att kvalificerad majoritet behöver förutsättas. Om de obetalda vederlagen eller de kvarvarande låneandelarna är väldigt små, kan det vara ändamålsenligt att separat komma överens med aktieägaren om betalningen för att säkerställa att bolagsstämman kan besluta om förvärvet av aktierna med enkel majoritet. Enligt den gällande lagen har det ansetts oklart när ett förvärv av sådana aktier utan vederlag ska anses vara genuint vederlagsfritt så att bestämmelserna i 18 kap. (särskilt 4 § 1 mom.) inte ska tillämpas.

Överlåtelse av aktier utan vederlag till bolaget är en sådan rättshandling mellan aktieägaren och bolaget som avses i 6 kap. 15 § 1 mom. 1 punkten. Detta innebär att en aktieägare eller dennes ombud inte får rösta när bolagsstämman beslutar om förvärv av dennes aktier utan vederlag.

I de situationer som avses i bestämmelsen ska även likställighetsprincipen som avses i 1 kap. 10 § beaktas. Det är möjligt att flera aktieägare är intresserade av att överlåta sina aktier till bolaget utan vederlag. Att flera aktiegrupper kommer in i bolaget kan väsentligt påverka de övriga aktieägarnas betalningsskyldighet, och bolaget har inte nödvändigtvis förutsättningar att ta emot aktier från alla som är intresserade av att överlåta sina aktier. Vid beredningen av ett beslut som avses i bestämmelsen kan det vara motiverat att utreda alla aktieägares intresse för en överlåtelse av aktier till bolaget utan vederlag, samt vid behov bedöma vad som ska anses vara en lösning i enlighet med likställighetsprincipen när det finns flera intresserade av överlåtelse som inte kan genomföras för allas del. Vid bedömningen kan avseende fästas vid vilka konsekvenser en vederlagsfri överlåtelse av varje enskild aktiegrupp till bolaget skulle ha. Om konsekvenserna för flera aktiegrupper är likadana, kan det vara motiverat att lösa situationen genom lottdragning.

5 §. Innehållet i förvärvs- och inlösenbeslut. Det föreslås att det till 7 punkten fogas ett krav enligt vilket det i förvärvs- och inlösenbeslut av egna aktier ska nämnas hur förfarandet påverkar aktieägarnas skyldighet att betala vederlag. Kravet behövs för att säkerställa att de aktieägare som beslutar om detta i bolagsstämman har tillgång till tillräckliga uppgifter för att bedöma beslutets konsekvenser. Kravet tillämpas både på förvärv av egna aktier mot och utan vederlag.

Med tanke på konsekvenserna för skyldigheten att betala vederlag är det för det första av betydelse att de egna aktier som bolaget förvärvat inte är förenade med en från bolaget separat aktieägares skyldighet att betala vederlag, vilket leder till att det i fortsättningen är nödvändigt att ta ut ner bolagsvederlag av övriga aktieägare för att täcka bolagets utgifter. Förvärv av egna aktier kan vara av särskild betydelse för övriga aktieägares skyldighet att betala vederlag när de aktier som förvärvas är förenade med en obetald bolagslåneandel som det i fortsättningen är nödvändigt att ta ut mer bolagsvederlag av andra aktieägare för att täcka.

Enligt 4 § 2 mom. ska man vid riktat förvärv av egna aktier i bedömningen fästa särskilt avseende vid förhållandet mellan det vederlag som erbjuds och aktiens gängse pris. Syftet med kravet är säkerställa att likställighetsprincipen i 1 kap. 10 § iakttas så att bolagets medel inte används för förvärv av egna aktier till ett värde som överstiger aktiernas gängse värde, dvs. på ett sätt som skadar andra aktieägare. Detta behöver inte bedömas separat när bolaget får sina egna aktier utan vederlag. I dessa fall ska majoriteten eller en kvalificerad majoritet av bolagsstämman som fattar förvärvsbeslutet bedöma om de fortsatta konsekvenserna som förvärvet av egna aktier medför i fråga om skyldigheten att betala vederlag är godtagbar för aktieägarna.

Bestämmelsen innebär inget hinder för att det i styrelsens förslag till beslut om förvärv av egna aktier i större utsträckning utreds vilka konsekvenser förvärvet har för bolaget och aktieägarna. I det förslag till beslut som lämnas till bolagsstämman kan man således bland annat utreda vilken nytta ett förvärv av egna aktier utan vederlag kan ha för bolaget till exempel på grund av att bolagets underhållsansvar begränsas och vilken typ av besparingar som uppstår för bolaget.

6 §. Ogiltigförklaring och avyttring av aktier i vissa situationer. Det föreslås att 1 mom. ändras så att bolagsstämman kan besluta om att ogiltigförklara egna aktier som innehas av bolaget. Enligt den gällande lagen kan styrelsen besluta om ogiltigförklaring. På motsvarande sätt som i den gällande lagen medför bestämmelsen ingen skyldighet att ogiltigförklara aktierna.

Bolagsstämmans beslut om att ogiltigförklara aktier är ändamålsenligt eftersom ogiltigförklaringen och registreringen av den i praktiken samtidigt förutsätter att bolagsordningens så kallade lägenhetsbeskrivning ändras (jfr. 1 kap. 13 § 1 mom. 4 och 5 punkten). Med anledning av ändringen av lägenhetsbeskrivningen ska även de krav som följer av 6 kap. 22 § 5 mom. och 34 § 5 mom. beaktas vid beredningen av beslutet. I momentet föreslås för tydlighetens skull också ett omnämnande om att ogiltigförklaringen och ändringen av bolagsförordningen i anslutning till den ska anmälas för registrering samtidigt. Ogiltigförklaringen träder i kraft då anmälan har registrerats. Bestämmelser om rättsverkningarna av ändringen av bolagsordningen finns i 6 kap. 34 § 3 mom.

22 kap. Upplösning av bolag

25 §. Konkurs. Paragrafen föreslås ändras för att förtydliga bostadsaktiebolagets konkurssituationer. Genom ändringarna genomförs skrivningen i regeringsprogrammet om att underlätta en kontrollerad avveckling av husbolag.

Det föreslås att *1 mom.* ändras så att beslut om avträdande av bolagets egendom till konkurs i första hand ska fattas av bolagsstämman. Bolagsstämmans primära behörighet att besluta i ärendet är motiverad eftersom det i ett bostadsaktiebolag är bolagsstämman som har den allmänna behörigheten i stället för styrelsen. Beslut om att avträda bolagets egendom till konkurs jämföras med sådana osedvanliga och vittsyftande åtgärder samt åtgärder som väsentligt inverkar på användningen av en aktielägenhet som avses i 7 kap. 2 § 2 mom. och som styrelsen inte får vidta utan bolagsstämmans beslut. På motsvarande sätt som i den gällande lagen har likvidatorerna behörighet att avträda bolagets egendom till konkurs vid ett likvidationsförfarande.

I praktiken har styrelsen på grund av uppgiften att ordna bolagets förvaltning i allmänhet de bästa möjligheterna att bedöma bolagets solvens och vidta åtgärder för att hindra insolvens. Därför ska styrelsen när den upptäcker bolagets insolvens sammankalla bolagsstämman utan dröjsmål för att besluta om konkurs. Underlåtenhet att sammankalla bolagsstämman bedöms utifrån det skadeståndsansvar som gäller för försummelse av styrelsens allmänna uppgifter. Sammankallande av bolagsstämman gör det möjligt att utöver beslutsfattandet också bedöma de åtgärder som behövs för att undvika konkurs. Vid behandlingen av försättandet i konkurs kan man samtidigt utreda bolagets ekonomiska situation samt aktieägarnas möjlighet och vilja till tilläggsfinansiering för att undvika insolvens.

Det föreslås å andra sidan att styrelsen får fatta beslut om att avträda bolagets egendom till konkurs, om bolagsstämmans beslut inte kan inväntas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. Den föreslagna sekundära beslutanderätten för styrelsen motsvarar styrelsens behörighet i ärenden som ankommer bolagsstämman i enlighet med 7 kap. 2 § 3 mom. Utöver den skada som orsakas aktieägarna kan avseende fästas vid den skada som bolaget orsakas; det är möjligt att ledningen på grund av brott mot sin allmänna omsorgsplikt, är skadeståndsskyldig för skada som ett insolvent bolags fortsatta verksamhet orsakar bolaget och som konkursborgenären kan yrka ersättning för med stöd av 24 kap. 1 § 1 mom. Också med anledning av denna eventuella skadeståndsskyldighet är det motiverat att styrelsen på det föreslagna sättet har parallell behörighet att avträda bolagets egendom till konkurs i vissa situationer, trots att behovet av att brådska avträda ett bostadsaktiebolags egendom till konkurs i praktiken är sällsynt.

Enligt förslaget ska styrelsen utan dröjsmål underrätta aktieägarna om beslutet att ansöka om konkurs. Detta är nödvändigt för och främst på grund av att försättandet i konkurs medför väsentliga rättsverkningar för aktieägarna. På grundval av underrättelsen om beslutet kan

aktieägarna också bedöma behovet av att kräva att ärendet till exempel behandlas på bolagsstämman. I lagen föreslås inga särskilda bestämmelser om ledningens skyldighet att underrätta aktieägarna om konkursansökan på borgenärens initiativ.

I 2 *mom.* föreskrivs det på motsvarande sätt som i 1 *mom.* i den gällande bestämmelsen om företrädande av bolaget och om valet av nya styrelseledamöter eller likvidatorer under bolagets konkurs. Att företräda bolaget som konkursgäldenär innebär att styrelsen, disponenten eller likvidatorn omfattas av konkurslagens bestämmelser om gäldenärens skyldighet att medverka och lämna uppgifter för utförandet av boförvaltarens uppgifter och för att konkursförfarandet ska kunna slutföras på behörigt sätt. Försummelse av nämnda skyldigheter enligt konkurslagen kan tvångsmedel enligt konkurslagen tillämpas mot gäldenären. Den som företräder bolaget som konkursgäldenär är dock inte skyldig att se till att boförvaltaren får de aktielägenheter som aktieägarna besitter i sin besittning (jfr. 4 kap. 5 § 2 *mom.* 1 punkten i konkurslagen), utan gäldenärens nämnda skyldighet att medverka ska endast tillämpas på egendom och lokaler som hör till det konkursbo som bolaget besitter. På överlåtelse av besittningen av en aktielägenhet till ett konkursbo tillämpas bestämmelserna som föreslås i 3 och 4 *mom.*

Det föreslås att ett nytt 3 *mom.* fogas till paragrafen där det föreskrivs om hur försättande i konkurs påverkar aktieägarnas rätt att besitta aktielägenheten och skyldighet att betala bolagsvederlag. Vid beredningen av propositionen har man beaktat regleringen om konkursens rättsverkningar i den gällande konkurslagstiftningen och lagtolkningarna som tillämpats i rättslitteraturen och i konkurspraxis och på basis av vilka rättsläget har förblivit oklart. Syftet med förslaget är att förtydliga rättsläget och säkerställa att minimiskyddet för ordnandet av aktieägarens boende beaktas när aktieägarens besittningsrätt till en lägenhet upphör.

Enligt förslaget upphör aktieägarens besittningsrätt till aktielägenheten och skyldighet att betala vederlag en månad efter det att boförvaltaren har delgett aktieägaren beslutet om att försätta bolaget i konkurs. Förslaget innebär att upphörandet av aktieägarens besittningsrätt inte är direkt bundet till tidpunkten för beslutet om försättande i konkurs. Detta behövs för att säkerställa att aktieägarna i tillräckligt god tid underrättas om att deras besittningsrätt upphör. Det föreslås att besittningsrätten och skyldigheten att betala vederlag upphör samtidigt på grund av att det inte är motiverat att förvänta sig att aktieägarna deltar i finansieringen av bolagets verksamhet när besittningsrätten enligt lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen upphör och bestämmanderätten över egendom som hör till konkursboendet övergår till konkursboendet.

I momentet föreslås bestämmelser om att boförvaltaren kan delge aktieägarna beslutet om försättande i konkurs på samma sätt som kallelse till bolagsstämman utfärdas, varvid den föreslagna tidsfristen på en månad för upphörande av besittningen inleds. Enligt 4 kap. 5 § 2 *mom.* 3 punkten i konkurslagen ska gäldenären lämna boförvaltaren nödvändiga uppgifter för att denne ska kunna sköta sitt uppdrag. Med tanke på styrelsen och disponenten som företräder bostadsaktiebolaget i konkurs avses bland annat de kontaktuppgifter som aktieägarna har uppgett för att kallelse till bolagsstämman ska kunna skickas ut och som behövs för den delgivning som avses i momentet. Om bolaget inte har någon styrelse eller disponent, har boförvaltaren i allmänhet vid behov tillgång till dessa uppgifter också via bostadsdatasystemet.

För tydlighetens skull föreslås bestämmelser om att aktieägaren anses ha fått del av beslutet om försättande i konkurs som utfärdats på det föreslagna sättet sju dagar efter det att beslutet sändes. Bestämmelsen om delgivningssättet och tidsfristen för delgivningen behövs för att säkerställa att boförvaltaren kan få tidsfristen för när besittningen upphör att börja löpa vid samma tidpunkt för alla aktieägare genom ett tillräckligt effektivt delgivningssätt som boförvaltaren har till sitt förfogande. För att effektivisera delgivningssättet förutsätts det dessutom att boförvaltaren utan dröjsmål lämna uppgift om beslutet om försättande i konkurs till aktieägaren. Lämmande av

uppgift till aktielägenheten har betydelse i synnerhet när lägenheten har hyrts ut eller på annat sätt ställts till någon annans förfogande.

Den föreslagna tidsfristen på en månad behövs för att säkerställa att aktieägaren har tillräckligt med tid att förbereda sig på att besittningsrätten upphör på grund av konkurs och vidta behövliga åtgärder för att ordna alternativt boende eller något annat behov av lokal och för att flytta sin egendom som finns i aktielägenheten. Förslaget bedöms inte i onödan försvåra konkursens syfte att genomföra en kostnadseffektiv skötsel och realisering av egendomen med beaktande av borgenärernas intresse, eftersom det i allmänhet är svårt att ordna användningen av bolagets byggnad och lägenheter för något annat produktivt ändamål under den månad som omedelbart följer på inledandet av konkursförfarandet.

I sista meningen i momentet föreslås bestämmelser om konkursboets och aktieägarnas begränsade ansvar för underhållet av bolagets fastighet och byggnad under tiden mellan beslutet om försättande i konkurs och upphörandet av aktieägarens besittningsrätt till aktielägenheten. Syftet med förslaget är att säkerställa att den besittningsrätt för en aktielägenhet som fortgår en viss tid efter försättandet i konkurs i praktiken inte ointetgörs genom att det nödvändiga underhållet av bolagets byggnad och lägenheter försummas. I praktiken ska det underhållsansvar som avses i momentet endast täcka de nödvändiga åtgärder som krävs för användningen av aktielägenheterna under övergångsperioden och för vilka det finns medel i konkursboet. I regel skulle sådana åtgärder också bli aktuella utan uttrycklig bestämmelse på grund av att egendom som hör till konkursboet ska skötas omsorgsfullt och på ett ändamålsenligt sätt (jfr. 17 § 1 mom. i konkurslagen). Å andra sidan innebär bestämmelsen att en aktieägare eller någon annan innehavare av lägenheten inte kan kräva åtgärder av konkursboet som går utöver det underhåll som är nödvändigt för att lägenheten ska kunna användas. Syftet med bestämmelsen är också att säkerställa att aktieägaren sköter om lägenheten på ett sätt som är tillräckligt med tanke på konkursboets intresse.

Det föreslås inga särskilda bestämmelser om konkursboets åtgärder efter det att aktieägarens besittningsrätt har upphört, utan dessa lämnas till boförvaltarens och borgenärernas prövning. Lagen medför inget hinder för att konkursboet tillåter aktieägarna att fortsätta bo i eller på annat sätt använda en aktielägenhet som hör till konkursboets bestämmanderätt och besittning. Detta kan vara motiverat bland annat för att få medel till konkursboet samt för att sörja för en tillräcklig skötsel och uppföljning av lägenhetens skick. På ordnande av sådant boende eller annan användning av en lägenhet tillämpas hyreslagstiftningen. När aktieägarens besittningsrätt upphör är det möjligt att ingå ett hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet eller affärslokal och hyresbeloppet fastställs av konkursboendet. Vid överenskommelse att hyra kan man också beakta bestämmelserna i hyreslagarna, enligt vilka man kan komma överens om lägenhetens skick. Om konkursboet inte ingår hyresavtal med aktieägaren och aktieägaren inte frivilligt överlåter besittningen av lägenheten till konkursboet, kan boförvaltaren tillgripa vräkningstalan och ansöka om verkställighet av den dom som meddelats med anledning av en sådan talan i enlighet med vad som föreskrivs i utsökningsbalken.

I 4 mom. föreslås för det första bestämmelser om en aktieägars hyresgästs ställning i ett bostadsaktiebolags konkurs. I den gällande lagstiftningen finns ingen uttrycklig bestämmelse om detta, men i rättspraxis (HD:1995:173) har det ansetts att ett hyresavtal mellan en aktieägare och dennes hyresgäst i och med konkursen övergår till att gälla mellan konkursboet och hyresgästen.

Enligt förslaget upphör hyresavtalet mellan aktieägaren och dennes hyresgäst utan uppsägningstid vid samma tidpunkt som aktieägarens besittningsrätt till aktielägenheten upphör i enlighet med 3 mom. Innan avtalet löper ut kvarstår hyresvärdens och hyresgästens rättigheter

och skyldigheter bland annat i fråga om hyresavgiften oförändrade trots att bolaget försatts i konkurs. Boförvaltarens delgivning till aktieägaren om att dennes besittningsrätt upphör är således av betydelse med tanke på tidpunkten för hyresavtalets upphörande. Förslaget innebär att en aktieägars hyresgäst inte kan få besittningsrätt till lägenheten i förhållande till konkursboet på bättre villkor än vad hyresgästen kan härleda ur aktieägens besittningsrätt till lägenheten. Utöver aktieägens hyresgäst föreslås det att det ska beaktas att aktieägaren även på något annat sätt har kunnat överlåta nyttjanderätten till lägenheten. Det föreslås att besittningsrätten till en sådan nyttjanderätt upphör på grunder som motsvarar hyresgästens rätt.

För att skydda aktieägens hyresgäst eller någon annan som fått nyttjanderätt föreslås en bestämmelse i lagen om aktieägens underrättelseskyldighet när besittningsrätten upphör. Enligt förslaget ska aktieägaren utan dröjsmål underrätta hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt om att dennes besittningsrätt har upphört vid tidpunkten som avses i lagen. Bestämmelsen behövs för att säkerställa att hyresgästen eller någon annan innehavare av nyttjanderätten kan vidta nödvändiga åtgärder för att skaffa en ny bostad eller något annat utrymme samt för att överlåta besittningen till konkursboet. En sanktion för försummelse av underrättelseskyldigheten är aktieägens ersättningsansvar för flyttkostnader, om aktieägaren inte kan visa att hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt på annat sätt kände till att aktieägens besittningsrätt upphör. I praktiken kan hyresgästen eller någon annan innehavare av nyttjanderätten på basis av den information som enligt 3 mom. ska lämnas till aktielägenheten få kännedom om att bolaget försatts i konkurs och att aktieägens besittningsrätt upphör. Aktieägens ersättningsskyldighet omfattar ersättning av skäliga flyttkostnader. I och med förslaget ska upphörandet av en aktieägars hyresgästavtal ordnas på motsvarande grunder som upphörandet av hyresavtal i andra hand och underhyresavtal för bostadslägenheter och affärslokaler när en andrahandshyresgästs eller en underhyresgästs besittningsrätt till lägenheten upphör.

