

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till
ny lagstiftning om bostadsaktiebolag**

PROPOSITIONENS HUVUDSAKIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en ny lag om bostadsaktiebolag. Målet är en reform som främjar boende i bostadsaktiebolagsform så att boendet med hänsyn till aktieägarna kan ordnas så effektivt och tryggt som möjligt samt på ett tillräckligt förutsägbart sätt.

Det gemensamma beslutsfattandet och aktieägarnas självbestämmanderätt samt gränserna för bolagets och aktieägarnas ansvar görs klarare särskilt när det gäller underhållsansvar, aktieägarnas ändringsarbeten och bolagets beslutsfattande i fråga om underhåll och ändringsarbeten. Dessutom förtydligas innehållet i likställighetsprincipen och beaktandet av principen i bolagets beslutsfattande. Relationen mellan aktieägaren och bolaget klargörs också så att bestämmelserna om klander av bolagets beslut och om skadeståndsansvar ses över.

I fråga om underhållsansvaret föreslås att lagstiftningen görs tydligare så att varje aktieägare inom ramen för sina påverkningssjämligheter ansvarar för konstruktioner, ytor och utrustning som slits till följd av att lägenheten används eller som till betydande del motsvarar aktieägarens personliga smak. Det föreslås att det krav på samma standard som begränsar bolagets underhållsansvar ska frångås och att bolagets ansvar när det gäller underhåll av basservicen utvidgas något. Dessutom utreds bolagets ansvar när det gäller åtgärder som vidtas för att reparera en skada som uppkommit i en aktieägares bostad samt föreskrivs om skyldigheten för aktieägare att underrätta bolaget om vissa underhållsarbeten och om bolagets rätt att övervaka underhållsarbetet.

Det föreslås att också gränsen mellan underhåll och ändring preciseras så att bolaget och aktieägaren har rätt att utföra underhållsarbeten enligt de krav som gäller nybyggnad. Å andra sidan har bolaget eller aktieägarna inte rätt att kräva att någon annan i samband med underhåll ska iaktta samma nivå för ny-

byggnad, om minimikraven för ombyggnad är lägre. Såsom underhåll som sköts av bolaget ska också anses sådana byggnadsarbeten som med tanke på bolagets kommande utgifter för skötsel och underhåll är ekonomiskt ändamålsenliga för alla aktieägare fastän arbetet i byggnadstekniskt hänseende skulle uppfylla kännetecknen för ändring.

Det föreslås att bestämmelserna om planering av arbete, anmälningsskyldighet och förbuds rätt i fråga om ändringsarbeten som utförs av aktieägare eller av bolaget samt bestämmelserna om utförande av och tillsyn över arbetet förtydligas på ett sådant sätt att de motsvarar god bolagspraxis. I syfte att förtydliga rättsläget föreslås dessutom att det utfärdas bestämmelser om aktieägares ändringsarbeten utanför lägenheten. En aktieägare som utför ett ändringsarbete ska dock i regel svara för de kostnader som följer av t.ex. ändrade krav på affärsverksamheten, förutsatt att ingenting annat framgår av bolagsordningen.

I fråga om bolagets ändringsarbeten föreslås det att det i samband med installation av hiss i efterhand genom majoritetsbeslut kan göras avvikelser från grunderna för bolagsvederlaget i syfte att iaktta likställighetsprincipen eller, när det behövs, för att beakta en besparing för bolaget som följer av en aktieägares tidigare underhålls- eller ändringsarbeten. Det föreslås att det genom majoritetsbeslut ska vara möjligt att göra avvikelser från grunden för vederlaget också i fall där det i en bostadslägenhet utförs en med vederlag finansierad förnyelse som inte gagnar sådana aktielägenheter som enligt bolagsordningen tagits i bruk för andra ändamål, t.ex. garage och affärslokaler. Dessutom föreslås att man underlättar i bruktagandet av vattenmätare, som behövs för att minska vattenförbrukningen.

I fråga om skadeståndsansvar föreslås det att det i lagen om bostadsaktiebolag på ett så heltäckande sätt som möjligt ska föreskrivas

om det skadeståndsansvar som hänför sig till de rättigheter och skyldigheter för dels bolaget och dess ledning, dels aktieägarna som regleras i denna lag och som också ska täcka underhåll och ändringsarbeten.

De övriga ändringarna hänför sig till förtydligandet och förenklandet av de krav som gäller bolagets förvaltning, ersättandet av lekmannarevisionen med verksamhetsgranskning, förenhetligandet av praxis i fråga om bolagsvederlag och inlösenklausuler, underlättandet av ändringar av bolagsstrukturen (t.ex. tillåtande av delning av bolag) samt ändring av bestämmelserna om klander av bolagsstämmans och styrelsens beslut på samma sätt som i aktiebolagslagen, som trädde i kraft den 1 september 2006.

Dessutom föreslås det att det i lagen om bostadsaktiebolag tas in alla de bolagsrättsliga bestämmelser som gäller bostadsaktiebo-

lag så att den nya lagen endast innehåller hänvisningar till aktiebolagslagen när det gäller ändringar av bolagsformen.

För att kunna bibehålla den bolagsrättsliga regleringens enhetlighet har man i förslaget beaktat aktiebolagslagen till de delar det inte har varit motiverat att avvika från den på grund av särdragen för bostadsaktiebolag.

Särskild uppmärksamhet har ägnats förslagets språkdräkt på grund av den omfattande och varierande användarskara som tillämpar lagen om bostadsaktiebolag på sitt eget boende och inom bostadsaktiebolagens förvaltning. Syftet med de uttryck som avviker från aktiebolagslagen är att göra lagen mer lättförståelig, om det inte av motiveringen till en enskild bestämmelse framgår att även innehållet avviker från aktiebolagslagen.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2010.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	3
ALLMÅN MOTIVERING	8
1 NULÄGE	8
1.1 Lagstiftning	8
1.2 Praxis.....	8
Statistiska uppgifter.....	8
Finlands Disponentförbund och GRM-revisorernas utredningar	8
Justitieministeriets enkäter till bostadsaktiebolagens styrelseledamöter och disponenter	9
1.3 Den internationella utvecklingen samt lagstiftningen i utlandet	12
1.4 Bedömning av nuläget	13
1.4.1 Allmänt.....	13
1.4.2 Bolagets och aktieägarens underhållsansvar	13
1.4.3 Aktieägares ändringsarbeten	16
1.4.4 Skadeståndsansvar	16
1.4.5 Grundlig förbättring, förnyelse och tillbyggnad i bolag.....	17
1.4.6 Tillämpning av lagen om aktiebolag	18
1.4.7 Andra ändringsbehov	19
Lagens tillämpningsområde samt syftet med ett bostadsaktiebolag och dess verksamhet.....	19
Med vederlag finansierad gemensam anskaffning av boendeservice.....	20
Bolagsvederlag och andra avgifter	21
Övrig betalningsskyldighet.....	22
Förtydligande och betonande av de centrala principerna	22
Bolagsstämma	22
Styrelsen och disponenten.....	23
Avgörande av tvister	23
Bolagsbildning och ökning av aktiekapitalet.....	24
Inlösenklausuler och inlösenförfarande.....	24
Aktiebokens offentlighet	25
Finansiering och strukturella arrangemang	25
Den nya revisionslagen	25
2 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	25
2.1 Målsättning.....	25
2.2 De viktigaste förslagen.....	27
2.2.1 Lagens struktur och utformning	27
2.2.2 Betonandet av allmänna principer	27
2.2.3 Underhåll	28
2.2.4 Aktieägares ändringsarbeten	29
2.2.5 Ändringar som genomförs av bolaget	31
2.2.6 Bolagsvederlag	34
2.2.7 Skadeståndsansvar	35
2.2.8 Bildande.....	39

2.2.9	Förvaltning	39
2.2.10	Finansiering och ändring av bolagsstrukturen.....	41
	Aktier.....	41
2.2.11	Ogiltighet av beslut	43
3	PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	43
3.1	Ekonomiska konsekvenser	43
3.2	Konsekvenser för organisation och personal	45
4	BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	45
4.1	Bedömningspromemoria	45
4.2	Arbetsgruppen för revision av lagen om bostadsaktiebolag	45
4.3	Remissyttrandena om arbetsgruppens betänkande.....	46
4.4	Den fortsatta beredningen	46
4.5	Förslag om kompetensvillkor för disponenter	47
5	ANDRA OMSTÄNDIGHETER SOM INVERKAT PÅ PROPOSITIONENS INNEHÅLL	48
6	SAMBAND MED ANDRA PROPOSITIONER.....	48
	DETALJMOTIVERING	49
1	LAGFÖRSLAG	49
1.1	Lagen om bostadsaktiebolag	49
	DEL I. Allmänna principer, aktier och bolagsvederlag.....	49
	1 kap. Lagens tillämpningsområde och de centrala principerna för bostadsaktiebolags verksamhet	49
	Tillämpningsområde.....	49
	Aktielägenhet och upplåtelse av en aktielägenhet.....	51
	Centrala principer för verksamheten	52
	Bolagsordning	60
	2 kap. Aktier	63
	Allmänna bestämmelser	64
	En akties bokföringsmässiga motvärde och nominella belopp	65
	Möjligheten att överföra en aktie	66
	Aktiebrev och andra bevis över aktierättigheter.....	70
	Aktiebok	73
	3 kap. Bolagsvederlag.....	74
	Betalningsskyldighet och grund för betalning av bolagsvederlag.....	74
	Betalningsskyldighetens inträde samt avvikelse från betalningsgrunden och ändring av den	78
	DEL II. Underhåll och ändringsarbeten	79
	4 kap. Underhåll.....	79
	Allmänna bestämmelser	80
	Utförande av underhållsarbete.....	92
	Anmälan om och tillsyn över underhåll	94
	5 kap. Ändringsarbeten	101
	Ändringsarbeten som aktieägare utför.....	101
	Ändringsarbeten som bolaget utför	113
	DEL III. Förvaltning, bokslut och utbetalning av medel	113
	6 kap. Bolagsstämma	113
	Allmänna bestämmelser	115

Deltagande i bolagsstämma.....	120
Allmänt om beslutsfattandet.....	122
Förfarandet på stämman	125
Allmänna krav för beslutsfattande.....	132
Krav på beslutsfattande om underhåll eller förnyelse	133
Krav på beslutsfattande om ändring av bolagsordningen, ändring av bolagsstrukturen och överlåtelse av egendom	145
7 kap. Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare.....	153
Bolagets ledning.....	153
Styrelsens uppgifter och beslutsfattande	154
Styrelseledamöter samt medlemskapets början och upphörande	159
Andra bestämmelser om styrelsen.....	163
Disponent	163
Företrädande.....	166
Disponentintyg samt förvaring av anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten	167
8 kap. Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning 169	
9 kap. Revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning.....	171
Revision.....	174
Verksamhetsgranskning	176
Särskild granskning	181
10 kap. Eget kapital, bokslut, verksamhetsberättelse och koncern	183
Eget kapital.....	183
Bokslut och verksamhetsberättelse.....	185
Koncern	189
11 kap. Utbetalning av medel	189
Allmänna bestämmelser	190
Vinstutdelning och utbetalning från en fond som hänförs till det fria egna kapitalet	195
Övriga bestämmelser	196
DEL IV Bolagsbildning och finansiering	198
12 kap. Bildande av bostadsaktiebolag.....	198
Allmänna bestämmelser	198
Betalning av aktier.....	201
Registreringen och dess rättsverkningar.....	204
13 kap. Aktieemission.....	207
Allmänna bestämmelser	207
Emission mot vederlag	210
Vederlagsfri emission.....	217
14 kap. Optionsrätter och andra särskilda rättigheter	218
15 kap. Ökning av aktiekapitalet	222
16 kap. Kapitallån	225
DEL V. Minskning av aktiekapitalet och egna aktier.....	228
17 kap. Minskning av aktiekapitalet	228
18 kap. Bolagets egna aktier	232

Allmänna bestämmelser	233
Förvärv och inlösen av egna aktier.....	234
Mottagande som pant och teckning av egna aktier.....	236
DEL VI. Ändring och upplösning av bolagsstrukturen.....	236
19 kap. Fusion.....	236
Definition av begreppet fusion och olika sätt att verkställa en fusion.....	237
Fusionsplan och revisors yttrande	238
Registrering av fusionsplanen och kallelse på borgenärerna.....	245
Fusionsbeslut.....	246
Inlösen av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier.....	248
Verkställande av fusion och rättsverkningar	249
Bestämmelser som tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag	252
20 kap. Delning.....	252
Definition av begreppet delning och olika sätt att verkställa en delning.....	252
Delningsplan och revisors yttrande	253
Registrering av delningsplanen och kallelse på borgenärerna.....	254
Delningsbeslut.....	255
Inlösen av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier.....	255
Verkställande av delning och rättsverkningar	255
Bestämmelser som tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag	256
21 kap. Ändring av bostadssammanslutningsform	256
22 kap. Upplösning av bolag	258
Allmänna bestämmelser	258
Beslutsfattande	259
Likvidationsförfarande	260
Avregistrering.....	266
Minskning av bolagets tillgångar samt sanering och konkurs.....	266
DEL VII. Påföljder och rättsskydd.....	268
23 kap. Klander av beslut	268
24 kap. Skadestånd	273
25 kap. Inlösenkyldighet till följd av missbruk av inflytande.....	291
26 kap. Avgörande av tvister	293
Domstolsförfarandet.....	294
Skiljeförfarande	295
Övriga bestämmelser.....	295
27 kap. Straffbestämmelser.....	296
DEL VIII Särskilda bestämmelser	297
28 kap. Lagens tillämpning på ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag	297
29 kap. Ikraftträdande	299
1.2 Lag om införande av lagen om bostadsaktiebolag	299
2 ÖVRIGA LAGAR	305
3 NÄRMARE BESTÄMMELSER.....	306
4 IKRAFTTRÄDANDE	306
LAGFÖRSLAG	307
1. Lag om bostadsaktiebolag	307

2. Lag om införande av lagen om bostadsaktiebolag	379
3. Lag om ändring av 1 § i lagen om införande av aktiebolagslagen	383
4. Lag om ändring av 9 och 19 a § i handelsregisterlagen	384
5. Lag om ändring av 14 § i företags- och organisationsdatalagen	385
6. Lag om ändring av 57 § i revisionslagen.....	386
7. Lag om ändring av 3 kap. 11 § i bokföringslagen	387
8. Lag om ändring av 2 kap. 19 b § i lagen om bostadsköp	388
9. Lag om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar.....	389
10. Lag om ändring av 26 b § i lagen om bostadsrättsbostäder.....	393
11. Lag om ändring av 38 och 39 § i lagen om hyra av bostadslägenhet.....	394
12. Lag om ändring av 31 och 32 § i lagen om hyra av affärslokal	395
13. Lag om ändring av 10 § i lagen om understöd för reparation av bostäder, energiunderstöd och understöd för sanitära olägenheter	396
14. Lag om ändring av 18 § i lagen om skuldsanering för privatpersoner	397
15. Lag om ändring av 21 § i lagen om företagssanering.....	398
16. Lag om ändring av 5 kap. 7 § i utsökningsbalken	399
17. Lag om ändring av 2 § i lagen om hypoteksbanker.....	399
18. Lag om ändring av 5 kap. 4 och 5 a § i värdepappersmarknadslagen	400
BILAGA	402
PARALLELTEXT	402
3. Lag om ändring av 1 § i lagen om införande av aktiebolagslagen	402
4. Lag om ändring av 9 och 19 a § i handelsregisterlagen	403
5. Lag om ändring av 14 § i företags- och organisationsdatalagen	404
6. Lag om ändring av 57 § i revisionslagen.....	405
7. Lag om ändring av 3 kap. 11 § i bokföringslagen	406
8. Lag om ändring av 2 kap. 19 b § i lagen om bostadsköp	407
9. Lag om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar.....	408
10. Lag om ändring av 26 b § i lagen om bostadsrättsbostäder.....	415
11. Lag om ändring av 38 och 39 § i lagen om hyra av bostadslägenhet.....	416
12. Lag om ändring av 31 och 32 § i lagen om hyra av affärslokal	418
13. Lag om ändring av 10 § i lagen om understöd för reparation av bostäder, energiunderstöd och understöd för sanitära olägenheter	420
14. Lag om ändring av 18 § i lagen om skuldsanering för privatpersoner	421
15. Lag om ändring av 21 § i lagen om företagssanering.....	422
16. Lag om ändring av 5 kap. 7 § i utsökningsbalken	423
17. Lag om ändring av 2 § i lagen om hypoteksbanker.....	424
18. Lag om ändring av 5 kap. 4 och 5 a § i värdepappersmarknadslagen	425

ALLMÄN MOTIVERING

1 Nuläge

1.1 Lagstiftning

Lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) trädde i kraft den 1 januari 1992. Ändringen av de bestämmelser om grundlig förbättring, renovering, tillbyggnad och förvärv av ett tilläggsområde som tillämpas på beslut som fattas av bolagsstämman i ett bostadsaktiebolag trädde i kraft den 1 juni 2001 (316/2001). De övriga ändringarna av lagen om bostadsaktiebolag har hänfört sig till andra ändringar av lagstiftningen.

1.2 Praxis

Statistiska uppgifter

Bostadsaktiebolagens antal och regionala fördelning. Enligt patent- och registerstyrelsens statistik fanns det den 31 december 2008 sammanlagt 80 441 bostadsaktiebolag i Finland. Bostadsaktiebolagen är fördelade så, att 28,3 % av bolagen finns i huvudstadsregionen (Helsingfors, Esbo, Vanda), 7,9 % i Tammerforsregionen, 8,2 % i Åboregionen, 5,7 % i Uleåborgsregionen (inkl. Brahestad), 3,0 % i Seinäjokiregionen, 4,3 % i Björneborgs- och Raumoregionen, 4,2 % i Kuopio-regionen, 4,6 % i Jyväskyläregionen, 3,2 % i Kotkaregionen, 3,4 % i Tavastehus och 3,2 % i Lahtis. Även merparten av de bostadsaktiebolag som finns utanför dessa regioner är belägna i de största bosättningscentrumen. Åren 1999—2007 bildades det i genomsnitt ca 1 360 bolag per år. Under samma tid upplöstes i genomsnitt ca 210 bolag per år. Av dessa upplöstes mer än hälften genom fusion.

Bostadsaktiebolagens anmälningar till handelsregistret. Åren 2003—2007 anmälde bostadsaktiebolagen årligen till handelsregistret i genomsnitt 16 300 ändringar av styrelsens sammansättning samt 7 300 byten av disponent och 12 000 byten av revisor. Under samma tid tog handelsregistret årligen emot i genomsnitt 2 900 anmälningar om ändring av bolagsordningen.

Bostadsaktiebolagens byggnader och bostadslägenheter. I början av december år 2007 fanns 43,6 % av alla bostadslägenheter i hus som hörde till bostadsaktiebolag och 67,0 % av alla bostadslägenheter i byggnader eller småhussammanslutningar som omfattar minst två lägenheter. I Finland fanns det då sammanlagt 1 071 800 bostadsbyggnader (2 664 700 bostäder). Av dessa var 876 500 hus med en bostad, 64 720 hus med två bostäder, 2 820 andra fristående småhus (9 310 bostäder), 73 260 radhus (377 540 bostäder) och 54 500 höghus (1 204 220 bostäder). Av dessa byggnader hörde ca 126 280 till bostadsaktiebolag (1 162 890 bostäder). Av de byggnader som hörde till bostadsaktiebolagen var 14 020 byggnader med en bostadslägenhet och 24 060 byggnader med två bostadslägenheter. Bostadsaktiebolagen ägde 669 andra fristående småhus (2 730 bostäder), 53 460 radhus (270 460 bostäder) och 34 060 höghus (824 070 bostäder).

I början av december år 2007 var 63,2 % av lägenheterna i bostadsaktiebolagens hus byggda under åren 1960—1990. Byggnadernas åldersfördelning var följande: 1 800 byggnader (21 000 bostäder) var byggda före år 1921, 2 700 byggnader (55 700 bostäder) åren 1921—1939, 6 200 byggnader (101 600 bostäder) åren 1940—1959, 10 000 byggnader (199 000 bostäder) på 1960-talet, 23 000 byggnader (292 300 bostäder) på 1970-talet, 40 100 byggnader (230 500 bostäder) på 1980-talet, 23 300 byggnader (129 000 bostäder) på 1990-talet och 16 800 byggnader (110 700 bostäder) på 2000-talet.

Finlands Disponentförbund och GRM-revisorerernas utredningar

Ingen heltäckande statistik finns över förvaltningen av bostadsaktiebolag. En representant för Finlands Disponentförbund uppskattar antalet heltidsanställda disponenter till ca 2 500, av vilka ungefär hälften hör direkt till förbundet eller är anställda av ett medlemsorgan. Förbundets medlemmar har

ca 30 000 bostadsaktiebolag som kunder. I en enkät om kundnöjdhet samlade förbundet information om bl.a. styrelsemedlemmarnas bakgrund.

GRM-revisorer rf undersökte våren 2007 genom en enkät till sina medlemmar hur bostadsaktiebolagen använder CGR- och GRM-revisorer. Enkäten sändes till 658 adressater, och 313 svar inkom (svarsaktivitet 48 %). På basis av enkäten uppskattade GRM-revisorer rf att dess 787 GRM- och CGR-revisorer hade ca 16 600 bostadsaktiebolag att granska. Av dessa var största delen, dvs. ca 9 500 bolag sådana som hade färre än 30 bostäder, ca 6 300 bolag sådana som hade mellan 30 och 100 bostäder och ca 800 bolag sådana som hade över 100 bostäder. Enligt föreningen är revisionen av bostadsaktiebolag ofta koncentrerad till vissa revisorer som har ett flera gånger större antal till exempel små bolag som kunder än genomsnittet.

Justitieministeriets enkäter till bostadsaktiebolagens styrelseledamöter och disponenter

Genomförande av enkäterna och svarens fördelning. Justitieministeriet bad i juni 2008 om uppgifter av bostadsaktiebolagens styrelseledamöter och disponenter om vilka resurser som åren 2007 och 2008 användes till styrelsearbete och om uppföljningen av revisionen och underhållsbehovet i bolagets styrelse och på bolagsstämman. Dessutom tillfrågades disponenterna om hur bestämmelserna om avvikelser från grunden för bolagsvederlaget i det samtidigt publicerade utkastet till regeringsproposition skulle påverka bolagets beslutsfattande. Enkäterna genomfördes i samarbete med Finlands Fastighetsförbund och Finlands fastighetsförvaltningsförbund så, att dessa organisationer förmedlade justitieministeriets enkät till företrädare för sina medlemmar, som svarade direkt till justitieministeriet. Svararnas geografiska fördelning för de båda enkäterna motsvarade relativt långt bostadsaktiebolagens geografiska fördelning. Av resultaten från enkäten till styrelseledamöterna kan man dra slutsatsen att även åldersfördelningen för byggnaderna i svararnas bostadsbolag relativt långt motsvarar åldersfördelningen för samtliga bostadsaktiebolags byggnader. Medelåldern för de

som svarade på de båda enkäterna var ca 45 år och ca tre fjärdedelar av svararna var män.

Bostadsaktiebolagens styrelsepraxis. Nästan alla svarares bostadsaktiebolag (över 96 %) hade en styrelse som består av 3—5 ledamöter. Ungefär 3 % av bolagen hade en styrelse med minst sex ledamöter och 1 % en styrelse bestående av en eller två ledamöter. Största delen av svararna (över 88 %) använde 1—5 timmar till ett styrelsemöte och till att förbereda sig för det.

På basis av svaren sammanträder styrelserna i höghusbolag något oftare än i bolag bestående av radhus eller fristående hus eller andra småhusbolag. Styrelsen sammanträder minst fyra gånger per år i hälften av höghusbolagen och i ca 40 procent av bolagen bestående av radhus eller fristående hus och andra småhusbolag. Bolagets geografiska läge påverkar i någon mån antalet styrelsesammanträden. På basis av enkäten sammanträdde styrelserna något oftare i huvudstadsregionen och i Kajanaland än i det övriga Finland. I Sydösterbotten sammanträdde styrelserna något mera sällan än i genomsnitt. Även byggnadsåret har på basis av enkäten en viss betydelse för hur många gånger styrelsen sammanträder. Ju nyare bostadsaktiebolaget är, desto mera sällan sammanträder styrelsen. Bostadsaktiebolagets storlek verkar enligt enkäten inverka så, att styrelsen i större bostadsaktiebolag sammanträder oftare. Enligt svaren sammanträdde 68 % av styrelserna i bolag bestående av 1—5 lägenheter 1—3 gånger per år. I bolagen med över 50 lägenheter sammanträdde 79 % av styrelserna 4—9 gånger under 2007.

Disponentpraxis. Nästan alla av de bolag vilkas styrelseledamöter besvarade enkäten (ca 92 procent) hade en disponent. Största delen (88 %) av disponenterna var i praktiken företag, varav 97,3 procent idkade yrkesmässig fastighetsförvaltning, medan endast 2,7 procent hade disponentuppgiften som bisyssla. I 10,8 procent av bostadsaktiebolagen var disponenten delägare och i 1,2 procent någon annan boende.

Med utgångspunkt i svaren tycks bostadsaktiebolagets byggnadsår inte ha någon större betydelse för om bolaget har en disponent eller inte. Däremot tycks bostadsbolagets typ

ha en viss betydelse i detta sammanhang. Enligt enkätsvaren hade nästan alla (97 %) bostadsaktiebolag av höghustyp en disponent. Motsvarande andel för radhusbolag var 87 % och för bolag bestående av fristående hus eller andra småhus 75 %. Även bostadsaktiebolagets storlek tycks ha en betydelse, eftersom enkätsvaren gav vid handen att något över hälften (57 %) av bostadsaktiebolagen med 1—5 lägenheter hade en disponent, medan nästan alla (95—100 %) av bostadsaktiebolagen med elva eller flera lägenheter hade en disponent.

Revisionspraxis. På basis av svaren från bolagens styrelseledamöter påverkar antalet lägenheter i stor utsträckning om bolaget överhuvudtaget har en revisor eller om bolaget har en CGR- eller GRM-revisor och vid sidan av denne en lekmannarevisor. Enligt enkätsvaren har 11 % av bolagen med 1—5 lägenheter överhuvudtaget ingen revisor, ungefär hälften en lekmannarevisor, omkring en tredjedel enbart en CGR- eller GRM-revisor och ca 3 % både en CGR- eller GRM-revisor och en lekmannarevisor. När det gäller husbolag med över 50 lägenheter hade över hälften (56 %) både en CGR- eller GRM-revisor och en lekmannarevisor, medan 40 % endast hade en CGR- eller GRM-revisor. Ungefär hälften av höghusbolagen har både en CGR- eller GRM-revisor och en lekmannarevisor. Dessutom har 40 % av höghusbolagen enbart en CGR- eller GRM-revisor. Ungefär 60 % av radhusbolagen och nästan hälften av bolagen med fristående hus och andra småhus har en CGR- eller GRM-revisor.

På basis av svaren från disponenterna inverkar även storleken på det disponentföretag som bostadsaktiebolaget anlitar på hur allmänt det är med en professionell revisor. På basis av svaren har ca 60 % av de bostadsaktiebolag som är kunder i ett disponentföretag som endast har en disponent en CGR- eller GRM-revisor, medan över 90 % av de bostadsaktiebolag som är kunder i ett disponentföretag med över tio disponenter har en professionell revisor.

Även bostadsaktiebolagets geografiska läge inverkar enligt enkäten i viss mån på om bolaget använder en professionell revisor eller inte. Anlitande av en CGR- eller GRM-re-

visor är mest allmänt i huvudstadsregionen, där över 90 % av de bolag som svaren gällde har en professionell revisor. På motsvarande sätt anlidade 50 % eller en ännu mindre andel av de bolag som svaren gällde en professionell revisor i Kajanaland, Sydösterbotten, Mellersta Österbotten och Norra Karelen.

Behandlingen av underhållsbehov i styrelsen och på bolagsstämman. Av styrelserna i de bolag vars disponenter besvarade enkäten behandlade 10—25 % underhållsbehovet 2—3 gånger per år. Största delen (ca 82 %) av styrelserna i disponenternas kundbolag behandlar underhållsbehovet i något skede. Styrelserna i de bolag som omfattades av styrelseledamöternas enkätsvar behandlade underhållsbehovet 2—3 gånger åren 2007 och 2008 i nästan hälften av bolagen. Sju procent av styrelserna behandlade inte denna fråga överhuvudtaget, 23 % av styrelserna 4—6 gånger och 9 % oftare än sex gånger.

På basis av svaren har antalet styrelseledamöter ingen större betydelse för hur ofta styrelsen har behandlat underhållsbehovet under 2007 och 2008. Endast de styrelser som hade sex eller flera ledamöter behandlade underhållsbehovet något oftare under dessa år. Även byggnadstypen i husbolaget tycks ha en ringa betydelse. Svaren ger vid handen att underhållsbehovet hade behandlats något oftare i höghusbolag än i övriga bolag. Byggnadsåret tycks i viss mån inverka på hur ofta bolagets styrelse behandlade underhållsbehovet under 2007 och 2008. Oftast hade underhållsbehovet behandlats i bostadsaktiebolag där husen var byggda 1921—1939 och mest sällan i nya bostadsaktiebolag där byggnaderna var uppförda på 2000-talet. Bostadsaktiebolagets geografiska lägen tycks inte spela någon större roll för behandlingen av underhållsbehovet vid styrelsesammanträdena.