I 5 mom. föreslås att det ska beaktas att konkursboet kan behöva tillgripa vräkningstalan för att få en aktielägenhet i sin besittning efter att aktieägens besittningsrätt har upphört med stöd av 3 mom. På motsvarande sätt som när en aktielägenhet tas i besittning kan det vid verkställigheten uppstå situationer där stämning som gäller vräkning ska delges en aktieägare som vistas i någon annan stat än en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, men delgivning inte är möjlig. För att beakta dessa situationer föreslås en bestämmelse i 5 mom. om delgivning av stämning som motsvarar 8 kap. 5 § 3 mom.

Till följd av det som föreslås ovan överförs 2–4 mom. i den gällande paragrafen med oförändrat innehåll till nya 6–8 mom. I 8 mom. föreslås dock en lagteknisk korrigering.

23 kap. Klander av beslut

2 §. Ogiltiga stämmobeslut. I 3 mom. föreslås det att omnämmandet om styrelsens rätt att väcka talan mot bolaget för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt ska strykas. Förslaget förtydligar lagen och undanröjer möjligheten att det uppstår en sådan processuellt oklar situation där styrelsen företräder ett bolag som både är kärke och svarande. I fråga om aktieägars, styrelseledamöters och disponenters talerätt motsvarar förslaget den gällande lagen.

27 kap. Straffbestämmelser

2 §. Bostadsaktiebolagsförseelse. Det föreslås att paragrafen ändras till följd av de förslagna ändringarna i 9 kap. som gäller särskild granskning. Samtidigt föreslås lagtekniska ändringar, såsom ändringar i numreringen av 1 mom. 1 och 2 punkterna. Dessa punkter motsvarar till sitt innehåll 1 mom. 2 och 3 punkterna i den gällande lagen.

Det är möjligt att bolagsledningen som är föremål för särskild granskning genom sina åtgärder eller försummelser i fråga om skyldigheten att bistå skadar, fördröjer eller förhindrar en effektiv granskning. Sådana åtgärder och försummelser kan i värsta fall hindra minoritetsägarnas rättsskydd, om oegentligheterna i bolaget inte kan utredas tillräckligt. Det kan dock vara svårt att vid en rättegång styrka de allmänna förutsättningarna för skadestånd på grund av överträdelse eller försummelse av skyldigheten att bistå, i synnerhet i fråga om skadeståndets belopp eller ett tillräckligt orsakssamband. Lagen om bostadsaktiebolag innehåller inte heller några bestämmelser om administrativa påföljder. Därför har det som en sista utväg bedömts vara motiverat att föreskriva en straffrättslig påföljd för sådana klandervärda brott mot eller försummelser av ledningens skyldigheter som är kritiska med tanke på tillgodoseendet av minoritetsägarnas rättsskydd.

Till följd av de ovan nämnda orsakerna ska enligt den nya 3 *punkten* den dömas som uppsåtligen i syfte att förhindra eller fördröja den särskilda granskningen försummar sin skyldighet enligt 9 kap. 14 a § att biträda den särskilda granskaren. Skyldigheten som föreskrivs i den hänvisade bestämmelsen gäller bolagets styrelse och disponenten. Förhindrande eller fördröjning kan vara aktivt motstånd mot eller vägran att bistå en särskild granskning med sådan utredning eller hjälp som avses i bestämmelsen. Det kan också vara fråga om försummelse eller passivitet, om förfarandets uppenbara syfte är att förhindra eller fördröja genomförandet av en särskild granskning.

Den föreslagna 4 *punkten* gäller försummelse av att inom den tidsfrist som föreskrivs i 9 kap. 15 § 2 mom. underrätta aktieägarna om att yttrandet över den särskilda granskningen har färdigställts eller att hålla det tillgängligt på det sätt som förutsätts i den bestämmelsen. Enligt det föreslagna 9 kap. 15 § 2 mom. ska bolagets styrelse underrätta aktieägarna om att yttrandet om den särskilda granskningen har färdigställts inom en månad från det att bolaget tagit emot yttrandet. Yttrandet ska dessutom från och med att meddelandet lämnas hållas tillgängligt för aktieägarna på det sätt som närmare anges i bestämmelsen som det hänvisas till.

Liksom för närvarande gäller inte heller 3 och 4 *punkten* gärningar som är ringa eller å andra sidan om strängare straff för gärningen föreskrivs någon annanstans i lag.

28 kap. Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §. Tillämpningsområde. Det föreslås att 2 *mom.* kompletteras så att det i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning, utöver de bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag som nämns i den gällande bestämmelsen, inte heller kan avvika från tillämpningen av den bestämmelse om det ömsesidiga fastighetsaktiebolagets skadeståndsskyldighet som föreslås bli fogad till kapitlet. Förslaget behövs för att säkerställa att bolagets skadeståndsskyldighet regleras på enhetliga grunder i alla ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Utan den föreslagna kompletteringen ändras inte rättsläget i fråga om ömsesidiga fastighetsaktiebolags bolagsrättsliga skadeståndsskyldighet till följd av bestämmelsen i 5 § i kapitlet, utan i bolagsordningen för ett sådant bolag kan det föreskrivas att skadeståndsbestämmelserna i aktiebolagslagen ska tillämpas i stället för bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag.

Enligt förslaget ska 3 kap. 4 a § alltid tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Dessutom föreslås det att momentet kompletteras så att det inte är möjligt att i bolagsordningen bestämma om en annan grund för vattenavgiftsvederlag än den som anges i 3 kap. 4 a §. I fråga om bolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten är grunden för vederlaget den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. På detta sätt säkerställs det att man i alla flerbostadshus i enlighet med direktivet om energieffektivitet övergår till konsumtionsbaserad mätning i enlighet med den övergångsbestämmelse som gäller 3 kap. 4 a §.

5 §. Skadeståndsskyldighet för ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Det föreslås att det till kapitlet fogas en ny 5 § där det föreskrivs om skadeståndsskyldighet för ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Bestämmelsen motsvarar till sitt innehåll 24 kap. 6 § om ett bostadsaktiebolags skadeståndsskyldighet och gör det möjligt att i de situationer som avses i bestämmelsen rikta skadeståndsyrkandet till bolaget i stället för eller vid sidan av ledningen för ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Syftet med förslaget är att förtydliga regleringen och förbättra den skadelidandes ställning jämfört med nuläget, där skadeståndsskyldigheten för ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som tillämpar skadeståndsbestämmelserna i aktiebolagslagen närmast kan aktualiseras med stöd av skadeståndslagen vid överträdelser av lag eller bolagsordning.

Med avvikelse från ordalydelsen i 24 kap. 6 § om bostadsaktiebolags skadeståndsskyldighet föreslås det i *1 mom.* att det beaktas att det i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan ha fastställts att aktiebolagslagen ska tillämpas i stället för lagen om bostadsaktiebolaget. Vilken lag, aktiebolagslagen eller lagen om bostadsaktiebolag, som i praktiken ska tillämpas på ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag fastställs från fall till fall på basis av bestämmelsen i bolagsordningen. Därför föreslås det i bestämmelsen att skadeståndsskyldigheten ska grunda sig på att överträdelse av den lag och bolagsordning som ska tillämpas sker uppsåtligen eller av oaksamhet.

Om skadan orsakas genom överträdelse av den tillämpliga bolagslagen eller bolagsordningen, ska skadan enligt det föreslagna *2 mom.* anses ha orsakats genom oaksamhet, om inte bolaget visar att det har handlat omsorgsfullt.

Den föreslagna bestämmelsen påverkar inte skadeståndsskyldigheten för ett sådant ömsesidigt fastighetsaktiebolag som tillämpar lagen om bostadsaktiebolag.

Enligt de föreslagna övergångsbestämmelserna ska på skadestånd som grundar sig på en gärning eller underlåtenhet som har skett före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet. En ändring av en bestämmelse i bolagsordningen som avviker från den föreslagna bestämmelsen ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

Som bilaga till propositionen finns ett utkast till statsrådets förordning om ändring av förordningen om grunderna för mätning av aktielägenhetens ytor och om disponentintyg (365/2010).

Utkastet grundar sig på bestämmelsen om bemyndigande i 7 kap. 27 § i lagen om bostadsaktiebolag och som gäller närmare innehåll i disponentintyget. Ändringen av förordningen föreslås både för att beakta de föreslagna lagändringarna i propositionen och för att säkerställa att förordningens övriga reglering är uppdaterad.

9 Ikraftträdande

Lagen avses träda i kraft 1.10.2026. Avsikten är att lagen ska träda i kraft några månader efter att den stadfästs. Då får bostadsaktiebolag och aktieägare/invånare en skälig tid att anpassa sin verksamhet till kraven i den föreslagna regleringen. Den föreslagna övergångsperioden kan anses skälig med beaktande av de föreslagna bestämmelsernas karaktär och det faktum att konsekvenserna av tillämpningen av lagändringen från fall till fall är beroende av varje bostadsaktiebolag, delägarlag och ägarförhållanden. Information eller utbildning i fråga om lagarnas innehåll förutsätter inte heller en längre övergångsperiod.

Lagändringen kan medföra vissa ändringsbehov av bolagsordningen för bostadsaktiebolag. En sådan ändring ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

I propositionen föreslås det att gällande lag tillämpas på förfaranden vid särskild granskning som inletts hos myndigheten innan lagändringarna träder i kraft. Om en ansökan har inletts eller om ett beslut, en plan eller en annan åtgärd har registrerats innan de nu föreslagna lagarna träder i kraft, tillämpas de bestämmelser som gällde före ikraftträdandet på behandlingen av ärendet.

I propositionen föreslås att på aktier som överförts före ikraftträdandet av denna lag tillämpas i fråga om inlösenklausuler de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet, så att den tillämpliga lagen inte ändras mitt i ett inlösningsförfarande.

Enligt den grundläggande principen inom skadeståndsrätt fastställs skadeståndsskyldigheten enligt den lagstiftning som gällde vid tidpunkten för skadan. Således föreslås det i övergångsbestämmelserna att på skadestånd som grundar sig på en gärning eller underlåtenhet som har skett före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

I fråga om 28 kap. 1 § föreslås en övergångsbestämmelse enligt vilken 3 kap. 4 a § inte tillämpas på ett bolag där lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats med stöd av ett bygglov som sökts före ikraftträdandet av denna lag. Bestämmelsen behövs för att bolag som bildats före lagens ikraftträdande och i vars bolagsordning det har kunnat bestämmas om någon annan grund för vattenavgiftsvederlaget och som inte alltid har sådana lägenhetsspecifika vattenmätare som tillförlitligt kan användas för fördelning av kostnaderna ska kunna övergå till det nya systemet på ett kontrollerat sätt och utan extra kostnader. I ikraftträdandebestämmelsen föreslås det också att det särskilt ska beaktas att det i bolagsordningen före lagens ikraftträdande har kunnat bestämmas om vattenavgiftsvederlag som inte baserar sig på den uppmätta förbrukningen. En ändring av en bestämmelse i bolagsordningen som avviker från den nämnda paragrafen ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

10 Förhållande till andra propositioner

Propositionen har samband med justitieministeriets pågående lagstiftningsprojekt som gäller totalreformen av dataskyddslagstiftningen (OM015:00/2025). Avsikten med projektet är att ändra 2 kap. 15 § 4 mom. i lagen om bostadsaktiebolag så att begreppet teknisk anslutning ska ersättas med begreppet elektronisk förbindelse enligt informationshanteringslagen. Också projektet om uppdateringen av hyreslagen som pågår vid justitieministeriet (OM100:00/2023) hänför sig till propositionen till den del det här föreslås ändringar i bestämmelserna som delvis överensstämmer med hyreslagstiftningen.

Propositionen har dessutom samband med den ändring av bygglagen som är under beredning vid miljöministeriet och där bestämmelser om kortvarig uthyrning av bostadshus och bostadslägenheter bereds (YM002:00/2025, föredras enligt uppskattning i mars 2026). Propositionen har utarbetats så att den kan samordnas med bygglagstiftningen.

Arbetsgruppens betänkande om reformen av aktiebolagslagen och lagen om andelslag färdigställdes efter arbetsgruppens betänkande för lagen om bostadsaktiebolag, och därför var det möjligt att bedöma en del av behoven som kräver samordning först under den fortsatta beredningen av dessa lagar. Avsikten är att lagförslagen om ändring av lagen om

bostadsaktiebolag ska ingå som anknyttande lagar i regeringens proposition om ändring av aktiebolagslagen och lagen om andelslag (OM118:00/2023).

11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Aktier i ett bostadsaktiebolag medför rätt att besitta en aktielägenhet och andra i lagen avsedda aktierättigheter i bolaget. Aktierna är också förenade med olika skyldigheter för aktieägarna, såsom skyldighet att betala bolagsvederlag för finansiering av bolagets verksamhet. Syftet med lagen om bostadsaktiebolag är att ordna användningen av aktielägenheter för bostadsändamål eller andra ändamål enligt bolagsordningen på ett förutsägbart och jämlikt sätt. Med tanke på grundlagen är särskilt egendomsskyddet av betydelse, liksom aktieägarnas motiverade förväntningar på innehållet i bolagsrättsliga rättsförhållanden och möjligheten att besluta om ändringar i innehållet i sådana rättsförhållanden.

Genom egendomsskyddet skyddas etablerade förmögenhetsrättsliga rättigheter och förmåner, som bland annat innehav av bostadsaktier medför. Aktieägarna utnyttjar ofta den besittningsrätt som aktierna medför för att ordna sitt boende, och därför betonas aspekter som gäller boendesäkerhet och boendetrivsel samt boendekostnadernas förutsägbarhet vid bedömningen av bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag. Trots detta tillgodoses inte var och ens rätt till bostad genom sådan byggnads- och fastighetshållning och besittning av aktielägenheter som avses i lagen om bostadsaktiebolag. Det allmännas trygghet av denna rätt sker i första hand på andra sätt och 19 § 4 mom. i grundlagen tryggar inte rätten till bostad som en subjektiv rätt. Detsamma gäller i regel också var och ens rätt till trygghet (7 § 1 mom. i grundlagen) samt det allmännas skyldighet att verka för att alla tillförsäkras en sund miljö (20 § 4 mom. i grundlagen).

De bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag som syftar till att göra det möjligt för bolag att ingripa i sådan användning av en aktielägenhet eller något annat förfarande som äventyrar eller försvårar aktieägarnas och de boendes säkerhet och hälsa, kan delvis trygga också rättigheter som grundar sig på något annat än aktieägarnas egendomsskydd. Trots det ovannämnda är det mest centrala att bedöma den föreslagna regleringen utifrån samordningen av bolagets aktieägars och andra intressentgruppers (särskilt invånare och borgenärer) motiverade förväntningar på egendomsskyddet.

Kortvarig uthyrning. Enligt 15 § i grundlagen är vars och ens egendom tryggad. Egendomsskyddet omfattar i princip förutom rätt för en ägare att bestämma över, disponera och använda sin egendom på önskat sätt även rätt att bestämma över den. Om man minskar eller begränsar rättigheter som tidigare hörde till äganderätten, ingriper man därmed i egendomen, även om föremålet som utgör objektet för äganderätten i och för sig förblir orört hos innehavaren (GrUU 41/2006 rd, s. 2, GrUU 49/2005 rd, s. 2 och GrUU 15/2005 rd, s. 2).

Vid bedömning av olika regleringsalternativ för kortvarig uthyrning är det särskilt fråga om att äganderätten till aktierna medför rätt att besitta en aktielägenhet och en i regel omfattande rätt att använda besittningsrätten och bestämma över den. Med stöd av egendomsskyddet har en aktieägare i regel rätt att lita på att dessa rättigheter inte försvagas eller begränsas retroaktivt genom lagstiftning. Ett retroaktivt ingripande i förmögenhetsrättsliga avtalsförhållanden mellan privatpersoner är i princip problematiskt. Genom egendomsskyddet tryggas också avtalsförhållandenas fortbestånd, också om förbudet att ingripa retroaktivt i avtalsförhållandenas okränkbarhet inte har blivit absolut i grundlagsutskottets praxis. Besittningsrätten till en aktielägenhet som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen kan till sitt innehåll anses vara jämförbar med ett sådant avtalsförhållande. Även sådana (avtals)förhållandens fortbestånd bör bedömas mot bakgrund av att skyddet för motiverade förväntningar gäller både aktieägare som bedriver kortvarig uthyrning och andra

aktieägare. Med tanke på skyddet för avtalsförhållandenas fortbestånd är det av särskild betydelse att de aktieägare som är parter i privaträttsliga rättsförhållanden vid förvärvet av aktierna har godkänt att aktielägenheterna kan användas i enlighet med bolagsordningen och på det sätt som avses i lagen om bostadsaktiebolag.

Egendomsskyddet omfattar också avtalsförhållandens fortbestånd, även om förbudet mot retroaktiva ingrepp i avtalsförhållandens okränkbarhet inte är absolut i grundlagsutskottets praxis (GrUU 2/2014 rd, s. 2/I, GrUU 36/2010 rd, s. 2/II, GrUU 42/2006 rd, s. 4/I, GrUU 24/2002 rd, s. 2/II, GrUU 5/2002 rd). Bakom skyddet för förmögenhetsrättsliga rättshandlingars giltighet ligger tanken att skydda rättsobjektens motiverade förväntningar i ekonomiska frågor (GrUU 2/2014 rd, s. 2/I, GrUU 36/2010 rd, s. 2/II, GrUU 42/2006 rd, s. 4/I). Till skyddet för motiverade förväntningar hör enligt utskottets mening rätten att lita på att lagstiftningen om för avtalsförhållandet väsentliga rättigheter och skyldigheter fortbestår, så att avtalsparternas rättsliga ställning inte kan försvagas oskäligt genom föreskrifter om de omständigheterna i vanlig lag. Grundlagsutskottet har också tagit ställning till sådana bestämmelser som inskränker egendomsskyddet utifrån de allmänna förutsättningarna för inskränkningar i de grundläggande fri- och rättigheterna, såsom bestämmelsernas syftes godtagbarhet och bestämmelsernas proportionalitet (se t.ex. GrUU 56/2005 rd, s. 2, GrUU 2/2014 rd, s. 2/II, GrUU 36/2010 rd, s. 2/II).

När ett bolag bildas är beredskapen för kortvarig uthyrning inte problematisk på motsvarande sätt som de begränsningar som införs i bolagsordningen, eftersom aktieägaren vid förvärvet av aktierna antas ha godkänt sådana förbud eller begränsningar som gäller kortvarig uthyrning. I princip gäller detsamma även eventuell ny lagstiftning som inte ska tillämpas retroaktivt på bolag som bildats före lagen ikraftträdande; å andra sidan kan en sådan ny lagstiftning endast i mycket begränsad utsträckning reglera frågan om kortvarig uthyrning i nybildade bolag och skapa förvirring om den lagstiftning som ska tillämpas på kortvarig uthyrning bestäms enligt tidpunkten för bolagets bildande.