Bolagsstämman behandlar underhållsbehovet årligen i tre fjärdedelar av de bolag som omfattas av de båda enkäterna.

Förekomsten av underhållsplan. Av disponenternas kundbolag hade ca 15 % en underhållsplan.

Av de svarande styrelseledamöternas bolag hade 40 % en sådan plan. På basis av styrelseledamöternas svar är bostadsaktiebolagets storlek en avgörande faktor när det gäller fö-

rekomsten av en underhållsplan. Enligt svaren hade endast 22 % av bostadsaktiebolagen med 1—5 lägenheter en underhållsplan, medan över 60 % av bolagen med över 50 lägenheter hade en sådan. Förekomsten av underhållsplan verkar enligt enkäten öka i jämn takt med bostadsaktiebolagets storlek. Av svaren framgår att det är vanligast att höghusbolag har en underhållsplan (47 %). I radhusbolag och bolag bestående av fristående hus och andra småhus tycks det vara nästan lika allmänt att det finns en underhållsplan, och ca 30 % av dessa bolag har en sådan plan. Även byggnadsåret tycks enligt enkäten ha en stor betydelse för om bostadsaktiebolaget har en underhållsplan. Med undantag för de allra äldsta bostadsaktiebolagen (byggda före 1921), har äldre bolag oftare en underhållsplan än nyare bolag. Av de bostadsaktiebolag vilkas byggnader uppförts 1921—1959 hade över hälften (56 %) en underhållsplan enligt enkäten. Enligt enkäten har 46 % av de bolag som byggts på 1960-talet en underhållsplan, jämfört med 43 % av de bolag som byggts på 1970-talet, 40 % av de bolag som byggts på 1980-talet, 32 % av de bolag som byggts på 1990-talet och 29 % av de bolag som byggts på 2000-talet. Enkäten ger vid handen att det är klart vanligast med en underhållsplan bland bostadsaktiebolagen i huvudstadsregionen. Av dessa har hälften en sådan plan.

Utredande av underhållsbehovet. Största delen av disponenterna (70 %) svarade att underhållsbehovet utreds på något sätt i deras kundbolag. Omkring 30 % av disponenterna hade ett mycket litet antal kundbolag som inte alls följde med underhållsbehovet. I de svarande styrelseledamöternas bolag grundar sig uppföljningen på en bedömning av byggnadens skick (37 %), andra utomstående expertrapporter (28 %), undersökning av byggnadens skick och teknisk fastighetsförvaltning (15 %). På något annat sätt hade underhållsbehovet utretts i en fjärdedel av bolagen.

Mål för underhållsuppföljningen. På basis av svaren är samma mål, dvs. rörledningarna och avlopp, taket, klimatskärmen och våtutrymmen viktiga med tanke på underhållsuppföljningen, oberoende av bostadsaktiebolagets läge. Inte heller bolagets byggnadstyp

eller lägenheternas antal ser ut att ha någon större betydelse med tanke på uppföljningen.

Belåtenhet med underhållsuppföljningen. På basis av svaren från styrelseledamöterna var ca 40 % mycket eller ganska nöjda och ca 25 % mycket eller ganska missnöjda med uppföljningen av det egna bolagets underhållsbehov. I större bostadsaktiebolag var man något nöjdare med uppföljningen av underhållsbehovet än i mindre bolag. I enkäten framkom även geografiska skillnader. I huvudstadsregionen, det övriga Nyland, Mellersta Finland, Birkaland, Egentliga Finland och Kymmenedalen var man enligt enkäten nöjdare med uppföljningen. Svararens kön och ålder verkade inte ha någon större betydelse. De yngre, dvs. de som var under 30 år, var i sina svar något mera missnöjda än till exempel de som var över 60 år, som av alla svarare var mest nöjda med sitt eget bolags uppföljning av underhållsbehovet. På basis av svaren är viljan till ett planmässigt underhåll minst i sådana bostadsaktiebolag där största delen av aktieägarna är äldre.

Beredskap för underhållskostnader. På grundval av svaren från disponenterna hade något under 10 % av deras kundbolag förberett sig för finansiering av underhåll. Skötselvederlagsöverskott var den allmännaste sparmetoden. Några procent av bostadsaktiebolagen hade förberett sig för underhållsbehov genom att sälja lägenheter eller byggnadsrätt i bolagets besittning.

Av bolagen för de styrelseledamöter som besvarade enkäten hade över hälften förberett sig för en finansiering av underhåll. Den allmännaste metoden var skötselvederlagsöverskott (56 %). Andra vanliga sätt att förbereda sig var avsättningar till en reparationsfond (28 %) och försäljning av lägenheter och byggnadsrätt i bolagets besittning (9 %). Svaren ger vid handen att det är något mera allmänt att större bolag har beredskap för underhållsbehov än att mindre bolag har det. Av de bostadsaktiebolag som omfattar 1—5 lägenheter hade 43 % förberett sig för kommande underhållsbehov, medan motsvarande andel i bostadsaktiebolag med över 50 lägenheter var 58 %. Även byggnadernas typ tycks endast ha en liten inverkan på om bolaget gör ekonomiska förberedelser för kommande underhållsbehov (beroende på byggnadstyp

hade 50—56 % av bolagen förberett sig för underhållsutgifter). Geografiskt sett var skillnaderna rätt stora. Bäst förberedda var man i Egentliga Tavastland (69 % av bostadsaktiebolagen hade förberett sig ekonomiskt för kommande underhållsbehov) och i Egentliga Finland (64 %). Sämst förberedda var man enligt enkäten i Södra Savolax (34 %) och Norra Karelen (41 %). Enligt enkäten fanns det även skillnader i förberedelserna för kommande underhållsbehov mellan bostadsaktiebolag som byggts under olika tidsperioder. Bäst förberedda var de bostadsaktiebolag som hade byggts 1940—1959 och på 1980- och 1990-talen. Av dessa hade ungefär 60 % förberett sig för underhållsbehov. Sämst förberedda var enligt enkäten de bostadsaktiebolag som byggts före 1921. Av de bolag som byggts 1921—1939 hade 49 % förberett sig, av dem som byggts på 1960-talet 53 %, av dem som byggts på 1970-talet 51 % samt av dem som byggts på 2000-talet 47 %.

1.3 Den internationella utvecklingen samt lagstiftningen i utlandet

De finska bostadsaktiebolagen utgör veterligen en unik form av boende i ägarbostäder åtminstone i Europa.

Organiseringen av äganderätten till och en effektiv förvaltning av höghusbostäder har varit centrala frågor när privatiseringen har genomförts i EU:s nya medlemsstater. Man har fäst särskild uppmärksamhet vid hur man ska säkerställa underhållet och förnyelsen av en byggnads gemensamma delar och anskaffningen av boendets grundläggande nytigheter, såsom bruksvatten och avfallshandling. Samma frågor diskuteras även i sådana gamla EU-stater där förvaltningen av höghus med ägarbostäder är ineffektiv. I de gamla EU-staterna är det inte tillnärmelsevis lika vanligt med ägarboende i höghus som i Finland.

I praktiken har äganderätten till höghusbostäder i de flesta EU-stater och andra stater genomförts så, att varje lägenhetsägares äganderätt till det område som avgränsas av lägenhetens innerväggar har antecknats i fastighetsregistret. I detta fall är byggnadens gemensamma delar och marken gemensam

egendom för dem som äger byggnadens lägenheter (t.ex. ejerlejlighed i Danmark). I vissa länder är både byggnaden och marken gemensamt ägda och varje delägare har ensamrätt till användningen av en viss lägenhet (eierseksjon i Norge). I bägge modellerna bestämmer ägarna till byggnadens lägenheter om förvaltningen av de gemensamma delarna, antingen genom en förening eller ett andelslag där de är medlemmar eller med stöd av allmänna rättsprinciper utan någon närmare fastställd organisations- och beslutsmodell. Åtminstone i Ryssland är deltagandet i förvaltningsammanslutningen frivilligt, varför det i samma byggnad kan finnas lägenhetsägare som deltar i det gemensamma beslutsfattandet och sådana som lämnat sig utanför det.

Jämfört med bostadsaktiebolag är de utländska modellerna för ägande och förvaltning ofta problematiska med tanke på effektiviteten för det gemensamma beslutsfattandet, tillgången på säkerheter för gemensam skuldfinansiering och tryggandet av de avgifter som tas ut av lägenhetsägarna för att täcka gemensamma kostnader samt i fråga om gemensam verksamhet och insynen i ekonomin. Det kan till exempel vara svårt att genomföra förnyelser som kräver gemensamma åtgärder på grund av de strikta kraven på beslut, avsaknad av gemensamma säkerheter, svårigheter att driva in ägarnas betalningsandelar och den osäkerhet som bristerna i den ekonomiska rapporteringen medför.

I Sverige är en betydande andel av höghuslägenheterna bostadsrättslägenheter. Den svenska bostadsrättsföreningen påminner om den finska och är en juridisk person i kooperativ form, vars medlemmar har rätt att kräva att föreningen ska lösa in medlemmens andel till ett förutbestämt pris. På grund av regional utveckling och förändringar på bostadsmarknaden försätts i Sverige årligen flera bostadsrättsföreningar i konkurs, bland annat för att man inte kan finna nya ägare eller hyresgäster till bostadsrätter som föreningen löst in. Under innevarande årtionde har man i Sverige efter den skrivelse som riksdagen utfärdade år 1999 (bet. 1998/99:BoU7, rskr. 1998/99:165) utrett behovet av lagstiftning som skulle möjliggöra privat ägande av höghusbostäder (t.ex. SOU 2002:21, prop.

2003/04:115 och bet. 2006/07:CU10). Man har ändrat jordabalkens (1970:994) bestämmelser om tredimensionella fastigheter så, att även en annan enskild bostadslägenhet ska kunna registreras som en sådan fastighet (Prop. 2008/09:91). I inledningsskedet bestämmelserna endast tillämpas på nybyggen som har minst tre sådana bostadslägenheter. På sådana bostadslägenheter tillämpas utöver de allmänna bestämmelserna om tredimensionella fastigheter även nya bestämmelser som har som syfte att förebygga att användningen av lägenheten orsakas störningar för andra som bor i närheten och att se till att i byggnaden och utanför den bibehålls en sund boendemiljö och ordning samt att byggnaden hålls i gott skick. Enligt lagen ska ägaren se till att även ägarens familjemedlemmar och gäster samt de som för ägarens räkning utför arbete i byggnaden iakttar dessa bestämmelser. Dessutom ska för förvaltningen av de gemensamma utrymmena i sådana byggnader bildas en samfällighetsförening, som bland annat ska kunna ta lån för gemensamma utgifter och som har rätt att väcka talan när ägaren bryter mot ovan nämnda krav. Den nya lagen träder i kraft 1 maj 2009.

1.4 Bedömning av nuläget

1.4.1 Allmänt

I och med att byggnadsbeståndet och de boende åldras och boendebeståndet, byggnadstekniken, boendeservicen och myndighetskraven i fråga om bostadsfastigheter ändras ökar även behovet av reparationer, förnyelser och tillbyggnader som utförs av bostadsaktiebolagen och aktieägarna. Samma faktorer ökar behovet av även andra arrangemang och av att ansvarsförhållandena i bostadsaktiebolag klarläggs. Till övriga delar har lagen om bostadsaktiebolag i regel fungerat väl. Under den tid lagen har varit i kraft har det dock framgått att vissa enstaka bestämmelser i lagen bör förtydligas eller ändras.

De behov av ändringar som framgick vid beredningen av förslaget kan sammanställas på följande sätt:

- Det har inte framgått något behov av att ändra principerna i den gällande lagen och

inte heller att i övrigt göra några sådana ändringar som på ett väsentligt sätt påverkar bolagets eller aktieägarnas rättigheter eller skyldigheter.

- De ändringar som behövs går i första hand ut på att förtydliga förfaringsätten eller regleringen eller så beror de exempelvis på att underhålls- och ändringsarbeten som aktieägare låter utföra har blivit vanligare samt av att kraven på byggnadsteknik och byggande har utvecklats.

1.4.2 Bolagets och aktieägarens underhållsansvar

Enligt den gällande lagen svarar aktieägarna för underhållet av de lägenheter och andra lokaler som är i aktieägarnas besittning på det sätt som anges i lagen om bostadsaktiebolag och i bolagsordningen (78 §). Utgångspunkten är att varje aktieägare ska underhålla den lägenhet den besitter invändigt och de övriga lokaler och utrymmen till vilka aktieinnehavet medför besittningsrätt. Bolaget ska dock i allmänhet svara för konstruktionsfel inomhus i lokaler som är i aktieägarnas besittning samt för underhållet av sådana ledningar, kanaler och vattenkranar som har monterats i samma standard i alla lägenheter i byggnaden. Ansvar för underhåll av balkonger hör enligt den gällande lagen i regel till bolaget. I bolagsordningen kan det bestämmas om en annorlunda fördelning av ansvaret för underhållet mellan bolaget och aktieägarna.

Presumtionsbestämmelserna om fördelningen av underhållsansvaret i den gällande lagen om bostadsaktiebolag lämpar sig i allmänhet bäst på sådana höghus där lägenheterna är tämligen likadana (RP 216/1990, s. 59). De byggnader och lägenheter som hör till bostadsaktiebolag skiljer sig dock i hög grad från varandra i bolag som omfattar höghus, radhus eller fristående hus, eller om det i bostadsaktiebolaget också finns affärlägenheter som besitts av aktieägare. I praktiken rekommenderas det att bolagsordningen ska innehålla mer exakta bestämmelser om underhållsansvaret.

I fråga om underhållsansvaret kan man särskilja åtminstone följande problemområden: konstruktionsfel som bolaget ansvarar för,

kravet på samma standard, sådana skador på konstruktionerna som aktieägaren ansvarar för och som uppkommit på grund av en åtgärd från bolagets sida, skötsel av underhåll som aktieägaren ansvarar för på bolagets bekostnad, styrelsens befogenheter, standarden på underhållsåtgärder som en aktieägare vidtar och tillsynen över arbetet, ändring av underhållsansvaret och ansvaret för bristfälligt eller felaktigt underhåll.

Konstruktionsfel som omfattas av bolagets ansvar. I praktiken har det uppstått problem till följd av att konstruktionsfel som bolaget ansvarar för inte fastställs närmare i lagen om bostadsaktiebolag. Den rådande tolkningen torde vara att bolaget t.ex. i samband med en vattenläcka svarar för den skada som beror på att vatten rinner igenom en sådan konstruktion som är avsedd att tåla vatten. Det har varit oklart om bolaget ska svara för skador som följer av att vatten har runnit ner i husets konstruktioner även i sådana fall då vattnet härstammar från en tvättmaskin som är på aktieägarens ansvar och som har använts i normal ordning på någon annan plats än i ett våtrum eller i fall där vatten på något annat sätt har kommit ut på golvet i ett boplingsrum. Problem har också uppstått i anslutning till bolagets underhållsansvar i fall där aktieägaren med bolagets samtycke ändrar konstruktionerna så att de avviker från konstruktionerna i andra lägenheter (t.ex. flyttning av mellanväggar eller våtrum). Det har också i viss mån ansetts vara oklart vad som anses med konstruktioner när det gäller fördelningen av underhållsansvaret (t.ex. om en flyttad mellanvägg ska anses som en konstruktion som bostadsaktiebolaget ansvarar för).

Kravet på samma standard. I praktiken har kravet på samma standard i ledningar, kanaler och vattenkranar ansetts som problematiskt då användningsändamålet för lägenheter som besitts av aktieägare skiljer sig från varandra eller lägenheterna i övrigt är mycket olika och det i lägenheterna finns olika slag av i sig vanliga rörledningar. I rättspraxis har detta krav på ventilation tolkats så att bolaget ansvarar för att hålla såväl bostads- som affärlägenheterna i ett sådant skick att det överensstämmer med myndigheternas bestämmelser så att lägenheterna kan användas

för det ändamål som anges i byggnadslovet och bolagsordningen (HD 1998:105). På grundval av högsta domstolens avgörande är det oklart under vilka förutsättningar sådana kostnader som hänför sig till en aktieägares affärsverksamhet och som de andra aktieägarna inte kan antas förutse kan komma att betalas av även bostadsaktiebolagets andra aktieägare i form av vederlag.

Av bolagets åtgärder föranledda skador på konstruktioner som omfattas av aktieägarens ansvar. Enligt uttryckliga bestämmelser i den gällande lagen ska med bolagsvederlag täckas endast sådana utgifter för reparation, grundlig förbättring och renovering som baserar sig på åtgärder som bolaget ansvarar för (5 § i lagen om bostadsaktiebolag). I lagen finns inte några uttryckliga bestämmelser om bolagets skyldighet att svara för att konstruktioner som är på aktieägarens ansvar återställs i det fall att de har skadats i samband med sådana reparations- eller förbättringsåtgärder som bolaget låtit utföra. I praktiken kan bolagsstämman i samband med t.ex. förnyelse av vatten- och avloppsrör besluta om att på samma gång med vederlagsfinansiering byta ut toalettstolarna och reparera skadade inre ytor med en beläggning som är dyrare än den ursprungliga beläggningen, men som vid tidpunkten i fråga är av sedvanlig nivå. På motsvarande sätt kan man med vederlagsfinansiering i samband med förnyelse av antenn-, telefon- och elnätet installera eluttag i bostäderna och i samband med byte av fönster även byta ut innerfönster, som omfattas av aktieägarnas ansvar. Med tanke på bostadsaktiebolagets lekmannaförvaltning har det dock ansetts vara problematiskt att bolagspraxis i fråga om dylika i praktiken mycket allmänna situationer baserar sig på de allmänna bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag, det öppna och mångtydiga 78 § 3 mom. som gäller bolagets underhålls- rätt, rättspraxis och de tolkningar som gjorts i den juridiska litteraturen. Det har också ansetts problematiskt att fastställa hur åtgärder som aktieägarna själva har vidtagit ska beaktas i förhållande till deras betalningsskyldighet.

Annat till aktieägarens ansvar hörande underhåll som utförs på bolagets bekostnad. Enligt förarbetena till den gällande lagen an-

ges det i bestämmelserna om fördelningen av underhållsansvaret främst den instans som ska bära ansvaret för reparations- och underhållskostnaderna. Sålunda hindrar bestämmelsen om fördelning av ansvaret inte bolaget från att inne i en lägenhet som en aktieägare besitter på egen bekostnad låta reparera ett sådant fel vars kostnader aktieägaren enligt lagens huvudregel eller bolagsordningen ska svara för, förutsatt att beslutet inte kränker aktieägarnas likställighet (78 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Av kravet på ett likvärdigt bemötande av aktieägarna följer dock att sådana reparationer inte får rikta sig endast till en del av lägenheterna och att man i samband med skyldigheten att betala bolagsvederlag i allmänhet bör beakta de motsvarande reparationer som aktieägarna själva har låtit utföra (RP 216/1990, s. 59).

I praktiken beslutar bolagsstämman om underhåll, grundliga förbättringar och förnyelser som omfattas av aktieägarnas underhållsansvar endast i det fall att åtgärden ansluter sig till de åtgärder som lyder under bolagets underhållsansvar. Sådana enstaka fall, där det genom majoritetsbeslut och med vederlagsfinansiering har genomförts åtgärder som lyder under aktieägarnas ansvar och som inte genomförs i samband med en grundlig förbättring eller förnyelse, har dock ansetts vara problematiska.

Styrelsens befogenheter i fråga om underhåll och grundlig förbättring. Enligt den gällande lagen får ett bostadsaktiebolags styrelse, med undantag av brådskande reparationer av vattenskador m.m., inte besluta om sådana underhållsåtgärder som har en väsentlig inverkan på boendet eller boendekostnaderna (54 § i lagen om bostadsaktiebolag). I praktiken har det ansetts vara något oklart t.ex. i vilken omfattning styrelsen kan besluta om åtgärder för underhåll eller grundlig förbättring inom ramen för den budget som behandlas av bolagsstämman.

Tillsyn över aktieägarnas underhållsåtgärder. Enligt den gällande lagen har den part som bär ansvaret för underhållet rätt att själv besluta om och sköta reparationen. Sålunda får aktieägaren inte utan att höra bolaget låta utföra en lägenhetsspecifik reparation som lyder under bolagets ansvar, t.ex. byta ut vattenledningar och kranar. En aktieägare eller

bolaget kan dock på den andra partens bekostnad låta utföra en brådskande reparation i syfte att undvika ytterligare skador, t.ex. reparation i samband med en vattenskada (RP 216/1990, s. 59).

I praktiken har det ansetts vara problematiskt att det i lagen inte uttryckligen föreskrivs om nivån på underhållsåtgärder och inte heller om bolagets rätt att övervaka sådana underhållsreparationer som är på aktieägarens ansvar och som inverkar på konstruktionerna.

Ändring av fördelningen av underhållsansvaret efter att bolagets bildats. Det har ansetts problematiskt att lagen om bostadsaktiebolag inte innehåller några uttryckliga bestämmelser om hur fördelningen av underhållsansvaret kan ändras efter det att bolaget bildats. På ett beslut om ändrad ansvarsfördelning tillämpas de allmänna bestämmelserna om ändring av bolagsordningen och om klander av ett sådant beslut (två tredjedelars majoritet och likställighetsprincipen). De allmänna bestämmelserna tillämpas också i det fall att ändringen obestriddligen minskar vissa aktieägares betalningsskyldighet och ökar andras på ett sätt som i praktiken motsvarar en sådan ändring av bolagsordningen som gäller vederlag eller någon annan avgift och som kräver samtycke av de aktieägare vars betalningsskyldighet ökar.

Ansvar för bristfälligt eller felaktigt underhåll. I lagen om bostadsaktiebolag hänvisas det i fråga om en aktieägares skadeståndsansvar till skadeståndsbestämmelserna i aktiebolagslagen (624/2006) som dock inte i regel lämpar sig på ersättning för skada i anslutning till underhåll av byggnaderna i ett bolag. Ersättningsansvaret för skador som i samband med underhåll föranletts av en aktieägare eller av bolaget har i praktiken baserat sig främst på skadeståndslagen (412/1974) och på de skadeståndsrättsliga principerna. Det har betraktats som ett missförhållande att lagen om bostadsaktiebolag inte innehåller tillräckligt tydliga bestämmelser om aktieägarnas och bolagets ansvar i fråga om bristfälligt underhåll.

Förstörelse av en byggnad eller lägenhet i bolaget. Bestämmelsen om förstörelse av en byggnad eller lägenhet i bolaget i lagen om bostadsaktiebolag är problematisk, eftersom

både nybyggnad och upplösning av bolaget i regel har krävt enhällighet. Sålunda har bolaget inom ramen för sitt underhållsansvar inte klart kunnat svara för återuppbyggnaden av en förstörd byggnad eller lägenhet. Med beaktande av att byggnaderna i praktiken är försäkrade till sitt fulla värde är den gällande bestämmelsen föråldrad till sitt innehåll.

1.4.3 Aktieägares ändringsarbeten

Omfattningen av ändringsarbeten och tillsynen över dem. Enligt den gällande lagen har en aktieägare rätt att utföra ändringsarbeten i lokaler som den besitter. Om en ändring kan orsaka skada på byggnaden eller vålla bolaget eller någon annan aktieägare men av annat slag, ska samtycke till ändringen inhämtas hos bolaget eller den andra aktieägaren. Dessutom ska styrelsen eller disponenten på förhand underrättas om vissa ändringsarbeten och dessa har rätt att övervaka ändringsarbetet. Om en ändring kräver tillstånd av någon myndighet, ska styrelsen ansöka om det på aktieägarens bekostnad (77 § i lagen om bostadsaktiebolag). I praktiken ökar andelen ändringsarbeten kontinuerligt i och med att bostadsaktiebolagens byggnader blir äldre, aktieägarnas boendebehov ändras och aktieägarna byts.

Å ena sidan har det ansetts vara nödvändigt att rätten att utföra ändringsarbeten avgränsas till ändringar inne i den lokal som aktieägaren besitter så att rätten till ändringar inte ska gälla t.ex. balkonger och gårdar eller att denna rätt är mer begränsad än i fråga om ändringar inomhus. Å andra sidan har det framförts önskemål om att rätten att utföra ändringsarbeten ska förtydligas i fråga om balkonger och gårdar och att aktieägarna i vissa fall ska ges bättre möjligheter att utföra vissa ändringar delvis utanför den lokal som aktieägaren besitter (t.ex. reparation av en elledning i en affärlägenhet).

I praktiken har det ansetts vara oklart om den aktieägare som utför ett ändringsarbete är ansvarig gentemot bostadsaktiebolaget för de kostnader som tillsynen över arbetet föranleder, om bolaget anlitar en utomstående fackman inom byggbranschen för tillsynen.

Underhållsansvar för ändringsarbeten. Enligt den gällande lagen svarar bolaget även

för underhållet av konstruktioner, rör, kanaler och kranar som ändrats eller bytts ut av aktieägarna, om inte något annat har bestämts i bolagsordningen (78 § i lagen om bostadsaktiebolag). En aktieägares ändringsarbete kan då på grund av bostadsaktiebolagets underhållsansvar även påverka beloppet av det vederlag som tas ut hos andra aktieägare. I praktiken har det blivit vanligare att en aktieägares underhållsansvar utvidgas genom en bestämmelse i bolagsordningen i samband med större ändringsarbeten i våtrum.

Ansvar för skador som föranleds av ändringsarbeten. I lagen om bostadsaktiebolag hänvisas det i fråga om skadeståndsansvar till skadeståndsbestämmelserna i aktiebolagslagen som i regel inte lämpar sig på ersättning för skada i anslutning till en aktieägares ändringsarbeten. I praktiken är en betydande del av mögelskadorna och andra fuktskador på konstruktionerna i gamla hus en följd av bristfälligt utförda byggnadsåtgärder i anslutning till rör och avlopp samt i badrum, kök och bastuutrymmen. Ersättningsansvaret för skador som orsakas av ändringar grundar sig i allmänhet på skadeståndslagen (412/1974) och de skadeståndsrättsliga principerna. Det slutliga ansvaret fördelas enligt det underhållsansvar som anges i lagen om bostadsaktiebolag endast om skadan inte har orsakats uppsåtligt eller genom vållande. Som ett missförhållande anses också att lagen om bostadsaktiebolag inte innehåller tillräckligt tydliga bestämmelser om ersättning till bolaget, andra aktieägare eller deras hyresgäster för skador som orsakas av ändringsarbeten.

1.4.4 Skadeståndsansvar

I fråga om det skadeståndsansvar som ankommer på ett aktiebolags styrelse, disponent, revisor och aktieägare hänvisas det i lagen om bostadsaktiebolag till skadeståndsbestämmelserna i den gamla lagen om aktiebolag och revisionslagen. Enligt den gamla lagen om aktiebolag kan bolagets ledning bli skadeståndsskyldig gentemot bolaget för en skada som orsakats uppsåtligt eller genom vållande eller gentemot en aktieägare eller utomstående för brott mot lagen om aktiebo-

lag eller överträdelse av bolagsordningen. En aktieägare kan bli bolagsrättsligt skadeståndsskyldig, om aktieägaren genom minst grovt vållande har medverkat till ett beslut som strider mot aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

I praktiken beror de vanligaste skadorna i bostadsaktiebolag av att byggnadsarbeten och underhåll i anslutning till rör, avlopp, badrum, kök och bastuutrymmen har genomförts på ett bristfälligt sätt. I dessa situationer har bolagets eller aktieägarens slutliga ansvar för ersättning av skadan i praktiken grundat sig på skadeståndslagen och de allmänna skadeståndsrättsliga principerna, vilket inte framgår av lagen om bostadsaktiebolag. Det har ansetts som problematiskt att lagen om bostadsaktiebolag inte innehåller några uttryckliga bestämmelser om nivån på underhållsansvaret, försummelse av underhåll eller om standarden på aktieägares eller bolagets ändringsarbeten samt om ersättning för skador som orsakas av sådana ändringsarbeten. Det har också ansetts vara oklart vilka konsekvenser den omständigheten att bolaget har godkänt och övervakat genomförandet av en aktieägares underhålls- eller ändringsarbeten har på aktieägarnas ansvar. Dessutom har situationer där en aktieägare anlitar en professionell entreprenör ansetts i viss mån problematiska med tanke på fastställandet och verkställandet av ansvar (bl.a. bolagets talerätt).

I vissa fall kan en aktieägares eller bolagets underhålls- eller ändringsarbete vara sådant att ett framgångsrikt genomförande av åtgärden kräver påtaglig omsorg med beaktande av bl.a. hur betydande skador ett felaktigt genomförande kan medföra (t.ex. ett badkar eller annan pool som inverkar på husets konstruktioner).