Ägarens rättigheter kan begränsas genom lag till exempel genom olika begränsningar som gäller användningen av egendom, förutsatt att bestämmelserna uppfyller de allmänna villkoren för en lag som inskränker en grundläggande rättighet. I grundlagsutskottets utlåtandep Praxis har man bland annat bedömt förbud mot eller begränsning av användningen av en bostad i syfte att förebygga hälsorisker (GrUU 30/2014 rd, s. 2) och främja hälsan samt begränsningar i aktieägares och andelsägares bestämmanderätt (GrUU 17/2004 rd, s. 5, GrUU 52/2001 rd, s. 2–3). De grundläggande fri- och rättigheterna är i allmänhet inte absoluta så att de inte kan begränsas eller regleras. Frågan om inskränkning av en grundläggande fri- och rättighet avgörs i enlighet med de allmänna krav som gäller inskränkning av de grundläggande fri- och rättigheterna. Ur hela komplexet av grundläggande fri- och rättigheter och rättigheternas karaktär av grundlagsfästa rättigheter har grundlagsutskottet härlett vissa allmänna krav som gäller inskränkning av dem (GrUB 25/1994 rd, s. 5). Till dessa krav hör att inskränkningarna

- bör bygga på lagstiftning
- ska vara noga avgränsade och tillräckligt exakt definierade i lagen
- ska vara acceptabla
- ska vara proportionella
- inte får ingripa i kärnområdet av en grundläggande fri- och rättighet

- kräver ett adekvat rättsskydd och
- åläggandena gällande de mänskliga rättigheterna iakttas.

Kravet på att begränsningarna ska vara godtagbara förutsätter att grunden på vilken de grundläggande fri- eller rättigheterna begränsas bör vara godtagbar med tanke på systemet med grundläggande fri- och rättigheter som helhet. Grunden för begränsningen kan till exempel vara en strävan att skydda fullgörandet av någon annan grundläggande fri- och rättighet än den begränsningen gäller, eller att uppnå något annat sådant mål som är godtagbart med avseende på systemet för grundläggande fri- och rättigheter som helhet. Utom att bestämmelser om begränsningar ska vara godtagbara ska de också förutsättas av ett vägande samhälleligt intresse. Grundläggande fri- och rättigheter ska alltså inte inskränkas i onödan eller endast för säkerhets skull, även om en i och för sig godtagbar grund föreligger. Proportionalitetskravet medför å sin sida att inskränkningar i de grundläggande fri- och rättigheterna ska vara nödvändiga för att ett godtagbart syfte ska kunna uppnås och även i övrigt överensstämja med proportionalitetskraven. En inskränkning av de grundläggande fri- och rättigheterna är tillåten endast om målet inte kan nås med medel som ingriper i de grundläggande fri- och rättigheterna i mindre omfattning. En inskränkning får dock inte vara mer genomgripande än vad som är motiverat med hänsyn till hur tungt vägande det bakomliggande intresset är i relation till det rättsobjekt som ska inskränkas.

Enligt förslaget ska förutsättningarna för kortvarig uthyrning granskas från fall till fall på det sätt som avtalsförhållandenets fortbestånd och skyddet av motiverade förväntningar förutsätter. Ingripande i kortvarig uthyrning i en bostadslägenhet genom besittningstagande kan grunda sig på olägenheter eller tilläggskostnader som avviker från boende. Beslut om besittningstagande förutsätter dessutom att överträdelsen som ligger till grund för den är större än ringa. Därför begränsar förslaget inte egendomsskyddet i onödan eller endast för säkerhets skull. Begränsningen sträcker sig inte heller längre än vad som är motiverat för att samordna aktieägarnas och de boendes intressen i anslutning till användningen av olika aktielägenheter.

Utöver egendomsskyddet kan man ur de grundläggande fri- och rättigheterna härleda, eller åtminstone betrakta som en godtagbar grund för begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna, var och ens rätt till en sund och trygg boendemiljö. I ljuset av bestämmelsen om besittningstagande av en aktielägenhet är det klart att boendesäkerhet och boendetrivsel kan anses vara sådan godtagbar grund att ingripa i störande verksamhet av mer än ringa betydelse, genom att (temporärt) begränsa den besittningsrätt som aktierna medför. Ett besittningstagande begränsar inte aktieägarens rätt att överlåta aktier eller de rättigheter som aktierna medför. Däremot torde till exempel mindre olägenheter i anslutning till samboende i form av bostadsaktiebolag, och som kan avvika från enskilda aktieägares eller invånares individuella önskemål eller preferenser, inte kunna betraktas som särskilda rättsobjekt som åtnjuter skydd av grundlagen. Förslaget kan för sin del anses främja näringsfrihet när syftet inte är att på förhand förbjuda eller begränsa verksamheten för aktörer som bedriver kortvarig uthyrning.

Kontrollerad avveckling av bostadsaktiebolag

Ändring av grunden för vederlag i bolagsordningen. I propositionen föreslås det att grunden för vederlag i bolagsordningen ska kunna ändras, genom kvalificerad majoritet av aktieägarna, när aktielägenhetens användningsändamål ändras, med avvikelse från nuvarande lagstiftning som kräver samtycke och (i praktiken) enhällighet. Förslaget möjliggör, med avvikelse från gällande lag, en ändring av bolagsordningen som ökar aktieägarens betalningsskyldighet utan dennes samtycke, och därför kan det anses innebära en försämring av aktieägarens rättsliga ställning med tanke på egendomsskyddet. I de situationer som avses i propositionen förutsätter en ändring

av vederlagsgrunden, vid ändring av användningsändamålet för en aktielägenhet, dock ett relativt högt understöd från alla andra aktieägare än ägaren till den lägenhet som ändringen gäller (i mindre bolag i praktiken enhälligt beslut av de övriga aktieägarna även i fortsättningen), och dessutom kan grunden för vederlag ändras endast så att den motsvarar den vederlagsgrund för det nya användningsändamålet som redan finns i bolagsförordningen. Med beaktande av att den allmänna likställighetsprincipen också tillämpas i nämnda beslutssituationer och att den ändring av bolagsordningen som avses i förslaget i praktiken avsevärt kan förbättra enskilda aktielägenheters användbarhet och värde på ett sätt som i sista hand gynnar hela bolaget och dess aktieägare, kan begränsningen anses godtagbar med tanke på egendomsskyddet.

Egendomsskyddet omfattar också avtalsförhållandenas fortbestånd. Enligt grundlagsutskottets praxis omfattar skyddet för grundade förväntningar rätten att lita på att lagstiftningen om väsentliga rättigheter och skyldigheter med tanke på verksamheten är bestående och att det inte är möjligt att lagstifta om sådana frågor på ett sätt som i oskälighetsgrad urholkar avtalsparternas rättsliga ställning (GrUU 42/2006 rd, s. 4/I, GrUU 21/2004 rd, s. 3/I).

Uppfyllandet av det föreslagna kravet på kvalificerad majoritet med fyra femtedelar innebär att man vid ändring av användningsändamål, vid sidan av särskilt beslutskrav, iakttar likställighetsprincipen i 1 kap. 10 § i lagen om bostadsaktiebolag och bestämmelserna om beslut som strider mot likställighetsprincipen i 6 kap. 28 §. Likställighetsprincipen skyddar därmed i sista hand även aktieägarnas förmögenhetsrättigheter och förhindrar situationer som kan leda till att ägarens rättigheter i den aktiegrupp som ändringen gäller kränks.

De ekonomiska arrangemangens bindande och bestående karaktär hänför sig till det rättsliga skyddet av motiverade förväntningar. Förändringar i avkastningsförväntningar är faktorer som generellt hänför sig till aktieköparens risker. Förslaget blir i praktiken oftast tillämpligt på affärslokaler i områden där det inte längre finns förutsättningar för affärsverksamhet och där vederlagsgrunden har höjts för affärslokalen. Enligt förslaget ska grunden för vederlaget samtidigt sänkas genom att man som ny vederlagsgrund för aktielägenheten inför en vederlagsgrund för en bostadslägenhet som är lägre än vederlagsgrunden för en affärslokal. En aktieägare som drar nytta av ändringen av grunden för bolagsvederlag får således en fördel av beslutet på bekostnad av bolagets övriga aktieägare. I praktiken kan omfattningen eller betydelsen dock begränsas av att sådana (affärs)lokaler som avses i bestämmelsen troligen i regel endast finns i stora flervåningshusbolag och där antalet lägenheter oftast är litet (till exempel affärslokaler på gatunivå). Redan enligt den gällande lagen kan en jämkning av bolagsordningen komma i fråga närmast då oskäligheten har uppkommit på grund av ett misstag eller sådana förändrade omständigheter i anslutning till bolagets byggnad eller de utrymmen som aktieägarna besitter vars följder avviker från vad som har kunnat förutses då bolagsordningen uppgjordes (RP 24/2009 rd, s. 150). Genom jämkning av bolagsordningen kan bestämmelser om grunderna för vederlag jämkas. Med beaktande av att likställighetsprincipen hindrar ändringar som görs i kränkande syfte samt förslagets förhållande till jämkningsgrunderna, kan begränsningen anses godtagbar med tanke på skyddet för motiverade förväntningar och avtalsförhållanden.

Likvidation samt överlåtelse av bolagets fastighet eller byggnad. Genom propositionen preciseras bolagets likvidation samt förutsättningarna för beslutsfattande i fråga om överlåtelse av fastigheter och byggnader. Vid bedömningen av en skada som är en förutsättning för ett beslut med enkel majoritet, ska det i fortsättningen inte längre separat krävas att avseende fästs vid aktielägenheternas värde och användbarhet ur aktieägarnas synvinkel. I praktiken skyddar bedömningsgrunden för aktielägenhetens användbarhet i första hand tillgodoseendet av aktieägarens personliga boendebehov och boendepreferenser. Att bedöma sådana behov som en förutsättning för ett bolagsrättsligt beslut om upplösning kan dock vara en onödigt öppen och

oklar bedömningsgrund, och leda till att bolagets verksamhet fortsätter trots att den med beaktande av aktiernas värde orsakar betydande skada för aktieägarna. I praktiken bedöms slopandet av bedömningen av aktielägenheternas användbarhet, som en förutsättning för beslut om upplösning med enkel majoritet, inte ha någon väsentlig betydelse för egendomsskyddet, eftersom aktiernas värde är avgörande med tanke på en långsiktig fortsättning och finansiering av bolagets verksamhet. Den föreslagna bedömningsgrunden som baserar sig på avsevärd skada skyddar för sin del även de aktieägare som har personliga förväntningar på aktielägenheternas användbarhet.

I propositionen föreslås det att beslutsförfarandet vid likvidation och överlåtelse av bolagets fastigheter och byggnader ska förenklas. Den viktigaste ändringen hänför sig till att lagen inte längre förutsätter utlåtande av en oberoende sakkunnig om förslaget till beslut, däremot ska det till beslutsförslaget som tillställs bolagsstämman fogas en oberoende sakkunnigs bedömning av det gängse värdet på bolagets aktier och aktiegrupper samt av behovet av underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under minst 10 år efter beslutet. Genom de föreslagna förutsättningarna för beslut om upplösning, som är lättare än de nuvarande, kan man i tillräcklig utsträckning säkerställa att aktieägarna i allmänhet fattar ett sådant mycket betydelsefullt beslut med tillgång till tillräcklig information. Genom att fråga lagens utgångspunkt om krav på samtycke försvagas inte heller aktieägarnas motiverade förväntningar på att bolagets verksamhet inte ska fortsätta på ett sätt som onödigt äventyrar deras egendomsskydd.

Bostadsaktiebolagets konkurs. Syftet med de förslag som gäller bostadsaktiebolags konkurs är att samordna bolagets aktieägars och borgenärs motiverade förväntningar i fråga om egendomsskyddet. I sista hand är ett effektivt verkställande av skuldansvaret genom konkursförfarande en central del av kreditgivningen med tanke på borgenärernas egendomsskydd. De föreslagna specialbestämmelserna om bostadsaktiebolags konkurs jämföras med den verkställighetsrättsliga lagstiftningen, vars reglering i sig hör till det vanliga lagstiftningsområdet. När en borgenärs ställning som innehavare av förmögenhetsrättsliga rättigheter till följd av ett skuldförhållande på ett eller annat sätt påverkas i samband med sådan lagstiftning, innebär det enligt grundlagsutskottet framför allt att en i och för sig oundviklig försämring av borgenärens ställning inte får bli oskälig för borgenären (GrUU 23/1992 rd, s. 2). Den reglering som gäller egendomsskyddet ska dessutom vara tillräckligt noggrant avgränsad och exakt. Bestämmelserna måste väga in de olika parternas rättigheter och skyldigheter i rätt proportion till varandra för att inte vara oskäliga för någon part eller grundlöst diskriminera eller gynna någon (GrUU 12/2002 rd, s. 2–3, GrUU 13/2003 rd, s. 2, GrUU 69/2018 rd, s. 2).

I propositionen föreslås det att rättsverkningarna för försättande i konkurs skjuts upp i någon mån med tanke på besittningsrätten till aktielägenheter och aktieägens skyldighet att betala vederlag. Grunden för detta är i synnerhet att boendebehovet för bolagets aktieägare och invånare tryggas på ett skäligt sätt. Den föreslagna s.k. fredningstiden på en månad bedöms inte försämra borgenärens ställning på ett oskäligt sätt, eftersom det i allmänhet är svårt att ordna användningen av aktielägenheter inom den tidsfrist på en månad som följer efter att bostadsaktiebolaget försatts i konkurs och aktieägarna är skyldiga att betala bolagsvederlag för att få in medel till konkursboet under den nämnda perioden. Den föreslagna regleringen förtydligar å andra sidan som helhet de hittills oreglerade frågorna om bostadsaktiebolagets konkurs på ett sätt som kan bedömas främja genomförandet av konkursförfarandet på ett kostnadseffektivt och därmed förmånligt sätt för borgenärerna.

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning. Utöver den ovan behandlade grunden för kortvarig uthyrning föreslås det att grunderna för besittningstagande av en aktielägenhet kompletteras med en mycket vägande grund för besittningstagande som kan jämföras med att föra ett störande liv eller att försumma iakttagandet av ordningen. Syftet med förslaget är att

säkerställa att besittningstagande är ett användbart sätt för bolaget att ingripa i olägenheter eller störningar som orsakas av användningen av en aktielägenhet och/eller av aktieägarens eller den boendes övriga förfarande också i sådana fall där ett sådant förfarande inte omfattas av de nuvarande grunderna för besittningstagande, som i princip tolkas snävt. Vid beredningen av propositionen beaktades det starka skyddet för besittningsrätten till en aktielägenhet, så att kravet på synnerligen vägande skäl ska gälla för den nya grunden för besittningstagande, och dessutom ska den gällande lagens allmänna krav på att den överträdelse som ligger till grund för besittningstagandet ska vara större än ringa tillämpas. Den nya grund för besittningstagande som föreslås fogas till lagen är uttrycksmässigt något öppnare än grunderna i den gällande lagen, men mot bakgrund av de exempel som ges i förarbetena till bestämmelsen bedöms det inte leda till att besittningsrätten till en aktielägenhet försvagas på ett sätt som är problematiskt med tanke på egendomsskyddet. Under beredningen av propositionen har det bedömts att formuleringen av grunderna för besittningstagande i vilket fall som helst i viss mån förutsätter en öppen formulering för att användbarheten av besittningstagandet som metod inte ska begränsas onödigt mycket med tanke på förverkligandet av bolagets och de övriga aktieägarnas egendomsskydd och de motiverade förväntningar som följer av detta. Också vid tillämpningen av den föreslagna nya grunden för besittningstagande är bestämmelsen om förfarande vid besittningstagande av central betydelse, som bland annat förutsätter bevislig delgivning av varning innan beslut om besittningstagande fattas. Vid beredningen av elektroniska delgivningssätt i anslutning till förfarandet för besittningstagande har man beaktat att aktieägaren eller en annan lägenhetsinnehavare även vid elektronisk delgivning i praktiken ska ha en effektiv möjlighet att kunna ta del av varningen och beslutet, vilket effektivitetsmässigt i stort sett motsvarar de nuvarande delgivningssätten. Förhållandet mellan delgivning och egendomsskydd samt rätten till en rättvis rättegång har utvärderats ingående regeringens proposition om effektivisering av verkställigheten av delgivningar (RP 48/2024 rd, s. 20–25).

Det föreslås att den grund för besittningstagande som hänför sig till upprätthållandet av ordningen kompletteras så att också underlåtenhet att iaktta en bestämmelse eller föreskrift som gäller upprätthållande av hälsan i bolagets lokaler kan utgöra en grund för att ta aktielägenheten i bolagets besittning när den orsakar större olägenhet än ringa. Bestämmelser och föreskrifter som syftar till att bevara hälsan finns bland annat i tobakslagstiftningen, vars syfte är att skydda människor mot tobaksrökens skadliga hälsoeffekter. Förutom direkta hälsoskador kan tobaksrök eller lukt även i övrigt försämra boendetrivseln, vilket i sista hand kan ha betydelse även med tanke på aktielägenhetens värde. Till följd av det som nämns ovan om bedömning av grunderna för besittningstagande föreslås det i propositionen inga ändringar i tobaks- eller bostadsaktiebolagslagstiftningen i fråga om vem som kan besluta om rökförbud i bostadslägenheter eller på vilka grunder dessa beslut fattas.

De bestämmelser som föreslås i propositionen gäller endast tillsynen över verkställigheten av andra myndigheters beslut och påföljderna för överträdelser mot detta. Detta förslag ändrar inte gränsdragningen mellan förbjuden och tillåten verksamhet, utan syftar endast till att ge bolagen bättre möjligheter att ingripa i ett rökförbud som redan har införts. Med tanke på besittningstagandet enligt lagen om bostadsaktiebolag är det i synnerhet fråga om att överträdelse mot ett sådant förbud kan vara skadligt med tanke på de andra aktieägarnas och/eller invånarnas boendehälsa eller boendetrivsel, varvid besittningstagandet kan vara motiverat för att ingripa i olägenheter som är större än ringa. På så sätt kan propositionen också anses främja rätten till en sund miljö (20 § i grundlagen). På besittningstagande som grundar sig på överträdelse mot rökförbudet tillämpas på motsvarande sätt som på de övriga grunderna för besittningstagande de allmänna förfarandebestämmelserna, bland annat om delgivning av varning, och dessutom har aktieägaren rätt att klandra beslutet om besittningstagande, vilket i praktiken innebär att bolaget i tillräcklig utsträckning ska kunna påvisa både överträdelse av det hälsofrämjande förbudet och att överträdelsens betydelse är större än ringa.

Vid bedömningen av bestämmelserna om besittningstagande med tanke på egendomsskyddet kan avseende fästas vid att det är fråga om ett tidsbundet (tvångs)medel för bolaget som varar i högst tre år. Vid användningen av dessa medel har aktieägarens ställning och intresse beaktats bland annat genom att bolaget utan dröjsmål ska hyra ut lägenheten till en lämplig hyresgäst till gängse pris och redovisa den överstigande delen av hyran, efter kostnaderna för besittningstagandet och det förfallna vederlaget eller de vederlagsposter som uppkommit under besittningstagandet, till aktieägaren.