Frågan huruvida en person i bolagets ledning kan bli ersättningsskyldig i samband med en skada som orsakas av försummelse av underhållsansvaret är delvis oklar också på grund av att det i lagen om bostadsaktiebolag inte finns några uttryckliga bestämmelser om att ledningen i ett bostadsaktiebolag inte har allmän behörighet och inte heller om ledningens uppgifter, såsom skyldigheten att vidta nödvändiga åtgärder för underhåll av en byggnad eller fastighet.

Genom att förtydliga och komplettera den ansvarsreglering som tillämpas på de mest typiska skadesituationerna i bostadsaktiebolag kan man uppmuntra till ett mer omsorgsfullt utförande av underhålls- och ändringsarbeten. Tydligare ansvarsbestämmelser skulle underlätta verkställandet av ansvar i sådana fall då en skada uppstår.

I den nya aktiebolagslagen (624/2006) har regleringen av det skadeståndsansvar som ankommer på aktieägare och medlemmar i bolagets ledning ändrats och förtydligats så att

- aktieägarnas ansvar inte längre förutsätter grovt vållande,
- styrelsemedlemmarna och verkställande direktören (motsvarar disponenten) anses ha handlat oaktsamt, om en skada orsakas genom överträdelse av aktiebolagslagen eller bolagsordningen eller om ansvaret gäller en skada som har orsakats genom en åtgärd som vidtagits med en för bolaget närstående person (presumtion om vållande) och
- en enskild aktieägares rätt till ersättning för s.k. indirekt skada, dvs. skada som i första hand orsakats bolaget, har slopats.

När man bedömer hur väl ansvarsfördelningen fungerar och de möjliga revideringsalternativen ska det också beaktas att bostadsaktiebolagen, aktieägarna och hyresgästerna i praktiken täcker sina risker med försäkringar.

1.4.5 Grundlig förbättring, förnyelse och tillbyggnad i bolag

Bestämmelserna om grundlig förbättring, förnyelse, tillbyggnad och förvärv av tilläggsområde genom finansiering med vederlag ändrades genom den ändring av lagen om bostadsaktiebolag som trädde i kraft den 1 juni 2001. Bestämmelserna om beslutsfattande och skyldighet att betala vederlag i bostadsaktiebolag anses i regel vara fungerande.

Fortfarande anses det likväl vara ett betydande problem hur bolagsordningens bestämmelser om bolagsvederlag, majoritetsprincipen och aktieägarnas likställighetsprincip ska samordnas då det fattas beslut om sådana förbättringar eller förnyelser som inte

gagnar alla aktieägare lika ens genom aktiernas värdestegring.

Dessutom kan det med tanke på likställighetsprincipen vara problematiskt att en sådan underhålls- eller ändringsåtgärd som en del av aktieägarna tidigare har genomfört på egen bekostnad genomförs genom finansiering med vederlag.

Ett beslut om installation av hiss i efterhand i ett gammalt hus är det mest betydande beslutet om grundlig förbättring eller förnyelse som i allmänhet inte gagnar alla parter. I praktiken fattas över två tredjedelar av beslutet om installation av hiss i efterhand genom enhälligt beslut, vilket åtminstone beror på att lagen om bostadsaktiebolag inte innehåller några bestämmelser om samordning av de formella beslutskraven och likställdhetsprincipen. Staten och kommunerna har som mål att göra bruket av bostadshus mångsidigare och att göra det lättare för den äldre befolkningen att bo hemma. Den offentliga sektorn stöder installation av hiss i efterhand med hissbidrag. Hösten 2008 täckte det sammanlagda beloppet av hissbidrag 50—65 % av byggnadskostnaderna för hissar.

Det har också ansetts oklart när och hur bostadsaktiebolagen ska beakta det belopp med vilket en åtgärd som aktieägaren låtit utföra på egen bekostnad minskar de kostnader som bolaget föranleds om underhållet eller förnyelsen även skulle genomföras i dessa lägenheter. Dessutom är det oklart hur man vid fördelningen av kostnaderna för en förnyelse som endast genomförs i bostadslägenheter kan beakta den omständighet att förnyelsen inte alls gagnar de lägenheter som används för annat ändamål.

1.4.6 Tillämpning av lagen om aktiebolag

Enligt hänvisningsbestämmelsen i den gällande lagen om bostadsaktiebolag och lagen om införande av aktiebolagslagen (625/2006) ska på bostadsaktiebolag tillämpas den gamla aktiebolagslagens bestämmelser om

- definitionen på koncern och närstående-krets,
- bolagsbildning (med undantag av bolagsordningens minimiinhåll),
- ökning av aktiekapitalet (med undantag av optionsrätter och konvertibla skuldebrev),

- kapitallån,
- minskning av aktiekapitalet,
- sätt för utbetalning av medel, utbetalningsbara tillgångar (exklusive koncernfinansiering), beslut om vinstutdelning, olaglig utbetalning och donation av medel,
- likvidation och avregistrering av bolag (exklusive tvångslikvidation, företagsanering, likvidation som baserar sig på en aktieägares missbruk av inflytande och inlösenkyldighet),
- styrelsens, disponentens, revisorernas och aktieägarnas skadeståndsansvar och
- rättegångar, skiljemannaförfarande och registermyndigheter.

På bostadsaktiebolag ska dock enligt lagen om införande av aktiebolagslagen tillämpas den nya aktiebolagslagens bestämmelser om fusion. Detta gäller dock inte bestämmelserna om inlösen av minoritetsaktier, eftersom det i bostadsaktiebolag för fusion i regel krävs ett enhälligt beslut av aktieägarna.

I samband med stiftandet av den nya lagen om bostadsaktiebolag bör det tas ställning till i vilken utsträckning den nya aktiebolagslagen eller de bestämmelser som motsvarar lagen också ska tillämpas på bostadsaktiebolag. Dessutom bör det bestämmas om delar av aktiebolagslagen fortfarande genom hänvisningsbestämmelser ska tillämpas på bostadsaktiebolag eller om hänvisningarna ska frångås så att det i lagen om bostadsaktiebolag tas in de bestämmelser i aktiebolagslagen som för närvarande tillämpas genom nämnda hänvisningsbestämmelser.

I syfte att förtydliga lagen om bostadsaktiebolag har det framförts önskemål om att lagen helt eller åtminstone i större utsträckning ska frigöras från aktiebolagslagen, eftersom aktiebolagslagen är stiftad för verksamhet av annat slag och därför inte på bästa möjliga sätt lämpar sig för bostadsaktiebolag. I bostadsaktiebolag genomförs t.ex. en aktieemission i praktiken alltid som en riktad emission. Vidare lämpar sig aktiebolagslagens skadeståndsbestämmelser inte särskilt väl för ersättning för fuktskador. Det har framförts särskilda önskemål om att det i lagen om bostadsaktiebolag ska tas in bestämmelser om bildande, ökning av aktiekapital och skadeståndsansvar.

Hävandet av bestämmelserna med hänvisningar till aktiebolagslagen ökar antalet paragrafer i lagen om bostadsaktiebolag mångfaldigt. Läsbarheten av en lång lag kan dock förbättras genom att man utformar bestämmelserna klart, använder olika slags rubriker och placerar bestämmelserna så att de bestämmelser som tillämpas mest finns i första delen av lagen och i början av de kapitel som delats in enligt sakinnehåll.

Läsbarheten förbättras också av att

- de bestämmelser som tillämpas ofta finns i början av lagen (allmänna principer, syftet med bolaget och dess verksamhet, aktier, bolagsvederlag, underhållsskyldighet och andra ändringsarbeten, bolagets förvaltning, beslutsfattande och företrädande samt användning av medel) och

- de bestämmelser som tillämpas som en engångsföreteelse eller sällan placeras i slutet av lagen (bildande, finansiering, särskilda sätt för utbetalning av medel, ändring av bolagsstrukturen och upplösning av bolag).

En stor del av bestämmelserna i den gällande lagen om bostadsaktiebolag grundar sig åtminstone delvis på motsvarande bestämmelser i den gällande aktiebolagslagen. I syfte att göra bolagslagstiftningen mer enhetlig och för att underlätta lagtolkningen och förenkla bolagspraxis är det ändamålsenligt att man i samband med reformen av lagen om bostadsaktiebolag i tillämpliga delar beaktar den nya regleringen av aktiebolagslagen.

1.4.7 Andra ändringsbehov

Lagens tillämpningsområde samt syftet med ett bostadsaktiebolag och dess verksamhet

Enligt 1 § i lagen om bostadsaktiebolag anses som bostadsaktiebolag ett aktiebolag som har till syfte att äga och besitta en eller flera byggnader i vilka mer än hälften av lägenheternas sammanlagda golvyta enligt bolagsordningen upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning och i vilket aktierna medför rätt att besitta en i bolagsordningen angiven lägenhet eller någon annan lokal. Lagen tillämpas också på s.k. ömsesidiga fastighetsaktiebolag, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen (2 §). Ömsesidiga

fastighetsbolag har kunnat välja vilkendera av lagen om bostadsaktiebolag eller aktiebolagslagen som ska tillämpas på dem. Under den tid lagen varit i kraft har det endast i vissa fall funnits behov av att tillämpa lagen om bostadsaktiebolag på ömsesidiga aktiebolag.

I praktiken torde tillämpningsområdet inte omfatta alla de bolag som har förmodats eller önskats höra till lagens tillämpningsområde. Exempelvis i Helsingfors finns det bostadsaktiebolag som inte längre uppfyller kännetecknen för ett bostadsaktiebolag eftersom största delen av lägenheterna med byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd har byggts om till kontor utan en ändring av bolagsordningen. Också i bolagsordningen för nya ömsesidiga fastighetsaktiebolag bestäms det veterligen mycket generellt att lagen om bostadsaktiebolag inte tillämpas på bolaget.

Det har också ansetts oklart om det i bolagsordningen för ett sådant aktiebolag som inte äger en byggnad helt eller i vilket mindre än hälften av lägenheternas sammanlagda golvyta besitts av aktieägarna kan bestämmas att lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på bolaget.

Enligt den gällande lagen är det huvudsakliga syftet med ett bostadsaktiebolag att tillgodose aktieägarnas boendebehov så att bolaget underhåller den fastighet det besitter och de byggnader det äger (RP 216/1990, s. 13). Till övriga delar baserar sig rättsläget främst på de allmänna bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag samt på de ståndpunkter som lagts fram i förarbetena till lagen och i den juridiska litteraturen.

I bolagsordningen kan det föreskrivas att bolaget har en mer omfattande verksamhet, om de uppgifter som åläggs bolaget hänförs sig till boende. Enligt lagens förarbeten kan verksamhetsområdet utvidgas så att ett servicehus som har formen av ett bostadsaktiebolag har till uppgift att t.ex. tillhandahålla hälsovårds- och måltidsservice till aktieägarna. Bolaget kan i en byggnad som den äger hyra ut affärslokaler även till utomstående, äga garage och vara aktieägare i ett servicebolag, om denna verksamhet ansluter sig till fastighetsförvaltning. Ett bostadsaktiebolag kan också placera sina penningmedel på ett ekonomiskt ändamålsenligt sätt inte bara på ett bankkonto utan också t.ex. i aktier och mass-

skuldebrev. Ett bostadsaktiebolag kan dock endast bedriva sådan verksamhet som behövs för att tillgodose aktieägarnas boendebehov (RP 216/1990, s. 13). Sålunda kan ett bostadsaktiebolag i regel inte vara största aktieägare i ett sådant servicebolag som tillhandahåller underhållstjänster till andra än aktieägarna (RP 216/1990, s. 13, II LaUB 18/1990, s. 5). Bostadsaktiebolagens möjligheter att bedriva riskfylld verksamhet begränsas också av bestämmelserna om bolagsvederlag och tillbyggnad. Med undantag av hyresverksamhet får ett bostadsaktiebolag inte utan samtliga aktieägares samtycke bedriva verksamhet som är förknippad med motsvarande risk som näringsverksamhet. I praktiken har det likväl hänt att nya lägenheter har byggts på ett bostadsaktiebolags bekostnad så att den risk som hänförs sig till byggnadsverksamheten har lett till en betydande höjning av vederlaget.

Med vederlag finansierad gemensam anskaffning av boendeservice

Bostadsaktiebolagens behov av att skaffa med vederlag finansierad boendeservice av utomstående serviceproducenter kan komma att öka. Denna service kan bestå av t.ex. olika program- och telekommunikationstjänster, säkerhetstjänster, gemensam anskaffning av el, vatten och gas samt hyrning av bastu-, tvätt- och andra lokaler av en grannfastighet.

Det vatten som används i lägenheterna och lägenheternas avfallshantering skaffas i allmänhet som en gemensam anskaffning som finansieras med vederlag. Också uppvärmningen av lägenheterna täcks i allmänhet med vederlag åtminstone i sådana höghus som inte har lägenhetsspecifik elvärme. I en del bostadsaktiebolag har man redan vid bolagsbildningen bestämt sig för gemensam anskaffning av el. I den gällande lagen om bostadsaktiebolag finns det inte några uttryckliga bestämmelser om sådan finansiering med vederlag av dylika nyttigheter som baserar sig på vedertagen bolagspraxis. För att även tjänster av ny typ (t.ex. gemensam anskaffning av operatörstjänster för Internet) ska kunna finansieras med vederlag åberopar man den omständigheten att gemensam anskaffning av tjänster blir allt vanligare och är

förmånlig samt en jämförelse av kostnaderna med sådana motsvarande tjänster som redan nu finansieras med vederlag.

I samband med den delreform av lagen om bostadsaktiebolag som genomfördes 2001 togs det inte in några särskilda bestämmelser om gemensam anskaffning av boendeservice, eftersom en utvidgad gemensam anskaffning ansågs leda till många principiella, med aktieägarnas ställning förknippade problem eftersom sådana anskaffningar kräver majoritetsbeslut. Genom lagändringen avgjordes inte heller frågan om huruvida upphovsrättsliga och andra programavgifter kan täckas med bolagsvederlag (RP 201/2000, s. 7 och 8). I samband med behandlingen av lagändringen stannade riksdagens miljöutskott för att alla aktieägare ska ha rätt att själva fatta beslut om t.ex. köp av el som producerats med ekologiska metoder och att det inte kan bestämmas om köp av el till fastigheten genom majoritetsbeslut. Miljöutskottet ansåg att beslut om service som inte har något samband med renovering eller modernisering av byggnaden eller fastigheten och som hänförs sig till aktieägarnas egna åtgärder eller eget boende även framöver ska fattas av de enskilda aktieägarna (MiUB 1/2001, s. 2).

Enligt förarbetena till den gällande lagen ansågs anskaffningen av televisionsprogram inte höra till ett bostadsaktiebolags syfte eller verksamhetsområde. Bolagsvederlag för betalning av programavgifter kan dock tas ut hos de aktieägare som samtycker till avgifterna. Enligt förarbetena räcker det att bolagsstämman beslutar om att ta ut programavgifterna på ett sådant sätt som de betalningsskyldiga samtycker till (II LaUB 18/1990, s. 4). Med vederlagsintäkterna betalar bolagen i praktiken också programavgifter, vilkas inverkan på vederlagets storlek åtminstone hittills varit mycket liten. I vissa nya bostadsaktiebolag har man redan vid bolagsbildningen ingått ett avtal om Internet-tjänster för bolaget, då avgifterna för anslutning och användning tas ut i bostadsaktiernas försäljningspris och i bolagsvederlaget. Troligen har sådana avtal ännu inte vunnit terräng i gamla bostadsaktiebolag. Ett gemensamt Internetavtal kan dock bli aktuellt t.ex. i

samband med att datakommunikationsnäten i gamla hus förnyas.

När endast en del av aktieägarna är redo att mot nyttjanderätt betala kostnaderna för en i sig vanlig förnyelse, kan det utan uttryckliga bestämmelser vara oklart under vilka förutsättningar ett bostadsaktiebolag kan överlåta gemensamma lokaler för en förnyelse som endast får användas av de aktieägare som har betalat för den (t.ex. en parabolantenn som behövs för vissa televisionsprogram).

Också då det fattas beslut om gemensam anskaffning av nödvändig boendeservice eller då ett tidigare beslut om gemensam anskaffning frångås kan det uppstå problem, eftersom det i lagen om bostadsaktiebolag inte finns några uttryckliga bestämmelser om vederlagsfinansierad gemensam anskaffning av sådan boendeservice. Oklarheterna kan gälla t.ex. en övergång från lägenhetsspecifik uppvärmning till centralvärme eller från stadsgas till el. Också i och med utvecklingen av telekommunikations- och programtjänster kan det uppstå situationer där majoriteten inte lägre vill underhålla t.ex. ett gammalt telefonnät eller en gammal centralantenn. I fråga om seniorhus som inrättats under de senaste åren kan en inskränkning av bostadsaktiebolagets boendeservice i praktiken bli aktuell senast då bostäderna går i arv till följande generation.

Bolagsvederlag och andra avgifter

Bolagsvederlagets syfte. I den gamla lagen om bostadsaktiebolag utgick man från aktieägares begränsade ansvar (RP 216/1990, s. 18). Enligt lagen är aktieägarna dock skyldiga att betala bolagsvederlag till bostadsaktiebolaget för att täcka bolagets utgifter enligt lagen, såsom underhållsutgifter, utgifter för grundlig förbättring, renovering, tillbyggnad och förvärv av tilläggsområde samt för bolaget lagstadgade förpliktelser (5 §).

I praktiken har den detaljerade och heltäckande definitionen på bolagsvederlagets syfte ansetts som problematisk då vederlag tas ut för kostnader som föranleds bolaget till följd av t.ex. det vatten eller den el som används i lägenheterna, annan boendeservice eller av biläggande av en tvist.

Behovet av bestämmelser om vederlagsfinansiering av tjänster minskas också av att en gemensam anskaffning för de delägare som samtycker till anskaffningen ofta kan genomföras på annat sätt (RP 201/2000, s. 8—9). De särskilda bestämmelser om underlåtande och tryggnad av indrivningen av ett bostadsaktiebolags fordringar som finns i den gamla lagen om bostadsaktiebolag tillämpas å andra sidan inte på uttag hos aktieägarna av utgifter för sådana gemensamma anskaffningar som genomförts enligt andra principer, vilket i sig väsentligt kan försvåra genomförandet av den gemensamma anskaffningen.

Grunden för bolagsvederlaget. Enligt den gällande lagen ska det i bolagsordningen anges de grunder enligt vilka skyldigheten att betala bolagsvederlag fördelas mellan aktieägarna (grunden för bolagsvederlaget, 8 § i den gamla lagen om bostadsaktiebolag). Bestämmelserna om bolagsvederlag motsvarar huvudsakligen de nuvarande behoven. Det har dock rått oklarhet om situationer som gällt flera av grunderna för vederlaget och ändring av grunden för vederlaget.

Avvikelser från grunderna för bolagsvederlaget. Genom ett beslut med 2/3, dvs. kvalificerad majoritet vid bolagsstämman kan man avvika från betalningsskyldigheten enligt grunderna för bolagsvederlaget på så sätt att kostnaderna för en reparation fördelas enligt antalet lägenheter, om den fördel och de kostnader som reparationen medför för varje lägenhet är lika stora (39 § i den gällande lagen om bostadsaktiebolag). Möjligheten till avvikelse gäller både underhåll och ändringsarbeten. Undantagsbestämmelsen kan tillämpas på t.ex. kranar som anskaffas till alla lägenheter. Däremot lämpar sig möjligheten till avvikelse inte på t.ex. förnyande av elledningar (RP 216/1990, s. 37).

I princip lämpar sig möjligheten till avvikelse även på stora reparationer och ändringar, vilket inte har beaktats i förarbetena till lagen. I praktiken har undantagsbestämmelsen veterligen tillämpats även så att en mer omfattande grundlig renovering eller grundlig förbättring har spjälkts upp i delar bara för att man har kunnat tillämpa undantagsbestämmelsen. Avvikelser från grunden för vederlaget ökar i regel betalningsskyldigheten

för innehavare av mindre lägenheter. I praktiken har undantagsbestämmelsen veterligen tillämpats sällan, men möjligheten att tillämpa den diskuteras ofta vid bolagsstämmorna.

Å andra sidan kan motsatsförhållandet mellan bestämmelsen om bolagsvederlag och likställighetsprincipen förhindra eller försvåra genomförandet av en i sig vanlig förnyelse på grund av att beslutet utöver bolagsstämmans beslut även kräver samtycke av en eller vissa aktieägare (se punkt 1.4.5).

Inträde och avbrott av skyldigheten att betala bolagsvederlag. I den gamla lagen om bostadsaktiebolag finns det inte någon allmän bestämmelse om när skyldigheten att betala bolagsvederlag inträder. Avsaknaden av en bestämmelse om detta kan ge upphov till oklarheter t.ex. då de lägenheter som kommer att besittas av aktieägare blir färdiga vid olika tidpunkt.

En ny aktieägars ansvar för tidigare försummade vederlag. I praktiken har det ansetts oklart huruvida en ny aktieägars ansvar ska gälla vederlaget för de senaste tre månaderna eller vederlaget för vilka som helst tre månader före förvärvet. På grundval av de allmänna bestämmelserna om skuldförhållanden kan en aktieägare i allmänhet välja vilka månaders vederlagsskulder betalningen ska gälla.

Övrig betalningsskyldighet

Om en aktieägars övriga betalningsskyldighet gentemot bolaget kan bestämmas i bolagsordningen eller överenskommas på något annat sätt. I allmänhet tas kostnaderna för användning av t.ex. bolagets bastu eller tvättstuga ut som sådana avgifter och på uttag av dem tillämpas inte den gällande lagens bestämmelser om bolagsvederlag. Därför kan bolaget inte ta en lägenhet i besittning på grund av försummelse att betala sådana andra avgifter.

Förtydligande och betonande av de centrala principerna

I den gällande lagen finns det uttryckliga bestämmelser om endast några av de centrala principer som ska tillämpas på bostadsaktiebolag. Vidare finns det bestämmelser om en

och samma princip på olika ställen i lagen. Exempelvis nämns aktieägarnas likställighetsprincip inte i lagen och de bestämmelser som är väsentliga med tanke på principen finns på olika ställen i lagen. Eftersom likställighetsprincipen i bostadsaktiebolag innehållsmässigt i hög grad baserar sig på rättspraxis, delvis inkonsekventa förarbeten till den gällande lagen och på tolkningar som framförts i litteraturen, kan principen vara oklar för en stor del av aktieägarna i bostadsaktiebolag. I den gällande lagen nämns ledningens omsorgsplikt inte fastän den utan tvekan anses gälla.

I den nya aktiebolagslagen har de centrala principerna förtydligats och de har sammanställts i lagens 1 kap. i syfte att förbättra lagens läsbarhet. De allmänna bestämmelserna om aktiernas överlåtbarhet, likställigheten mellan aktieägarna och ledningens omsorgsplikt anses också ha en större materiell betydelse.

Bolagsstämma

Ett bostadsaktiebolags bolagsstämma hålls i allmänhet aktieägarna emellan. Utomstående sakkunniga anlitas bara om bostadsaktiebolaget har en professionell disponent eller om man på förhand vet att ett ärende som behandlas på stämman kommer att vara omtvistat. Det har framförts önskemål om att lagen om bostadsaktiebolag ska innehålla tydligare bestämmelser om bolagsstämmans förlopp så att det ska vara lättare för aktieägare som är lekmän att sinsemellan ordna en stämma. Man har velat få klarhet särskilt i de bestämmelser som gäller rätt att delta i bolagsstämman, rösträtt, begränsning av röstetalet, sammankallande av extra bolagsstämma, jäv och ombud. Dessutom bör det utredas hur bolagsstämmans beslutsfattande kan underlättas och förtydligas i frågor som gäller underhåll och ändringsarbeten.

För att säkerställa underhållet av ett bostadsaktiebolag har det föreslagits att det vid den ordinarie bolagsstämman ska behandlas en av styrelsen och disponenten sammansatt utredning av bostadsaktiebolagets kommande behov av underhåll. Å andra sidan har man förhållit sig kritiskt till behovet

att tillämpa sådana bestämmelser om bolagsstämman som avviker från aktiebolagslagen.

Man har till vissa delar använt bestämmelserna i den gamla lagen om aktiebolag som modell för den gällande lagens bestämmelser om bolagsstämman. Efter stiftandet av den gällande lagen har man till aktiebolagslagen fogat uttryckliga bestämmelser om deltagande på distans i bolagsstämman samt om hur aktieägarna utan en formell bolagsstämma kan fatta skriftliga beslut om angelägenheter som hör till bolagsstämman.

I den nya aktiebolagslagen har man förtydligat och sett över bestämmelserna om utomstående personers närvaro på bolagsstämman, jäv, framläggande av stämmohandlingar, kraven på kvalificerad majoritet vid beslut, aktieägarnas samtycke till vissa ändringar av bolagsordningen och om ogiltigförklarande av bolagsstämmans beslut. I den nya aktiebolagslagen finns det inte några detaljerade bestämmelser om röstning eller andra stämmoförfaranden. I samband med reformen av lagen om bostadsaktiebolag har man övervägt till vilka delar aktiebolagslagens bestämmelser ska beaktas i förslaget till en ny lag om bostadsaktiebolag.

När det gäller bostadsaktiebolag är det särskilt viktigt att bestämmelserna om bolagsstämman är tydliga, eftersom det vid bolagsstämman i allmänhet inte finns tillgång till bolagsrättslig sakkunskap. Behovet av att hålla kvar och utvidga den särskilda reglering som avviker från aktiebolagslagen har bedömts utifrån erfarenheterna av den gällande lagen.

Styrelsen och disponenten

Den gällande lagens bestämmelser om ett bostadsaktiebolags styrelse och disponent motsvarar i stort sett bestämmelserna om styrelsen och verkställande direktören i den gamla aktiebolagslag som användes som förebild för lagen om bostadsaktiebolag. Ett bostadsaktiebolags styrelse har dock inte allmän behörighet i frågor som gäller förvaltningen av bolaget. Utgångspunkten är att bolagsstämman beslutar om ärenden som är ovanliga eller vittsyftande eller som har en väsentlig inverkan på boendet eller boendekostnaderna (54 § i den gällande lagen om

bostadsaktiebolag). I den gällande lagen finns dessutom särskilda bestämmelser om bl.a. disponentintyg. Ordalydelsen i den gällande lagens bestämmelser avviker på många ställen från aktiebolagslagen även då bestämmelserna avses ha samma innehåll.

I syfte att underlätta lekmannastyrelsernas och disponenternas verksamhet har det framförts önskemål om att lagen om bostadsaktiebolag utöver de allmänna principerna om förvaltning även ska innehålla exempel på de i allmänhet viktigaste uppgifterna i anslutning till förvaltningen, såsom underhåll av fastigheter och byggnader. Å andra sidan har det ansetts att förvaltningen av bostadsaktiebolag förtydligas, om de från aktiebolagslagen avvikande särskilda kraven i lagen om bostadsaktiebolag stryks. Dessutom har det framförts önskemål om att disponentens yrkesskicklighet säkerställs åtminstone i de största bostadsaktiebolagen.

Också tillämpandet av bestämmelserna om jäv (styrelsen beslutar om tagande i besittning av en lägenhet som ägs av en styrelsemedlem), tolkningen av kraven gällande innehållet av ett disponentintyg (förestående reparationer vilka det inte har fattats beslut om osv.) samt en disponentbyrås ansvar har upplevts som problematiska. I de allra minsta bolagen kan kraven på en styrelse med tre medlemmar och lagstadgad revision ge upphov till problem om alla de som bor i huset omfattas av jäv enligt revisionslagen.

En stor del av disponentuppgifterna sköts genom disponentsammanslutningar. Eftersom disponentuppgifterna i praktiken har skötts av disponentsammanslutningar på basis av disponentavtal, finns det ett behov av att även i lagen om bostadsaktiebolag precisera disponentsammanslutningarnas ansvar.

Avgörande av tvister

I den gällande lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs om klander av bolagsstämmobeslut på rättslig väg. På rättegångsförfarandet tillämpas de allmänna rättegångsbestämmelserna och utifrån hänvisningsbestämmelsen även de särskilda bestämmelserna i den gamla lagen om aktiebolag.

Det genomsnittliga antalet tvistemål som gällt bostadsaktiebolag och behandlats vid

huvudförhandling i underrätterna under åren 1995—2007 är (inom parentes ett medeltal för de sammanlagda behandlingsskedena): (28) tagande i besittning av en lägenhet, (61) klander av bolagsstämmobeslut och (221) andra bostadsaktiebolagsärenden. Dessutom har vid underrätterna under samma år behandlats sådana bolagsrättsliga skadeståndsärenden och inlösenstvister av vilka en del har gällt bostadsaktiebolag.

Åren 2003—2007 meddelade hovrätterna årligen 21—34 på lagen om bostadsaktiebolag grundade beslut i tvistemål. Av dessa gällde 1—5 tagande av en lägenhet i bolagets besittning, 4—19 andra beslut av bolagsstämman och 12—15 andra ärenden. Siffrorna omfattar inte skadeståndsärenden.