Om de föreslagna bestämmelserna om uppdateringen av lagen om bostadsaktiebolag. I många av de föreslagna ändringarna i lagen om bostadsaktiebolag är det fråga om att uppdatera och förtydliga den mer detaljerade regleringen utifrån praktiska erfarenheter av tillämpningen av lagen. Syftet med dessa förslag är att främja uppnåendet av bolagets boendeändamål, boendeskyddet och boendekostnadernas förutsägbarhet, vilket är syftet med lagen och viktigt med tanke på aktieägarnas egendomsskydd och de motiverade förväntningarna. Syftet med regleringen är att minska de extra utredningskostnader och meningsskiljaktigheter som beror på otydlig lagstiftning, vilket i praktiken främjar aktieägarnas möjligheter att utöva sina rättigheter.

I fråga om de föreslagna lagändringarna ska det bedömas i vilken mån de kan innebära retroaktivt ingripande i bolagsrättsliga rättsförhållanden som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen. Bakom skyddet för förmögenhetsrättsliga rättshandlingars giltighet ligger tanken att skydda rättsobjektens motiverade förväntningar i ekonomiska frågor (GrUU 48/1998 rd, s. 2/II, GrUU 33/2002 rd, s. 3/I). Enligt grundlagsutskottets praxis omfattar skyddet för motiverade förväntningar rätten att lita på att lagstiftningen om väsentliga rättigheter och skyldigheter med tanke på verksamheten är bestående och att det inte är möjligt att lagstifta om sådana frågor på ett sätt som i oskälighetsgrad urholkar avtalsparternas rättsliga ställning. I fråga om rättigheterna för en aktieägare i ett bostadsaktiebolag är de särskilt anknutna till den likställighetsprincip som föreskrivs i lagen om bostadsaktiebolag samt till rätten att lita på att de rättigheter och skyldigheter som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen är bestående.

En del av förslagen i propositionen är av betydelse med tanke på de rättigheter som tryggas i grundlagen. I synnerhet frågor som gäller aktieägarnas äganderätt, men även vissa andra frågor som gäller de grundläggande fri- och rättigheterna, har granskats ovan som en del av bedömningen av konsekvenserna för de grundläggande fri- och rättigheterna och de mänskliga rättigheterna samt som en del av motiveringen till lagstiftningsordningen. Konsekvenserna för de grundläggande fri- och rättigheterna av varje förslag har behandlats ovan. Inget av de enskilda förslagen innebär en sådan förändring i det rådande rättsläget eller utvidgar en redan existerande begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna på ett sådant sätt att den kan anses vara av betydelse med tanke på lagstiftningsordningen. Därför är avsikten inte att ändra de etablerade tolkningarna. En precisering av det rådande rättsläget kan anses förbättra lagstiftningens tydlighet och därmed rättsskyddet för de personer som är föremål för regleringen.

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

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

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 6 kap. 7 § 1 mom. samt 8 kap. 3 § 2, 3 och 5 mom., av dem 8 kap. 3 § 5 mom. sådant det lyder i lag 428/2024,

ändras 1 kap. 13 § 4–6 mom., det inledande stycket i 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten, 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten underpunkt b och c, 4 punkten, 5 a-punkten, 6 punkten och 7 punkten och 5 mom., 12 § 1 mom. 4 punkten, 13 § 3 mom. och 15 § 3 mom., 3 kap. 4 a § 1 mom., 4 kap. 2 § 2 mom., rubriken för 4 kap. 3 §, 5 kap. 1 § 1 mom., 6 kap. 7 § 2 mom., 21 §, 23 § 2 mom., 32 § 5 mom., 33 § 3 mom., 35 § 3 mom., 38 §, 39 § 7 mom. och 43 § 1 mom., rubriken för 7 kap. 6 §, 8 kap. 1 §, 2 § 1 mom. 4 och 5 punkten och 4 §, 9 kap. 13 § 1 mom. och 14–16 §, 13 kap. 2 § 2 mom., 18 kap. 2 §, 4 § 1 mom., 5 § 7 punkten och 6 § 1 mom., 22 kap. 25 §, 23 kap. 2 § 3 mom., 27 kap. 2 § 1 mom. och 28 kap. 1 § 2 mom.,

av dem 2 kap. 5 § 2 mom. 4 och 5 a-punkten och 5 mom., 12 § 1 mom. 4 punkten, 13 § 3 mom., 15 § 3 mom. och 6 kap. 7 § 2 mom. och 21 § sådana de lyder i lag 1330/2018, 3 kap. 4 a § 1 mom. sådant det lyder i lag 789/2020, 6 kap. 23 § 2 mom. sådant det lyder i lag 661/2022, 6 kap. 38 §, 39 § 7 mom. och 43 § 1 mom. sådana de lyder i lag 183/2019, 8 kap. 4 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 428/2024, 9 kap. 13 § 1 mom. sådant det lyder i lag 537/2025, 9 kap. 14 § sådan den lyder i 625/2016, 27 kap. 2 § 1 mom. sådant det lyder delvis ändrat i lag 1330/2018 och 28 kap. 1 § 2 mom. sådant det lyder i lag 152/2023, och

fogas till 1 kap. 2 § ett nytt 3 mom. och till 13 § ett nytt 7 mom., till 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten en ny underpunkt d, till 4 kap. 3 § nya 3 och 4 mom. och till 8 § ett nytt 2 mom., till 5 kap. 8 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 280/2023, ett nytt 5 mom., till 6 kap. en ny 33 a §, till 6 kap. 35 § nya 4 och 5 mom., till 7 kap. 6 § ett nytt 3 mom., till 8 kap. 2 § 1 mom. nya 6 och 7 punkter, till 8 kap. nya 3 a och 8 §, till 9 kap. en ny 14 a §, till 18 kap. en ny 2 a § samt till 28 kap. en ny 5 § som följer:

1 kap.

Lagens tillämpningsområde och de centrala principerna för bostadsaktiebolags verksamhet

2 §

Bostadsaktiebolag

I ett bostadsaktiebolag kan det trots vad som föreskrivs i 1 och 2 mom. finnas aktier som ensamma för sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en parkeringsplats som finns i en del av en annan byggnad eller fastighet och som bolaget med stöd av en inskriven permanent hyres- eller nyttjanderätt, ett registrerat servitut, samreglering eller aktieinnehav besitter.

13 §

Bolagsordningens innehåll

Av bolagsordningen ska det i fråga om sådana i 2 § 3 mom. avsedda aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats i stället för de uppgifter som avses i 1 mom. 4 punkten framgå placeringen av och beteckningen för varje parkeringsplats som besitts med stöd av en aktiegrupp, grunden för besittningsrätten till parkeringsplatsen samt besittningsrättens varaktighet, om besittningsrätten är tidsbegränsad.

Räkenskapsperioden ska bestämmas antingen i bolagsordningen eller i det avtal om bolagsbildning som avses i 12 kap. 1 §.

Närmare bestämmelser om de mätningsgrunder som ska användas när lägenheternas ytor beräknas kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bestämmelser om en standardbolagsordning för bostadsaktiebolag kan utfärdas genom förordning av justitieministeriet.

2 kap.

Aktier

5 §

Inlösenklausul

Vid inlösen ska följande tillämpas:

1) lösningsrätten gäller all överföring av äganderätten till en aktie eller en kvotdel av en aktie; ingen lösningsrätt föreligger dock, om

b) aktieförvärvaren är make eller sådan släkting till en tidigare ägare som avses i 2 kap. i ärvdabalken (40/1965),

c) aktierna har erhållits genom testamente;

d) aktieägarrens närstående har erhållit aktien med stöd av 5 kap. 2 § 1 mom. i ärvdabalken,

4) styrelsen ska inom två veckor efter det att styrelsen har fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de i 13 § 3 mom. i detta kapitel avsedda uppgifter som behövs för underrättelsen skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

5 a) styrelsen ska utan dröjsmål underrätta Lantmäteriverket om att en lösningsrätt föreligger och om att lösningsrätten utnyttjas,

6) bolaget har företrädesrätt till inlösen, och styrelsen avgör genom lottning den inbördes företrädesrätten för de övriga lösningsberättigade som betalat lösenbeloppet,

7) när någon annan än bolaget utnyttjar lösningsrätten ska lösenbeloppet betalas inom två veckor från utgången av den tidsfrist som nämns i 5 punkten eller, om lösenbeloppet inte är fast bestämt, från det att lösenbeloppet fastställdes.

Lösenbeloppet ska betalas till styrelsen antingen i pengar eller med ett sådant betalningsmedel som en bank verksam i Finland svarar för. Om lösenbeloppet betalas genom bankgiro, ska den dag då betalaren betalat in lösenbeloppet på en bank för girering eller vidtagit någon annan motsvarande åtgärd för betalning av beloppet anses vara betalningsdag. Styrelsen ska betala lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in utan dröjsmål efter det att uppgift om inlösarens rätt, som är befriad från tidigare pantsättningar och andra begränsningar, har förts in i

aktielägenhetsregistret. Inlösaren ska utan obefogat dröjsmål ansöka om registrering av sin rätt och den hos vilken aktien löses in ska ge sitt samtycke till att inlösarens rätt förs in i aktielägenhetsregistret.

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:

4) aktieägarens namn och adress, i fråga om fysiska personer födelsedatum och, om personen är död, dödsdag samt i fråga om juridiska personer hemort, registernummer och det register där den juridiska personen har införts,

13 §

Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs

Aktieförvärvaren ska utan dröjsmål till styrelsen lämna de uppgifter som behövs för det inlösningsförfarande som avses i 5 §.

15 §

Aktiebokens offentlighet

Fysiska personers adress eller födelsedatum får ges ut endast till aktieägare, till bolaget eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det.

3 kap.

Bolagsvederlag

4 a §

Fördelning av vattenkostnader

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 4 § är grunden för vederlaget i fråga om bolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Om den lägenhetsspecifika vattenmätaren är defekt är grunden för vederlaget för lägenheten i fråga tillfälligt en tillförlitlig uppskattning av vattenförbrukningen.

4 kap.

Underhåll

2 §

Bolagets underhållsansvar

Bolaget ska underhålla aktielägenheternas konstruktioner, isolering och fönster. Bolaget är dessutom skyldigt att underhålla värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande grundläggande system. Bolaget svarar dock inte för tvättställ, kar, bassänger eller motsvarande som finns i aktielägenheterna. Bolaget ska reparera de delar av aktielägenheter invändigt som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen eller i en sådan annan del av byggnaden som bolaget har underhållsansvaret för eller på grund av reparation av ett sådant fel.

3 §

Aktieägars underhållsansvar och skyldighet att lämna uppgifter

Aktieägaren ska omsorgsfullt sköta en sådan lokal eller ett sådant område som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

En aktieägare som upplåtit aktielägenheten att användas av någon annan ska se till att denne har de uppgifter som behövs om den som fått nyttjanderätt till lägenheten. Aktieägaren ska på motiverad begäran av bolaget lämna uppgifterna till bolaget.

8 §

Aktieägars anmälningsskyldighet i fråga om underhåll som ankommer på bolaget

Anmälningsskyldigheten enligt 1 mom. gäller också fel eller brister i en sådan lokal eller ett sådant område som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

5 kap.

Ändringsarbeten

1 §

Rätt att utföra ändringsarbete i en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att på egen bekostnad göra ändringar i en aktielägenhet. En sådan ändring ska stämma överens med det ändamål som aktielägenheten är avsedd för enligt bolagsordningen. Aktieägaren svarar för underhåll av ändringsarbeten och extra underhållskostnader som bolaget senare orsakas av ändringsarbetet, om inte något annat följer av 4 kap. 2 § 3 mom.

8 §

Ändringsarbete i bolagets lokaler

Aktieägaren svarar för underhåll av ett ändringsarbete som avses i denna paragraf och extra underhållskostnader som bolaget senare orsakas av ändringsarbeten, om inte något annat följer av 4 kap. 2 § 3 mom.

6 kap.

Bolagsstämma

7 §

Aktieägarnas deltagande

Rätt att delta i bolagsstämman har den som dagen före bolagsstämman är införd som aktieägare i aktieboken eller i det aktielägenhetsregister som avses i 4 § i lagen om ett bostadsdatasystem.

21 §

Kallelsesätt

En skriftlig kallelse till bolagsstämma ska sändas till varje aktieägare till den postadress eller e-postadress som finns i aktielägenhetsregistret.

Aktieägaren kan meddela en kontaktuppgift som avses i 1 mom. för registrering i aktielägenhetsregistret.

23 §

Ordförande, röstlängd och protokoll

Ordföranden ska se till att det över de närvarande aktieägarna, ombuden och biträdena upprättas en förteckning i vilken införs varje aktieägars aktieantal och röstetal (*röstlängd*). Av uppgifterna i aktieboken ska på bolagsstämman läggas fram aktieägarens namn samt antalet aktier specificerade enligt aktiegrupper och eventuella andra skillnader i de rättigheter och skyldigheter som aktierna medför.

32 §

Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om underhåll och renovering

Bolagsstämman beslutar med sådan majoritet som avses i 26 § om att det för att täcka bolagets betydande kostnader för en renovering som gäller vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter samt för underhåll av ett sådant renoveringsarbete tas ut bolagsvederlag endast av de som äger aktier som medför rätt att besitta sådana lägenheter. Dessutom krävs för beslutet majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vars aktielägenheter renoveringen gäller.

33 §

Beslut om andra renoveringar

För att täcka de betydande kostnader som orsakas bolaget av en renovering enligt 1 eller 2 mom. och för underhåll av ett sådant renoveringsarbete tas bolagsvederlag ut endast av de aktieägare som samtyckt till detta och av nya ägare till deras aktier. Utgifterna fördelas mellan dem i enlighet med de grunder för vederlaget som föreskrivs i bolagsordningen.

33 a §

Grund för betalning av bolagsvederlag i fråga om renovering som gäller installation av laddningspunkter för elbilar

Om bolagsstämman beslutar om en renovering som behövs för installation av laddningspunkter för elbilar med stöd av 32 § 5 mom. eller 33 § 1 mom. och det inte i bolagsordningen anges en grund för bolagsvederlaget i fråga om de aktielägenheter som gagnas av renoveringen, fördelas de betydande kostnaderna för renoveringen och underhållet av den jämnt mellan de aktielägenheter som gagnas av renoveringen.

35 §

Samtycke till ändring av bolagsordningen

Aktieägarnas samtycke krävs inte, när grunden för bolagsvederlaget för en aktielägenhet i samband med en ändring av användningsändamålet ändras så att den motsvarar den grund för bolagsvederlag som tillämpas på andra aktielägenheter med samma användningsändamål och ändringen biträds av minst fyra femtedelar av alla andra aktier och röster i bolaget än ägaren till den aktielägenhet som är föremål för ändringen.

Aktieägarens samtycke krävs inte när aktieägarens rätt att besitta en parkeringsplats som medförs av sådana aktier som avses i 1 kap. 2 § 3 mom. ändras i samband med att det arrangemang som är grunden för besittningsrätten ändras eller upphör, så att aktierna medför rätt att besitta en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen.

En aktieägare som har godkänt beslutet vid bolagsstämman anses ha samtyckt till detta. En aktieägare kan ge sitt samtycke till ett beslut även före eller efter bolagsstämman.

38 §

Likvidation samt överlåtelse av en fastighet i bolaget eller av nyttjanderätten till den eller av en byggnad

Bolagsstämman kan trots 37 § 1 mom. 2 och 5 punkten besluta om likvidation av bolaget och om överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller av nyttjanderätten till dessa, om beslutet biträds av aktieägare med minst fyra femtedelar av de på bolagsstämman avgivna rösterna och de på stämman företrädde aktierna och

1) underhållet av bolagets byggnader och andra lokaler skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada,

2) nettotillgångarna för det bolag som upplöses fördelas i förhållande till aktieägarnas aktielägenheter och aktiegruppers gängse värde eller, om aktielägenheterna och aktiegrupperna inte har gängse värden, i samma förhållande som aktieägarna har aktier i bolaget.

Ett förslag till beslut enligt 1 mom. ska åtminstone innehålla

1) ett förslag till överlåtelsevillkor för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa och förvärvarens namn och personbeteckning eller företags- och organisationsnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter,

2) förslag till datum för likvidationens början och till villkor för likvidationsförfarandet,

3) ett förslag till beräknad tidpunkt för när aktieägarnas besittningsrätt till aktielägenheterna och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör,

4) ett förslag till fördelningsgrunder och uppskattat belopp för de nettotillgångar som varje aktieägare får för det bolag som upplöses samt betalningstidpunkt,

5) en redogörelse för orsakerna till överlåtelse av fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa,

6) uppgift om planläggningen för bolagets fastighet, fastighetens bygg rätt och eventuella andra omständigheter som inverkar på fastighetens värde,

7) en redogörelse för hur överlåtelsen av en fastighet eller nyttjanderätten till den eller av en byggnad och en likvidation påverkar bolagets beskattning.

Till det förslag till beslut som avses i 2 mom. ska det fogas en oberoende sakkunnigs bedömning av

1) gängse värden för bolagets fastighet och byggnad samt aktieägarnas aktiegrupper och aktielägenheter omedelbart före kallelsen till den bolagsstämma som beslutar om likvidation och överlåtelse,

2) sådant behov av underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under minst tio år efter bolagsstämmans beslut som väsentligt påverkar aktieägarnas användning av lokaler och utrymmen i deras besittning, bolagsvederlaget eller andra kostnader för användningen av lokalerna och utrymmena samt en bedömning av underhållskostnaderna.

En aktieägare kan biträda beslutet också före eller efter bolagsstämman och motsätta sig beslutet före stämman. En aktieägare som inte har deltagit i bolagsstämman kan biträda beslutet inom en vecka från det att bolagsstämman avslutades. Om ett beslut godkänns med röster som avgetts efter stämman ska aktieägarna utan dröjsmål underrättas om beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Tidsfristen enligt 23 § för framläggande av protokollet och tidsfristen enligt 23 kap. 1 eller 2 § för väckande av talan börjar löpa en vecka från det att bolagsstämman avslutades.

Efter ett beslut om likvidation och överlåtelse enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll som om det försummas avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Bolagsstämman kan med sådan kvalificerad majoritet som avses i 1 mom. besluta att bolagets och aktieägarens underhållsansvar enligt detta moment ska begränsas samt att en bestämmelse om sådan begränsning av underhållsansvaret ska tas in i bolagsordningen innan beslut om likvidation och överlåtelse fattas. Beslutet kan fattas, om underhållet av bolagets byggnad och andra lokaler skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada. Till ett sådant förslag till beslut ska det fogas en oberoende sakkunnigs bedömning enligt 3 mom.

En aktieägars besittningsrätt och skyldighet att betala bolagsvederlag fortsätter högst tre månader efter det att beslut om likvidation har fattats och överlåtelsepriset för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa har betalats till bolaget.

39 §

Beslut om rivning och nybygge

Efter ett beslut om rivning och nybygge enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll som om det försummas avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Om verkställigheten av bolagsstämans beslut förfaller, tillämpas detta moment inte längre.

43 §

Inlösen av minoritetsaktier i bolaget

Den som innehar mer än nio tiondelar av bolagets samtliga aktier och röster (*inlösare*) har rätt att till gängse pris lösa in de övriga aktieägarnas aktier, om underhållet av bolagets byggnad eller andra lokaler skulle orsaka avsevärd skada för aktieägarna. En aktieägare vars aktier kan lösas in (*minoritetsaktieägare*) har på motsvarande sätt rätt att kräva inlösen av sina aktier.