Lagen om medling i tvistemål i allmänna domstolar (663/2005) trädde i kraft den 1 januari 2006. I domstolsmedling är det fråga om ett frivilligt förfarande där man under ledning av domare försöker finna en uppgörelse i godo som tillfredsställer parterna i tvisten. I jämförelse med en ordinarie rättegång är fördelarna med förlikning att den är snabb och förmånlig. Förlikningen bidrar också till att förbättra förhållandet mellan parterna i en konfliktsituation. Förlikning kan också stadfästas vid domstol, då den vinner laga kraft. När ett mål avgörs genom förlikning, iakttar parterna också vanligtvis uppgörelsen frivilligt.

Förlikning vid domstol är en synnerligen användbar metod för att lösa konflikter när det gäller tvister som uppstått i förhållanden av bestående karaktär, såsom affärsförbindelser, familjeförhållanden och grannförhållanden. I t.ex. Danmark har 8 % av de mål som gått till förlikning i domstol hänfört sig till grannförhållanden. Tvister i bostadsaktiebolag kännetecknas ofta av inflammerade personliga relationer som leder till att konflikten tillspetsas till en domstolstvist. Då har den yttersta orsaken till konflikten inte nödvändigtvis utgjorts av juridiska problem, utan av att de berörda personerna har svårigheter att umgås med varandra. I sådana situationer undanröjs problemet sällan av att saken avgörs på juridisk väg, utan ofta fortsätter striderna i husbolaget. Vid förlikning kan man däremot nå ett avgörande som möjliggör att konflikten löses och grannsämjan bevaras.

Bolagsbildning och ökning av aktiekapitalet

I fråga om bolagsbildning innehåller den gällande lagen bestämmelser om kravet på minimikapital och om minimikrav och begränsningar gällande bolagsordningen. Till övriga delar ska på bildande av bostadsaktiebolag tillämpas bestämmelserna i den gamla lagen om aktiebolag (3 § i den gällande lagen om bostadsaktiebolag). I aktiebolagslagen föreskrivs det inte längre om successivbildning och kapitalkravet har sänkts.

Regleringen enligt aktiebolagslagen tillåter att ett bostadsaktiebolag bildas på ändamålsenligt sätt. Den nuvarande regleringen är dock onödigt svåröverskådlig eftersom både lagen om bostadsaktiebolag och lagen om aktiebolag ska tillämpas på bildandet.

På ökning av aktiekapitalet i ett bostadsaktiebolag tillämpas bestämmelserna om ökning av aktiekapitalet i den gamla lagen om aktiebolag. I praktiken försvaras tillämpningen av den gamla lagen om aktiebolag på bostadsaktiebolag av bl.a. att i bostadsaktiebolag genomförs en ökning av aktiekapitalet så gott som alltid genom riktad emission, att man känner till aktietecknaren när beslutet om ökning fattas och att villkoren för byggande av nya lokaler som kommer att besittas av aktieägare utgör en synnerligen väsentlig del av hela systemet.

Inlösenklausuler och inlösenförfarande

Enligt den gällande lagen ska det i den inlösenklausul som tas in i bolagsordningen anges bl.a. vilka förvärv lösningsrätten gäller. I lagen föreskrivs utöver villkoren i inlösenklausulen även om inlösenförfarandet och bostadsaktiebolagets lösningsrätt (11 och 12 §).

I praktiken har det ansetts i viss mån problematiskt att bestämmelsen om lösningsrätt inte styr den som gör upp bolagsordningen så att förvärv av familje- och arvsrättslig karaktär inte ska omfattas av lösningsrätten. Inlösenförfarandet i sådana gamla bostadsaktiebolag som inte har utnyttjat möjligheten att ändra villkoren för inlösenförfarandet genom ett vanligt beslut med kvalificerad 2/3 majoritet enligt den gällande lagen anses också vara problematiskt (93 § 2 mom. i den gäl-

lande lagen om bostadsaktiebolag). Bestämmelserna om inlösen av egna aktier i 12 § i den gällande lagen motsvarar i hög grad till sitt innehåll och skrivsätt de bestämmelser i den gamla lagen om aktiebolag som gällde före den 1 september 1997.

I aktiebolagslagen föreskrivs på ett heltäckande sätt om de antagandebestämmelser om lösningsrätt, inlösenpris och inlösenförfarande som ska tillämpas, om inte något annat anges bolagsordningen.

Aktiebokens offentlighet

De gällande uppgifterna i ett bostadsaktiebolags aktiebok är offentliga. Var och en har rätt att ta del av aktieboken och få kopior av den mot en skälig avgift (20 § i den gällande lagen om bostadsaktiebolag). Offentligheten gäller inte uppgifter om tidigare aktieägare och ett bostadsaktiebolag är inte ens skyldigt att bevara uppgifter om dem. Med tanke på t.ex. skadeståndsansvar till följd av ändringsarbeten som en tidigare aktieägare låtit utföra kan det i praktiken vara nödvändigt att utreda tidigare aktieägare för t.o.m. en längre tid.

Finansiering och strukturella arrangemang

Tidsfristen för att registrera en ökning av aktiekapitalet har i praktiken ansetts som problematisk, eftersom den kan vara för kort med tanke på den tid det tar att bygga nya lägenheter. Det kan vara ändamålsenligt att det i analogi med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen också i bostadsaktiebolag tillåts att teckningspriset för nya aktier avsätts till en fond under fritt eget kapital. Dessutom kan det vara ändamålsenligt att även i bostadsaktiebolag tillåta användning av optionsrätter.

Bestämmelserna om fusion av bostadsaktiebolag har till alla delar inte tillräckligt beaktat de särdrag som gäller bolagsformen, såsom fastställandet av skyldigheten att betala bolagsvederlag och besittningsrätten till en lägenhet i samband med fusion.

I praktiken har det framgått att även ett bostadsaktiebolag bör kunna delas in i flera bolag på samma sätt som ett aktiebolag. Delning kan vara en lämplig metod för att underlätta förvaltningen av ett bolag t.ex. i situationer där aktieägarnas olika intressen försvå-

rar skötseln av bolaget (t.ex. i ett bolag med både rad- och flervåningshus). Det har också visat sig finnas behov av att underlätta andra ändringar av dels bolagsformen, dels besittningsformen i fråga om fastigheter och byggnader.

Den nya revisionslagen

I den nya revisionslagen har man frångått revisioner som utförs av lekmän, men lekmän kan vara revisorer till år 2012. I riksdagens svar (RSv 293/2006 rd) om revisionslagen förutsattes det att man i samband med den totalreform av lagen om bostadsaktiebolag som pågår vid justitieministeriet bereder bestämmelser om val av revisor, revision och andra eventuella granskare särskilt med avseende på bostadsaktiebolag. Bestämmelserna bör beredas så att de kan behandlas, antas och sättas i kraft med beaktande av den övergångsperiod som anges i revisionslagen.

Enligt revisionslagen som ska tillämpas också på bostadsaktiebolag ska en CGR- eller GRM-revisor eller en CGR- eller GRM-sammanslutning väljas till revisor. Med stöd av 7 § kan till revisor i en sådan sammanslutning eller stiftelse där en kommun eller samkommun har bestämmande inflytande utöver de nämnda väljas en OFR-revisor eller OFR-sammanslutning som avses i lagen om revisorer inom den offentliga förvaltningen och ekonomin (467/1999). Vid arbets- och näringsministeriet bereds en totalrevidering av revisorssystemet. Syftet är att samordna CGR-, GRM och OFR-examina.

2 Målsättning och de viktigaste förslagen

2.1 Målsättning

I propositionen föreslås att det stiftas en ny lag om bostadsaktiebolag. Målet är en reform som främjar boende i bostadsaktiebolagsform så att boendet med hänsyn till aktieägarna kan ordnas så effektivt och tryggt som möjligt samt på ett tillräckligt förutsägbart sätt.

I den nya lagen fastställs tydliga gränser för det gemensamma beslutsfattandet och aktieägarnas självbestämmanderätt samt för bolagets och aktieägarnas ansvar. Förtydligandet

gäller i synnerhet fördelningen av underhållsansvaret mellan bolaget och aktieägarna, aktieägarnas ändringsarbeten, bolagets beslutsfattande i fråga om underhåll och ändringsarbeten samt innehållet av likställighetsprincipen och beaktandet av principen i bolagets beslutsfattande. Förhållandet mellan aktieägaren och bolaget klargörs också så att bestämmelserna om klander av bolagets beslut och om skadeståndsansvar ses över.

Dessutom är målet att få till stånd en lag som bättre tjänar bostadsaktiebolagen och som lätt kan förstås av i synnerhet bolagens aktieägare och lekmannaledning. I den nya lagen tar man med tanke på både innehåll och skrivsätt hänsyn till utvecklingen inom den övriga bolagslagstiftningen.

Lagen om bostadsaktiebolag ska så väl som möjligt tjäna även små bostadsaktiebolag, som utgör en betydande del av alla bolag och i vilka det är vanligt att disponenten inte är fackman inom fastighetsbranschen. För att underlätta bostadsaktiebolagens, aktieägarnas och bolagsledningens verksamhet har strävan varit att lagen görs så överskådlig som möjligt med paragrafrubriker och mellanrubriker samt genom en från läsarens synpunkt mer konsekvent gruppering av bestämmelserna.

Vid beredningen av propositionen har det bedömts att det med tanke på säkerställandet av beslutsfattandet i bolagen i och med att omvärlden och boendebehoven förändras är viktigt att utöka bolagens verksamhetsmöjligheter under kontrollerade former. Detta har i propositionen genomförts så att

- olika begränsningar och formella bestämmelser lindras eller utmönstras (t.ex. användningen av ombud underlättas, kraven på ordnande av bolagsstämma förenhetligas och anlitaandet av disponent i form av en sammanslutning tillåts, de formella kraven för ändring av aktiekapital och bolagsform minskas),

- bestämmelserna utformas så att de i viss mån blir mer dispositiva till sin karaktär (t.ex. kunde de indrivningsmetoder som anges i lagen om bostadsaktiebolag förutom på vederlag även tillämpas på andra avgifter och i bolagsordningen kunde man förbereda sig på kommande förnyelser) samt

- det föreslås att i lagen föreskrivs om förfaranden som för närvarande inte över huvud

taget är reglerade och därför är förknippade med osäkerhet (såsom beaktandet av sådana besparingar för bolaget som följer av en aktieägares arbete, gradering av kostnaderna för installation av hiss i efterhand eller minskandet av oklarheterna i inlösenförfarandet i anslutning till gamla inlösenklausuler).

Också i övrigt föreslås materiella ändringar som gör det möjligt att minska den verksamhetsrelaterade osäkerheten och sålunda ökar de faktiska verksamhetsmöjligheterna för bolaget och aktieägarna. Exempel:

- Det är nödvändigt att underlätta beslutsfattandet i bolag när det gäller installation av hiss i efterhand i och med att aktieägarna blir äldre och aktierna övergår till följande generation.

- Det är nödvändigt att bolagens behov av underhåll följs upp och att beslutsfattandet vid bolagsstämman förtydligas i och med att bolagens byggnader blir äldre och behovet av stora grundliga reparationer blir aktuella samtidigt i en stor del av bostadsaktiebolagen.

- För att bättre kunna förutse aktieägarnas boendekostnader utreds t.ex. gränserna för de åtgärder som ett bostadsaktiebolag kan vidta, vilket är nödvändigt för att kartlägga t.ex. finansieringsalternativen i anslutning till stora reparationer.

- I syfte att förbättra förutsebarheten i fråga om kostnaderna för sådana aktieägare som besitter garageutrymmen och affärslokaler och för att minska antalet tvister görs det lättare att avvika från grunden för bolagsvederlaget i sådana fall där en förnyelse som utförs med vederlagsfinansiering i bostadslägenheterna inte på något sätt gagnar garageutrymmena eller affärslokalerna.

- För att avvärja hindren för underhåll och förnyelse av aktielägenheter underlättas beaktandet av de inbesparingar som bolaget haft på grund av arbete som en aktieägare låtit utföra i samband med senare underhåll och förnyelser inom bolaget.

- Det är nödvändigt att bestämmelserna om aktieägarnas ändringsarbeten förtydligas i och med att ändringsarbeten blir allt vanligare.

Metoderna för att öka bostadsaktiebolagens verksamhetsmöjligheter har valts så att de inte har några väsentliga verkningar på in-

tessegruppernas, särskilt inte på aktieägarnas ställning. Dessutom föreslås vissa bestämmelser som gör det möjligt att trygga dessa gruppers ställning. Enligt förslaget ska det för t.ex. delning eller för ändring av bolagsformen krävas samtycke av samtliga aktieägare på samma sätt som i samband med ändringar av bolagsstrukturen enligt den gällande lagen.

2.2 De viktigaste förslagen

2.2.1 Lagens struktur och utformning

Även om förslaget i viss mån ökar bostadsaktiebolagens verksamhetsmöjligheter föreslås det inte någon minskning av regleringen. Det är förenligt med alla bostadsaktiebolags intressen att centrala bolagsrättsliga frågor regleras i lag. En heltäckande reglering gör det möjligt för bostadsaktiebolagen att fungera utan onödiga kostnader till följd av bolagsrättsliga avtal. Det föreslås att bolagens verksamhetsbetingelser underlättas huvudsakligen genom att bestämmelserna görs dispositiva, genom att nya förfaranden tillåts och vid behov regleras samt genom utmönstring av vissa formella krav. I syfte att förbättra aktieägarnas tillgång till information och möjligheter till medbestämmande föreslås det däremot att kraven i fråga om stämmokallelsen och de handlingar som hänför sig till den stramas åt (t.ex. att minimitiden för utfärdande av kallelse förlängs från en till två veckor och att kallelsen alltid ska delges aktieägarna skriftligen).

Lagen har delats in så att bestämmelserna om underhåll och ändringsarbeten, förvaltning, finansiering, utbetalning av medel, företagsarrangemang och påföljder utgör egna helheter. Avsikten är att på detta sätt göra det lättare att fokusera på och göra jämförelser mellan alternativa handlingssätt.

Såväl kapitlen i lagen som paragraferna i kapitlen har grupperats i första hand med tanke på användarnas behov och inte t.ex. alltid med tanke på den tidsmässiga ordningsföljden mellan förfarandena. Av denna anledning har bestämmelserna om bolagets aktier, bolagsvederlag, underhåll, ändringsarbeten och förvaltning, som i allmänhet kommer att tillämpas i alla bostadsaktiebo-

lag, placerats omedelbart efter de allmänna bestämmelserna. Efter dem följer bestämmelser som gäller engångsföreteelser eller situationer som i de flesta bolag uppstår sällan, såsom bestämmelser om bildande, emission av nya aktier och tilläggsfinansiering, sänkning av aktiekapitalet och egna aktier samt ändring av bolagsstrukturen. I bestämmelserna om bolagets förvaltningsorgan har det ansetts ändamålsenligt att först beskriva dessas uppgifter och först därefter reglera t.ex. hur ledamöterna väljs. Bestämmelserna om ledningen har utformats så att de som gäller styrelsen och disponenten bildar en egen helhet.

Till kapitlen har fogats mellanrubriker och samtliga paragrafer har försetts med paragrafrubriker. Hänvisningarna till andra paragrafer har i regel gjorts så att de i allmänhet också anger vad lagrummet reglerar. Hänvisningar med uttrycket ”i tillämpliga delar” har undvikits. Däremot innehåller förslaget en hel del informativa hänvisningar som uppmärksammar läsaren på vad som föreskrivs i någon annan paragraf. Bestämmelserna om bolagsstämma, stämmokallelse, kallelsesätt, kallelsetid samt övriga motsvarande omständigheter föreslås bli koncentrerade till kapitlet om bolagsstämman.

2.2.2 Betonandet av allmänna principer

I lagens första kapitel föreskrivs om de centrala principerna för ett bostadsaktiebolags verksamhet. Då dessa nämns i början av lagen kan läsaren bilda sig en uppfattning om de principer som lagen baserar sig på och vilka rättsliga intressen lagen ska skydda. På så sätt blir det lättare att förstå syftet med och innehållet i de följande detaljerade paragraferna.

Metoden att lägga fram de centrala principerna i början av lagen understryker också dessas betydelse som rättsprinciper. I och med att bostadsaktiebolagsrätten och den verksamhet som hänger samman med hur boendet ordnas blir allt mera komplicerad och verksamhetsmöjligheterna ökar är det viktigt att fokusera på de principer som i sista hand löser problematiska situationer. De bestämmelser som gäller syftet med bolagets verksamhet, likställigheten mellan aktieägarna samt ledningens omsorgsplikt har en stör-

re materiell betydelse. Bestämmelserna om det egna kapitalets beständighet och om majoritetsprincipen är i första hand informativa till sin karaktär.

Avsikten är att ytterligare stärka och förtydliga likställighetsprincipens betydelse på så sätt att den gällande lagens bestämmelser om likställighet slås ihop och tas in i början av lagen. Iakttagandet av likställighetsprincipen innebär att bolagets medel används i enlighet med aktieinnehavens och bolagsordningen och att de inte på olika sätt överförs till förmån för majoriteten av aktieägarna. Vid bedömning av likställigheten ska uppmärksamhet ägnas främst hur bolagets åtgärder påverkar aktiernas värde och inte t.ex. vilken betydelse den som äger en aktie vid tidpunkten i fråga tillmäter åtgärden utifrån sitt personliga boendebehov.

I ledningens omsorgsplikt ingår ett krav på att den ska handla omsorgsfullt men också att den är skyldig att främja bolagets och samtliga aktieägares gemensamma intressen och inte t.ex. endast vissa ägargrupperns intressen. Denna skyldighet skyddar minoritetsaktieägarna och borgenärerna och är viktig t.ex. med tanke på bedömningen av ledningens skadeståndsansvar. Av principiella skäl föreslås en klarläggande uttrycklig bestämmelse om detta fastän en sådan bestämmelse också för närvarande anses vara vedertagen.

2.2.3 Underhåll

Underhållsansvaret bibehålls oförändrat, regleringen förtydligas. Principerna om underhållsansvar är inte i behov av ändring, men det är nödvändigt att vissa enskilda bestämmelser förtydligas. Skillnaden mellan underhållsansvar och skadeståndsansvar förtydligas av det klarläggs hur skadeståndsbestämmelserna ska tillämpas på underhållsansvaret.

Bolagets allmänna underhållsansvar förblir oförändrat med undantag av kranar. Bolaget ska fortfarande ansvara för den del av underhållet som inte hör till aktieägarna. Också den gränsdragning mellan lokaler som aktieägarna besitter och lokaler som bolaget besitter som utgör grund för fördelningen av underhållsansvaret bibehålls med undantag av aktielägenheternas kranar, liksom även

bestämmelsen om aktieägarnas underhållsansvar.

Aktieägarnas ansvarsområde kan komprimeras så att varje aktieägare inom ramen för sina påverkningsmöjligheter ska ansvara för konstruktioner, ytor och utrustning som huvudsakligen slits till följd av att lägenheten används.

Bolagets ansvar för underhåll av konstruktioner. Det föreslås att bestämmelserna om bolagets underhållsansvar för konstruktioner preciseras i lagen så att det omfattar underhåll av konstruktioner, reparation av konstruktionsfel inne i lägenheten samt reparation av sådana fel inne i lägenheten som uppstått i samband med att hela konstruktioner skadats.

Kravet på samma standard och underhåll av bassystemen. Det föreslås att bolagets underhållsansvar i fråga om ledningar och kanaler utvidgas så att bolaget ska ansvara för underhållet av vissa bassystem som den låtit installera. Det föreslås att termen "samma standard" i lagtexten (78 § 2 mom. i den gällande lagen om bostadsaktiebolag) frångås. Aktieägarnas ändringsarbeten medför i regel inte några ändringar i fråga om underhållsansvaret om kostnaderna för underhåll inte förändras.

Modeller för bolagsordningen. Tillämpandet av bolagsordningens bestämmelser om underhållsansvar främjas genom att modeller för bolagsordningen görs mer tillgängliga.

Reparation av skador som orsakats av bolagets åtgärder. Skyldigheten att reparera sådana skador som aktieägaren svarar för men som uppstår till följd av bolagets åtgärder utreds. Bolaget föreslås vara skyldigt att reparera en sådan skada enligt den nivå som överenskommit i bolaget, dvs. den nivå som lägenheten ursprungligen hållit då den överläts till aktieägaren eller som bolaget senare i samband med grundliga reparationer eller grundlig förbättring har omfattat.

Annat till aktieägaren hörande underhåll som utförs på bolagets bekostnad. Bolagets rätt begränsas i enlighet med gällande god bolagspraxis så att bolagsstämman kan besluta att en underhållsåtgärd som i regel hör till en aktieägare utförs med vederlag som tas ut hos samtliga aktieägare endast om åtgärden hänför sig underhålls- eller förnyelsearbeten i

bolaget eller är ekonomiskt ändamålsenlig för bolaget, till exempel genom att den förbättrar fastighetens energieffektivitet.

Styrelsens behörighet. Styrelsens och disponentens behörighet bibehålls oförändrad med tanke på bolagets underhåll. Enligt god bolagspraxis kan styrelsen utöver vid bolagsstämman även i samband med godkännandet av budgeten bemyndigas att vidta underhållsåtgärder.

Bolagets skyldighet att anmäla underhåll. För att trygga rättigheterna för en aktieägare och den som har rätt att använda lägenheten föreskrivs att bolaget i tillräckligt god tid ska lämna aktieägaren och den som har nyttjanderätt till lägenheten en anmälan om sådana underhållsarbeten som inverkar på användningen av lägenheten. Anmälningsskyldigheten gäller inte sådana brådskande reparationer som inte kan skjutas upp utan att de orsakar skada.

Aktieägarens anmälningsskyldighet. I syfte att trygga bolagets rättigheter föreskrivs det om aktieägarens skyldighet att i analogi med en anmälan om ändringsarbete till bolaget göra en anmälan om sådana underhållsarbeten som kan inverka på konstruktionerna eller på några andra sådana delar av byggnaden som hör till bolagets underhållsansvar. Om en aktieägares åtgärd kan inverka på andra lägenheter, ska bolaget lämna en anmälan om ändringsarbete för kännedom till ägarna av dessa lägenheter.

Ansvar för utredningskostnader och övervakning av underhållsarbeten. Det ansvar som bärs av den som utför underhållsarbetet ska förtydligas. Dessutom ska det föreskrivas om aktieägarens ansvar för kostnaderna för de utredningar som behövs för att utvärdera arbetets effekter. Det föreslås att den som utför underhållsarbetet ska svara inför bolaget och andra aktieägare för de skäliga kostnader som de nödvändiga utredningarna medför. Enligt förslaget ska bolaget ha rätt att övervaka underhållsarbeten som utförs av en aktieägare i analogi med vad som föreskrivs om ändringsarbeten.

Ändring av underhållsansvaret efter bolagsbildningen. I lagen föreslås inte någon uttrycklig bestämmelse om åtstramad krav i fråga om ändring av underhållsansvaret, och därför kan beslut om ändring i regel fattas

genom ett beslut med 2/3 kvalificerad majoritet. En ändring av underhållsansvaret står långt ifrån alltid i strid med likställighetsprincipen. I motiveringen klarläggs det hur likställighetsprincipen tillämpas på ändring av underhållsansvaret. Vid behov kan i bolagsordningen föreskrivas om striktare krav för dylika beslut.

Reaktion på försummelse av underhållsskyldighet. Det föreslås att i lagen tas in en bestämmelse om ett bolags rätt att låta utföra underhållsarbete på en aktieägares bekostnad, om denna försummar sitt underhållsansvar enligt lag eller bolagsordningen. Det föreslås att även aktieägarna ska omfattas av motsvarande rätt om bolaget försummar sitt underhållsansvar. Dessutom förutsätts att försummelsen inte är av ringa betydelse.

Förstörelse av byggnad eller lägenhet i ett bolag. Avsikten är att lagen inte längre ska innehålla en särskild bestämmelse om förstörelse av byggnad eller lägenhet i ett bolag. I stället ska återställandet av en byggnad eller lägenhet huvudsakligen genomföras i form av underhåll. Alternativt kan bolaget försättas i likvidation.

2.2.4 Aktieägares ändringsarbeten

Rätten att utföra ändringsarbeten bibehålls oförändrad, spelreglerna förtydligas. Det föreslås att en aktieägares rätt att utföra ändringsarbeten bibehålls i sin nuvarande omfattning. För att rätta till de problem som hänför sig till ändringsarbeten räcker det att regleringen om utförande av ändringsarbeten och det förfarande med anmälan om och samtycke till arbetet förtydligas så att det säkerställs att arbetet planeras, genomförs och övervakas i enlighet med god byggnadssed. Indelningen av ändringsarbeten i åtgärder som förutsätter å ena sidan anmälan och å andra sidan samtycke av bolaget eller en annan aktieägare bibehålls.

Anmälningsskyldighetens omfattning. Anmälningsskyldigheten förtydligas och utvidgas delvis så att den som planerar ett ändringsarbete innan arbetet inleds ska lämna bolaget en skriftlig anmälan om sådana ändringar som för närvarande omfattas av anmälningsskyldighet eller krav på samtycke. Det föreslås att anmälningsskyldigheten även ska gälla

sådana ändringsarbeten som kan inverka på användningen av en byggnad eller lokaler som en annan aktieägare besitter under den tid arbetet pågår.

Innehållet i anmälan. En anmälan om ändringsarbete ska innehålla sådana uppgifter om ändringsarbetet och dess genomförande och övervakning på grundval av vilka bolaget eller andra aktieägare kan bedöma huruvida god byggnadssed iakttas i ändringsarbetet och om ändringsarbetet orsakar skada eller någon annan olägenhet.

Ansvar för utredningskostnader. Det ansvar som den som utför ett ändringsarbete har i fråga om ändringsarbetet och kostnaderna för de utredningar som behövs för att bedöma konsekvenserna av arbetet förtydligas. Det föreslås att den som utför ett ändringsarbete ska svara inför bolaget och andra aktieägare för de skäligena kostnader som de nödvändiga utredningarna medför.

Tidpunkten för inledande av ett ändringsarbete. Avsikten är att ett ändringsarbete får inledas tidigast inom en rimlig tid från anmälan, om inte bolaget eller någon annan aktieägare godkänner att arbetet inleds tidigare. Om anmälan är bristfällig, beräknas tidpunkten för inledande av arbetet från det att anmälan kompletterades. Då har bolaget och de andra aktieägarna tillräckligt med betänketid och tid för arrangemang. Också då en anmälan om godkännande drar ut på tiden ska den aktieägare som inleder ändringsarbetena bära risken för att bolaget eller en annan aktieägare förbjuder arbetena. Å andra sidan kan bolaget eller andra aktieägare bli skyldiga att på grund av ett dröjsmål ersätta den som planerar ändringsarbetet för en skada som följt av dröjsmålet.

Förbud mot och villkor för ändringsarbeten. När bolaget eller en annan aktieägare har fått anmälan kan de förbjuda ändringen eller tillåta den under vissa villkor på ett sätt som huvudsakligen överensstämmer med gällande rätt. Förbudsgrunderna samordnas i förhållande till de grunder med stöd av vilka ett ändringsarbete kan tillåtas enligt 77 § 3 mom. i den gällande lagen om bostadsaktiebolag.

Ett förbud mot ändringsarbete eller ställandet av ytterligare villkor för ändringsarbetet ska utan dröjsmål delges den aktieägare som

planerar ändringsarbetet. Vid behov ska bolaget eller en aktieägare utan dröjsmål eller inom en kort utsatt tid från det att bolaget har fått en anmälan om ändringsarbete kunna meddela den aktieägare som planerar ändringsarbetet att det för att bolaget eller aktieägaren ska kunna meddela sin ståndpunkt behövs ytterligare utredningar eller att bolaget av någon annan grundad anledning inte kan meddela sin ståndpunkt i frågan inom den utsatta tiden (styrelsens mötestidtabell, att det på grund av fördelningen av bolagets interna befogenheter krävs ett beslut av bolagsstämman osv.).

Det föreslås att bolagsledningen eller en annan aktieägare ska kunna ställas till svars för skador som den aktieägare som planerar ett ändringsarbete orsakas på grund av att de för att meddela bolagets eller aktieägarens ståndpunkt har ställt krav på oväsentliga utredningar eller annat obefogat dröjsmål.

Tillsyn över ändringsarbeten. Tillsynen över ändringsarbeten förtydligas så att bolaget med stöd av en uttrycklig bestämmelse har rätt att övervaka ändringsarbeten som utförs av en aktieägare. Utnyttjandet av eller underlåtelse att utnyttja denna rättighet kan i enlighet med allmänna principer inverka på det ansvar som den som utför ändringsarbetet har i förhållande till bolaget. I förhållande till bolagets övriga aktieägare är styrelsen och disponenten enligt de allmänna bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag skyldiga att se till att tillsynen är tillräcklig. På grund av försummelse att iakttas denna skyldighet kan en person som hör till ledningen åläggas personligt skadeståndsansvar för en skada som orsakas bolaget eller en annan aktieägare.

Bestämmelserna om tillsynen förtydligas så att bolaget har rätt att anlita en utomstående sakkunnig som övervakare när detta är nödvändigt. Dessutom klarläggs det ansvar som den som utför ett ändringsarbete har för de kostnader som tillsynen orsakar bolaget. I motiveringen förtydligas samordnandet av arbetets utförande och tillsynen över det så att bolaget har möjlighet att övervaka att arbetet framskrider i enlighet med god byggnadssed.