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

6 §

Styrelsens protokoll och handlingar som gäller en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att utan dröjsmål få en kopia av en sådan handling som gäller aktieägarens aktielägenhet och som bolaget innehar och som är av betydelse för användning och underhåll av lägenheten eller bedömning av kostnaderna för dessa eller för utövande av aktieägarens rättigheter eller fullgörande av dennes skyldigheter. Kopian får dock inte lämnas ut, om det skulle medföra väsentlig olägenhet för bolaget. En skälig avgift som styrelsen fastställer får tas ut för utlämnandet av kopian.

8 kap.

Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

1 §

Tillträde till en aktielägenhet

En ledamot i bolagets styrelse och disponenten samt den som har bemyndigats av styrelsen eller disponenten har rätt att få tillträde till en aktielägenhet, när detta behövs för tillsynen över aktielägenhetens skick och skötsel eller för underhålls- eller ändringsarbeten i aktielägenheten eller tillsynen över dessa.

Besöket i aktielägenheten ska ske vid en tidpunkt som är lämplig för aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, om detta inte hindras av att arbetet är brådskande eller av dess art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare och aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lägenheten genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden har gått ut, förutsatt att aktieägaren på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i en aktielägenhet genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som överenskommits med aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, ska det i lägenheten i samband med besöket lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket, namnet på den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till den som ger ytterligare information om besöket.

Om tillträde vägras, har styrelseledamöterna och disponenten rätt att få handräckning av polisen.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om tillträde till en aktielägenhet och om ordnande av besök i en aktielägenhet tillämpas också på en lokal som tillhör bolaget och som används av en aktieägare eller en innehavare av en aktielägenhet och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

2 §

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

Bolagsstämman kan besluta att den aktielägenhet som en aktieägare besitter tas i bolagets besittning för högst tre år, om

4) kortvarig uthyrning av en bostadslägenhet medför tilläggskostnader eller olägenhet för bolaget eller aktieägarna på ett sätt som avviker från boende,

5) det förs ett störande liv i aktielägenheten,

6) aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten inte iakttar vad som krävs för bevarande av hälsan eller ordningen i bolagets lokaler och utrymmen,

7) det finns ett sådant synnerligen vägande skäl för att ta aktielägenheten i bolagets besittning som är jämförbart med 5 eller 6 punkten.

3 a §

Delgivning av varning

En varning ska delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Om aktieägaren, hyresgästen eller den boende som annars har fått rätt att använda aktielägenheten inte har kunnat anträffas trots försök, får varningen sändas till honom eller henne i ett rekommenderat brev som han eller hon anses ha fått del av den sjunde dagen efter det att brevet postades.

Varningen får också delges genom att sända den till den e-postadress som aktieägaren meddelat enligt 6 kap. 21 § 2 mom. eller via en sådan elektronisk kommunikationskanal för hyresgästen om vars användning hyresgästen har avtalat med hyresvärden. Dessutom ska mottagaren sändas en avisering om att delgivningen är tillgänglig via en annan elektronisk kommunikationskanal som mottagaren av delgivningen motiverat kan antas använda. En förutsättning för användning av e-post eller en annan elektronisk kommunikationskanal är att det inte är uppenbart att mottagaren inte får information om varningen via kommunikationskanalen. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av varningen den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren. Varningen kan inte delges på det sätt som avses i detta moment, om avsändaren visste eller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, skada eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den elektroniska kommunikationskanal som mottagaren meddelat.

Om det inte är känt vem som är aktieägare eller hyresgäst eller annars har fått rätt att använda lägenheten, kan varningen delges aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda lägenheten genom att varningen publiceras i den officiella tidningen eller någon tidning

som är allmän på orten och genom att information om varningen dessutom lämnas till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut.

Om det inte är möjligt att delge varningen på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som annars har fått rätt att använda lägenheten vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan varningen delges denne genom att publicera den i den officiella tidningen och lämna information om varningen till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut. Om e-postadressen till aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda lägenheten är känd för bolaget, ska uppgift om en varning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

4 §

Delgivning av beslutet

Bolagsstämman beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning ska delges aktieägaren, hyresgästen och den som bor i aktielägenheten och annars har fått rätt att använda den utan dröjsmål på samma sätt som föreskrivs i 3 a § om delgivning av varning. I annat fall är beslutet utan verkan.

8 §

Egendom som blivit kvar i en aktielägenhet eller bolagets lokaler

Om egendom som kan antas tillhöra aktieägaren, en hyresgäst eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten efter att lägenheten tagits i bolagets besittning blivit kvar i lägenheten eller i en lokal som tillhör bolaget och som använts av aktieägaren och denna person inte tar egendomen i besittning inom den tidsfrist som föreskrivs i 2 mom., övergår egendomen efter tidsfristen utan vederlag till bolaget. Bolaget kan dock genast förstöra avfall och annan uppenbart värdelös egendom, förutom om det är fråga om fotografier, handlingar eller andra motsvarande föremål.

Tidsfristen är en månad från det att bolaget har meddelat om egendomen och övergången av äganderätten till den. Tidsfristen är fyra månader från det att bolaget har fått aktielägenheten i sin besittning, om meddelandet inte kan lämnas till aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. tillämpas också på sådan egendom som lämnats i bolagets lokaler eller på bolagets område och som medför betydande olägenhet för användningen av lokalerna eller området. Om det inte är känt vem egendomen tillhör, ska det meddelas om egendomen och övergången av äganderätten till den på ett sådant sätt att aktieägarna, hyresgästerna och andra som bor i aktielägenheterna har möjlighet att ta del saken. Tidsfristen för när egendomen utan vederlag övergår till bolaget är i detta fall sex månader från meddelandet.

Bolaget ska sköta egendomen för aktieägarens eller hyresgästens räkning eller för någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten tills denne tar emot egendomen eller tills tidsfristen enligt 2 eller 3 mom. har gått ut. Bolaget är ansvarigt för sådan skada på egendomen som orsakats avsiktligt eller av oaktsamhet. Aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten är skyldig att ersätta bolaget för behövliga kostnader för skötsel och förstöring.

Äganderätten till egendomen övergår dock inte och egendomen får, med undantag för avfall, inte förstöras, om något annat följer av någon annan lag.

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas inte på egendom som avses i 4 § 1 mom. i hittegodslagen (778/1988) eller i 17 och 18 § i den lagen.

9 kap.

Revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning

13 §

Beslut om särskild granskning

En aktieägare kan hos Tillstånds- och tillsynsverket ansöka om särskild granskning av bolagets förvaltning och bokföring under en viss tid som sträcker sig högst till den bolagsstämma som avses i 2 mom. eller om särskild granskning av vissa åtgärder eller omständigheter. En förutsättning är att förslaget har behandlats på bolagsstämman och biträts så som avses i 2 mom. Ansökan till Tillstånds- och tillsynsverket ska göras inom en månad från bolagsstämman. Om bolaget har sin hemort i landskapet Åland ska ansökan om särskild granskning dock göras hos Statens ämbetsverk på Åland.

14 §

Särskild granskare

En särskild granskare ska vara en fysisk person eller en revisionssammanslutning. Den särskilda granskaren ska ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som granskningsuppdragets art och omfattning förutsätter. Vad som i 2 kap. 7 §, 3 kap. 10 §, 4 kap. 6–8 § och 10 kap. 9 § i revisionslagen föreskrivs om revisorer tillämpas också på en särskild granskare.

14 a §

Organs skyldighet att biträda en särskild granskare

Styrelsen och disponenten ska ge den särskilda granskaren möjlighet att utföra den särskilda granskningen i den omfattning som den särskilda granskaren finner behövlig samt ge granskaren de handlingar som behövs för granskningen eller annan sådan yrkesmässig utredning och hjälp som behövs för granskningen och som den särskilda granskaren begär.

15 §

Granskningsyttrande

Över en särskild granskning ska ges ett yttrande till bolagsstämman. I yttrandet ska de huvudsakliga iakttagelserna läggas fram och där ska också ingå ett yttrande om huruvida bolagets styrelse och disponent utan dröjsmål har fullgjort sin skyldighet att biträda den särskilda granskaren på det sätt som föreskrivs i 14 a §.

Styrelsen ska underrätta aktieägarna om att yttrandet har färdigställts skriftligen eller på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Meddelandet ska lämnas en månad efter att bolaget tagit emot yttrandet. Yttrandet ska från och med att meddelandet lämnas hållas

tillgängligt för aktieägarna på en angiven plats och utan dröjsmål sändas till de aktieägare som ber om det samt läggas fram på bolagsstämman. Om yttrandet inte har behandlats på en bolagsstämma för vilken stämmokallelsen har sänts efter att yttrandet har lämnats till bolaget, har en styrelseledamot, disponenten, en revisor, en verksamhetsgranskare eller en aktieägare rätt att hos Tillstånds- och tillsynsverket ansöka om rätt att sammankalla en extra bolagsstämma enligt 6 kap. 18 § 2 mom. för att behandla yttrandet över den särskilda granskningen. Om bolaget har sin hemort i landskapet Åland ska ansökan om rätten att sammankalla en extra bolagsstämma dock göras hos Statens ämbetsverk på Åland.

16 §

Arvode och övriga kostnader

En särskild granskare har rätt till ett arvode av bolaget. Granskaren kan av bolaget begära ett skäligt förskott på eller en skälig säkerhet för sitt arvode. Bolaget svarar också för övriga kostnader för särskild granskning.

13 kap.

Aktieemission

2 §

Allmänna bestämmelser om beslutsfattandet

Bolagsstämman kan också genom sitt beslut ge styrelsen bemyndigande att besluta om emission mot vederlag i dess helhet eller till någon del (*emissionsbemyndigande*). Då ska maximiantalet aktier som emitteras framgå av bolagsstämmans beslut. Bemyndigandet är i kraft två år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Ett nytt emissionsbemyndigande upphäver ett tidigare, om inte något annat beslutas.

18 kap.

Bolagets egna aktier

2 §

Begränsning av tillämpningsområdet

Vad som i detta kapitel föreskrivs om förvärv och inlösen av egna aktier och mottagande av egna aktier som pant ska inte tillämpas när bolaget

- 1) vid en fusion eller delning får egna aktier i sin ägo eller som pant när det tar emot ett annat bolags tillgångar eller skulder,
- 2) på auktion köper egna aktier som har utmätts för bolagets fordran.

2 a §

Särskilt villkor för inlösen av aktier

Bolaget har en skyldighet att av aktieägaren lösa in sådana i 1 kap. 2 § 3 mom. avsedda aktier som berättigar till besittning av en parkeringsplats, när det arrangemang som är grunden för den besittningsrätt som aktierna medför ändras eller upphör och besittningsrätten inte kan riktas till en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen.

Om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen ska följande iakttas vid inlösen:

- 1) lösenbeloppet är aktiens gängse pris,
- 2) bolaget ska senast en månad innan besittningsrätten till parkeringsplatsen upphör meddela aktieägaren om bolagets skyldighet att lösa in aktieägarens aktier,
- 3) lösenbeloppet för aktierna ska betalas till aktieägaren inom två månader från det att besittningen av parkeringsplatsen har upphört, eller om ingen överenskommelse har nåtts om lösenbeloppet, en månad efter det att lösenbeloppet fastställdes,
- 4) beslut om inlösen fattas av styrelsen.

I bolagsordningen kan det inte bestämmas om en kortare tidsfrist än vad som föreskrivs i 2 mom. 2 punkten och inte heller om en längre tidsfrist än vad som föreskrivs i 3 punkten i det momentet.

Bolaget kan lösa in aktier endast med utdelningsbara medel.

4 §

Bestämmelser om beslutsfattandet

Beslut om förvärv och inlösen av bolagets egna aktier fattas av bolagsstämman. Beslutet ska fattas med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 §. Beslutet kan dock fattas med sådan majoritet som avses i 26 § i det kapitlet, om bolaget förvärvar sina aktier utan vederlag och aktierna inte är förenade med ett obetalt, förfallet bolagsvederlag eller en obetald bolagslåneandel. Ett bolag får inte förvärva eller lösa in alla sina egna aktier.

5 §

Innehållet i förvärvs- och inlösenbeslut

I förvärvs- och inlösenbeslut ska nämnas

- 7) hur förfarandet påverkar bolagets eget kapital och aktieägarnas skyldighet att betala vederlag.

6 §

Ogiltigförklaring och avyttring av aktier i vissa situationer

Bolagsstämman kan besluta ogiltigförklara egna aktier som innehas av bolaget.

Ogiltigförklaringen och en ändring av bolagsordningen i anslutning till den ska utan dröjsmål anmälas för registrering. Aktierna är ogiltiga när anmälan har registrerats.

22 kap.

Upplösning av bolag

25 §

Konkurs

Bolagets egendom kan avträdas till konkurs genom beslut av bolagsstämman eller, om bolaget har gått i likvidation, med stöd av likvidatorernas beslut. Styrelsen får dock fatta beslut om att avträda bolagets egendom till konkurs, om bolagsstämmans beslut inte kan inväntas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. Bolaget ska utan dröjsmål skriftligen underrätta aktieägarna om beslutet på den adress som har meddelats till bolaget eller på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas.

Under konkursen företräds bolaget som konkursgäldenär av styrelsen och disponenten tillsammans eller av de likvidatorer som utsetts innan konkursen började. Under konkursen kan nya styrelseledamöter eller nya likvidatorer väljas.

Aktieägarens rätt att besitta aktielägenheten och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör en månad efter att boförvaltaren har delgett aktieägaren domstolens beslut om att försätta bolaget i konkurs. Boförvaltaren kan delge aktieägaren beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Aktieägaren anses då fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att beslutet sändes till aktieägaren. Dessutom ska boförvaltaren utan dröjsmål lämna uppgift om beslutet till aktielägenheten. Bolaget och aktieägaren har mellan meddelandet av beslutet om försättande i konkurs och upphörandet av aktieägarens besittningsrätt ansvar endast för sådant omedelbart underhåll av fastigheten och byggnaden som om det försummas väsentligt begränsar användningen av aktielägenheterna.

Hyresavtalet mellan en aktieägare och dennes hyresgäst upphör utan uppsägning vid samma tidpunkt som aktieägarens rätt att besitta aktielägenheten upphör. Detsamma gäller upphörandet av rätten för någon annan som bor i aktielägenheten och fått nyttjanderätt. Aktieägaren ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt om denna tidpunkt. Om aktieägaren försummar underrättelsen, har hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt rätt att få skälig ersättning för flyttkostnader av aktieägaren, om inte aktieägaren kan visa att hyresgästen eller den som fått nyttjanderätt på något annat sätt hade kännedom om upphörandet av aktieägarens besittningsrätt.

Stämning som gäller vräkning av en aktieägare när aktieägarens besittningsrätt upphört kan med iakttagande av vad som föreskrivs i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas till den aktielägenhet som ärendet gäller. Om aktieägarens e-postadress är känd, ska uppgift om en stämning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

Om det inte återstår några tillgångar när konkursen avslutas eller om det under konkursen har bestämts om användningen av de återstående tillgångarna, anses bolaget upplöst så snart slutredovisningen har godkänts.

Om det när konkursen avslutas återstår andra tillgångar än sådana som ska användas under konkursen och bolaget inte hade gått i likvidation när dess egendom avträdades till konkurs, ska styrelsen utan dröjsmål sammankalla bolagsstämman för att besluta om bolagets verksamhet ska fortsätta eller om bolaget ska gå i likvidation. Om bolagsstämman beslutar fortsätta bolagets verksamhet, ska styrelsen utan dröjsmål göra registeranmälan om detta. Om bolaget hade gått i likvidation när det försattes i konkurs ska 18 § iakttas.

Om bolagets konkurs har avslutats och nya tillgångar framkommer, gäller vad som i 19 kap. i konkurslagen (120/2004) föreskrivs om utredning i efterhand. Om bolaget efter konkursen fortfarande har tillgångar, ska vad som föreskrivs i 7 mom. iakttas.

23 kap.

Klander av beslut

2 §

Ogiltiga stämmobeslut

En aktieägare, en styrelseledamot eller disponenten får väcka talan mot bolaget för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt.

27 kap.

Straffbestämmelser

2 §

Bostadsaktiebolagsförseelse

Den som uppsåtligen

1) bryter mot vad som i 6 kap. 23 § 4 mom. föreskrivs om att hålla bolagsstämmans protokoll tillgängliga,

2) bryter mot vad som i denna lag föreskrivs om upprättande av bokslut eller koncernbokslut eller om slutredovisning vid ett bolags fusion, delning eller likvidation,

3) i syfte att förhindra eller fördröja den särskilda granskningen försummar sin skyldighet enligt 9 kap. 14 a § att biträda den särskilda granskaren, eller

4) försummar att inom den tidsfrist som föreskrivs i 9 kap. 15 § 2 mom. underrätta aktieägarna om att yttrandet över den särskilda granskningen har färdigställts eller försummar att hålla det tillgängligt på det sätt som förutsätts i det momentet,

ska, om gärningen inte är ringa eller om strängare straff för den inte föreskrivs någon annanstans i lag, för *bostadsaktiebolagsförseelse* dömas till böter.

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

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, det som föreskrivs om det aktielägenhetsregister som avses i 2 kap. 1 a § eller från tillämpningen av 2 kap. 4 § 2 mom., 3 kap. 4 a § eller 5 § i detta kapitel. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

5 §

Skadeståndsskyldighet för ömsesidigt fastighetsaktiebolag

Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag ska ersätta skada som bolaget genom att medverka till en överträdelse av den bolagslag som tillämpas på bolaget eller av bolagsordningen uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat en aktieägare eller någon annan person.

Om skadan har orsakats genom överträdelse av den tillämpliga bolagslagen på annat sätt än endast genom överträdelse av lagens bestämmelser om centrala principer för verksamheten eller om skadan har orsakats genom överträdelse av en bestämmelse i bolagsordningen, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte bolaget visar att det har handlat omsorgsfullt.

Denna lag träder i kraft den 20.

På skadestånd som baserar sig på en gärning eller underlåtelse som har skett före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

En ändring av en bestämmelse i bolagsordningen som avviker från 28 kap. 1 § 2 mom. och 5 § i denna lag så att den är förenlig med de nämnda bestämmelserna ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering. Lagens 3 kap. 4 a § tillämpas inte på ett bolag där lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats med stöd av ett bygglov som sökts före ikraftträdandet av denna lag.

På aktier som överförts före ikraftträdandet av denna lag tillämpas i fråga om inlösenklausuler de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Om ansökan om särskild granskning har registrerats hos Tillstånds- och tillsynsverket före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser om särskild granskning som gällde vid ikraftträdandet.