Återkallande av samtycke och ytterligare villkor under arbetets gång. Om det efter det

att samtycke har getts framkommer omständigheter som väsentligt hade påverkat bolagets eller andra aktieägares beslut i saken, kan samtycket återkallas eller ytterligare villkor för det ställas. I syfte att begränsa de olägenheter som rätten att utföra ett omfattande ändringsarbete medför för bolaget och andra aktieägare är det ändamålsenligt att den aktieägare som utför ett ändringsarbete i regel svarar för att bolaget och andra aktieägare innan arbetet inleds har tillgång till tillräckliga uppgifter om det planerade arbetet. Därför föreslås det att bolaget och andra aktieägare i allmänhet ska ha rätt att återropa sådana förändrade förhållanden eller med tanke på ändringsarbetet väsentliga nya uppgifter som framkommit efter att de gett sitt samtycke till arbetet.

Ansvar för skador som orsakas av ändringsarbeten. Tillämpningen av bestämmelserna om skadestånd i lagen om bostadsaktiebolag förtydligas i fråga om ersättandet av sådana skador på grund av ändringsarbeten som orsakas bolaget, andra aktieägare, hyresgäster och andra utomstående. Utgångspunkten för ändringen är att aktieägarens skadeståndsansvar även i fråga om ändringsarbeten i regel ska bestämmas med stöd av lagen om bostadsaktiebolag. Dessutom klargörs det vilka verkningar bolagets tillsyn över och godkännande av ändringsarbeten har på det ansvar som ankommer på den som låter utföra arbetet, aktieägarens ansvar för den entreprenör som anlitas, bolagets ansvar för en skada som orsakas andra aktieägare samt den utredningsskyldighet och det ansvar som nya aktieägare har.

Bolagets förvaring av anmälningar om ändringsarbeten och utlämnande av uppgifter om dem. Det föreskrivs om bolagets skyldighet att förvara och till aktieägarnas förfogande hålla sådana till bolaget inlämnade anmälningar om ändringsarbeten där de avsedda ändringarna kan inverka på fördelningen av underhållsansvaret mellan aktieägaren och bolaget (t.ex. rörarbeten, lägenhetsbastu, flyttning eller byggande av en mellanvägg).

De ändringsarbeten som anmälts till bolaget ska nämnas i disponentintyget (vad ändringsarbetet gäller och datum för anmälan). Det föreslås att bolaget inte ska svara för

bristfälligheter eller oklarheter i de uppgifter som anmälts.

2.2.5 Ändringar som genomförs av bolaget

Rätten att utföra ändringsarbeten bibehålls oförändrad, spelreglerna förtydligas. I propositionen föreslås att bolagets rätt till grundlig förbättring, annan förnyelse, tillbyggnad och förvärv av tilläggsområden (nedan förnyelse) samt övriga ändringar bibehålls i sin nuvarande omfattning. En del av de ändringar som bolaget utför är sådana att de inte leder till en förbättring av boendenivån för alla aktieägare, utan ändringen kan vara nödvändig för att exempelvis minska bolagets utgifter. Av denna anledning föreslås att det i lagen uttryckligen ska föreskrivas om iakttagande av god byggnadssed och anmälningskyldighet i fråga om alla ändringar och dessutom om särskilda krav för beslut som gäller ändringar som betraktas som förnyelser samt om uttag av vederlag för kostnaderna för förnyelsen.

Finansiering med vederlag av grundlig förbättring och annan förnyelse. I propositionen föreslås att möjligheten till finansiering med vederlag utvidgas så att alla sådana grundliga förbättringar, förnyelser, tillbyggnader, förvärv av tilläggsområden och övriga ändringar som har beslutats i behörig ordning kan finansieras med vederlag.

På samma sätt som i den gällande lagen föreslås huvudregeln vara att det genom ett majoritetsbeslut kan bestämmas om finansiering med vederlag av utgifterna för en sådan förnyelse genom vilken fastigheten eller byggnaden sätts i ett skick som motsvarar sedvanliga anspråk, om inte någon aktieägares betalningsskyldighet blir oskäligt betungande.

Dessutom föreslås det att man genom ett majoritetsbeslut kan bestämma att en sådan förnyelse som är förenlig med ett verksamhetsområde som framgår av bolagsordningen kan finansieras med vederlag. En sådan förnyelse kan vara t.ex. boendetjänster som specificerats tillräckligt utförligt i bolagsordningen för ett seniorhus.

Nytt i propositionen är att det genom ett majoritetsbeslut även kan beslutas om sådana förnyelser vars genomförandemöjligheter anges i bolagsordningen. En sådan förnyelse

kan utgöras av exempelvis en reservation om byggande av öppna spisar eller en simbas-säng som slagits fast då bolaget bildades. Enligt förslaget ska man i bolagsordningen vid behov även kunna fastställa en förnyelse utöver sedvanlig nivå med stöd av ett majoritetsbeslut.

Underhåll av ändringsarbeten. I lagen föreslås inte någon särskild bestämmelse om underhåll av ändringsarbeten, varför fördelningen av underhållsansvaret på motsvarande sätt som i den gällande lagen bestäms på grundval av de allmänna bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag och eventuella bestämmelser i bolagsordningen.

Likställighetsprincipen. Det föreslås inte några innehållsmässiga ändringar av likställighetsprincipen. Enligt den tolkning som är allmänt vedertagen inom den nuvarande bolagsrätten baserar sig bedömningen av likställighet på hur bolagets åtgärd påverkar värdet av de aktier som medför rätt att besitta en lägenhet. Sålunda har aktieägarnas subjektiva uppskattningar ingen betydelse då det bedöms hur likställighetsprincipen har iakttagits.

Sänkning av bolagsvederlaget på basis av besparing för bolaget. I propositionen föreslås att bolagsstämman med vanligt majoritetsbeslut ska kunna avvika från grunderna för bolagsvederlaget i samband med ett ändringsarbete, om bolaget föranleds besparingar på grund av att en förnyelse inte behöver göras i en viss aktieägares lägenhet på grund av lägenhetens ursprungliga utrustning eller att åtgärden på aktieägarens eller dennes föregångares försorg redan har utförts i lägenheten. Detsamma gäller sådant underhållsarbete som aktieägaren låtit utföra och som medför besparingar i bolagets underhållsarbeten. En förutsättning är att bolaget kan genomföra sina åtgärder till en lägre kostnad på grund av att aktieägaren tidigare har utfört motsvarande underhållsarbete eller förnyelse på egen bekostnad eller att förnyelsen i fråga annars motsvarar nivån i aktieägarens lägenhet.

I den gällande lagen finns inte några motsvarande bestämmelser. I praktiken är det oklart hur den besparing som aktieägarens åtgärd medför för bolaget ska kunna beaktas som en minskning av aktieägarens betal-

ningsskyldighet enligt grunderna för vederlaget. I praktiken begränsar det oklara rättsläget i viss mån aktieägarnas vilja att genomföra underhållsarbeten och förnyelser och leder till meningsskiljaktigheter om när och hur den besparing som aktieägarens åtgärder medför för bolaget ska beaktas. En uttrycklig bestämmelse om detta är nödvändig för att förtydliga rättsläget i dessa allmänt förekommande och i framtiden sannolikt allt vanligare situationer. Förslaget har som mål att undanröja de hinder som minskar aktieägarnas vilja att sköta underhållet av sina lägenheter och hålla dem i ett modernt skick samt att minska meningsskiljaktigheterna mellan bolaget och aktieägarna.

Jämn fördelning av kostnaderna mellan alla lägenheter i samband med åtgärder som medför samma fördelar och kostnader. Dessutom föreslås att bolagsstämman med 2/3 kvalificerad majoritet ska kunna besluta att kostnaderna för underhåll eller en förnyelse fördelas jämnt mellan aktieägarna, om åtgärden hänförs till lägenheter som aktieägarna besitter och åtgärden medför en lika stor fördel och kostnad för varje lägenhet. En sådan åtgärd kan t.ex. bestå av att lägenheternas ytterdörrar byts ut, installation i efterhand av lika stora balkonger eller införande av en anslutningsavgift för telekommunikationstjänster som betalas på basis av antalet aktielägenheter. Förslaget motsvarar 39 § i den gällande lagen.

Det är nödvändigt att möjligheten till avvikelser bibehålls för att underlätta beslutsfattandet i fall där en betydande del av aktieägarna motsätter sig att kostnaderna täcks enligt grunden för vederlaget, på grund av att de klart ser att en åtgärd gagnar alla aktieägare lika mycket.

Avvikelse från grunderna för bolagsvederlaget vid installation av hiss i efterhand. I propositionen föreslås också nya bestämmelser om de villkor under vilka bolagsstämman i samband med installation av hiss i efterhand kan avvika från en kostnadsfördelning enligt grunderna för bolagsvederlaget.

Enligt förslaget avviker man från grunderna för bolagsvederlaget i samband med installation av hiss i efterhand med stöd av ett majoritetsbeslut, om iakttagandet av grunden för vederlaget skulle strida mot likställig-

hetsprincipen (den fördel som hissen medför är avsevärt mindre eller ingen för vissa aktielägenheter). Bolagsstämman beslutar då att av de aktieägare som besitter dessa lägenheter tas ut mindre eller inget vederlag för att täcka kostnaderna för denna förnyelse.

Det föreslås att avvikelser från grunden för vederlaget ska kunna tillämpas i såväl höghusbolag som i bolag som omfattar både radhus och höghus. Enligt förslaget ska beslut om installation av hiss i efterhand avvika från grunden för vederlaget fattas med ett normalt majoritetsbeslut och grunden för fördelningen av installationskostnaderna ska vara den våning där lägenheten finns i byggnaden.

I den gällande lagen finns inte några motsvarande bestämmelser om hur ett beslut om installation av hiss i efterhand, som i sig kan anses som en sedvanlig åtgärd, kan fattas då iakttagandet av grunden för vederlaget vid fördelningen av kostnader skulle strida mot likställighetsprincipen. Bolagets beslut i förhållande till likställighetsprincipen bedöms på basis av hur beslutet och dess genomförande påverkar värdet av aktierna i bolaget (se RP 201/2000 rd, s. 4). Med tanke på en enskild aktieägare är det förenklat sett fråga om i vilken mån de kostnader som byggandet av en hiss medför för denne och värdestegringen i fråga om aktieägarens aktier motsvarar varandra. Vid bedömningen av aktieägarens likställighet beaktas inte aktieägarens personliga uppfattning om hur förnyelsen inverkar på lägenhetens användbarhet.

Installation av hiss i efterhand avviker från andra sådana allmänna förnyelser i bostadsaktiebolag som påverkar bostädernas värde genom att den penningmässiga inverkan av hissinstallationen för värdet av bostäderna på olika våningar i allmänhet är betydande och lätt att förutse.

Exempel: Om det vid installation av hiss i ett trapphus med fyra våningar efter offentliga understöd kvarstår 40 000 euro att betala för aktieägarna i trappan, skulle iakttagandet av grunderna för vederlaget innebära att aktieägarna på första våningen betalar 10 000 euro för en förnyelse som i praktiken inte förbättrar användbarheten av deras lägenheter och inte heller minskar bolagets underhållskostnader. Om man utgår från att lä-

genhetsytan på varje våning är sammanlagt 200 kvadratmeter och lägenheterna är lika stora, innebär detta en extra utgift på 2 500 euro för varje lägenhet på första våningen.

Om byggandet av en hiss höjer lägenhetspriserna på översta våningen med 10 % (eller 5 %) och lägenhetspriserna på nedersta våningen med 2 % (eller 1 %) innebär detta räknat enligt t.ex. genomsnittspriset i Helsingfors (antagandet 3 500 euro/m²) att den omedelbart realiserbara värdestegringen för aktieägare som äger en lägenhet på översta våningen, med beaktande av installationskostnaderna, kan uppgå till sammanlagt ca 60 000 euro (eller 25 000 euro) och för aktieägare som äger en lägenhet på nedersta våningen till sammanlagt 4 000 euro (eller -3 000 euro). Antalet våningar i trapphuset påverkar ofta betydligt kostnaderna för installationen av hissen, eftersom man ofta även blir tvungen att ändra på konstruktionerna och byggnadsarbetenas andel av kostnaderna är omfattande. Den allmänna uppfattningen är att värdestegringen i fråga om aktielägenheterna på bottenvåningen mestadels inte baserar sig på en förbättring av lägenhetens användbarhet utan främst på att värdestegringen för lägenheterna på de övre våningarna i praktiken har en viss inverkan på priserna för samtliga bostäder i samma byggnad.

Å andra sidan har bolagsstämman enligt rättspraxis inte rätt att utan alla aktieägares samtycke besluta om uttag av anskaffningskostnaderna för installation av hiss i efterhand på ett sätt som avviker från grunderna för bolagsvederlaget (HD: 1966—II—1).

I sådana situationer fattas största delen av bostadsaktiebolagens beslut om installation av hiss i efterhand för närvarande enhälligt. Av t.ex. de sammanlagt 319 hissbeslut som husbolagen fattade åren 2004—2007 fattades 222 enhälligt (uppgifter från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, beslut om hissunderstöd.) Kravet på enhällighet har lett till att alla nödvändiga beslut om byggande av hiss inte kan fattas.

Enligt förslaget ska den nya lagen innehålla tydligare bestämmelser om hur likställighetsprincipen ska tolkas i samband med installation av hiss i efterhand och under vilka förut-

sättningar avvikelser från grunderna för bolagsvederlaget enligt bolagsordningen kan tillåtas så att likställighetsprincipen iakttas. Avsikten är att beslut om byggande och finansiering av hiss framöver alltid ska kunna fattas på ett giltigt sätt genom majoritetsbeslut. I och med att befolkningen blir äldre ökar behovet av installationer av hiss i efterhand, vilket i sin tur talar för att beslutsfattandet i fråga om installation av hiss i efterhand underlättas.

Sänkning av bolagsvederlaget i samband med förnyelse som endast genomförs i lägenheter som används för andra ändamål. Det föreslås att bolagsstämman med sedvanlig majoritet ska besluta om att inte ta ut bolagsvederlag för en förnyelse som genomförs i andra aktielägenheter, om användningsändamålet för aktieägarens lägenhet enligt bolagsordningen är ett annat än för de lägenheter där förnyelsen genomförs. Förnyelser som genomförs i lägenheter som är avsedda för ett specifikt ändamål gagnar inte lägenheter som är avsedda för andra ändamål ens i form av en värdestegring. Med gagn avses den inverkan förnyelsen har på aktielägenhetens värde. En sådan förnyelse kan gälla t.ex. byggande av hiss, badrum, bastur eller balkonger i bostadslägenheterna i ett bolag som också har garage eller affärs- eller kontorslägenheter. Finansiering av en sådan i sig sedvanlig förnyelse med vederlag som tas ut hos alla aktieägare kan strida mot likställighetsprincipen. Därför är det nödvändigt att det föreskrivs om hur man med ett sedvanligt majoritetsbeslut kan avvika från grunderna för vederlaget för att beakta likställighetsprincipen när bolaget utöver bostadslägenheter även har sådana aktielägenheter som enligt bolagsordningen reserverats för andra ändamål och i vilka förnyelsen inte genomförs.

Användning av gemensamma lokaler för en förnyelse som inte finansieras av alla aktieägare. Det föreslås att det i lagen tas in en uttrycklig bestämmelse om möjligheten att under vissa villkor besluta om överlåtelse av lokaler som bolaget besitter för en förnyelse som endast gagnar en del av aktieägarna, t.ex. en hiss som installeras i endast en byggnad eller ett trapphus. Avsikten är att de aktieägare som deltar i projektet ska svara för

genomförande- och underhållskostnaderna för förnyelsen. Underhållskostnaderna ska i princip fördelas enligt grunden för fördelning av genomförandekostnaderna, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen.

2.2.6 Bolagsvederlag

Skyldigheten att betala bolagsvederlag. I propositionen föreslås att skyldigheten att betala bolagsvederlag förtydligas i fall där iakttagandet av grunderna för bolagsvederlaget skulle medföra problem med tanke på fördelningen av utgifterna för en förnyelse (se förslagen ovan i punkt 2.2.5).

Det föreslås att man genom ett beslut med kvalificerad majoritet fortfarande ska kunna besluta att kostnaderna för underhåll eller en förnyelse fördelas jämnt mellan lägenheterna, om åtgärden gagnar alla lägenheter lika mycket och medför lika stora kostnader för varje lägenhet.

Utgifter som täcks med bolagsvederlaget. Enligt förslaget kan man med vederlaget täcka alla bolagets kostnader som bolaget är skyldigt att betala med stöd av lag, bolagsordningen eller ett avtal eller på någon annan grund. I praktiken är det så också för närvarande eftersom merparten av bostadsaktiebolagen inte har några andra inkomstkällor än bolagsvederlaget och eventuella bruksavgifter.

Med vederlag finansierad gemensam anskaffning av tjänster och andra nyttigheter. I propositionen föreslås uttryckliga bestämmelser om att kostnaderna för gemensam anskaffning av en nyttighet som har samband med bolagets verksamhet eller användningen av fastigheten eller en byggnad ska täckas med bolagsvederlag. Den gällande lagen innehåller inga bestämmelser om detta fastän bolaget i regel med vederlagsmedel sköter uppvärmningen av lägenheterna, tappvattnet, avfallshanteringen och vissa traditionella telekommunikationstjänster (television- och telefonoperatörers bastjänster). Vissa bolag anskaffar också den el som används i lägenheterna och Internetoperatörstjänster och finansierar detta med vederlag. Bestämmelsen om finansiering med bolagsvederlaget av nyttigheter som anskaffas gemensamt föreslås gälla sådana tjänster som hänför sig till

användningen av en fastighet eller en byggnad på avsett sätt och där det är vanligt med gemensamma anskaffningar som finansieras med vederlag. Genom gemensam anskaffning kan en tjänst i många fall anskaffas förmånligare så att besparingen inverkar på boendekostnaderna. Det föreslås att en förutsättning för att gemensam anskaffning av tjänster och andra nyttigheter ska kunna finansieras med vederlag är att man i bolaget har fattat beslut om saken på behörigt sätt. Efter bolagsbildningen ska bolagsstämman genom majoritetsbeslut kunna besluta om att med vederlag som tas ut hos alla aktieägare gemensamt anskaffa endast sådana nya nyttigheter som hänför sig till användningen av en fastighet eller en byggnad och där den gemensamma anskaffning som finansieras med vederlag är sedvanlig. Gemensam anskaffning av enstaka nyttigheter kan begränsas i den övriga lagstiftningen (t.ex. elmarknadslagens bestämmelser om användarens rätt att välja eldistributör).

Tillämpning av vederlagsbestämmelserna på andra avgifter. I propositionen föreslås att man i bolagsordningen kan föreskriva att också andra avgifter ska tas ut i form av vederlag. Avgiften ska ha samband med användningen av fastigheten eller byggnaden eller gemensam anskaffning av en viss utrustning eller andra nyttigheter som används i lägenheterna, såsom utgifter som tas ut för användning av husets bastu, tvättstuga eller parkeringsplats. Att en aktieägare har förbundit sig att betala avgiften framgår genom att denne har reserverat bastutid, tvättstuga eller parkeringsplats eller fortsätter att utnyttja den reserverade platsen eller tiden också efter det att bolagsordningen har ändrats. Tillämpningen av bestämmelserna om vederlag skulle innebära att bestämmelserna om försummelse att betala bolagsvederlag ska tillämpas på försummelse att betala avgiften (möjligheten att ta lägenheten i besittning och nya aktieägares begränsade ansvar).

Presumtionsbestämmelse om utgifter som täcks med kapitalvederlag. Enligt förslaget ska ett kapitalvederlag som det eventuellt föreskrivs om i bolagsordningen bara användas till att täcka sådana utgifter med lång verkningstid som orsakas av förvärv, byggande, grundlig renovering samt förnyelse av en fas-

tighet och byggnad, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen. Med utgifter med lång verkningstid som orsakas av grundlig renovering avses i regel reparationsutgifter som aktiveras i enlighet med god bokförings- sed och som förlänger byggnadens ekonomiska livslängd.

2.2.7 Skadeståndsansvar

Omfattande bestämmelser om skadestånd tas in i den nya lagen om bostadsaktiebolag. I syfte att förtydliga rättsläget föreslås att det i lagen om bostadsaktiebolag tas in heltäckande bestämmelser om bolagets, dess lednings och aktieägarnas skadeståndsansvar när en skada har orsakats genom överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag.

I den gällande lagen hänvisas det i fråga om skadeståndsansvaret till den gamla aktiebolagslagen. I praktiken har det varit oklart hur aktiebolagslagens bestämmelser om skadestånd ska tillämpas på ersättning för skada på grund av brott mot en skyldighet som baserar sig enbart på lagen om bostadsaktiebolag, fastän det i hänvisningsbestämmelsen sägs att lagen om bostadsaktiebolag ska jämföras med aktiebolagslagen vid tillämpning av ansvarsbestämmelserna. Detsamma gäller en skada som orsakas av utövandet av en rättighet som anges endast i lagen om bostadsaktiebolag.

I praktiken kan ansvaret för ersättning av skada ofta fastställas på basis av den allmänna skadeståndslagen. Detta är fallet i synnerhet då överträdelse av lagen eller bolagsordningen orsakar en sak- eller personskada. I bostadsaktiebolag förekommer dock situationer där en ekonomisk skada som uppkommer i bolagets verksamhet inte hänför sig till en sak- eller personskada, varvid skadan endast av synnerligen vägande skäl kan komma att ersättas enligt skadeståndslagen (t.ex. skada som orsakats av en oriktig anvisning för inlösen eller av ett felaktigt disponentintyg eller bokslut). I bostadsaktiebolag kan saksador, såsom skador på konstruktioner som omfattas av bolagets ansvar, och andra ekonomiska skador, såsom kostnaderna för tillfällig inkvartering av en aktieägare under den tid konstruktionerna repareras, rikta sig till olika parter. Därför är det oklart vilken grund i

skadeståndslagen som kan komma att gälla i fråga om ersättning av annan ekonomisk skada.

Av ovan nämnda skäl är det svårt för lek-män i bolaget att utreda vilket ansvar bolaget och dess ledning och aktieägaren har i fråga om ersättandet av skador som orsakats av överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen, och dessutom är bestämmelserna om detta delvis bristfälliga.

I syfte att förtydliga och förenhetliga det skadeståndsansvar som hänför sig till de rättsliga förhållanden som grundar sig på la-gen om bostadsaktiebolag föreslås det ut-tryckliga bestämmelser om att det ansvar som bolaget, dess ledning och aktieägarna har i fråga om ersättande av skador som or-sakats av överträdelse av lagen eller bolags-ordningen i första hand ska grunda sig på la-gen om bostadsaktiebolag.

I jämförelse med den gällande lagen fram-går det tydligare av förslaget att den nya la-gen även ska tillämpas på ersättande av så-dana skador orsakade av aktieägarens över-trädelse av bestämmelserna om underhålls-an-svar eller ändringsarbeten som anges i andra kapitel i nämnda lag. Ansvaret klarläggs ock-så av att bestämmelserna om de skyldigheter som gäller bolaget, dess ledning och aktie-ägarna förtydligas genom bestämmelser om att t.ex. byggnadsarbeten som hänför sig till underhåll och ändringar ska utföras med iakt-tagande av god byggnadssed. Förslaget för-tydligar även aktieägarens, ledningens och bolagets ansvar för skada som orsakas av en entreprenör på grund av oaktsamhet. Till ex-empel ska en aktieägare som låter utföra ett byggnadsarbete på basis av lagen om bo-stadsaktiebolag vara ansvarig för den skada som byggnadsentreprenören orsakar en an-nan aktieägare endast om den som låter utfö-ra arbetet själv har varit oaktsam i fråga om planeringen av arbetet, valet av utförare av arbetet och fastställandet av villkoren för ut-förandet av arbetet eller vid ordnandet av ledningen av arbetet eller tillsynen över det. Skyldigheterna för den som låtit utföra ar-be-tet grundar sig på att denne enligt förslaget ska tillse iakttagandet av god byggnadssed vid underhålls- och ändringsarbetet. Entreprenörens ansvar för skada som denne orsa- kar ska inte heller i fortsättningen grunda sig

på lagen om bostadsaktiebolag, utan i fråga om utomstående (bolaget, en annan delägare, en hyresgäst) på skadeståndslagen, och i frå-ga om den som låter utföra arbetet på avtalet eller skadeståndslagen. I vissa fall ansvarar både den som låtit utföra arbetet och den som utfört arbetet för ersättning av skadan på samma sätt som nu.

Aktieägarens ansvar vid vållande utvidgas så att det motsvarar huvudregeln i ska-deståndslagen. Bestämmelserna om aktieäga-res skadeståndsansvar föreslås bli ändrade så att uppkomsten av ansvar inte såsom för när-varande ska förutsätta grovt vållande. I för-arbetena till den gamla lag (RP 27/1977 rd, s.109) som tillämpas med stöd av en hänvis-ningsbestämmelse i den gällande lagen moti-veras kravet på grovt vållande bl.a. med att aktieägare inte kan förutsättas vara särskilt förtrogna med frågor som gäller bolagets verksamhet. Frågan om hur väl en aktieägare i ett enskilt fall kan förutsättas vara insatt i bo-lagets verksamhet kan och bör emellertid all-tid beaktas när graden av vållande bedöms.

I förarbetena till den gamla aktiebolagslag som tillämpas med stöd av hänvisningsbe-stämmelsen i 3 § 1 mom. 9 punkten i den gällande lagen motiveras kravet på grovt vål-lande dessutom med att aktieägarna har rätt att i första hand främja sina egna intressen samt med att aktieägarna inte är ansvariga för bolagets förbindelser. Sådana motiveringar kan inte anses vara tillräckliga när det är frå-ga om skadeståndsansvar för förfarande som strider mot lagen eller bolagsordningen. Det torde inte heller vara möjligt att anföra några andra skäl för att begränsa en aktieägares an-svar på detta sätt när det är fråga om en skada som en aktieägare som aktivt utövar infly-tande i bolaget har orsakat genom överträdel-se av lagen eller bolagsordningen. Det nu-varande kravet på grovt vållande begränsar en aktieägares skadeståndsansvar också i sådana situationer där det är klart motiverat att ak-tieägaren påförs skadeståndsansvar, såsom i fråga om majoritetsaktieägare som missbru- kar sitt inflytande.

Också den omständigheten att bolags-stämman i ett bostadsaktiebolag har allmän behörighet i fråga om bolagets angelägenhe-ter och att bolagsstämman under vissa förut-sättningar kan fatta beslut i ärenden som i

första hand hör till styrelsen talar för att ansvarsbestämmelserna gällande dem som sköter bolagets angelägenheter ska utformas så enhetligt som möjligt. Genom att förenhetliga ansvarsbestämmelserna kan man också undvika svåra gränsdragningar, t.ex. i fråga om huruvida en aktieägare som formellt inte har varit styrelseledamot i vissa situationer de facto ska anses ha utgjort bolagets styrelse och frågan om på denna aktieägare sålunda ska tillämpas de skadeståndsbestämmelser som gäller för styrelseledamöter. Exempel på sådana fall finns bl.a. i nordisk rättspraxis (NJA 1997, s. 418). Det är i sakligt hänseende inte motiverat att skadeståndsansvaret bestäms på olika sätt beroende på om en person som utövar inflytande i bolaget också formellt är t.ex. styrelseledamot eller inte.

Även om förslaget innebär att enbart vållande räcker för att en aktieägare ska bli skadeståndsansvarig, är det klart att ansvaret för bolagsstämmans beslut i regel inte kan utsträckas till enstaka aktieägare, eftersom dessa inte kan förutsättas vara särskilt aktiva eller insatta i bolagets angelägenheter, t.ex. omfattande underhållsarbeten eller förnyelser som bolagsstämman fattar beslut om. Avsikten med förslaget är inte att i dessa situationer skärpa aktieägarnas ansvar jämfört med nuläget.

Det föreslås att i lagen om bostadsaktiebolag också tas in bestämmelser om bolagets skadeståndsansvar. I lagen om bostadsaktiebolag föreslås också bestämmelser om bolagets skadeståndsansvar i förhållande till aktieägaren och utomstående då skadan har orsakats genom överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen.

I den gällande lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs det inte om bolagets skadeståndsansvar. Enligt rättspraxis kan ett bolag dock i förhållande till en aktieägare bli ansvarigt även för sådana skador som en företrädare för bolaget har orsakat genom överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag (t.ex. HD 1992:66: skada på grund av oriktig anvisning för inlösen, HeHO 20.5.1992, S 91/164: Vattenskada som till följd av försummelse av bolagets underhållsansvar skadade en aktieägares ägodelar). I den juridiska litteraturen har det anförts att bolagets ansvar under motsvarande förutsättningar även ska

gälla skada som orsakas utomstående (Kyläkallio—Irola—Kyläkallio, 2003, s. 443). De problem som hänför sig till tillämpandet av skadeståndslagen på ersättande av skador som orsakats av överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag motsvarar vad som anges ovan gällande det ansvar som ankommer på bolagets ledning och aktieägarna.

Av de orsaker som nämns ovan är frågan om bolagets ansvar i fråga om ersättande av skada som orsakas av överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen både svåra att utreda och dessutom delvis bristfälligt reglerade med tanke på de lekmän som fungerar i bolagen.

Då den nu gällande lagen stiftades ansågs det att bolagets ansvar i förhållande till aktieägarna var av sekundär betydelse jämfört med beständigheten av det bundna egna kapital som fastställdes till skydd för bolagets borgenärer. Enligt nuvarande uppfattning är frågan om bolagets ansvar för underhåll eller för en skada som orsakas av en aktieägare till följd av förnyelse som bolaget utför i praktiken inte problematisk med tanke på borgenärsskyddet, eftersom de nuvarande bestämmelserna om återvinning och olaglig utbetalning i tillräcklig utsträckning tryggar även rättigheterna för borgenärer i bostadsaktiebolag (se Finansministeriets arbetsgruppspromemoria 10/2005, Prospektansvarsgruppens betänkande, s. 102—104). Sålunda kan behovet att reglera ett bostadsaktiebolags skadeståndsansvar bedömas på motsvarande sätt som den andra partens ansvar i sådana rättsförhållanden som regleras i lagen om bostadsaktiebolag, dvs. en aktieägares ansvar i förhållande till bolaget.

Att bolagets ansvar förtydligas är synnerligen viktigt med tanke på aktieägarna eftersom försummelse av bolagets underhållsansvar eller fel i bolagets ändringsarbeten på ett väsentligt sätt kan begränsa den besittningsrätt som grundar sig på aktieinnehavet eller på annat sätt orsaka betydande skada med tanke på aktieägaren. Klarläggandet av bolagets ansvar är nödvändigt också av den anledningen att på grund av fördelningen av de interna befogenheterna i ett bostadsaktiebolag kan en skada basera sig på ett beslut av bolagsstämman eller på praxis som bolagsstämman annars har godkänt och i sådana fall

kan det vara svårt för den skadelidande att hänvisa till de aktieägare som understött beslutet och deras vårdslöshet. För att undvika slumpmässigheter i anslutning till det personliga ansvaret och underlätta valet av styrelsemedlemmar kan det med tanke på aktieägarna i bolaget vara ändamålsenligt att ersättning också ska kunna krävas av bolaget. Om t.ex. en försummelse av underhållsansvaret pågår i flera år och aktieägarna turvis väljs in i styrelsen för ett år i sänder, kan påförandet av skadeståndsansvar endast på den som varit i styrelsen vid tidpunkten för skadan anses vara mycket orättvist också med tanke på bevarandet av grannsämjan.

På bolagets ansvar ska tillämpas skadeståndslagens bestämmelser om jämkning och ansvarsfördelning i analogi med vad som bestäms om aktieägarens och ledningens ansvar. På så sätt beaktas t.ex. den skadelidande aktieägarens medverkan till det beslut som orsakade skadan eller till någon annan åtgärd också i bedömningen av bolagets ansvar.

Presumtion om vållande tas också in i lagen om bostadsaktiebolag. I syfte att förtydliga rättsläget föreslås det att man i lagen tar in bestämmelser om en presumtion om vållande i sådana fall då en skada har orsakats genom överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen. Förhållandet mellan ledningen och bolaget kan beskrivas som en ombudsrelation. Inom avtalsrätten anses det av hävd att den som brutit ett avtal och vill slippa skadeståndsansvar måste visa att han eller hon inte har gjort sig skyldig till vållande. I fråga om bostadsaktiebolagsrätten är det motiverat att dra paralleller med de detaljerade bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag gällande ledningens ombudsställning samt med överträdelse av bolagsordningens bestämmelser. Detsamma gäller sådana rättigheter och skyldigheter som baserar sig på lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen och på basis av vilka besittningsrätten till en fastighet eller byggnad fördelas mellan bolaget och aktieägarna.

I aktiebolagslagen finns bestämmelser om presumtionen om vållande och detta motsvarar även i övrigt vad som i den juridiska litteraturen anförs om bolagsrätten. Enligt förslaget är det dock endast fråga om en presumtion. Det föreslås att presumtionen om vållande

för ledningens del ska kunna tillämpas endast i samband med ersättning av skador som orsakats av en uttrycklig överträdelse av bestämmelserna om ledningens skyldigheter. I samband med t.ex. ett bolags byggnadsarbeten ska de som hör till ledningen ansvara endast för att planeringen och genomförandet av och tillsynen över arbetet har ordnats på ett sedvanligt sätt. De som hör till ledningen svarar inte personligen för att man vid genomförandet av arbetet i övrigt har avvikit från t.ex. god byggnadssed på ett sådant sätt att det har lett till en skada. Ledningen och aktieägarna ska enligt förslaget ha möjlighet att visa att de inte gjort sig skyldiga till vållande, medan det i den juridiska litteraturen i olika sammanhang har framförts att en överträdelse av bolagslagen eller bolagsordningen redan i sig innebär vållande. På motsvarande sätt kan bolaget visa att dess företrädare inte har gjort sig skyldig till vållande.

I skadeståndstvister inverkar tillämpandet av presumtionen om vållande inte i övrigt på bevisbördan. Således ska den skadelidande i enlighet med de allmänna principerna om skadeståndsansvar i regel kunna åberopa en överträdelse av en bestämmelse eller bolagsordningen och påvisa skadan och dess omfattning samt kausalitet. Det ansvar som bärs av ledningen i ett bostadsaktiebolag jämfört med ledningen i ett aktiebolag som bedriver affärsverksamhet begränsas i praktiken väsentligt av bostadsaktiebolagets begränsade verksamhetsområde, av att de viktigaste besluten om bolagets verksamhet fattas av bolagsstämman och av de begränsningar gällande ordnandet av förvaltningen som följer av att bolagsstämman fastställer budgeten samt av att aktieägarna i praktiken medvetet väljer lekmannamedlemmar till bolagets styrelse.

I lagen föreslås bestämmelser om en presumtion om vållande också i sådana fall där ledningens eller en aktieägares ansvar gäller skada som har orsakats genom en åtgärd av en person som står bolaget nära. Bestämmelserna effektiviserar rättsskyddet i fråga om s.k. transaktioner med närstående parter.

Stämмоordförandens skadeståndsansvar. I syfte att förtydliga det rådande rättsläget föreslås det att det till lagen fogas en bestämmelse

melse om stämмоordförändens skadeståndsansvar.

Revisorns och verksamhetsgranskarens skadeståndsansvar. I fråga om revisorers ansvar föreslås det att man i lagen hänvisar till 51 § i revisionslagen som gäller revisorers skadeståndsansvar och att det i kapitlet om skadestånd i lagen tas in en egen bestämmelse om verksamhetsgranskare.

Förslaget i förhållande till aktiebolagslagen. De föreslagna bestämmelserna om skadestånd avviker från aktiebolagslagen i det hänseendet att ansvaret för en skada som orsakas i anslutning till sådan i lagen avsedd verksamhet som bedrivs av ett bostadsaktiebolag eller aktieägarna i regel ska fastställas på grundval av lagen om bostadsaktiebolag och inte med stöd av skadeståndslagen eller allmänna avtalsrättsliga principer. I bostadsaktiebolag ska presumtionen om vållande tillämpas även på aktieägarens ansvar i fråga om skador som orsakats genom överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag. I lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs om aktieägarens skyldigheter gentemot bolaget, vilket avviker från aktiebolagslagen.

2.2.8 Bildande

Bolagsbildningen förenklas. Utgångspunkten för de föreslagna bestämmelserna om bildande av bostadsaktiebolag är att bolagets aktieägare är kända i det skede då bolagsbildningen inleds. Det är sålunda fråga om s.k. simultanbildning. Utgångspunkten för den gällande lagen är successivbildning, vilket innebär att stiftarna inte antas vara desamma som aktieägarna och att aktieägarna sammankommer för att besluta om bolagsbildningen på den konstituerande stämman. I praktiken bildas dock bolag inte på detta sätt. Om det finns behov av att samla ett stort antal aktieägare i det inledande skedet av företagsverksamheten kan detta ske genom en aktieemission efter att bolaget bildats.

Eftersom samtliga aktieägare är kända vid tidpunkten för bolagsbildningen föreslås att den gällande lagens bestämmelser om en separat stiftelseurkund och om den konstituerande stämmans protokoll slopas. Enligt förslaget ska aktieägarna upprätta ett skriftligt avtal om bolagsbildning och några särskilda

bestämmelser om vilka som bildar bolaget behövs inte eftersom bolagsledningen väljs omedelbart genom undertecknandet av avtalet.

På avtalet om bolagsbildning och avtalsvillkoren ska enligt förslaget i större utsträckning än för närvarande tillämpas avtalsrättsliga principer. Detta är möjligt eftersom de aktieägare som deltar i bolagsbildningen är kända och eftersom de alla undertecknar avtalet. Avtalsvillkoren kan ändras endast med ett enhälligt beslut, om inte något annat följer av avtalet om bolagsbildning.

De administrativa kraven i fråga om apportavgifter lindras. Bestämmelserna om apportegendom föreslås bli förenklade. Det föreslås inte längre några särskilda bestämmelser om en oberoende sakkunnigs yttrande, utan en revisor ska yttra sig om apportegendomen i samband med att aktierna betalas. Yttrandet ska enligt förslaget baseras på en apportutredning som tas in i avtalet om bolagsbildning. Ändringen påverkar inte utomståendes ställning men den gör det möjligt att lätta på de administrativa krav som ställs på bolagen. Det föreslås att försummelse av formaliteterna kring apportegendom inte heller längre ska leda till ogiltighet, utan till skyldighet att t.ex. vid en skadeståndsrättegång visa att apportegendomen är rätt värderad. Motsvarande ändringar föreslås i bestämmelserna om aktieemission.

2.2.9 Förvaltning

Bolagsstämmans, styrelsens och disponerarens behörighet oförändrad. De föreslagna bestämmelserna om förvaltningsorganen avviker som helhet inte i någon större utsträckning från den gällande rätten. De talrika justeringar som gjorts i bestämmelserna kan dock i enskilda situationer få en stor betydelse. De största ändringarna hänför sig till framställningssättet.

Förslaget innehåller bestämmelser om i vilka ärenden och på vilket sätt behörighet kan överföras mellan bolagsstämman, styrelsen och disponenten. Utgångspunkten är den att gällande rätt skrivs in i lagen. Huvudprincipen är att ärenden som hör till styrelsens allmänna uppgifter kan överföras till bolagsstämman och styrelsen kan överta avgörandet

av ett ärende som hör till disponentens allmänna uppgifter. Överföringen påverkar inte företräddet av bolaget, som bestäms enligt sedvanliga principer. Däremot har överföringen betydelse för skadeståndsansvaret, eftersom utgångspunkten är den att ansvaret för ett överfört beslut överförs till beslutsfattaren. Styrelsen kan å andra sidan bli skadeståndsansvarig för ett beslut som bolagsstämman har fattat, av den orsaken att den har verkställt beslutet. Om styrelsen försöker överföra ett ärende som inte omfattas av dess allmänna uppgifter till bolagsstämman, begränsar överföringen emellertid inte styrelsens ansvar.

Ordnandet av bolagsstämma och aktieägarnas enhälliga beslutsfattande görs lättare. I förslagets 6 kap. om bolagsstämman föreskrivs i stor utsträckning om samma omständigheter som i den gällande lagens 3 kap. Utgångspunkten har varit den att det nuvarande stämmoförfarandet fungerar relativt väl, även om viss kritik har framförts mot det faktum att det egentliga röstningsförfarandet, i synnerhet röstningsordningen, inte har reglerats. Förslaget beaktar också den omständigheten att bestämmelserna om mötesförfarandet i allmänhet är relativt knapphändiga inom associationsrätten. Det finns inte heller någon sådan vedertagen praxis som kunde skrivas in i lagen.

I regleringen av bolagsstämman föreslås inte längre några bestämmelser om jäv för aktieägares ombud. Användningen av ombud underlättas även av att ett ombud som representerar flera aktieägare ska kunna utnyttja den rösträtt som han eller hon representerar till fullo, trots att aktieägarnas sammanlagda röstetal överskrider 20 procent av de avgivna rösterna. Bestämmelsen om platsen för stämman föreslås bli ändrad så att stämman enligt en bestämmelse i bolagsordningen kan hållas utanför Finland.

Bestämmelserna om stämmokallelse, om tiden för utfärdande av kallelse och om framläggande av handlingar har med några smärre undantag koncentrerats till kapitlet om bolagsstämman. I fråga om undantagen ingår i kapitlet en tydlig hänvisning till lagrummet där det föreskrivs om saken. Avsikten med ändringarna är att underlätta ordnandet av bolagsstämmor. Den gällande lagen har kriti-

serats för att bestämmelser om bolagsstämman finns på flera ställen i lagen, vilket gör regleringen svåröverskådlig.

Det föreslås att bestämmelserna om kallelse till bolagsstämma ändras så att en skriftlig kallelse senast två veckor före stämman ska sändas till varje aktieägare vars adress är känd för bolaget.

Bolagsstämmans beslutsfattande förtydligas och underlättas. Det föreslås att till lagen fogas uttryckliga bestämmelser om bolagets beslutsfattande om underhåll och förnyelse. Beslutskraven ska gälla både innehållet i byggnadsarbete eller någon annan anskaffning och fördelningen av åtgärdens kostnader mellan aktieägarna.

Beslutsfattandet om förnyelse underlättas så att det i lagen uttryckligen föreskrivs att bolagsstämman kan avvika från grunderna för bolagsvederlaget, om detta är nödvändigt i sådana fall som beskrivs särskilt (se punkt 2.2.5 ovan). Även i fråga om underhåll av bolaget är det nödvändigt att föreskriva om avvikelser från grunden för vederlaget i fall där arbete som en aktieägare utfört medför besparingar för bolaget.

Bolagets ledning. Det föreslås att bestämmelserna om styrelsen och disponenten fortfarande ska ingå i samma kapitel, men som separata helheter. I bestämmelserna om styrelsen föreslås smärre ändringar. I bestämmelserna om jäv för styrelsemedlemmar (och disponenten) beaktas även sådana på lagen baserade situationer i anslutning till förhållandet mellan bolaget och en styrelseledamot som är aktieägare som vid bedömning av jäv kan jämföras med ett avtal.

Till disponent kan också väljas ett disponentföretag. Enligt förslaget kan till disponent också väljas en disponentsammanslutning, som ska ange en disponent som är huvudansvarig för uppgiften. I förslaget har beaktats nuvarande praxis där ett disponentavtal kan ingås med en sammanslutning, som företräds av en fysisk person som utsetts till disponent.

Inga särskilda krav på disponentens yrkesskicklighet — klarläggandet av uppgifterna och ansvaret ökar dock anlitandet av professionella disponenter. I lagen föreslås inte några särskilda krav på disponentens yrkesskicklighet eftersom det i synnerhet i små bolag

fortfarande är skäl att tillåta att en aktieägare eller någon annan med uppgiften som bisyssla anlitas som disponent. Den gällande lagstiftningen innehåller ingen reglering om disponentexamina eller hur kvaliteten på och tillsynen över de disponenter som avlagt examen ska säkerställas. Då regleringen av de uppgifter och det ansvar i anslutning till förvaltningen av ett bolags byggnader och fastigheter som hör till styrelsen och disponenten förtydligas, leder detta i praktiken till att bolagen allt oftare kommer att överväga att anlita en utomstående professionell disponent.

Verksamhetsgranskare ersätter lekmanrevisionen. Enligt förslaget ska ett bostadsaktiebolag välja en verksamhetsgranskare, om bolaget inte har en revisor och inte något annat föreskrivs i bolagsordningen. Avsikten är att kraven gällande verksamhetsgranskaren, verksamhetsgranskningen och verksamhetsgranskningsberättelsen ska motsvara nuvarande praxis med lekmanrevision. I samband med beredningen av den nya revisionslagen framgick det att en stor del av de nuvarande lekmanrevisorerna och den revision de utför inte uppfyller ens kraven i den gamla revisionslagen, vilket leder till oklarheter i fråga om en sådan granskarens uppgifter och ansvar. Därför har bestämmelserna om verksamhetsgranskare utarbetats så att de bättre motsvarar praxis med lekmanrevisorerna. Bolaget behöver inte ändra bolagsordningen i samband med att man övergår till att anlita verksamhetsgranskare.

2.2.10 Finansiering och ändring av bolagsstrukturen

Aktier

Tillämpandet av praxis med inlösenklausuler klarläggs och förenhetligas. I propositionen föreslås att det i lagen tas in detaljerade presumtionsbestämmelser om inlösenklausulernas innehåll samt tvingande bestämmelser om inlösenförfarandet. Målet är 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. Sålunda är avsikten att minska antalet sådana situationer där en gammal inlösenklausul är så bristfällig eller felaktig att den i praktiken inte alls kan tillämpas.

Vid beredningen av propositionen har man också dryftat en begränsning av eller ett förbud mot användningen av inlösenklausuler, vilket emellertid inte föreslås (behovet av detta alternativ har bedömts på ett detaljerat sätt i detaljmotiveringen till 2 kap. 5 §).

Aktier utan nominellt värde. Efter den ändring av lagen om bostadsaktiebolag som genomfördes år 1998 (826/1998) har det inte längre varit nödvändigt att i bolagsordningen ange ett nominellt värde för aktierna. Enligt förslaget kan man även i bostadsaktiebolag i praktiken avstå från aktiernas nominella belopp med den påföljden att besluten om teckningspriset för nya aktier och om hur detta upptas i aktiekapitalet och annat eget kapital kan fattas allt friare i samband med bolagsbildning. Förslaget motsvarar aktiebolagslagen.

Investering i en fond för inbetalt fritt eget kapital. Enligt förslaget är presumtionsbestämmelsen den att teckningspriset för en ny aktie i sin helhet ska tas upp i aktiekapitalet. Teckningspriset kan emellertid helt eller delvis tas upp i det fria egna kapitalet eller i byggnadsfonden. Enligt förslaget ska posterna i bolagets eget kapital bl.a. i detta syfte utökas med en fond för inbetalt fritt eget kapital. I bestämmelserna om utbetalning av medel jämföras en minskning av fonden i procedurhänseende med vinstutdelning, dvs. dividendutdelning. Bolagsstämman ska emellertid fatta ett från vinstutdelningen separat beslut, om en fond som hänförs till det fria egna kapitalet minskas. Bolagets aktiekapital ska dessutom alltid uppgå till minst det i lagen angivna minimiaktiekapitalet. Förslaget motsvarar aktiebolagslagen i fråga om fonden för inbetalt fritt eget kapital.

Utgångspunkten för den gällande lagen om bostadsaktiebolag är att det belopp som betalas för aktierna tas upp i aktiekapitalet, me-

dan den del som överstiger det nominella beloppet eller det bokföringsmässiga motvärdet ska avsättas till byggnadsfonden. Denna utgör i likhet med aktiekapitalet en post i det bundna egna kapitalet.

Utbetalning av medel och utdelningsbara medel. Enligt förslaget ska en tilläggsförutsättning för vinstutdelning och annan utbetalning av medel vara att det när ett betalningsbeslut fattas varken är eller kan vara känt att bolaget är insolvent eller att utbetalningen kommer att leda till insolvens. Syftet med förslaget är att säkerställa att bolaget bibehåller sina verksamhetsförutsättningar och att sålunda effektivisera borgenärsskyddet. Förslaget innebär en skyldighet att upprätta koncernbokslut när bolaget ska betala ut medel. Förslaget avviker från aktiebolagslagen i det hänseendet att det i lagen om bostadsaktiebolag fortfarande inte ska föreskrivas om minoritetsaktieägares rätt att yrka på utdelning till ett visst belopp (minoritetsutdelning).

Fusion. Det föreslås att bestämmelserna om fusion ska bibehållas så att de till sitt innehåll överensstämmer med den gällande lagen. Innehållet av fusionsplanen ändras så att i planen även ska anges när besittningsrätten till en lägenhet och skyldigheten att betala vederlag fortsätter eller inleds. I fråga om de beslutskrav som tillämpas på ett fusionsbeslut motsvarar förslaget den gällande lagen med några smärre undantag. I fråga om fusionsförfarandet motsvarar förslaget den aktiebolagslag som också för närvarande tillämpas på bostadsaktiebolag.

Delning. Enligt förslaget ska också ett bostadsaktiebolag kunna delas. För ett delningsbeslut krävs samtliga aktieägares samtycke, vilket motsvarar det beslutskrav som enligt den gällande lagen ska tillämpas i fråga om fusion samt överlåtelse av fastigheter och byggnader. Den föreslagna regleringen om delning motsvarar till övriga delar bestämmelserna i aktiebolagslagen kompletterade på så sätt att det i delningsplanen på samma sätt som vid fusion ska anges när besittningsrätten till lägenheterna och skyldigheten att betala bolagsvederlag inleds.

Ändring av bolagsform. I den nya lagen föreslås bestämmelser om ombildning av ett bostadsaktiebolag till ett andelslag. För att ett

bolag ska kunna ombildas till en annan form av sammanslutning förutsätts att aktieägarna är eniga samt att borgenärsskyddsförfarandet tillämpas. Om ombildning av ett andelslag till ett bostadsaktiebolag föreskrivs i lagen om andelslag.

Den skattemässiga behandlingen av en ändring av företagsformen bestäms enligt skattelagstiftningen. Beskattningen kan de facto begränsa antalet ändringar av företagsformen. Förslaget motsvarar aktiebolagslagens bestämmelser om ombildning av ett aktiebolag till ett andelslag.

Det bör separat utredas hur den reglering som tillämpas på registrering av avtal om delad besittning av en fastighet kan ändras så att även sådana besittningsrätter som saknar gräns till markytan kan registreras. Detta

- möjliggör byggandet av ägarbostäder i form av små flervåningshus så att ett bostadsaktiebolag inte behöver bildas med tanke på förvaltningen av fastigheten, samt

- underlättar placeringen av bostads- och fastighetsbolag i samma byggnad (t.ex. ägarbostäder i de övre våningarna till affärsbyggnader).

Upplösning av bolag. De bestämmelser om upplösning av bolag i den gamla aktiebolagslagen som ska tillämpas med stöd av 3 § 1 mom. 7 punkten i den gällande lagen om bostadsaktiebolag reviderades genom lag 1094/2000. I propositionen föreslås därför inte någon omfattande revision av bestämmelserna om upplösning. I fråga om förlorende av kapital föreslås det dock till skillnad från den gällande lagen att på bostadsaktiebolag ska tillämpas motsvarande bestämmelser som i aktiebolagslagen. Om bolagets hela aktiekapital har gått förlorat ska bolaget omedelbart göra en registeranmälan om detta. Kapitallån kan i detta skede användas för att förbättra bolagets kapital situation. Frågan om eventuell skadeståndsskyldighet till följd av försummelse av skyldigheterna avgörs enligt allmänna principer.

Lagens tillämpning på ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Enligt förslaget kan i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning bestämmas att på bolaget endast ska tillämpas vissa bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag.

2.2.11 Ogiltighet av beslut

Principerna oförändrade. Bestämmelserna om ogiltighet av beslut stämmer i princip överens med den gällande lagens bestämmelser om klander av bolagsstämman beslut. De föreslagna bestämmelserna innehåller emellertid vissa innehållsmässigt betydande revideringar.

Möjligheten att förlänga klandertiden frångås. Enligt den gällande lagen ska bolagsstämman beslut i allmänhet klandras inom tre månader. Om aktieägaren har något godtagbart skäl för dröjsmålet och det vore uppenbart oskäligt för aktieägaren om beslutet blev giltigt, kan denne emellertid väcka talan inom ett år från beslutet. I syfte att minska den osäkerhet som hänger samman med denna möjlighet att väcka talan samt i syfte att förtydliga lagen har den sistnämnda bestämmelsen, som har tillämpats ytterst sällan, inte tagits med i förslaget.

Gränsen mellan klanderbar och ogiltig förtidligas. Gränsdragningen mellan ett klanderbart och ett i övrigt ogiltigt beslut föreslås delvis bli preciserad. Enligt den gällande lagen är bl.a. sådana beslut ogiltiga som har fattats utan att aktieägarna i enlighet med lag eller bolagsordningen har gett sitt samtycke. Med detta avses främst sådana samtyckessituationer som uttryckligen nämns i den gällande lagens 41 §. Å andra sidan har det ansetts att enbart ett brott mot den i lagen om bostadsaktiebolag föreskrivna s.k. general-klausulen eller likställighetsprincipen inte nödvändigtvis innebär att ett beslut blir en nullitet (HD 1990:24). Detta kan emellertid inte anses vara godtagbart när det är fråga om ett förfarande som klart kränker likställighetsprincipen. Sådana situationer där någon har handlat klart illojalt genom att i praktiken avsiktligt överföra aktieägarnas gemensamma medel till en eller flera aktieägare, är det motiverat att jämställa med sådana beslut som nämns ovan och som är ogiltiga beslut redan enligt den gällande lagen. Av den anledning föreslås det att lagen kompletteras med en bestämmelse om att ett beslut som klart strider mot likställighetsprincipen är ogiltigt.

Klanderrätt och styrelsens beslut. Ett i princip viktigt reformförslag är att i lagen fö-

reslås bestämmelser också om klander av styrelsens beslut i sådana fall där styrelsen med stöd av ett bemyndigande av bolagsstämman fattar beslut i ett ärende som i regel hör till bolagsstämman. När bolagsstämman majoritet beslutar om ett sådant bemyndigande är det från minoritetsskyddets synpunkt problematiskt om det beslut som styrelsen har fattat med stöd av bemyndigandet inte kan klandras. I den juridiska litteraturen och i hovrättspraxis har det sålunda förekommit ställningstaganden enligt vilka en aktieägare redan enligt gällande rätt har klanderrätt i en sådan situation, även om den gällande lagen inte innehåller någon uttrycklig bestämmelse om saken. Inte heller internationellt sett är det på något sätt ovanligt att aktieägare har klanderrätt.

Klanderrätten har å andra sidan ansetts orsaka osäkerhet och öka möjligheterna till missbruk av rättsskyddsmedlen. I förslaget har man av dessa orsaker stannat för lösningen att klander kan riktas endast mot sådana av styrelsen fattade beslut i frågor som i regel hör till bolagsstämman och som innebär ett accentuerat behov av rättsskydd. Som sådana betraktas beslut vilka på grund av att de är materiellt felaktiga vore ogiltiga om de fattats av bolagsstämman. Det är sålunda möjligt att reagera mot beslut av detta slag på samma sätt som mot ogiltiga beslut som fattats av bolagsstämman. Däremot gäller ingen allmän klanderrätt mot styrelsens beslut.

3 Propositionens konsekvenser

3.1 Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för samhällsekonomin. Det att innehållet av underhållsansvaret och rätten att utföra ändringsarbeten klarläggs, iakttagandet av god byggnadssed betonas, bolagets beslutsfattande underlättas samt att bolagets ledning åläggs skyldighet att följa upp underhållsbehovet främjar för sin del underhållet och utvecklandet av fastigheterna och byggnaderna i bostadsaktiebolag. Möjligheten att dela bolag och ändra bolagsform samt underlättandet av fusioner främjar ändringar av bolagsstrukturen i syfte att nå kostnadsbesparingar och i överensstämmelse med aktieägarnas övriga gemensamma intressen. Ock-

så klarläggandet av det beslutsfattande i bolag som gäller överlåtelse av obebyggda områden förbättrar bostadsaktiebolagens förutsättningar att överlåta byggnadsmark i bostättningscentra, vilket gör det lättare att utveckla samhällsstrukturen. Förtydligandet av skadeståndsbestämmelserna ändrar inte principerna om skadeståndsansvar, men förtydligandena gör det i viss mån lättare att fullfölja skadeståndsanspråk samt sporrar bolaget och aktieägarna att sköta underhållet och att iaktta god byggnadssed i byggnadsarbeten.

De föreslagna ändringarna underlättar bolagens beslutsfattande i frågor som gäller underhåll och utvecklande av fastigheter och byggnader samt begränsning av utgifterna. Det blir t.ex. lättare att fatta beslut om installation av hiss i efterhand i och med att bolagsstämman med enkel majoritet kan besluta om fördelning av kostnaderna på ett sätt som avviker från grunden för vederlaget.

De föreslagna ändringarna underlättar beslutsfattandet i bostadsaktiebolagen även i fråga om åtgärder som förbättrar byggnadernas energieffektivitet och höjer deras underhållsnivå. Till exempel på en ändring av bolagsordningen för fördelning av kostnaderna enligt den faktiska vattenförbrukningen ska tillämpas lindrigare beslutskrav än för närvarande.

Utgångspunkterna för reformen och syftet med förslagen innebär en effektivisering av bolagens verksamhet, vilket enligt den rådande uppfattningen också ger ekonomiska effektivitetsfördelar. En kvantitativ bedömning av effektivitetsfördelarna är inte möjlig, men det är fråga om sådana fördelar som framgår av betänkandet och de utlåtanden som lämnats den promemoria som föregick betänkandet.