Helsingfors den 26 mars 2026

Statsminister

Petteri Orpo

Justitieminister Leena Meri

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 6 kap. 7 § 1 mom. samt 8 kap. 3 § 2, 3 och 5 mom., av dem 8 kap. 3 § 5 mom. sådant det lyder i lag 428/2024,
ändras 1 kap. 13 § 4–6 mom., det inledande stycket i 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten, 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten underpunkt b och c, 4 punkten, 5 a-punkten, 6 punkten och 7 punkten och 5 mom., 12 § 1 mom. 4 punkten, 13 § 3 mom. och 15 § 3 mom., 3 kap. 4 a § 1 mom., 4 kap. 2 § 2 mom., rubriken för 4 kap. 3 §, 5 kap. 1 § 1 mom., 6 kap. 7 § 2 mom., 21 §, 23 § 2 mom., 32 § 5 mom., 33 § 3 mom., 35 § 3 mom., 38 §, 39 § 7 mom. och 43 § 1 mom., rubriken för 7 kap. 6 §, 8 kap. 1 §, 2 § 1 mom. 4 och 5 punkten och 4 §, 9 kap. 13 § 1 mom. och 14–16 §, 13 kap. 2 § 2 mom., 18 kap. 2 §, 4 § 1 mom., 5 § 7 punkten och 6 § 1 mom., 22 kap. 25 §, 23 kap. 2 § 3 mom., 27 kap. 2 § 1 mom. och 28 kap. 1 § 2 mom.,
av dem 2 kap. 5 § 2 mom. 4 och 5 a-punkten och 5 mom., 12 § 1 mom. 4 punkten, 13 § 3 mom., 15 § 3 mom. och 6 kap. 7 § 2 mom. och 21 § sådana de lyder i lag 1330/2018, 3 kap. 4 a § 1 mom. sådant det lyder i lag 789/2020, 6 kap. 23 § 2 mom. sådant det lyder i lag 661/2022, 6 kap. 38 §, 39 § 7 mom. och 43 § 1 mom. sådana de lyder i lag 183/2019, 8 kap. 4 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 428/2024, 9 kap. 13 § 1 mom. sådant det lyder i lag 537/2025, 9 kap. 14 § sådan den lyder i 625/2016, 27 kap. 2 § 1 mom. sådant det lyder delvis ändrat i lag 1330/2018 och 28 kap. 1 § 2 mom. sådant det lyder i lag 152/2023, och
fogas till 1 kap. 2 § ett nytt 3 mom. och till 13 § ett nytt 7 mom., till 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten en ny underpunkt d, till 4 kap. 3 § nya 3 och 4 mom. och till 8 § ett nytt 2 mom., till 5 kap. 8 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 280/2023, ett nytt 5 mom., till 6 kap. en ny 33 a §, till 6 kap. 35 § nya 4 och 5 mom., till 7 kap. 6 § ett nytt 3 mom., till 8 kap. 2 § 1 mom. nya 6 och 7 punkter, till 8 kap. nya 3 a och 8 §, till 9 kap. en ny 14 a §, till 18 kap. en ny 2 a § samt till 28 kap. en ny 5 § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 kap.

**Lagens tillämpningsområde och de
centrala principerna för
bostadsaktiebolags verksamhet**

**Lagens tillämpningsområde och de
centrala principerna för
bostadsaktiebolags verksamhet**

2 §

2 §

Bostadsaktiebolag

Bostadsaktiebolag

(fogas)

*I ett bostadsaktiebolag kan det trots vad som
föreskrivs i 1 och 2 mom. finnas aktier som
ensamma för sig eller tillsammans med andra*

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

aktier medför rätt att besitta en parkeringsplats som finns i en del av en annan byggnad eller fastighet och som bolaget med stöd av en inskriven permanent hyres- eller nyttjanderätt, ett registrerat servitut, samreglering eller aktieinnehav besitter.

13 §

13 §

Bolagsordningens innehåll

Bolagsordningens innehåll

(fogas)

Av bolagsordningen ska det i fråga om sådana i 2 § 3 mom. avsedda aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats i stället för de uppgifter som avses i 1 mom. 4 punkten framgå placeringen av och beteckningen för varje parkeringsplats som besitts med stöd av en aktiegrupp, grunden för besittningsrätten till parkeringsplatsen samt besittningsrättens varaktighet, om besittningsrätten är tidsbegränsad.

Räkenskapsperioden ska bestämmas antingen i bolagsordningen eller i det avtal om bolagsbildning som avses i 12 kap. 1 §.

Räkenskapsperioden ska bestämmas antingen i bolagsordningen eller i det avtal om bolagsbildning som avses i 12 kap. 1 §.

Närmare bestämmelser om de mätningsskeden som ska användas när lägenheternas ytor beräknas kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

Närmare bestämmelser om de mätningsskeden som ska användas när lägenheternas ytor beräknas kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bestämmelser om en standardbolagsordning för bostadsaktiebolag kan utfärdas genom förordning av justitieministeriet.

Bestämmelser om en standardbolagsordning för bostadsaktiebolag kan utfärdas genom förordning av justitieministeriet.

2 kap.

2 kap.

Aktier

Aktier

5 §

5 §

Inlösenklausul

Inlösenklausul

Vid inlösen ska följande tillämpas:

Vid inlösen ska följande tillämpas:

1) lösningsrätten gäller all överföring av äganderätten; ingen lösningsrätt föreligger dock, om

1) lösningsrätten gäller all överföring av äganderätten till en aktie eller en kvotdel av en aktie; ingen lösningsrätt föreligger dock, om

Gällande lydelse

- b) aktieförvärvaren är make eller sådan släkting till en tidigare ägare som avses i 2 kap. i ärvdabalken (40/1965), *eller*
c) aktierna har erhållits genom testamente, (fogas)

4) styrelsen ska inom två veckor efter det att styrelsen har fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de *andra* uppgifter som behövs för underrättelsen skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

5 a) styrelsen ska utan dröjsmål underrätta Lantmäteriverket om att lösningsrätten utnyttjas,

6) bolaget har företrädesrätt till inlösen, och styrelsen avgör övriga lösningsberättigades inbördes företrädesrätt genom lottning, och

7) lösenbeloppet ska betalas inom två veckor från utgången av den tidsfrist som nämns i 5 punkten eller, om lösenbeloppet inte är fast bestämt, från det att lösenbeloppet fastställdes.

Lösenbeloppet ska betalas till styrelsen antingen i pengar eller med ett betalningsmedel som en bank verksam i Finland svarar för. Om lösenbeloppet betalas genom bankgiro, ska den dag då betalaren betalat in lösenbeloppet på en bank för girering eller vidtagit någon annan motsvarande åtgärd för betalning av beloppet anses vara betalningsdag. Styrelsen ska betala lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in, utan dröjsmål efter det att uppgift om inlösarens rätt har förts in i aktielägenhetsregistret.

Föreslagen lydelse

- b) aktieförvärvaren är make eller sådan släkting till en tidigare ägare som avses i 2 kap. i ärvdabalken (40/1965),
c) aktierna har erhållits genom testamente;
d) *aktieägarens närstående har erhållit aktien med stöd av 5 kap. 2 § 1 mom. i ärvdabalken,*

4) styrelsen ska inom två veckor efter det att styrelsen har fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de *i 13 § 3 mom. i detta kapitel avsedda* uppgifter som behövs för underrättelsen skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

5 a) styrelsen ska utan dröjsmål underrätta Lantmäteriverket *om att en lösningsrätt föreligger och* om att lösningsrätten utnyttjas,

6) bolaget har företrädesrätt till inlösen, och styrelsen avgör *genom lottning den inbördes företrädesrätten för de övriga lösningsberättigade som betalat lösenbeloppet,*

7) *när någon annan än bolaget utnyttjar lösningsrätten ska lösenbeloppet betalas inom två veckor från utgången av den tidsfrist som nämns i 5 punkten eller, om lösenbeloppet inte är fast bestämt, från det att lösenbeloppet fastställdes.*

Lösenbeloppet ska betalas till styrelsen antingen i pengar eller med ett sådant betalningsmedel som en bank verksam i Finland svarar för. Om lösenbeloppet betalas genom bankgiro, ska den dag då betalaren betalat in lösenbeloppet på en bank för girering eller vidtagit någon annan motsvarande åtgärd för betalning av beloppet anses vara betalningsdag. Styrelsen ska betala lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in utan dröjsmål efter det att uppgift om inlösarens rätt, *som är befriad från tidigare pantsättningar och andra begränsningar, har förts in i aktielägenhetsregistret. Inlösaren ska utan obefogat dröjsmål ansöka om registrering av sin rätt och den hos vilken aktien löses in ska ge sitt samtycke till att*

Gällande lydelse

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:

4) aktieägarens namn och adress, i fråga om fysiska personer födelsedatum och i fråga om juridiska personer hemort, registernummer och det register där den juridiska personen har införts,

13 §

Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs

Aktieförvärvaren ska till styrelsen lämna de uppgifter som behövs för det inlösningsförfarande som avses i 5 §.

15 §

Aktiebokens offentlighet

Fysiska personers adress eller födelsedatum får ges ut endast till aktieägare eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det.

3 kap.

Bolagsvederlag

Föreslagen lydelse

inlösarens rätt förs in i aktielägenhetsregistret.

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:

4) aktieägarens namn och adress, i fråga om fysiska personer födelsedatum och, om personen är död, dödsdag samt i fråga om juridiska personer hemort, registernummer och det register där den juridiska personen har införts,

13 §

Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs

Aktieförvärvaren ska utan dröjsmål till styrelsen lämna de uppgifter som behövs för det inlösningsförfarande som avses i 5 §.

15 §

Aktiebokens offentlighet

Fysiska personers adress eller födelsedatum får ges ut endast till aktieägare, till bolaget eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det.

3 kap.

Bolagsvederlag

4 a §

Gällande lydelse

4 a §

Fördelning av vattenkostnader

Med avvikelse från 4 § är grunden för vederlaget i fråga om bolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen.

4 kap.

Underhåll

2 §

Bolagets underhållsansvar

Bolaget ska underhålla aktielägenheternas konstruktioner *och* isolering. Bolaget är dessutom skyldigt att underhålla värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande grundläggande system. Bolaget svarar dock inte för tvättställ, kar, bassänger eller motsvarande som finns i aktielägenheterna. Bolaget ska reparera de delar av aktielägenheter invändigt som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen eller i en sådan annan del av byggnaden som bolaget har underhållsansvaret för eller på grund av reparation av ett sådant fel.

3 §

Aktieägares underhållsansvar

(fogas)

Föreslagen lydelse

Fördelning av vattenkostnader

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 4 § är grunden för vederlaget i fråga om bolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. *Om den lägenhetsspecifika vattenmätaren är defekt är grunden för vederlaget för lägenheten i fråga tillfälligt en tillförlitlig uppskattning av vattenförbrukningen.*

4 kap.

Underhåll

2 §

Bolagets underhållsansvar

Bolaget ska underhålla aktielägenheternas konstruktioner, isolering *och* fönster. Bolaget är dessutom skyldigt att underhålla värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande grundläggande system. Bolaget svarar dock inte för tvättställ, kar, bassänger eller motsvarande som finns i aktielägenheterna. Bolaget ska reparera de delar av aktielägenheter invändigt som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen eller i en sådan annan del av byggnaden som bolaget har underhållsansvaret för eller på grund av reparation av ett sådant fel.

3 §

Aktieägares underhållsansvar *och* skyldighet att lämna uppgifter

Aktieägaren ska omsorgsfullt sköta en sådan lokal eller ett sådant område som används av aktieägaren och som tillhör

Gällande lydelse

(fogas)

8 §

Aktieägares anmälningsskyldighet i fråga om underhåll som ankommer på bolaget

(fogas)

5 kap.

Ändringsarbeten

1 §

Rätt att utföra ändringsarbete i en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att på egen bekostnad göra ändringar i en aktielägenhet. En sådan ändring ska stämma överens med det ändamål som aktielägenheten är avsedd för enligt bolagsordningen.

8 §

Ändringsarbete i bolagets lokaler

Föreslagen lydelse

bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

En aktieägare som upplåtit aktielägenheten att användas av någon annan ska se till att denne har de uppgifter som behövs om den som fått nyttjanderätt till lägenheten. Aktieägaren ska på motiverad begäran av bolaget lämna uppgifterna till bolaget.

8 §

Aktieägares anmälningsskyldighet i fråga om underhåll som ankommer på bolaget

Anmälningsskyldigheten enligt 1 mom. gäller också fel eller brister i en sådan lokal eller ett sådant område som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

5 kap.

Ändringsarbeten

1 §

Rätt att utföra ändringsarbete i en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att på egen bekostnad göra ändringar i en aktielägenhet. En sådan ändring ska stämma överens med det ändamål som aktielägenheten är avsedd för enligt bolagsordningen. *Aktieägaren svarar för underhåll av ändringsarbeten och extra underhållskostnader som bolaget senare orsakas av ändringsarbetet, om inte något annat följer av 4 kap. 2 § 3 mom.*

8 §

Ändringsarbete i bolagets lokaler

Aktieägaren svarar för underhåll av ett ändringsarbete som avses i denna paragraf

Gällande lydelse

(fogas)

6 kap.

Bolagsstämma

7 §

Aktieägarnas deltagande

Varje aktieägare har rätt att delta i bolagsstämman.

En förutsättning för deltagande är att aktieägaren dagen före bolagsstämman (bolagsstämmans avstämningsdag) är införd i aktieboken eller i det aktielägenhetsregister som avses i 4 § i lagen om ett bostadsdatasystem. Sådana förändringar i aktieinnehavet som har skett efter bolagsstämmans avstämningsdag påverkar inte rätten att delta i bolagsstämman eller aktieägarens röstetal.

21 §

Kallelsesätt

En skriftlig kallelse till bolagsstämma ska sändas till varje aktieägare vars postadress är känd för bolaget eller som har meddelat en e-postadress eller någon annan datakommunikationsförbindelse för sändande av kallelsen.

De kontaktuppgifter som avses i 1 mom. förs in i aktielägenhetsregistret efter anmälan från aktieägaren.

23 §

Ordförande, röstlängd och protokoll

Ordföranden ska se till att det över de närvarande aktieägarna, ombuden och

Föreslagen lydelse

och extra underhållskostnader som bolaget senare orsakas av ändringsarbeten, om inte något annat följer av 4 kap. 2 § 3 mom.

6 kap.

Bolagsstämma

7 §

Aktieägarnas deltagande

(upphävs)

Rätt att delta i bolagsstämman har den som dagen före bolagsstämman är införd som aktieägare i aktieboken eller i det aktielägenhetsregister som avses i 4 § i lagen om ett bostadsdatasystem.

21 §

Kallelsesätt

En skriftlig kallelse till bolagsstämma ska sändas till varje aktieägare till den postadress eller e-postadress som finns i aktielägenhetsregistret.

Aktieägaren kan meddela en kontaktuppgift som avses i 1 mom. för registrering i aktielägenhetsregistret.

23 §

Ordförande, röstlängd och protokoll

Ordföranden ska se till att det över de närvarande aktieägarna, ombuden och biträdena upprättas en förteckning i vilken införs varje aktieägars aktieantal och röstetal (röstlängd). Av uppgifterna i aktieboken ska på bolagsstämman läggas fram aktieägarens

Gällande lydelse

biträdena upprättas en förteckning i vilken införs varje aktieägars aktieantal och röstetal (*röstlängd*). Av uppgifterna i aktieboken ska på bolagsstämman läggas fram aktieägens namn och hemkommun samt antalet aktier specificerade enligt aktieslag och eventuella andra skillnader i de rättigheter och skyldigheter som aktierna medför.

32 §

Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om underhåll och renovering

Bolagsstämman beslutar med sådan majoritet som avses i 26 § om att det för en renovering som gäller vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter inte tas ut vederlag av andra aktieägare. Dessutom krävs för beslutet majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vars aktielägenheter renoveringen gäller.

33 §

Beslut om andra renoveringar

För att täcka de kostnader som orsakas bolaget av en åtgärd enligt 1 eller 2 mom. tas bolagsvederlag ut endast av de aktieägare som samtyckt till detta och av nya ägare till deras aktier. Utgifterna fördelas mellan dem i enlighet med de grunder för vederlaget som föreskrivs i bolagsordningen.

(fogas)

Föreslagen lydelse

namn samt antalet aktier specificerade enligt aktiegrupper och eventuella andra skillnader i de rättigheter och skyldigheter som aktierna medför.

32 §

Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om underhåll och renovering

Bolagsstämman beslutar med sådan majoritet som avses i 26 § om att det för att täcka bolagets betydande kostnader för en renovering som gäller vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter samt för underhåll av ett sådant renoveringsarbete tas ut bolagsvederlag endast av de som äger aktier som medför rätt att besitta sådana lägenheter. Dessutom krävs för beslutet majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vars aktielägenheter renoveringen gäller.

33 §

Beslut om andra renoveringar

För att täcka de betydande kostnader som orsakas bolaget av en renovering enligt 1 eller 2 mom. och för underhåll av ett sådant renoveringsarbete tas bolagsvederlag ut endast av de aktieägare som samtyckt till detta och av nya ägare till deras aktier. Utgifterna fördelas mellan dem i enlighet med de grunder för vederlaget som föreskrivs i bolagsordningen.

33 a §

Grund för betalning av bolagsvederlag i fråga om renovering som gäller installation av laddningspunkter för elbilar

Om bolagsstämman beslutar om en renovering som behövs för installation av laddningspunkter för elbilar med stöd av 32 §

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

5 mom. eller 33 § 1 mom. och det inte i bolagsordningen anges en grund för bolagsvederlaget i fråga om de aktielägenheter som gagnas av renoveringen, fördelas de betydande kostnaderna för renoveringen och underhållet av den jämnt mellan de aktielägenheter som gagnas av renoveringen.

35 §

Samtycke till ändring av bolagsordningen

35 §

Samtycke till ändring av bolagsordningen

(fogas)

(fogas)

En aktieägare som har godkänt beslutet vid bolagsstämman anses ha samtyckt till detta. En aktieägare kan ge sitt samtycke till ett beslut även före eller efter bolagsstämman.

38 §

Likvidation samt överlåtelse av en fastighet i bolaget eller av nyttjanderätten till den eller av en byggnad

Aktieägarnas samtycke krävs inte, när grunden för bolagsvederlaget för en aktielägenhet i samband med en ändring av användningsändamålet ändras så att den motsvarar den grund för bolagsvederlag som tillämpas på andra aktielägenheter med samma användningsändamål och ändringen biträds av minst fyra femtedelar av alla andra aktier och röster i bolaget än ägaren till den aktielägenhet som är föremål för ändringen.

Aktieägarens samtycke krävs inte när aktieägarens rätt att besitta en parkeringsplats som medförs av sådana aktier som avses i 1 kap. 2 § 3 mom. ändras i samband med att det arrangemang som är grunden för besittningsrätten ändras eller upphör, så att aktierna medför rätt att besitta en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen.

En aktieägare som har godkänt beslutet vid bolagsstämman anses ha samtyckt till detta. En aktieägare kan ge sitt samtycke till ett beslut även före eller efter bolagsstämman.

38 §

Likvidation samt överlåtelse av en fastighet i bolaget eller av nyttjanderätten till den eller av en byggnad

Bolagsstämman kan trots 37 § 1 mom. 2 och 5 punkten besluta om likvidation av bolaget och om överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller av nyttjanderätten till dessa, om beslutet biträds av aktieägare med minst fyra

Gällande lydelse

Bolagsstämman kan trots 37 § 1 mom. 2 och 5 punkten besluta om likvidation av bolaget och om överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller av nyttjanderätten till dessa, om beslutet biträds av aktieägare med minst fyra femtedelar av de på bolagsstämman avgivna rösterna och de på stämman företrädde aktierna och

1) det underhåll som bolaget ansvarar för skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada *med beaktande av aktiernas värde och aktielägenheternas användbarhet*,

2) nettotillgångarna för det bolag som upplöses fördelas i förhållande till aktieägarnas aktielägenheters och aktiegrupperns gängse värde.

Ett förslag till beslut enligt 1 mom. ska åtminstone innehålla

1) ett förslag till överlåtelsevillkor för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa och förvärvarens namn och personbeteckning eller företags- och organisationsnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter,

2) förslag till datum för likvidationens början och till villkor för likvidationsförfarandet,

3) ett förslag till beräknad tidpunkt för när aktieägarnas besittningsrätt till aktielägenheterna och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör,

4) ett förslag till fördelningsgrunder och uppskattat belopp för de nettotillgångar som varje aktieägare får för det bolag som upplöses samt betalningstidpunkt,

5) en redogörelse för orsakerna till överlåtelse av fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa *samt utredning om gängse värden för fastigheten och byggnaden och aktieägarnas aktier och besittningsrätt till nuvarande aktielägenheter omedelbart före kallelsen till den bolagsstämma som beslutar om likvidation och överlåtelse*,

6) en redogörelse för sådant behov av underhåll av bolagets byggnader och

Föreslagen lydelse

femtedelar av de på bolagsstämman avgivna rösterna och de på stämman företrädde aktierna och

1) *underhållet av bolagets byggnader och andra lokaler* skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada,

2) nettotillgångarna för det bolag som upplöses fördelas i förhållande till aktieägarnas aktielägenheters och aktiegrupperns gängse värde *eller, om aktielägenheterna och aktiegrupperna inte har gängse värden, i samma förhållande som aktieägarna har aktier i bolaget*.

Ett förslag till beslut enligt 1 mom. ska åtminstone innehålla

1) ett förslag till överlåtelsevillkor för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa och förvärvarens namn och personbeteckning eller företags- och organisationsnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter,

2) förslag till datum för likvidationens början och till villkor för likvidationsförfarandet,

3) ett förslag till beräknad tidpunkt för när aktieägarnas besittningsrätt till aktielägenheterna och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör,

4) ett förslag till fördelningsgrunder och uppskattat belopp för de nettotillgångar som varje aktieägare får för det bolag som upplöses samt betalningstidpunkt,

5) en redogörelse för orsakerna till överlåtelse av fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa,

(upphävs)

Gällande lydelse

fastigheter under minst tio år efter bolagsstämmans beslut som väsentligt påverkar aktieägarnas användning av lokaler och utrymmen i deras besittning, bolagsvederlaget eller andra kostnader för användningen av lokalerna och utrymmena samt en bedömning av underhållskostnaderna,

7) utredning om planläggningen för bolagets fastighet, fastighetens byggrätt och eventuella andra omständigheter som inverkar på fastighetens värde, och

8) en redogörelse för hur överlåtelsen av en fastighet eller nyttjanderätten till den eller av en byggnad och en likvidation påverkar bolagets beskattning.

Bolaget ska utse en eller flera i 41 § avsedda oberoende sakkunniga som ska ge ett motiverat yttrande om det förslag till beslut och de uppgifter som avses i 2 mom. till bolaget och samtliga aktieägare. I yttrandet ska det bedömas

1) om förutsättningarna för beslut med kvalificerad majoritet enligt 1 mom. uppfylls, och

2) om korrekta och tillräckliga uppgifter har lämnats om gängse värden för fastigheten, byggnaden och aktieägarnas aktier och för de aktielägenheter till vilka aktierna medför besittningsrätt och om grunderna för hur de fastställs.

En aktieägare kan biträda beslutet också före eller efter bolagsstämman och motsätta sig beslutet före stämman. En aktieägare som inte har deltagit i bolagsstämman kan biträda beslutet inom en vecka från det att bolagsstämman avslutades. Om ett beslut godkänns med röster som avgetts efter stämman ska aktieägarna utan dröjsmål underrättas om beslutet på det sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas, och tidsfristen enligt 23 § för framläggande av protokollet och tidsfristen enligt 23 kap. 1 eller 2 § för väckande av talan börjar löpa en vecka från det att bolagsstämman avslutades.
(fogas)

Föreslagen lydelse

6) uppgift om planläggningen för bolagets fastighet, fastighetens byggrätt och eventuella andra omständigheter som inverkar på fastighetens värde,

7) en redogörelse för hur överlåtelsen av en fastighet eller nyttjanderätten till den eller av en byggnad och en likvidation påverkar bolagets beskattning.

Till det förslag till beslut som avses i 2 mom. ska det fogas en oberoende sakkunnigs bedömning av

1) gängse värden för bolagets fastighet och byggnad samt aktieägarnas aktiegrupper och aktielägenheter omedelbart före kallelsen till den bolagsstämma som beslutar om likvidation och överlåtelse,

2) sådant behov av underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under minst tio år efter bolagsstämmans beslut som väsentligt påverkar aktieägarnas användning av lokaler och utrymmen i deras besittning, bolagsvederlaget eller andra kostnader för användningen av lokalerna och utrymmena samt en bedömning av underhållskostnaderna.

En aktieägare kan biträda beslutet också före eller efter bolagsstämman och motsätta sig beslutet före stämman. En aktieägare som inte har deltagit i bolagsstämman kan biträda beslutet inom en vecka från det att bolagsstämman avslutades. Om ett beslut godkänns med röster som avgetts efter stämman ska aktieägarna utan dröjsmål underrättas om beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Tidsfristen enligt 23 § för framläggande av protokollet och tidsfristen enligt 23 kap. 1 eller 2 § för väckande av talan börjar löpa en vecka från det att bolagsstämman avslutades.

Efter ett beslut om likvidation och överlåtelse enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll som om det försummas avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Bolagsstämman kan med sådan kvalificerad majoritet som avses i 1 mom. besluta att bolagets och aktieägarens underhållsansvar

Gällande lydelse

En aktieägars besittningsrätt och skyldighet att betala bolagsvederlag fortsätter högst tre månader efter det att beslut om likvidation har fattats och överlåtelsepriset för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa har betalats till bolaget.

39 §

Beslut om rivning och nybygge

Efter ett beslut om rivning och nybygge enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll *som behövs för att undvika ytterligare skador, eller* som om det försummas avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Om verkställigheten av bolagsstämmans beslut förfaller, tillämpas detta moment inte längre.

43 §

Inlösen av minoritetsaktier i bolaget

Den som innehar mer än nio tiondelar av bolagets samtliga aktier och röster (*inlösare*) har rätt att till gängse pris lösa in de övriga

Föreslagen lydelse

enligt detta moment ska begränsas samt att en bestämmelse om sådan begränsning av underhållsansvaret ska tas in i bolagsordningen innan beslut om likvidation och överlåtelse fattas. Beslutet kan fattas, om underhållet av bolagets byggnad och andra lokaler skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada. Till ett sådant förslag till beslut ska det fogas en oberoende sakkunnigs bedömning enligt 3 mom.

En aktieägars besittningsrätt och skyldighet att betala bolagsvederlag fortsätter högst tre månader efter det att beslut om likvidation har fattats och överlåtelsepriset för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa har betalats till bolaget.

39 §

Beslut om rivning och nybygge

Efter ett beslut om rivning och nybygge enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll som om det försummas avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Om verkställigheten av bolagsstämmans beslut förfaller, tillämpas detta moment inte längre.

43 §

Inlösen av minoritetsaktier i bolaget

Den som innehar mer än nio tiondelar av bolagets samtliga aktier och röster (*inlösare*) har rätt att till gängse pris lösa in de övriga aktieägarnas aktier, *om underhållet av bolagets byggnad eller andra lokaler skulle orsaka avsevärd skada för aktieägarna. En aktieägare vars aktier kan lösas in (minoritetsaktieägare)* har på motsvarande sätt rätt att kräva inlösen av sina aktier.

Gällande lydelse

aktieägarnas aktier, om det underhåll bolaget ansvarar för skulle orsaka avsevärd skada för aktieägarna *med beaktande av aktiernas värde och aktielägenheternas användbarhet*. En aktieägare vars aktier kan lösas in (*minoritetsaktieägare*) har på motsvarande sätt rätt att kräva inlösen av sina aktier.

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

6 §

Styrelsens protokoll

(fogas)

Föreslagen lydelse

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

6 §

Styrelsens protokoll och handlingar som gäller en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att utan dröjsmål få en kopia av en sådan handling som gäller aktieägarens aktielägenhet och som bolaget innehar och som är av betydelse för användning och underhåll av lägenheten eller bedömning av kostnaderna för dessa eller för utövande av aktieägarens rättigheter eller fullgörande av dennes skyldigheter. Kopian får dock inte lämnas ut, om det skulle medföra väsentlig olägenhet för bolaget. En skälig avgift som styrelsen fastställer får tas ut för utlämnandet av kopian.

8 kap.

Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

1 §

Tillträde till en aktielägenhet

En ledamot i bolagets styrelse och disponenten samt den som har bemyndigats av styrelsen eller disponenten har rätt att få tillträde till en aktielägenhet, när detta behövs för tillsynen över aktielägenhetens skick och skötsel eller för underhålls- eller ändringsarbeten i aktielägenheten eller tillsynen över dessa.

Besöket i aktielägenheten ska ske vid en tidpunkt som är lämplig för aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, om detta inte hindras av att arbetet är brådskande eller av dess art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på

8 kap.
Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

1 §

Tillträde till en aktielägenhet

En ledamot i bolagets styrelse och disponenten samt den som har bemyndigats av styrelsen eller disponenten har rätt att få tillträde till en aktielägenhet, när detta behövs för tillsynen över aktielägenhetens skick och skötsel eller för underhålls- eller

Gällande lydelse

ändringsarbeten i aktielägenheten eller tillsynen över dessa.

Besöket i aktielägenheten ska ske vid en tidpunkt som är lämplig för aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, om detta inte hindras av att arbetet är brådskande eller av dess art.

(fogas)

(fogas)

Om tillträde vägras, har styrelseledamöterna och disponenten rätt att få handräckning av polisen.

(fogas)

2 §

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

Bolagsstämman kan besluta att den aktielägenhet som en aktieägare besitter tas i bolagets besittning för högst tre år, om

(fogas)

Föreslagen lydelse

aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare och aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lägenheten genomföras inom skäligen tid efter det att svarstiden har gått ut, förutsatt att aktieägaren på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i en aktielägenhet genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som överenskommits med aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, ska det i lägenheten i samband med besöket lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket, namnet på den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till den som ger ytterligare information om besöket.

Om tillträde vägras, har styrelseledamöterna och disponenten rätt att få handräckning av polisen.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om tillträde till en aktielägenhet och om ordnande av besök i en aktielägenhet tillämpas också på en lokal som tillhör bolaget och som används av en aktieägare eller en innehavare av en aktielägenhet och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

2 §

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

Bolagsstämman kan besluta att den aktielägenhet som en aktieägare besitter tas i bolagets besittning för högst tre år, om

4) kortvarig uthyrning av en bostadslägenhet medför tilläggskostnader eller olägenhet för bolaget eller aktieägarna på ett sätt som avviker från boende,

5) det förs ett störande liv i aktielägenheten,

6) aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten inte iakttar vad som krävs för bevarande av hälsan eller ordningen i bolagets lokaler och utrymmen,

Gällande lydelse

4) det förs ett störande liv i aktielägenheten,
eller

5) aktieägaren eller någon annan som bor i
aktielägenheten inte iakttar vad som krävs för
bevarande av ordningen i bolagets lokaler och
utrymmen.

(fogas)

Föreslagen lydelse

7) det finns ett sådant synnerligen vägande
skäl för att ta aktielägenheten i bolagets
besittning som är jämförbart med 5 eller 6
punkten.

(upphävs)

3 §

Tilldelande av varning

Varningen ska delges på det sätt som
föreskrivs om delgivning av stämning eller
annars bevisligen. Om aktieägaren,
hyresgästen eller den boende som annars fått
rätt att använda aktielägenheten inte har
kunnat anträffas trots försök, får varningen
sändas till honom eller henne i ett
rekommenderat brev som han eller hon anses
ha fått del av den sjunde dagen efter det att
brevet postades.

Om det inte är känt vem som är aktieägare
eller hyresgäst eller som annars har fått rätt
att använda lägenheten, kan varningen delges
aktieägaren, hyresgästen eller den som
annars har fått rätt att använda lägenheten
genom att den publiceras i den officiella
tidningen eller någon tidning som är allmän
på orten och genom att information om
varningen dessutom lämnas till den
aktielägenhet som varningen om att ta
aktielägenheten i bolagets besittning gäller.
Aktieägaren, hyresgästen eller den som fått
rätt att använda aktielägenheten anses då ha
fått del av varningen den dag då tidningen
kommer ut.

Om det inte är möjligt att delge varningen
på det sätt som föreskrivs om delgivning av
stämning till en sådan aktieägare, hyresgäst

(upphävs)

(upphävs)

eller person som annars har fått rätt att använda lägenheten vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan varningen delges denne genom att publicera den i den officiella tidningen och lämna information om varningen till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut. Om e-postadressen till aktieägaren, hyresgästen eller den som annars fått rätt att använda lägenheten är känd för bolaget, ska uppgift om en varning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

(fogas)

3 a §

Delgivning av varning

En varning ska delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Om aktieägaren, hyresgästen eller den boende som annars har fått rätt att använda aktielägenheten inte har kunnat anträffas trots försök, får varningen sändas till honom eller henne i ett rekommenderat brev som han eller hon anses ha fått del av den sjunde dagen efter det att brevet postades.

Varningen får också delges genom att sända den till den e-postadress som aktieägaren meddelat enligt 6 kap. 21 § 2 mom. eller via en sådan elektronisk kommunikationskanal för hyresgästen om vars användning hyresgästen har avtalat med hyresvärden. Dessutom ska mottagaren sändas en avisering om att delgivningen är tillgänglig via en annan elektronisk kommunikationskanal som mottagaren av delgivningen motiverat kan antas använda. En förutsättning för användning av e-post eller en annan elektronisk kommunikationskanal är att det inte är uppenbart att mottagaren inte får information om varningen via kommunikationskanalen. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av varningen den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren. Varningen kan inte delges på det sätt som avses i detta moment, om avsändaren visste eller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, skada eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den elektroniska kommunikationskanal som mottagaren meddelat.

Om det inte är känt vem som är aktieägare eller hyresgäst eller annars har fått rätt att använda lägenheten, kan varningen delges aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda lägenheten genom att varningen publiceras i den officiella tidningen eller någon tidning som är allmän på orten och genom att information om varningen dessutom lämnas till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut.

Om det inte är möjligt att delge varningen på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som annars har fått rätt att använda lägenheten vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan varningen delges denne genom att publicera den i den officiella tidningen och lämna information om varningen till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut. Om e-postadressen till aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda lägenheten är känd för bolaget, ska uppgift om en varning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

4 §

Delgivning av beslutet

Bolagsstämman beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning ska delges aktieägaren, hyresgästen och den som bor i aktielägenheten och annars har fått rätt att använda den utan dröjsmål på samma sätt som föreskrivs i 3 a § om delgivning av varning. I annat fall är beslutet utan verkan.

4 §

Delgivning av beslutet

Gällande lydelse

Bolagsstämmans beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning ska delges aktieägaren, hyresgästen och den som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den. Delgivningen ska ske inom 60 dagar från det att beslutet fattades på samma sätt som föreskrivs i 3 § om delgivning av varning. I annat fall är beslutet utan verkan.

Den tidsfrist som anges i 1 mom. tillämpas inte, om delgivning av bolagsstämmans beslut till en aktieägare som vistas utomlands, hyresgäst som vistas utomlands eller person som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den och som vistas utomlands söks på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning. Delgivning av beslutet ska då sökas inom 60 dagar från det att beslutet fattades.

(fogas)

Föreslagen lydelse

(upphävs)

8 §

Egendom som blivit kvar i en aktielägenhet eller bolagets lokaler

Om egendom som kan antas tillhöra aktieägaren, en hyresgäst eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten efter att lägenheten tagits i bolagets besittning blivit kvar i lägenheten eller i en lokal som tillhör bolaget och som använts av aktieägaren och denna person inte tar egendomen i besittning inom den tidsfrist som föreskrivs i 2 mom., övergår egendomen efter tidsfristen utan vederlag till bolaget. Bolaget kan dock genast förstöra avfall och annan uppenbart värdelös egendom, förutom om det är fråga om fotografier, handlingar eller andra motsvarande föremål.

Tidsfristen är en månad från det att bolaget har meddelat om egendomen och övergången av äganderätten till den. Tidsfristen är fyra månader från det att bolaget har fått aktielägenheten i sin besittning, om meddelandet inte kan lämnas till aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. tillämpas också på sådan egendom som lämnats i bolagets lokaler eller på bolagets område och som medför betydande olägenhet för användningen av lokalerna eller området. Om det inte är känt vem egendomen tillhör, ska det meddelas om egendomen och övergången av äganderätten till den på ett sådant sätt att aktieägarna, hyresgästerna och andra som bor i aktielägenheterna har möjlighet att ta

del saken. Tidsfristen för när egendomen utan vederlag övergår till bolaget är i detta fall sex månader från meddelandet.

Bolaget ska sköta egendomen för aktieägarens eller hyresgästens räkning eller för någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten tills denne tar emot egendomen eller tills tidsfristen enligt 2 eller 3 mom. har gått ut. Bolaget är ansvarigt för sådan skada på egendomen som orsakats avsiktligt eller av oaktsamhet. Aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten är skyldig att ersätta bolaget för behövliga kostnader för skötsel och förstöring.

Äganderätten till egendomen övergår dock inte och egendomen får, med undantag för avfall, inte förstöras, om något annat följer av någon annan lag.

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas inte på egendom som avses i 4 § 1 mom. i hittegodslagen (778/1988) eller i 17 och 18 § i den lagen.

9 kap.

Revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning

13 §

Beslut om särskild granskning

En aktieägare kan hos Tillstånds- och tillsynsverket ansöka om särskild granskning av bolagets förvaltning och bokföring under en viss tid som sträcker sig högst till den bolagsstämma som avses i 2 mom. eller om särskild granskning av vissa åtgärder eller omständigheter. En förutsättning är att förslaget har behandlats på bolagsstämman och biträtts så som avses i 2 mom. Ansökan till Tillstånds- och tillsynsverket ska göras inom en månad från bolagsstämman. Om bolaget har sin hemort i landskapet Åland ska ansökan om särskild granskning dock göras hos Statens ämbetsverk på Åland.

—————

9 kap.

Revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning

13 §

Beslut om särskild granskning

En aktieägare kan hos Tillstånds- och tillsynsverket ansöka om särskild granskning av bolagets förvaltning och bokföring under en viss förfluten tid eller om särskild granskning av vissa åtgärder eller omständigheter. En förutsättning är att förslaget har behandlats på bolagsstämman och biträtts så som avses i 2 mom. Ansökan

Gällande lydelse

ska göras inom en månad från bolagsstämman. Om bolaget har sin hemort i landskapet Åland ska ansökan om särskild granskning dock göras hos Statens ämbetsverk på Åland.

14 §

Särskild granskare

En särskild granskare ska vara en fysisk person eller en revisionssammanslutning. Den särskilda granskaren ska ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som granskningsuppdragets art och omfattning förutsätter. Vad som i 2 kap. 7 §, 3 kap. 9 och 10 §, 4 kap. 6–8 § och 10 kap. 9 § i revisionslagen föreskrivs om revisorer tillämpas också på en särskild granskare.