Konsekvenser på aktieägarnas ställning. Förslaget förbättrar i viss mån aktieägarnas möjligheter att påverka bolagets beslutsfattande och förutse den framtida utvecklingen av skyldigheten att betala vederlag. Förslaget förbättrar också i viss mån aktieägarnas rättskydd (rätten att klandra vissa beslut som fattats av styrelsen, rätten att kräva inlösen av aktier i undantagsfall).

Förtydligandena och de nya krav som gäller inlösenklausulens innehåll samt bevaring och överlåtelse av uppgifterna om tidigare

aktieägare och om ändringar som utförts i lägenheten förbättrar i viss mån aktieägarens ställning.

Konsekvenser på bolagets förvaltning. De föreslagna ändringarna förtydligar styrelseledamöternas, disponenternas och disponentföretagens ställning och gör det i viss mån lättare att ordna förvaltningen i mindre bolag (aktieägarnas skriftliga beslut utan bolagsstämma och tillämpandet av styrelser med mindre än tre ledamöter underlättas). De extra utgifter som föranleds bolaget på grund av att informationen till aktieägarna och aktieägarnas möjligheter att påverka förbättras har beräknats vara små (skriftlig kallelse till bolagsstämma, kallelsetiden på två veckor och framläggande av stämmohandlingarna). Jämfört med nuvarande praxis med lekmanrevision innehåller förslaget förbättrade bestämmelser om verksamhetsgranskning i bostadsaktiebolag.

Direkta kostnadseffekter. Lagen om bostadsaktiebolag har endast smärre direkta ekonomiska konsekvenser för bolagen. I förslaget har man dock i mån av möjlighet försökt minska dessa.

Förslaget innebär bl.a. att revisorerna inte i lika stor utsträckning som tidigare behöver ge olika yttranden, vilket i viss mån också minskar bolagens kostnader.

För registermyndigheten medför reformen ca 150 000—250 000 euro i utgifter av engångsnatur på grund av ändringar i datasytemen. Kostnaderna beror huvudsakligen på att kravet på registeruppgifter om aktiernas motbelopp tas bort och på att sådana fastighetsbolag som delvis tillämpar lagen om bostadsaktiebolag ska identifieras i registermyndighetens interna system. Ändringarna görs i det nuvarande handelsregistersystemet och man räknar med att detta kommer att uppskjuta ibrukttagandet av det nya systemet med några månader. Behovet av utbildning för registermyndigheterna är inte stort eftersom ändringarna som gäller registreringen av bolag är små och annan registreringspraxis står modell för den nya registreringen. Patent- och registerstyrelsens kostnader till följd av lagändringen kan skötas inom arbets- och näringsministeriets nuvarande anslagsramar.

3.2 Konsekvenser för organisation och personal

Förslaget har inte några konsekvenser för myndigheternas organisation eller personal.

4 Beredningen av propositionen

4.1 Bedömningspromemoria

Sommaren 2003 utarbetades det vid justitieministeriet som tjänsteuppdrag en bedömningspromemoria om behovet av ändring av den gällande lagen. Enligt promemorian hänförde sig de mest brådskande ändringsbehoven till bestämmelserna om underhåll, aktieägares ändringsarbeten, grundlig förbättring och förnyelse i bolag samt aktieägarens ansvar. Till övriga delar ansågs det att lagen om bostadsaktiebolag i regel har fungerat bra. Under den tid lagen varit i kraft hade det dock framgått att vissa enstaka bestämmelser bör förtydligas eller ändras. Den reform av aktiebolagslagen som var under beredning skulle också beaktas vid revideringen av lagen om bostadsaktiebolag.

Hösten 2003 sändes bedömningspromemorian på en omfattande remiss (begäran om utlåtande gick ut till 50 instanser, 43 utlåtanden inkom). Samtliga remissinstanser ansåg att man i bedömningspromemorian på ett minst godtagbart sätt hade beskrivit nuläget och behoven av ändring. Förtydligandet av bestämmelserna om aktieägares ändringsarbeten samt fördelningen av underhållsansvar och skadeståndsansvar ansågs vara mest brådskande. Denna omständighet och förtydligandet av de andra bestämmelser som uppmärksammats i promemorian ansågs underlätta beslutsfattandet i bostadsaktiebolag samt sporra bolagen att bättre sköta sina byggnader och lägenheter och att vidta högklassiga ändringsarbeten och förnyelser. Det ansågs att ett förtydligande av regleringen förbättrar förutsägbarheten i fråga om aktieägarnas och bolagets ansvar och minskar antalet tvister.

Merparten av remissinstanserna understödde en omformulering av lagen om bostadsaktiebolag eller ansåg åtminstone att hänvisningarna till aktiebolagslagen bör minskas för att förtydliga regleringen och förbättra

läsbarheten. Inte en enda remissinstans förhöll sig negativ till en totalreform (bedömningspromemorian och ett sammandrag av utlåtandena: <http://www.om.fi/20144.htm>).

4.2 Arbetsgruppen för revision av lagen om bostadsaktiebolag

Efter den positiva responsen på bedömningspromemorian tillsatte justitieministeriet den 18 maj 2004 en arbetsgrupp för att bereda en ny lagstiftning om bostadsaktiebolag. Dessutom tillsattes för arbetsgruppen en uppföljningsgrupp med bred sakkunskap. Denna följde upp arbetsgruppens arbete och kunde sålunda bedöma arbetsgruppens förslag i den takt som arbetet framskred. Arbetsgruppens förlängda mandattid gick ut den 28 februari 2006.

Enligt arbetsgruppens uppdrag är målet en reform som främjar boende i bostadsaktiebolagsform så att boendet med hänsyn till aktieägarna kan ordnas så effektivt och tryggt som möjligt samt på ett tillräckligt förutsägbart sätt. I uppdraget betonades den omständigheten att lagen om bostadsaktiebolag klart avgränsar det gemensamma beslutsfattandet och aktieägarens självbestämmanderätt samt bolagets och aktieägarens ansvar. Dessutom var målet att få till stånd en lag som bättre tjänar bostadsaktiebolag och är lättbegriplig särskilt med tanke på aktieägarna och lekmanaledningen i bolagen. Vidare var strävan att lagen till sitt innehåll och sin utformning beaktar totalreformen av aktiebolagslagen och den utveckling som skett inom den övriga bolagslagstiftningen.

Enligt uppdraget hade arbetsgruppen i uppgift att utreda behoven av att revidera lagen om bostadsaktiebolag, vilka särskilt gällde bestämmelserna om underhåll, aktieägarnas ändringsarbeten samt aktieägarens och bolagets ansvar. Dessa bör klarläggas i syfte att säkerställa underhållet av fastigheterna i ett bostadsaktiebolag och bolagets beslutsfattande, förbättra kvaliteten på förnyelser och ändringsarbeten samt hålla i styr aktieägarnas boendekostnader och trygga aktieägarnas självbestämmanderätt. Samtidigt hade arbetsgruppen i uppgift att behandla bestämmelserna om vederlag, som har ett nära samband med detta.

Vidare hade arbetsgruppen i uppgift att utreda det behov av revidering i anslutning till de detaljerade bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag som har visat sig vara problematiska vid praktisk tillämpning. Dessa bestämmelser gäller t.ex. lagens tillämpningsområde, bostadsaktiebolagets syfte och verksamhetsområde, aktieägarens betalningskyldighet, bolagets grundliga förbättringar, bolagsstämman, förvaltningen av bolaget, lösning av tvister samt bolagets aktier och aktieägarnas offentlighet. Arbetsgruppen hade också i uppdrag att bl.a. bedöma i vilken mån det finns behov att minska antalet hänvisningar till aktiebolagslagen samt att tillämpa reglerings- och skrivsättet i aktiebolagslagen. Arbetsgruppens förslag skulle utarbetas i form av en regeringsproposition. Till grund för arbetsgruppens arbete låg den bedömningspromemoria som utarbetats vid justitieministeriet samt responsen på den.

Arbetsgruppen för revidering av lagen om bostadsaktiebolag gav sitt betänkande den 8 maj 2006.

4.3 Remissyttrandena om arbetsgruppens betänkande

Utlåtanden om det förslag som lagts fram av arbetsgruppen för revidering av lagen om bostadsaktiebolag begärdes av 40 olika instanser, som företrädde bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag, aktieägare och boende, disponenter och andra som tillhandahåller bolaget tjänster, myndigheter, vetenskapssamfund, arbetsmarknadsorganisationer, industri och handel, företagare, revisionsammanslutningar, advokater samt banker och försäkringsbolag. Begäran om utlåtande sändes den 17 maj 2006 och remisstiden gick ut den 1 september 2006. Det finns en sammanfattning av utlåtandena (www.om.fi).

En stor del av remissinstanserna ansåg att arbetsgruppens förslag i regel är lyckat. Å andra sidan ansåg flera remissinstanser att vissa enstaka bestämmelser eller motiveringen till dem ännu bör ses över. Remissinstansernas synpunkter skiljde sig från varandra främst i fråga om följande förslag:

- Möjligheten att avvika från grunderna för bolagsvederlaget i syfte att iakttä likställig-

hetsprincipen i samband med t.ex. installation av hiss i efterhand.

- Klander av bolagets beslut i vissa fall.

- Presumtionsbestämmelserna om det ansvar som ankommer på ledamöterna i bolagets styrelse, disponenten och aktieägarna och regleringen av stämмоordförandens ansvar.

- Förslagen om inlösenkyldighet till följd av missbruk av inflytande.

4.4 Den fortsatta beredningen

Efter remissbehandlingen har förslaget beretts vid justitieministeriet från hösten 2007 till hösten 2008. Medlemmarna i arbetsgruppen för revidering av lagen om bostadsaktiebolag har medverkat i hela den fortsatta beredningen. Ett sammandrag av remissresponsen och ett reviderat utkast till en regeringsproposition har funnits till påseende på justitieministeriets webbsidor fr.o.m. juni 2008.

Under den fortsatta beredningen har justitieministeriet i juni 2008 genom en enkät till bostadsaktiebolagens ordföranden och disponenter utrett bostadsaktiebolagens förvaltningspraxis och vilka följer den planerade möjligheten att avvika från grunden för vederlaget har på beslutsfattandet i bolagen. Den enkät som riktades till styrelseordförandena genomfördes i samarbete med Finlands Fastighetsförbund och enkäten till disponenterna i samarbete med Finlands fastighetsförvaltningsförbund. Ett sammandrag av responsen finns till påseende på justitieministeriets webbsidor.

Dessutom har det ordnats ett remissförfarande om de bestämmelser som gäller avvikelser från grunden för bolagsvederlaget och den verksamhetsgranskning som föreslås ersätta lekmannarevisionen (de instanser som nämns i punkt 4.3). Begäran om utlåtande sändes den 5 juni 2008 och remisstiden gick ut den 29 augusti 2008. Av de 35 utlåtanden som inkommit ansåg nästan alla att det ändrade förslaget om avvikelser från vederlagsgrunden var bättre än arbetsgruppens förslag. Största delen av dem som tog ställning till fördelningen av kostnaderna för installation av hiss i efterhand ansåg att förslaget i princip var lyckat och nödvändigt. En del av re-

missinstanserna ansåg dock att den lägenhetsspecifika fördel som föreslogs som fördelningsgrund för kostnaderna i praktiken är minst sagt svår att fastställa och leder till flera meningsskiljaktigheter. En del av remissinstanserna föreslog att endast en beräkningsmodell ska användas. Största delen av remissinstanserna stödde en reglering av verksamhetsgranskningen så, att den avskiljs från revisionen tydligare än vad som föreslås. Ett sammandrag av utlåtandena finns på justitieministeriets webbsidor.

4.5 Förslag om kompetensvillkor för disponenter

I samband med beredningen av förslaget har det upprepade gånger föreslagits att det i lagen om bostadsaktiebolag tas in en uttrycklig bestämmelse om kompetensen hos disponenter. Förslagen har bedömts i samband med beredningen av propositionen, men några kompetensvillkor föreslås inte av nedan angivna skäl.

I lagstiftningen finns det inte några bestämmelser om de nuvarande disponentexamen och inte heller om hur man ska fastställa och övervaka kompetensen hos de disponenter som avlagt examen. Arbetsgruppen för revidering av lagen om bostadsaktiebolag, som beredde denna proposition, ansåg att det fortsättningsvis finns skäl som talar för att aktieägare eller någon annan med disponentuppgiften som bisyssla kan anlitas som disponent i synnerhet i små bostadsaktiebolag. Ställningstagandet baserade sig på statistiska uppgifter om bostadsaktiebolagen i fråga om antal, typ och ålder samt på en tillgänglig uppskattning av antalet heltidsanställda disponenter. I slutet av september 2008 fanns det över 80 000 bostadsaktiebolag i Finland. Samtidigt fanns det enligt Finlands fastighetsförvaltningsförbunds uppskattning endast 2 500 heltidsanställda disponenter.

I propositionen föreslås det dock ett flertal åtgärder som i praktiken leder till att bostadsaktiebolagen allt oftare kommer att överväga att anlita en professionell disponent. Sådana förslag är bl.a. att behandlingen av det aktuella underhållsbehovet för de följande fem åren årligen ska tas upp på bolags-

stämman samt att styrelsens och disponerens uppgifter och ansvar i fråga om fastighetsunderhållet ska klarläggas.

Under det omfattande remissförfarande som ordnades med anledning av arbetsgruppens betänkande föreslog inte en enda remissinstans några åtgärder för att övervaka disponenternas kompetens och utbildning.

Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska styrelsen alltid svara för att förvaltningen av bolaget och dess verksamhet är ordnad på ett ändamålsenligt sätt. Om bolaget har en disponent, ska disponenten sköta bolagets löpande förvaltning i enlighet med styrelsens anvisningar och föreskrifter. Styrelsen svarar i förhållande till aktieägarna för att bl.a. planeringen och uppföljningen av bolagets verksamhet har organiserats tillräckligt väl. Med tanke på aktieägarna är det viktigt att styrelsen, som företräder dem och åtnjuter deras förtroende, övervakar och styr disponenten.

Enligt en undersökning som genomförts av Finlands fastighetsförvaltningsförbund anser bostadsaktiebolagens styrelser att disponentsuppgiften främst är ett utvecklingsarbete med hänsyn till långsiktig ekonomiplanering, ledning av fastighetsunderhållet och långsiktig utveckling av bostadsaktiebolaget i allmänhet. Bostadsaktiebolagens styrelser förväntar sig att disponenten — bolagets verkställande direktör — ska förbereda sig för framtida behov och inte enbart sköta löpande uppgifter. Styrelserna i bostadsaktiebolag kan även enligt den gällande lagen förutsätta att disponenten följer med och lägger fram förslag för styrelsen om hur underhållet ska skötas och utvecklas. I bolagens fastighetsförvaltning ska god förvaltningssed i bolagspraxis beaktas. Disponentens uppgifter kan också förtydligas i disponentavtalet.

Det har ansetts att det genom myndighetskontroll av disponentens yrkesbehörighet och utbildning knappast går att nå motsvarande resultat som med de tillsynssystem som tillämpas på revisorer eller fastighetsförmedlare. Disponenten svarar för ordnandet och planeringen av bostadsaktiebolagets hela verksamhet inom ramen för de resurser som bolaget ställt till förfogande, dvs. på det sätt som aktieägarna önskar. Exempelvis styrker en revisor endast en gång om året att ett forbundets bokslut är korrekt och att bola-

gets förvaltning har skötts på ett lagenligt sätt också med hänsyn till bolagets borgenärens och andra utomståendes intressen. En revisor tar inte ställning till hur ändamålsenlig skötseln av bolaget har varit.

Till de viktigaste uppgifterna för ett bostadsaktiebolags styrelse hör att välja, övervaka och byta ut disponenten. På många orter är det i praktiken svårt att hitta en bra och yrkeskunnig disponent. Efterfrågan har blivit större till följd av erfarenheterna av de stora byggnadsarbeten som bostadsaktiebolagen genomfört och den allt livligare diskussionen om bostadsaktiebolagens snabbt växande behov av stambyten och fasadrenoveringar under de närmaste decennierna. Bäst svarar man på utmaningarna genom att utveckla och öka den grundläggande utbildningen och fortbildningen inom disponentbranschen och genom att utveckla yrkesexamen för disponenter, vilket man redan har inlett.

5 Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

I det betänkande som arbetsgruppen för översyn av föreningslagen överlämnade den 12 juni 2008 föreslås bestämmelser om verk-

samhetsgranskning i föreningar. Arbetsgruppens förslag sändes ut på en omfattande remissbehandling och remisstiden gick ut i januari 2009. Avsikten är att en proposition med förslag till lag om ändring av föreningslagen överlämnas hösten 2009. Vid behov ska man i samband med riksdagsbehandlingen av denna proposition och den proposition som gäller revidering av föreningslagen se till att i tillämpliga delar förenhetliga regleringen om verksamhetsgranskning med beaktande av både de olika behoven gällande verksamhetsgranskningen och det olika regleringssättet i lagen om bostadsaktiebolag och föreningslagen.

6 Samband med andra propositioner

I regeringens proposition 89/2008 rd föreslås en lag om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster sam om upphävande av befolkningsdatalagen. I samband med riksdagsbehandlingen av denna proposition ska det ses till att 2 kap. i den föreslagna lagen om bostadsaktiebolag samordnas med den befolkningsregisterlagstiftning som håller på att revideras.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1.1 Lagen om bostadsaktiebolag

DEL I. Allmänna principer, aktier och bolagsvederlag

1 kap. Lagens tillämpningsområde och de centrala principerna för bostadsaktiebolags verksamhet

I detta kapitel föreslås bestämmelser om de centrala principerna för ett bostadsaktiebolags verksamhet. I kapitlet föreslås också bestämmelser om tillämpning av lagen i internationella privaträttsliga sammanhang.

Liksom i lagen om bostadsaktiebolag över huvud taget regleras i detta kapitel aktieägarnas, borgenärernas och bolagsledningens ställning och inbördes förhållanden. Med de centrala principerna för ett bostadsaktiebolags verksamhet avses här de principer som är viktigast med avseende på bolagsrättsligt relevanta rättsförhållanden. Andra från samhällets synpunkt viktiga yttre villkor som gäller bostadsaktiebolags verksamhet ingår i speciallagstiftning, t.ex. i bygg-, markanvändnings-, hälsovårds-, skatte- och miljölagstiftningen.

Genom att de centrala principerna för verksamheten skrivs in i lagen och bestämmelserna om dem sammanställs i lagens första kapitel betonas betydelsen av dessa principer inom bostadsaktiebolagsrätten, och det blir också lättare att förstå lagen som helhet. Dessutom underlättas bedömningen av de enskilda lagrummens innehåll och betydelse, eftersom lagens detaljerade bestämmelser huvudsakligen avser tillämpning i konkreta situationer av de principer som beskrivs i detta kapitel.

De centrala principernas styrande effekt på tolkningen av lagen kan anses vara starkare ju svagare lagens detaljerade bestämmelser normerar ett visst rättsligt problem. Principerna har således en stor effekt på styrningen av tolkningen när bolagets verksamhet eller omvärld ändras på ett sådant sätt att de detal-

jerade bestämmelserna inte längre entydigt styr aktieägarnas eller bolagsledningens åtgärder. Utgångspunkten är emellertid den att lagens detaljerade bestämmelser ska tillämpas i första hand. Å andra sidan kan ett beslut som från formell synpunkt uppfyller lagens krav strida mot likställighetsprincipen och således vara ogiltigt.

De centrala principerna måste bedömas som en helhet i förhållande till varandra och i förhållande till lagens detaljerade bestämmelser. En sådan allmän princip som t.ex. aktiernas fria överlåtbarhet kan begränsas på det sätt som lagen tillåter. Aktieägarnas avtalsfrihet påverkar dessutom bedömningen av enskilda situationer.

Bestämmelserna om de centrala principerna för verksamheten har också direkta rättsverkningar. De föreslagna bestämmelserna i 2 och 5 § om bolagets syfte och verksamhet kan t.ex. ha betydelse för en bedömning av giltigheten av bolagets rättshandlingar och av bolagsledningens skadeståndsansvar. Likställighetsprincipen, som framgår av kapitlets 10 §, har en stor betydelse när det gäller det minoritetsrättsliga skyddet inom bostadsaktiebolagsrätten. Den omständigheten att ett beslut eller en annan åtgärd strider mot likställighetsprincipen kan givetvis åberopas i en domstol. Detta gäller också ledningens förpliktelser enligt den föreslagna 11 §.

De föreslagna bestämmelserna motsvarar huvudsakligen gällande rätt.

Tillämpningsområde

1 §. Tillämpning. I denna paragraf föreslås en bestämmelse om lagens tillämpningsområde. Enligt 1 mom. tillämpas lagen på alla aktiebolag som är registrerade som bostadsaktiebolag enligt finsk lag, om inte annat föreskrivs i någon annan lag. Ett bolag som ska registreras som ett bostadsaktiebolag måste uppfylla kännetecknen enligt 2 § för ett bostadsaktiebolag och andra villkor för en registrering enligt denna eller någon annan lag.

Tillämpningen av lagen om bostadsaktiebolag kan begränsas på i princip vilket sätt som helst i andra lagar, t.ex. i aravalagstift-

ningen. Senare i lagen hänvisas till denna möjlighet bara om det är nödvändigt för att bestämmelserna ska vara tydliga.

I momentet föreskrivs också om tillämpningen av lagen om bostadsaktiebolag i internationella privaträttsliga sammanhang. Ett bostadsaktiebolag är finländskt med avseende på tillämpningen av denna lag när det har registrerats som bostadsaktiebolag i enlighet med finsk lag. Enligt bestämmelsen är registreringen det avgörande internationella privaträttsliga kriteriet. När det gäller lagvalet fästs inget avseende vid sådana omständigheter som orten där bolagets ledning verkar eller bolagets huvudsakliga verksamhet äger rum. Lagvalsregeln är densamma som i 1 kap. 1 § i aktiebolagslagen.

Med stöd av denna lag är det i princip möjligt att i Finland registrera också ett bostadsaktiebolag som besitter en fastighet och byggnad som finns i en annan stat. Om bolagets fastighet och byggnad finns utanför Finland är det dock skäl för bolagets stiftare, ledning och aktieägare att beakta att det i praktiken kan vara svårt att utöva de rättigheter som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag i en domstol eller hos en verkställighetsmyndighet i den stat där fastigheten och byggnaden finns. Det kan vara problematiskt att i en annan stat tillgodose en rättighet som ett bolag har enligt lagen om bostadsaktiebolag, om t.ex. en ny aktieägare vägrar att betala obetalda vederlag eller en aktieägare vägrar att överlåta en lägenhet i bolagets besittning även om det enligt lagen om bostadsaktiebolag finns en grund för detta.

Aktiebolagslagen ska inte tillämpas på lagen om bostadsaktiebolag, eftersom aktiebolagslagen enligt lagens 1 kap. 1 § tillämpas bara på bolag som är registrerade som aktiebolag.

Enligt 2 mom. ska denna lag tillämpas på aktiebolag som har registrerats före den 1 mars 1926 och vars syfte och kännetecken i tillämpliga delar motsvarar kraven i 2 §. Momentet motsvarar till innehållet 2 § 2 mom. i den gällande lagen, med den skillnaden att den föreslagna lagen ska tillämpas också på gamla aktiebolag där det finns bara en lägenhet, som aktieägaren besitter.

Av 3 mom. framgår det att bestämmelser om tillämpningen av lagen på ömsesidiga

fastighetsaktiebolag som avses i 2 § i den gällande lagen ingår i det föreslagna 28 kap.

2 §. *Bostadsaktiebolag.* I denna paragraf ingår en definition av bostadsaktiebolag. Den har samband med lagens tillämpningsområde enligt 1 §. Av det föreslagna 1 mom. framgår på samma sätt som av den gällande lagen att mer än hälften av golvytan i lägenheterna i bolagets byggnader ska upptas av bostadslägenheter som med stöd av aktieinnehav är i aktieägarnas besittning.

Momentet skiljer sig från 1 § 1 punkten i den gällande lagen i det avseendet att också bostadsaktiebolag med bara en lägenhet ska tillåtas enligt förslaget. Den gällande lagens krav på flera lägenheter har lett till att den andra lägenheten i egnahemshus i bostadsaktiebolagsform i själva verket är ett garage eller förråd eller till att den andra lägenhet som bolagsordningen anger över huvud taget inte byggs.

Enligt 2 mom. ska varje aktie i bolaget ensam för sig eller tillsammans med andra aktier medföra rätt att besitta en lägenhet som anges i bolagsordningen eller någon annan del av en byggnad eller en fastighet som bolaget besitter.

Momentet skiljer sig från 1 § 2 punkten i den gällande lagen i det avseendet att det enligt förslaget räcker om bolaget äger en del av den byggnad där de lägenheter finns som aktieägarna besitter. Enligt den gällande lagen kan ett bolag arrendera marken, men det måste alltid helt och hållet äga de byggnader där de lägenheter finns som aktieägarna besitter. I själva verket är det faktum att man äger byggnaden inte nödvändigtvis någon garanti för att besittningsrätten kvarstår för bolagets aktieägare när arrendavtalet löper ut. I praktiken har man funnit det nödvändigt att tillåta att ett bostadsaktiebolag och t.ex. ett fastighetsaktiebolag finns i samma byggnad, t.ex. så att bolagen äger byggnaden tillsammans och besittningen av lokalerna delas upp genom ett sådant avtal om delning av besittningen som anges i jordabalken.

Det går inte att registrera ett bolag som bostadsaktiebolag, om en del av aktierna inte alls medför besittningsrätt.

Som bostadsaktiebolag går det också att registrera ett bolag där besittningsrätten till en lägenhet genom en bestämmelse i bolags-

ordningen, genom avtal eller på någon annan grund har delats mellan dem som tillsammans äger en aktie.

Aktielägenhet och upplåtelse av en aktielägenhet

3 §. Aktielägenhet. I det föreslagna 1 mom. föreskrivs i överensstämmelse med 7 § i den gällande lagen att man vid tillämpningen av denna lag jämställer en sådan annan del av en byggnad eller en fastighet som aktierna medför rätt att besitta med en lägenhet. De lokaler som aktieägarna besitter med stöd av sitt aktieinnehav kallas i fortsättningen i lagen för aktielägenheter. Enligt definitionen ska bestämmelserna om aktielägenheter även tillämpas på ett obebyggt utrymme som en aktieägare besitter på grund av aktien, t.ex. en parkeringsplats. Uttrycket aktielägenhet har blivit vedertaget i allmänspråket, och det särskiljer tydligt besittningsgrunden från t.ex. uttrycket hyreslägenhet som används i allmänspråket i fråga om hyresförhållanden.

Enligt 2 mom. hör till en aktielägenhet även en balkong som nås endast från den lägenhet som aktierna medför besittningsrätt till. Presumtionsbestämmelsen gäller en balkong som nås endast via en eller flera aktielägenheter (t.ex. en balkong som kan nås via två aktielägenheter). Presumtionsbestämmelsen tillämpas således inte på t.ex. loftbalkonger eller andra balkonger som nås också via trappuppgången.

Om rätten att besitta en balkong gäller flera aktielägenheter, ska ägarna till de aktier som medför rätt till lägenheterna avtala om sådant underhåll av balkongen som ankommer på en aktieägare och om aktieägarnas utövande av rätten att utföra ändringsarbeten på balkongen. Den som äger aktier i en aktielägenhet har dock också ensam rätt att utföra nödvändigt underhållsarbete. Kostnaderna för underhåll av och ändringsarbeten på balkongen ska delas jämnt mellan dessa aktieägare. I bolagsordningen kan det föreskrivas annorlunda om besittningsrätten till en balkong och om ansvaret för underhållet av den. Som modell för presumtionsbestämmelserna om sambesittning har man använt de allmänna bestämmelser som ska tillämpas vid sam-

ägande och de bestämmelser i 4 kap. i denna lag som gäller nödvändigt underhållsarbete.

För tydlighetens skull föreslås det en uttrycklig bestämmelse i 4 kap. 2 § 4 mom. om underhållsansvaret för en byggnads klimatskärm när det gäller balkonger som hör till aktielägenheter. Det är bolaget som svarar för underhållet av balkongernas konstruktioner. I aktieägarnas underhållsansvar ingår ytbehandling av balkongernas inre ytor, dvs. närmast av golvet och av framväggens insida. Eftersom balkongens ytbeläggning också kan påverka de konstruktioner som bolaget har underhållsansvar för, måste ytbeläggningen vara av en sort som bolaget godkänner. Bolaget svarar för ytbeläggningen på väggen mot balkongernas klimatskärm (den bakre väggen) och på ytterväggarna liksom även för balkongernas konstruktioner.

Den sista meningen i momentet avser sådana bestämmelser i bolagsordningen där det uttryckligen anges att bolaget har besittningsrätten till de balkonger som avses i momentet.

Underhållet av balkonger behandlas i detalj i motiveringen till 4 kap.

Aktieägarnas rätt att göra ändringar är i praktiken snävare när det gäller balkonger än när det gäller lägenheterna invändigt, eftersom ändringsarbeten på en balkong oftare kan påverka bolagets underhållsansvar eller medföra estetiska olägenheter för bolaget eller andra aktieägare (byggnadens eller fastighetens exteriör förändras eller sikten försämrars) eller i vissa fall göra att en annan lägenhet får mindre ljus.