(fogas)

15 §

Granskningsyttrande

Över en särskild granskning ska ges ett yttrande till bolagsstämman. Yttrandet ska i minst två veckors tid före bolagsstämman hållas tillgängligt för aktieägarna på den plats som anges i stämmokallelsen. Yttrandet ska också utan dröjsmål sändas till de aktieägare

Föreslagen lydelse

14 §

Särskild granskare

En särskild granskare ska vara en fysisk person eller en revisionssammanslutning. Den särskilda granskaren ska ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som granskningsuppdragets art och omfattning förutsätter. Vad som i 2 kap. 7 §, 3 kap. 10 §, 4 kap. 6–8 § och 10 kap. 9 § i revisionslagen föreskrivs om revisorer tillämpas också på en särskild granskare.

14 a §

Organs skyldighet att biträda en särskild granskare

Styrelsen och disponenten ska ge den särskilda granskaren möjlighet att utföra den särskilda granskningen i den omfattning som den särskilda granskaren finner behövlig samt ge granskaren de handlingar som behövs för granskningen eller annan sådan yrkesmässig utredning och hjälp som behövs för granskningen och som den särskilda granskaren begär.

15 §

Granskningsyttrande

Över en särskild granskning ska ges ett yttrande till bolagsstämman. *Yttrandet ska de huvudsakliga iakttagelserna läggas fram och där ska också ingå ett yttrande om huruvida bolagets styrelse och disponent utan dröjsmål har fullgjort sin skyldighet att biträda den särskilda granskaren på det sätt som föreskrivs i 14 a §.*

Styrelsen ska underrätta aktieägarna om att yttrandet har färdigställts skriftligen eller på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Meddelandet ska lämnas en månad efter att bolaget tagit emot yttrandet. Yttrandet ska från och med att meddelandet lämnas hållas tillgängligt för aktieägarna på en angiven plats och utan dröjsmål sändas till

Gällande lydelse

som ber om det. Yttrandet ska dessutom läggas fram på bolagsstämman.
(fogas)

Föreslagen lydelse

de aktieägare som ber om det samt läggas fram på bolagsstämman. Om yttrandet inte har behandlats på en bolagsstämma för vilken stämmokallelsen har sänts efter att yttrandet har lämnats till bolaget, har en styrelseledamot, disponenten, en revisor, en verksamhetsgranskare eller en aktieägare rätt att hos Tillstånds- och tillsynsverket ansöka om rätt att sammankalla en extra bolagsstämma enligt 6 kap. 18 § 2 mom. för att behandla yttrandet över den särskilda granskningen. Om bolaget har sin hemort i landskapet Åland ska ansökan om rätten att sammankalla en extra bolagsstämma dock göras hos Statens ämbetsverk på Åland.

16 §

Arvode och övriga kostnader

En särskild granskare har rätt till ett arvode av bolaget. Granskaren kan av bolaget begära ett skäligt förskott på eller en skälig säkerhet för sitt arvode. Bolaget svarar också för övriga kostnader för särskild granskning.

16 §

Arvode och övriga kostnader

En särskild granskare har rätt till ett arvode av bolaget. Bolaget svarar också för de övriga kostnaderna för särskild granskning. En domstol kan dock av särskilda skäl ålägga en aktieägare som har ansökt om särskild granskning att helt eller delvis ersätta bolaget för granskningskostnaderna.

13 kap.

Aktieemission

2 §

Allmänna bestämmelser om beslutsfattandet

—————
Bolagsstämman kan också genom sitt beslut ge styrelsen bemyndigande att besluta om

13 kap.

Aktieemission

2 §

Allmänna bestämmelser om beslutsfattandet

—————
Bolagsstämman kan också genom sitt beslut ge styrelsen bemyndigande att besluta om emission mot vederlag i dess helhet eller till någon del (*emissionsbemyndigande*). Då ska maximiantalet aktier som emitteras framgå av bolagsstämmans beslut. Bemyndigandet är i kraft två år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Ett nytt emissionsbemyndigande upphäver ett tidigare, om inte något annat beslutas.
—————

Gällande lydelse

emission mot vederlag i dess helhet eller till någon del (*emissionsbemyndigande*). Då ska maximiantalet aktier som emitteras framgå av bolagsstämmans beslut. Bemyndigandet är i kraft ett år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Ett nytt emissionsbemyndigande upphäver ett tidigare, om inte något annat beslutas.

18 kap.

Bolagets egna aktier

2 §

Begränsning av tillämpningsområdet

Vad som i detta kapitel föreskrivs om förvärv och inlösen av egna aktier och mottagande av egna aktier som pant ska inte tillämpas när bolaget

1) vid en fusion eller delning får egna aktier i sin ägo eller som pant när det tar emot ett annat bolags tillgångar eller skulder,

2) på auktion köper egna aktier som har utmätts för bolagets fordran, eller

3) vederlagsfritt får egna aktier.

(fogas)

Föreslagen lydelse

18 kap.

Bolagets egna aktier

2 §

Begränsning av tillämpningsområdet

Vad som i detta kapitel föreskrivs om förvärv och inlösen av egna aktier och mottagande av egna aktier som pant ska inte tillämpas när bolaget

1) vid en fusion eller delning får egna aktier i sin ägo eller som pant när det tar emot ett annat bolags tillgångar eller skulder,

2) på auktion köper egna aktier som har utmätts för bolagets fordran.
(upphävs)

2 a §

Särskilt villkor för inlösen av aktier

Bolaget har en skyldighet att av aktieägaren lösa in sådana i 1 kap. 2 § 3 mom. avsedda aktier som berättigar till besittning av en parkeringsplats, när det arrangemang som är grunden för den besittningsrätt som aktierna medför ändras eller upphör och besittningsrätten inte kan riktas till en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen.

Om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen ska följande iakttas vid inlösen:

1) lösenbeloppet är aktiens gängse pris,

2) bolaget ska senast en månad innan besittningsrätten till parkeringsplatsen upphör meddela aktieägaren om bolagets skyldighet att lösa in aktieägarens aktier,

3) lösenbeloppet för aktierna ska betalas till aktieägaren inom två månader från det att besittningen av parkeringsplatsen har upphört, eller om ingen överenskommelse har nåtts om lösenbeloppet, en månad efter det att lösenbeloppet fastställdes,

4) beslut om inlösen fattas av styrelsen.

Gällande lydelse

4 §

Bestämmelser om beslutsfattandet

Beslut om förvärv och inlösen av bolagets egna aktier fattas av bolagsstämman. Beslutet ska fattas med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 §. Ett bolag får inte förvärva eller lösa in alla sina egna aktier.

5 §

Innehållet i förvärvs- och inlösenbeslut

I förvärvs- och inlösenbeslut ska nämnas

7) hur förfarandet påverkar bolagets eget kapital.

6 §

Ogiltigförklaring och avyttring av aktier i vissa situationer

Styrelsen kan besluta ogiltigförklara egna aktier som innehas av bolaget.

Föreslagen lydelse

I bolagsordningen kan det inte bestämmas om en kortare tidsfrist än vad som föreskrivs i 2 mom. 2 punkten och inte heller om en längre tidsfrist än vad som föreskrivs i 3 punkten i det momentet.

Bolaget kan lösa in aktier endast med utdelningsbara medel.

4 §

Bestämmelser om beslutsfattandet

Beslut om förvärv och inlösen av bolagets egna aktier fattas av bolagsstämman. Beslutet ska fattas med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 §. *Beslutet kan dock fattas med sådan majoritet som avses i 26 § i det kapitlet, om bolaget förvärvar sina aktier utan vederlag och aktierna inte är förenade med ett obetalt, förfallet bolagsvederlag eller en obetald bolagslåneandel.* Ett bolag får inte förvärva eller lösa in alla sina egna aktier.

5 §

Innehållet i förvärvs- och inlösenbeslut

I förvärvs- och inlösenbeslut ska nämnas

7) hur förfarandet påverkar bolagets eget kapital och aktieägarnas skyldighet att betala vederlag.

6 §

Ogiltigförklaring och avyttring av aktier i vissa situationer

Bolagsstämman kan besluta ogiltigförklara egna aktier som innehas av bolaget.

Ogiltigförklaringen och en ändring av bolagsordningen i anslutning till den ska utan dröjsmål anmälas för registrering. Aktierna är ogiltiga när anmälan har registrerats.

22 kap.

Gällande lydelse

Ogiltigförklaringen ska utan dröjsmål anmälas för registrering. Aktierna är ogiltiga när anmälan har registrerats.

22 kap.

Upplösning av bolag

25 §

Konkurs

Bolagets egendom kan avträdas till konkurs genom beslut av styrelsen eller, om bolaget har gått i likvidation, med stöd av likvidatorernas beslut. Under konkursen företräds bolaget som konkursgäldenär av styrelsen och disponenten eller av de likvidatorer som utsetts innan konkursen började. Under konkursen kan nya styrelseledamöter eller nya likvidatorer väljas.

(fogas)

(fogas)

Föreslagen lydelse

Upplösning av bolag

25 §

Konkurs

Bolagets egendom kan avträdas till konkurs genom beslut av *bolagsstämman* eller, om bolaget har gått i likvidation, med stöd av likvidatorernas beslut. *Styrelsen får dock fatta beslut om att avträda bolagets egendom till konkurs, om bolagsstämmans beslut inte kan inväntas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. Bolaget ska utan dröjsmål skriftligen underrätta aktieägarna om beslutet på den adress som har meddelats till bolaget eller på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas.*

Under konkursen företräds bolaget som konkursgäldenär av styrelsen och disponenten tillsammans eller av de likvidatorer som utsetts innan konkursen började. Under konkursen kan nya styrelseledamöter eller nya likvidatorer väljas.

Aktieägarens rätt att besitta aktielägenheten och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör en månad efter att boförvaltaren har delgett aktieägaren domstolens beslut om att försätta bolaget i konkurs. Boförvaltaren kan delge aktieägaren beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Aktieägaren anses då fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att beslutet sändes till aktieägaren. Dessutom ska boförvaltaren utan dröjsmål lämna uppgift om beslutet till aktielägenheten. Bolaget och aktieägaren har mellan meddelandet av beslutet om försättande i konkurs och upphörandet av aktieägarens besittningsrätt ansvar endast för sådant omedelbart underhåll av fastigheten och byggnaden som om det försummas väsentligt begränsar användningen av aktielägenheterna.

Hyresavtalet mellan en aktieägare och dennes hyresgäst upphör utan uppsägning vid samma tidpunkt som aktieägarens rätt att besitta aktielägenheten upphör. Detsamma gäller upphörandet av rätten för någon annan som bor i aktielägenheten och fått

Gällande lydelse

(fogas)

(fogas)

Om det inte återstår några tillgångar när konkursen avslutas eller om det under konkursen har bestämts om användningen av de återstående tillgångarna, anses bolaget upplöst så snart slutredovisningen har godkänts.

Om det när konkursen avslutas återstår andra tillgångar än sådana som ska användas under konkursen och bolaget inte hade gått i likvidation när dess egendom avträdades till konkurs, ska styrelsen utan dröjsmål sammankalla bolagsstämman för att besluta om bolagets verksamhet ska fortsätta eller om bolaget ska gå i likvidation. Om bolagsstämman beslutar fortsätta bolagets

Föreslagen lydelse

nyttjanderätt. Aktieägaren ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt om denna tidpunkt. Om aktieägaren försummar underrättelsen, har hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt rätt att få skälig ersättning för flyttkostnader av aktieägaren, om inte aktieägaren kan visa att hyresgästen eller den som fått nyttjanderätt på något annat sätt hade kännedom om upphörandet av aktieägarens besittningsrätt.

Stämning som gäller vräkning av en aktieägare när aktieägarens besittningsrätt upphört kan med iakttagande av vad som föreskrivs i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas till den aktielägenhet som ärendet gäller. Om aktieägarens e-postadress är känd, ska uppgift om en stämning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

Om det inte återstår några tillgångar när konkursen avslutas eller om det under konkursen har bestämts om användningen av de återstående tillgångarna, anses bolaget upplöst så snart slutredovisningen har godkänts.

Om det när konkursen avslutas återstår andra tillgångar än sådana som ska användas under konkursen och bolaget inte hade gått i likvidation när dess egendom avträdades till konkurs, ska styrelsen utan dröjsmål sammankalla bolagsstämman för att besluta om bolagets verksamhet ska fortsätta eller om bolaget ska gå i likvidation. Om bolagsstämman beslutar fortsätta bolagets verksamhet, ska styrelsen utan dröjsmål göra registeranmälan om detta. Om bolaget hade gått i likvidation när det försattes i konkurs ska 18 § iakttas.

Om bolagets konkurs har avslutats och nya tillgångar framkommer, gäller vad som i 19 kap. i konkurslagen (120/2004) föreskrivs om utredning i efterhand. Om bolaget efter

Gällande lydelse

verksamhet, ska styrelsen utan dröjsmål göra registeranmälan om detta. Om bolaget hade gått i likvidation när det försattes i konkurs ska 18 § iakttas.

Om bolagets konkurs har avslutats och nya tillgångar framkommer gäller vad som i 19 kap. i konkurslagen (120/2004) föreskrivs om utredning i efterhand. Om bolaget efter konkursen fortfarande har tillgångar, ska det förfaras på det sätt som föreskrivs i 3 mom.

23 kap.

Klander av beslut

2 §

Ogiltiga stämmobeslut

En aktieägare, *styrelsen*, en styrelseledamot eller disponenten får väcka talan mot bolaget för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt.

27 kap.

Straffbestämmelser

2 §

Bostadsaktiebolagsförseelse

Den som uppsåtligen

2) bryter mot vad som i 6 kap. 23 § 4 mom. föreskrivs om att hålla bolagsstämmans protokoll tillgängliga, eller

3) bryter mot vad som i denna lag föreskrivs om upprättande av bokslut eller koncernbokslut eller om slutredovisning vid ett bolags fusion, delning eller likvidation, (fogas)

(fogas)

Föreslagen lydelse

konkursen fortfarande har tillgångar, ska vad som föreskrivs i 7 mom. iakttas.

23 kap.

Klander av beslut

2 §

Ogiltiga stämmobeslut

En aktieägare, en styrelseledamot eller disponenten får väcka talan mot bolaget för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt.

27 kap.

Straffbestämmelser

2 §

Bostadsaktiebolagsförseelse

Den som uppsåtligen

1) bryter mot vad som i 6 kap. 23 § 4 mom. föreskrivs om att hålla bolagsstämmans protokoll tillgängliga,

2) bryter mot vad som i denna lag föreskrivs om upprättande av bokslut eller koncernbokslut eller om slutredovisning vid ett bolags fusion, delning eller likvidation,

3) i syfte att förhindra eller fördröja den särskilda granskningen försummar sin skyldighet enligt 9 kap. 14 a § att biträda den särskilda granskaren, eller

4) försummar att inom den tidsfrist som föreskrivs i 9 kap. 15 § 2 mom. underrätta aktieägarna om att yttrandet över den särskilda granskningen har färdigställts eller försummar att hålla det tillgängligt på det sätt som förutsätts i det momentet,

ska, om gärningen inte är ringa eller om strängare straff för den inte föreskrivs någon annanstans i lag, för bostadsaktiebolagsförseelse dömas till böter.

Gällande lydelse

ska, om gärningen inte är ringa eller om strängare straff för den inte föreskrivs någon annanstans i lag, för bostadsaktiebolagsförseelse dömas till böter.

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

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, det som föreskrivs om det aktielägenhetsregister som avses i 2 kap. 1 a § eller från tillämpningen av 2 kap. 4 § 2 mom. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

(fogas)

Föreslagen lydelse

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

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, det som föreskrivs om det aktielägenhetsregister som avses i 2 kap. 1 a § eller från tillämpningen av 2 kap. 4 § 2 mom., 3 kap 4 a § eller 5 § i detta kapitel. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

5 §

Skadeståndsskyldighet för ömsesidigt fastighetsaktiebolag

Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag ska ersätta skada som bolaget genom att medverka till en överträdelse av den bolagslag som tillämpas på bolaget eller av bolagsordningen uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat en aktieägare eller någon annan person.

Om skadan har orsakats genom överträdelse av den tillämpliga bolagslagen på annat sätt än endast genom överträdelse av lagens bestämmelser om centrala principer för verksamheten eller om skadan har orsakats genom överträdelse av en bestämmelse i bolagsordningen, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte bolaget visar att det har handlat omsorgsfullt.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Denna lag träder i kraft den 20.

På skadestånd som baserar sig på en gärning eller underlåtelse som har skett före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

En ändring av en bestämmelse i bolagsordningen som avviker från 28 kap. 1 § 2 mom. och 5 § i denna lag så att den är förenlig med de nämnda bestämmelserna ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

På aktier som överförts före ikraftträdandet av denna lag tillämpas i fråga om inlösenklausuler de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Om ansökan om särskild granskning har registrerats hos Tillstånds- och tillsynsverket före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser om särskild granskning som gällde vid ikraftträdandet.

Statsrådets förordning

om ändring av statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheter ytor och om disponentintyg

I enlighet med statsrådets beslut
ändras i statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheter ytor och om disponentintyg (365/2010) 4 § 5 punkten, 5 § 11 punkten och 6 § 1 mom. 4 punkten, och
fogas till 4 § nya 8 a-, 8 b- och 16 punkter, till 5 § nya 3 a-, 6 a-, 7 a- och 14 punkter och till 6 § 1 mom. nya 5 och 6 punkter som följer:

4 §

Uppgifter om en aktielägenhet

Följande uppgifter om en aktielägenhet ska antecknas i disponentintyget:

5) namnet på den som har antecknats i aktieboken som ägare till aktiegruppen, om det fortfarande finns ett aktiebrev i pappersform över aktiegruppen,

8 a) vid behov uppgift om en skyldighet att betala vederlag för att täcka kostnaderna för underhållet av en sådan renovering som avses i 6 kap. 32 § 5 mom. eller 6 kap. 33 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag,

8 b) vid behov uppgift om en skyldighet att betala vederlag för att täcka kostnaderna för en i 6 kap. 33 a § i lagen om bostadsaktiebolag avsedd renovering som gäller installation av laddningspunkter för elbilar,

16) vid behov uppgift om att besittningen av aktielägenheten grundar sig på ett arrangemang enligt 1 kap. 2 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag samt de centrala villkoren för besittningsrätten.

5 §

Uppgifter om bolagets fastigheter och byggnader

Följande uppgifter om bolagets fastigheter och byggnader ska antecknas i disponentintyget:

3 a) vid behov grunden för besittningen av sådana parkeringsplatser som avses i 1 kap. 2 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag,

6 a) servitutsreglering och samreglering av fastigheten,

7 a) på begäran uppgift om i hur många aktielägenheter den boende enligt registeruppgifterna är en aktieägare,

11) uppgift om bedömningar och undersökningar av en byggnads skick och kartläggningar av asbest och skadliga ämnen som har utförts i bolaget samt om sådana andra redogörelser och

uppgifter om bolagets fastigheter och byggnader som bolaget har och som väsentligt kan inverka på användningen av aktielägenheterna eller på kostnaderna för användningen av dem,

14) uppgift om sådana väsentliga undersökningar och reparationer som utförts i bolaget och i lägenheterna och som inverkar eller kan inverka på användningen av lägenheterna eller på kostnaderna för användningen av dem.

6 §

Uppgifter om bolagets ekonomi

Disponentintyget ska innehålla följande uppgifter om bolagets ekonomi:

- 4) uppgifter om bolagets försäkringar,
- 5) uppgifter om säkerheter för ett nybyggnadsobjekt,
- 6) uppgifter om den andel som fonderas på förhand för varje aktiegrupp eller om betalda förskott på vederlag.

Denna förordning träder i kraft den 20 .