Den gällande lagen har ingen motsvarande presumtionsbestämmelse som är i linje med bolagens praxis. Även om praxis varierar när det gäller om balkongerna nämns i bolagsordningen eller inte, är utgångspunkten i alla bolag i praktiken ändå att balkongen till väsentliga delar jämställs med en lägenhet som en aktieägare besitter. En aktieägare kan således använda och möblera sin balkong enligt reglerna för användningen av lägenheten och för aktieägares ändringsarbeten. Det är också klart att en balkong som hör till en lägenhet inte kan avlägsnas genom ett majoritetsbeslut på bolagsstämman t.ex. när det har framkommit ett behov av sådant underhåll som bolaget ansvarar för. När det gäller aktieäga-

rens besittningsrätt har balkongen också inom rättspraxis ansetts höra till lägenheten, om varje aktieägare till sin balkong har en faktisk, varaktig och exklusiv nyttjanderätt som utesluter andra (HD 2008:7).

Vid beredningen av propositionen 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 inte är ändamålsenligt med en presumptionsregel om aktieägares besittningsrätt till ett gårdsområde. Ett gårdsområde som är avsett att vara i en aktieägars ständiga besittning ska således också i fortsättningen nämnas i bolagsordningen, om man vill att området vid tillämpningen av denna lag ska jämföras med en lägenhet som är i aktieägens besittning.

Också i fråga om gårdsområden som inte har delats upp i bolagsordningen måste likställighetsprincipen beaktas när bolagsstämman fattar beslut. I t.ex. 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 t.ex. hyra ut lokaler och utrymmen också till sina aktieägare.

I princip kan nyttjanderätten till bolagets lokaler och utrymmen fördelas också genom bolagsstämmans beslut, men ett sådant beslut bindande verkan i förhållande till en ny aktieägare kan ifrågasättas, i synnerhet om nyttjanderätter har beviljats i strid med likställighetsprincipen och bolaget inte får gängse ersättning för överlåtelsen av nyttjanderätten. I regel kan en ny bolagsstämman ändra ett sådant beslut, så också av den anledningen är det osäkert hur bestående en

nyttjanderätt är om den har kommit till på detta sätt.

4 §. Upplåtelse av en aktielägenhet. Enligt paragrafen har en aktieägare rätt att upplåta aktielägenheten eller en del av den att användas av någon annan, om inte något annat följer av lag eller av bolagsordningen. Begränsningar grundade på lag finns närmast i lagstiftningen om bostadsproduktion som stöds med allmänna medel. Paragrafen motsvarar 80 § i den gällande lagen.

Centrala principer för verksamheten

5 §. Bolagets verksamhet. I 1 mom. föreskrivs om den verksamhet som ett bostadsaktiebolag alltid förutsätts bedriva för att fullfölja sitt syfte enligt 2 §. Ett bostadsaktiebolags huvudsakliga syfte är att besitta bolagets fastighet och byggnader för att tillgodose aktieägarnas boendebehov på det sätt som föreskrivs i denna lag och i bolagsordningen. I denna verksamhet ingår bl.a. att förvalta, inbegripet underhålla, fastigheten och byggnaderna i enlighet med bestämmelser och föreskrifter som är förpliktande för bolaget och att utveckla byggnaderna och fastigheten enligt bolagsstämmans beslut (se även motiveringen till styrelsens allmänna uppgifter vid 7 kap. 2 §).

Den gällande lagen saknar en motsvarande uttrycklig bestämmelse, men förslaget stämmer överens med nuvarande rättsläge (RP 216/1990, s. 13). Denna uttryckliga bestämmelse föreslås för tydlighetens skull.

På motsvarande sätt som enligt gällande rätt kan bolaget med stöd av momentets allmänna bestämmelse också hyra ut affärslokaler i en byggnad som det äger även till utomstående, äga garage och vara aktieägare i ett fastighetsservicebolag, om denna verksamhet har samband med förvaltningen av fastigheten. Ett bostadsaktiebolag kan också placera sina penningmedel inte bara på ett bankkonto utan också ekonomiskt ändamålsenligt och med begränsad risk t.ex. i masskuldebrev. I praktiken är det vanligt att ett bostadsaktiebolag har sådana små aktieplaceringar i telekommunikations-, el-, försäkrings- och motsvarande bolags aktier eller andelar som åtminstone till en början har kommit till i samband med att service som målbolaget har till-

handahållit har skaffats till bostadsaktiebolaget. Å andra sidan ska ett bostadsaktiebolag i regel inte kunna vara största aktieägare i ett sådant fastighetservicebolag som också tillhandahåller andra än delägare fastighetservice i avsevärd grad. (RP 216/1990 s. 13, II LaUB 18/1990 s. 5 och Arjasmaa—Kuhanen, Asunto-osakeyhtiölaki, 2001, s. 30). Ett fastighetservicebolag som bolaget äger kan tillhandahålla bolaget disponenttjänster men inte revisionstjänster, eftersom en sådan revisor inte på det sätt som avses i revisionslagen skulle vara oberoende i förhållande till ledningen för det bostadsaktiebolag som är revisionsobjekt.

Bostadsaktiebolagens möjligheter att bedriva riskfylld verksamhet begränsas också av bestämmelserna i 3, 5 och 6 kap. om bolagsvederlag och förnyelse, inbegripet tillbyggnad. För att bygga nya lägenheter och finansiera byggandet med vederlag fordras samtycke av alla aktieägare, oavsett om bolaget behåller lägenheterna t.ex. för att hyra ut dem eller om det är meningen att senare överlåta dem vidare som aktielägenheter.

I praktiken får ett bostadsaktiebolag i regel de lokaler som ska användas för uthyrningsverksamhet redan när bolaget bildas. Därefter kan bolaget vanligen få fler lokaler att hyra ut bara med stöd av lösningsrätt som baserar sig på bolagsordningen eller genom att köpa sina egna aktier.

Sammanfattningsvis kan man säga att ett bostadsaktiebolag med undantag för den ovan nämnda uthyrningsverksamheten inte utan alla aktieägares samtycke får bedriva verksamhet som är förknippad med motsvarande risk som näringsverksamhet.

I överensstämmelse med gällande rätt ingår i ett bolags verksamhet enligt den allmänna bestämmelsen i detta moment, bestämmelsen i 3 kap. 2 § 1 mom. 4 punkten om utgifter som täcks med bolagsvederlaget och bestämmelsen i 6 kap. 31 § 2 mom. 2 punkten om bolagsstämmans beslut som behövs för förnyelser som finansieras med bolagsvederlaget, att även kostnaderna för viss nödvändig basservice som utnyttjas i lägenheterna täcks med bolagsvederlaget. Sådana utgiftsposter kan närmast vara kostnaderna för uppvärmning av lägenheterna, tappvatten, avfallshantering och vissa traditionella tele-

kommunikationstjänster (televisions- och telefonoperatörers bastjänster). Avvikande från den gällande lagen ska bolagsstämman med stöd av det nämnda 6 kap. kunna besluta att också kostnaderna för vissa andra tjänster som i regel finansieras med bolagsvederlaget ska täckas med bolagsvederlaget (t.ex. bredbandsoperatörers tjänster som normalt finansieras med vederlag). Anskaffningen av boendeservice som finansieras med vederlag behandlas i detalj i motiveringen till de nämnda bestämmelserna i 3 och 6 kap.

I överensstämmelse med gällande rätt föreslås det att bostadsaktiebolag i regel inte med stöd av den allmänna bestämmelsen i detta moment ska kunna skaffa betal-TV-program eller motsvarande tjänster som behövs för att tillgodose de personliga boendebehoven hos respektive aktieägare eller boende vid varje enskilt tillfälle och finansiera dem med vederlag som tas ut hos alla aktieägare. Utan någon särskild bestämmelse i bolagsordningen kan bolagsvederlaget dock i överensstämmelse med gällande rätt tas ut hos aktieägare som samtycker till det t.ex. för betalning av avgifter för ett TV-programutbud eller en bredbandsoperatörs tjänster som överskrider basnivån (t.ex. II LaUB 18/1990, s.4).

I lagen föreslås inga bestämmelser i detalj om hur man i ett bolag kan besluta att avstå från eller byta ut boendeservice som avses i detta moment (t.ex. att övergå från stadsgas till el eller upphöra med underhållet av det inomhusnät som behövs för trådtelefoner). Utgångspunkten är fortfarande att bolagsstämman genom majoritetsbeslut kan bestämma hur tjänster som behövs i lägenheterna och som tidigare har finansierats med vederlag ska anskaffas i varje enskilt fall eller att bolaget ska sluta finansiera en tjänst. Majoritetens beslutanderätt begränsas givetvis av likställighetsprincipen och eventuella bestämmelser i bolagsordningen liksom även av bestämmelser och myndighetsföreskrifter som gäller byggnaden och lägenheterna. T.ex. när man överväger att slopa det fasta telefonnätet är det skäl att även bedöma, om ändringen påverkar konkurrensen mellan tjänsteleverantörerna så, att den väsentligt kan påverka priset på de telekommunikationstjänster som används i byggnaden.

Enligt paragrafens 2 *mom.* kan det i bolagsordningen även föreskrivas om annan verksamhet inom bolaget. I bolagsordningen kan det föreskrivas om en mer omfattande verksamhet än vad som anges i huvudregeln i 1 *mom.*, om de uppgifter som bolaget åläggs hänför sig till användningen av fastigheten eller byggnaden. Genom en bestämmelse i bolagsordningen kan bolagets verksamhet utvidgas t.ex. på så sätt att det i uppgifterna för ett servicehus i bostadsaktiebolagsform ingår att tillhandahålla aktieägarna hälsovårds-, säkerhets- och måltidsservice. På motsvarande sätt går det att i bolagsordningen föreskriva att t.ex. datakommunikationstjänster och underhållstjänster för gårdsområden som aktieägarna besitter ska betalas med vederlag.

Den gällande lagen saknar en uttrycklig bestämmelse som motsvarar detta moment, men förslaget stämmer i huvudsak överens med nuvarande rättsläge (RP 216/1990, s. 13).

Av 3 *mom.* framgår det att bolaget ska svara för byggnadsarbetena i samband med bolagsbildningen på det sätt som föreskrivs i avtalet om bolagsbildning eller i bolagsordningen eller som annars avtalas. I praktiken anges i lagen om bostadsköp (843/1994) och i de avtal mellan byggherre, bolag och aktieägare som avses i den i regel de huvudsakliga rättigheter och skyldigheter som bolaget och aktieköparna har under byggfasen.

I den gällande lagen finns ingen motsvarande uttrycklig bestämmelse. En sådan föreslås nu för tydlighetens skull.

6 §. Status som juridisk person och aktieägars betalningsskyldighet. I paragrafens 1 *mom.* föreslås en bestämmelse om ett bostadsaktiebolags status som juridisk person. Begreppet innefattar både rättskapacitet, varmed avses att bolaget kan ha rättigheter och skyldigheter, och rättslig handlingsförmåga, varmed avses bostadsaktiebolagets förmåga att själv bestämma om sina rättigheter och skyldigheter.

Ett bostadsaktiebolag är en från sina aktieägare fristående juridisk person, och dess förmögenhet är åtskild från aktieägarnas förmögenhet. Aktieägarnas skulder kan inte drivas in hos bostadsaktiebolaget, lika litet som bostadsaktiebolagets skulder kan drivas

in hos aktieägarna. Det faktum att bostadsaktiebolaget är en fristående juridisk person återspeglar sig också i bestämmelserna om bolagets beslutsfattande och organ.

Bostadsaktiebolaget blir en från aktieägarna fristående juridisk person i och med registreringen. Rättigheter och skyldigheter som uppkommer genom åtgärder som har vidtagits för bolagets räkning före registreringen tillhör dem som har beslutat om eller deltagit i åtgärderna, och de kan övergå till bolaget genom att bolaget registreras. I 12 kap. 7—11 § föreskrivs om registrering och dess rättsverkningar samt om åtgärder som vidtagits före registreringen av bolaget.

Momentet motsvarar gällande rätt och 1 kap. 2 § 1 *mom.* i aktiebolagslagen.

I 2 och 3 *mom.* hänvisas för tydlighetens skull till bestämmelserna i 3 kap. om aktieägars skyldighet att betala bolagsvederlag och andra avgifter som eventuellt anges i bolagsordningen och till bestämmelserna i 4 kap. om aktieägars underhållsansvar, som gäller den lägenhet och andra utrymmen en aktieägare besitter med stöd av sitt aktieinnehav.

Enligt paragrafens 4 *mom.* är aktieägarna i ett bostadsaktiebolag inte personligen ansvariga för bolagets förpliktelser. En aktieägars ekonomiska risk inskränker sig till förlust av den besittningsrätt till en lägenhet eller ett annat utrymme som aktierna medför och av kapitalinvesteringen, om aktieägaren inte utanför bolagsförhållandet har förbundit sig att svara för bolagets förpliktelser.

Momentet motsvarar till sitt innehåll 4 § 2 *mom.* i den gällande lagen och 1 kap. 2 § 2 *mom.* i aktiebolagslagen.

7 §. Kapitalet och dess beständighet. I 1 *mom.* föreslås en bestämmelse om att bolaget ska ha ett aktiekapital. I den föreslagna bestämmelsen sägs inte på samma sätt som i 4 § 1 *mom.* i den gällande lagen att aktiekapitalet ska vara fördelat på flera aktier, eftersom utgångspunkten för förslaget är att slopa det kapitalssystem som är baserat på aktiernas nominella belopp. Av denna anledning räcker det att i 10 § konstatera att alla aktier i regel medför lika rätt i bolaget.

Enligt paragrafen är 2 500 euro minimibeloppet på aktiekapitalet. Detta är 5 500 euro mindre än kapitalkravet enligt 4 § i den gäll-

lande lagen. Förslaget motsvarar bestämmelsen i 1 kap. 3 § 1 mom. i aktiebolagslagen om minimiaktiekapitalet för privata aktiebolag. När förslaget bereddes framkom det inget behov av att hålla kvar ett högre kapitalkrav i bostadsaktiebolag.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om principen att bolagets medel får betalas ut till aktieägarna endast enligt vad som föreskrivs i denna lag. Denna princip är central med tanke på skyddet av ett bostadsaktiebolags bundna kapital. Närmare bestämmelser om utbetalning av medel och om borgenärsskydd finns i 11 och 17—22 kap. Principen motsvarar gällande rätt. Momentet motsvarar 1 kap. 3 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

8 §. Överföring av aktier. Genom att aktier fritt får överlätas är det möjligt för en aktieägare att lösgöra sig från bolaget och omvandla sitt aktieinnehav till pengar i en situation där en investering på grund av de begränsningar som avses i 7 § inte får betalas tillbaka från bolaget. Denna presumtion anges i 1 mom. Rätten att förvärva aktier anses ingå i principen om fri överlåtbarhet.

Rätten att överlåta, förvärva och på något annat sätt överföra aktier kan begränsas genom en bestämmelse i bolagsordningen. I bolagsordningen kan det emellertid inte föreskrivas om någon annan egentlig begränsning av överföringen av äganderätten än den inlösenklausul som avses i 2 kap. 5 §. En förutsättning för att bestämmelser om en begränsning av överföringen av aktier ska kunna tas in i bolagsordningen är enligt 6 kap. 35 § 1 mom. 3 punkten att aktieägaren ger sitt samtycke. Dessa principer motsvarar 10 § och 41 § 3 punkten i den gällande lagen. Paragrafen avviker från 1 kap. 4 § i aktiebolagslagen såtillvida att det i lagen om bostadsaktiebolag enligt förslaget fortfarande inte ska tillåtas att omsättningen av aktier begränsas genom en samtyckesklausul.

I samband med beredningen av propositionen bedömdes behovet av att tillämpa samtyckesklausuler (har också kallats tillståndsklausuler) i bostadsaktiebolag. Enligt förarbetena till den gällande lagen var sådana klausuler ovanliga före den gällande lagen, där de förbjöds. Vid stiftandet av den gällande lagen ansågs det att tillämpningen av samtyckesklausuler i bostadsaktiebolag kan leda

till godtyckliga avgöranden som försvårar en överlåtelse av aktier (RP 216/1990, s. 22). Det är fortfarande skäl att anta att om man tillåter samtyckesklausuler i bostadsaktiebolag kan det leda till situationer som överlåtaren och köparen inte kan bereda sig på och att en sådan situation kan försvåra bolagets förvaltning och även i övrigt försämra relationerna mellan aktieägarna.

Om det i bolaget finns samtyckesklausuler från tiden före den gällande lagen, föreslås de dock fortfarande vara giltiga. I 6 § 3 mom. i den föreslagna lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs särskilt om samtyckesklausuler.

I 2 mom. konstateras för tydlighetens skull att bestämmelser om aktier och om överföring av dem finns i 2 kap.

9 §. Majoritetsprincipen. I denna paragraf föreskrivs om majoritetsprincipen, som i regel tillämpas i bostadsaktiebolag och som innebär att aktieägarna ska besluta om bolagets angelägenheter med enkel majoritet av de avgivna rösterna, om inte något annat föreskrivs i lagen eller bolagsordningen. Bestämmelsen är närmast informativ; närmare bestämmelser om beslutsfattandet ingår i 6 kap. Samma princip som framgår av paragrafen finns i 38 § 1 mom. i den gällande lagen. Paragrafen motsvarar 1 kap. 6 § i aktiebolagslagen.

10 §. Aktieägarnas likställighet. Likställigheten mellan aktieägarna är en av bostadsaktiebolagsrättens centrala principer. Syftet med likställighetsprincipen är framför allt att skydda minoritetsaktieägarna. Principen hindrar inte majoriteten att utöva sin makt, men den innebär att majoritetsaktieägarna inte får gynnas på minoritetens bekostnad. Likställighetsprincipen kan typiskt tillämpas i situationer som gäller delad nyttjanderätt till bolagets lokaler och utrymmen, finansiering med vederlag av förnyelser i bolaget och utbetalning av bolagets medel, men också i andra situationer. Omständigheter som understryker principens betydelse för det minoritetsskyddssystem som tillämpas inom bostadsaktiebolagsrätten är dels bostadsaktiebolagens heterogenitet, dels samhällets allt större komplexitet, som innebär att bolagens verksamhet inte heltäckande kan normeras genom detaljerade bestämmelser.

I den föreslagna paragrafens första mening föreskrivs, precis som i 9 § i den gällande lagen, att alla aktier medför lika rätt i bolaget, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. En aktieägare har således i regel rätt att förlika sig på att de innehavda aktierna medför samma rättigheter som de övriga aktierna i bolaget. Bestämmelsen innebär å andra sidan också att aktieägarna kan lita på att de aktierätter som finns angivna i bolagsordningen består. Dessa rättigheter kan emellertid ändras så som lagen tillåter, vilket innebär att det från likställighetssynpunkt är viktigt att se till att aktieinnehavets värde består.

I paragrafens andra mening kombineras generalklausulerna i den gällande lagens 46 och 60 § om förbjudna beslut och otillåtna åtgärder, med smärre omformuleringar. Enligt den föreslagna bestämmelsen är det förbjudet att ge en aktieägare eller någon annan en otillbörlig fördel till nackdel för bolaget eller någon annan aktieägare. Bestämmelsen gäller bolagsstämmans och bolagsledningens beslut och också andra åtgärder som vidtas av bolagsledningen, t.ex. avtal som gynnar en viss aktieägare. Bestämmelsen förbjuder alla former av otillbörliga ekonomiska fördelar t.ex. åt en majoritetsaktieägare på en minoritetsaktieägars bekostnad. En sådan fördel kan t.ex. vara att nyttjanderätten till bolagets lokaler överläts till ett pris som är lägre än gängse ersättning och detta gynnar en viss aktieägare, eller att kostnaderna för en förnyelse som helt uppenbart inte gagnar vissa aktieägare fördelas enligt grunden för bolagsvederlaget. Å andra sidan behandlas t.ex. de som äger garageaktier i regel inte i strid med likställighetsprincipen vid en rörrenovering där kostnaderna för att reparera ytbeläggning som aktieägarna ansvarar för och som öppnats på grund av renoveringen, med beaktande av den förväntade besparingen i fråga om underhållet, inte är avsevärt mycket större än om material som motsvarar det ursprungliga hade använts vid reparationen.

Från likställighetsprincipen kan man emellertid inte härleda ett förbud mot åtgärder som är fördelaktiga för en aktieägare, om de samtidigt också är förenliga med bolagets intresse. Å andra sidan kan ett beslut eller en åtgärd som stämmer överens med lagens formella krav och som formellt berör samtli-

ga aktieägare på samma sätt strida mot likställighetsprincipen på grund av sina faktiska verkningar.

Rekvisiten "ge --- någon annan en otillbörlig fördel" avser bl.a. situationer där det är fråga om utbetalningar till personer som står aktieägaren nära. Åtgärder som strider mot syftet med bolagets verksamhet, såsom rena gåvor till utomstående, ska också bedömas i skenet av vad som i 2 och 5 § föreskrivs om bolagets syfte och verksamhet.

Det kan bli fråga om att tillämpa likställighetsprincipen också i sådana fall då bolagsstämman har fattat beslut med kvalificerad majoritet. Den omständigheten att ett beslut har fattats med kvalificerad majoritet kan emellertid tyda på att beslutet i allmänhet anses vara förenligt med aktieägarnas intressen. Möjligheten att åberopa andra bestämmelser som skyddar en minoritet av aktieägarna utgör inte något hinder för tillämpning av likställighetsprincipen.

Enligt bestämmelsens ordalydelse ska likställighetsprincipen tillämpas på bolagets aktieägare. Motsvarande principer ska emellertid tillämpas också t.ex. på en aktietecknare efter en bindande teckning i en sådan omfattning som detta med beaktande av tecknarens ställning är möjligt. Dessa principer kan med motsvarande begränsning utsträckas också till optionsrättsinnehavare. I fråga om optionsrättsinnehavare måste emellertid den omständigheten beaktas att deras ställning kan tryggas i villkoren för en optionsemision. När det gäller de aktörer som nämns ovan har det ansetts ändamålsenligt att låta tillämpningen av de principer som svarar mot likställighetsprincipen bli beroende av rättspraxis.

Det strider mot likställighetsprincipen att behandla de aktieägare som bor i bolagets byggnader och andra aktieägare olika, om inte bolagsordningen innehåller bestämmelser om olika rättigheter. En investerare ska t.ex. i regel kunna ge sin hyresgäst samma rätt till parkeringsplatserna i bolaget som de aktieägare har som bor i huset, om inte bolagsordningen innehåller en begränsning i fråga om upplåtelsen av lägenheter eller föreskriver att de aktieägare som bor i huset har företrädesrätt. En sådan begränsning kan vanligen införas i bolagsordningen bara vid

bolagsbildningen, eftersom alla aktieägare i praktiken måste ge sitt samtycke för att den ska kunna införas senare (se 6 kap. 35 §).

Till sitt innehåll motsvarar bestämmelsen i huvudsak gällande rätt. Av 7 kap. framgår emellertid att personer som enbart företräder bolaget enligt förslaget inte ska anses vara medlemmar av ledningen. På det sätt som framgår av förarbetena till den gällande lagen (RP 201/2000 s. 3—4 och MiUB 1/2001) och av rättspraxis är det vid bedömningen av ett beslut eller en åtgärds förhållande till likställighetsprincipen av betydelse hur beslutet eller åtgärden påverkar värdet av aktieägarnas aktier, dvs. av de lägenheter de besitter. Med tanke på bedömningen av likställigheten spelar det ingen roll hur beslutet eller åtgärden påverkar möjligheterna för en aktieägare som besitter en lägenhet när beslutet fattas eller åtgärden utförs att tillgodose sina personliga boendebehov.

När det gäller t.ex. grundlig förbättring, förnyelse och andra ändringsarbeten i bolaget kan en aktieägare med stöd av likställighetsprincipen förlita sig på att man med majoritetsbeslut på bolagsstämman genomför bara sådana ändringar som inte är ägnade att ge en annan aktieägare en otillbörlig fördel till nackdel för den förstnämnda aktieägaren eller för bolaget.

Ändringsarbeten som gäller bara vissa aktieägarers lägenheter kan dock följa likställighetsprincipen, om ändringen medför lägre bruks- och underhållskostnader i framtiden för bolaget (HD 2005:83: Bolaget kunde påvisa att inglasningen av aktielägenheternas balkonger ledde till så stora besparingar i underhållskostnaderna för balkongerna att åtgärden var en ekonomiskt sett ändamålsenlig lösning också för de aktieägare som besatt aktielägenheter utan balkong. Beslutet att glasa in balkongerna och att finansiera arbetet med vederlag gav inte de aktieägare som besatt aktielägenheter med balkong någon otillbörlig fördel till nackdel för de andra aktieägarna.)

I fråga om bolagets underhåll och fördelningen av kostnaderna för det kan man behöva frånga grunden för bolagsvederlaget för att iakttä likställighetsprincipen närmast i de fall som avses i 6 kap. 32 §, eftersom den som tecknar eller köper en aktie måste beakta

att alla nödvändiga kostnader för att uppfylla bolagets underhållsansvar ska fördelas enligt den grund för vederlaget som framgår av bolagsordningen. Om en byggnad i bolaget har hiss från början eller om endast vissa lägenheter har balkong, ska den som förvärvar aktier som medför rätt till en bostad på första våningen eller till en bostad utan balkong beakta att husbolaget svarar för underhållet av hissen och till största delen också för underhållet av balkongerna. Att sköta underhållet av bolaget genom att förnya konstruktionerna i stället för att reparera de gamla medför inga problem med tanke på likställighetsprincipen, om åtgärden behövs på grund av kraven på byggandet eller om kostnaderna för att förnya konstruktionerna inte överstiger reparationskostnaderna (HD 2005:83). Ett beslut eller en åtgärd som gäller underhåll kan strida mot likställighetsprincipen närmast i de fall då bolaget försummar sin underhållsskyldighet i fråga om vissa lägenheter och det inte handlar om sedvanligt underhåll i etapper.

Sedvanliga underhållsbeslut och underhållsåtgärder strider i regel inte mot likställighetsprincipen även om de gagnar olika aktielägenheter på olika sätt. Det kan bli fråga om att tillämpa likställighetsprincipen också när ett bolag av en aktieägare ämnar ta ut en andel som motsvarar grunden för vederlaget, för sådant underhåll eller sådan ändring bara av andra lägenheter som aktieägaren tidigare har gjort i sin lägenhet och som leder till minskade kostnader för bolaget. För att beslutsfattandet i bolagen ska bli tydligare och lättare föreslås en särskild bestämmelse i 6 kap. 32 § 1 mom. om att de besparingar som bolaget gör ska beaktas.

Ett beslut att ändra bolagsordningen i syfte att ändra på underhållsansvaret kan också stå i strid med likställighetsprincipen (se motiveringen till 6 kap. 35 §).

Också när det gäller ändringsarbeten i bolaget utgör grunden för bolagsvederlaget alltid utgångspunkt för kostnadsfördelningen. Vid kränkningar av likställigheten är det således alltid fråga om enskilda avvikelser från det som aktieägaren vid aktieförvärvet har varit skyldig att bereda sig på. Det är den aktieägare som åberopar brott mot likställighetskravet som har bevisbördan. Därför mås-

te avvikelser från likställigheten i praktiken vara rätt tydlig för att en aktieägare på grund av det ska kunna motsätta sig majoritetens beslut. Tillämpningen av likställighetsprincipen måste i sista hand avgöras från fall till fall.

På motsvarande sätt som enligt den gällande lagen är det vid bedömningen av vilket förhållande ett beslut om ändringsarbete och om finansieringen av det har till likställighetsprincipen av betydelse hur ändringen påverkar värdet av de lägenheter som aktieägarna besitter. Med tanke på bedömningen av likställigheten spelar det ingen roll hur ändringen underlättar de personliga boendeböven hos en aktieägare som besitter en lägenhet när beslutet fattas. Kabel-TV-nät, planteringar på gården och bastuavdelningar är exempel på projekt som vissa aktieägare inte har någon som helst användning för. Om dessa projekt dock i regel höjer alla lägenheters värde i ungefär samma proportion, är de vanligen i överensstämmelse med likställighetsprincipen. Å andra sidan kan ett beslut om förnyelse och om finansieringen av den stå i strid med likställighetsprincipen, om fördelningen av kostnaderna mellan aktieägarna klart avviker från hur förnyelsen påverkar värdeutvecklingen i bolaget när det gäller varje enskild aktieägars lägenhet (RP 201/2000, s. 3—4 och MiUB 1/2001).

Om en förnyelse är sedvanlig betyder det att bolagsstämman genom majoritetsbeslut kan besluta att förnyelsen ska finansieras med vederlag. Alla förnyelser som uppfyller de sedvanliga kraven vid tidpunkten i fråga gagnar ändå inte alla aktieägare lika genom aktiernas värdestegring. Om man låter bygga en hiss gynnas aktieägarna t.ex. olika beroende på vilken våning lägenheten finns på. För att likställighetsprincipen ska gälla kan det således krävas att man i fråga om dessa förnyelser frångår en kostnadsfördelning som bygger på grunderna för vederlaget eller att också vissa aktieägare ger sitt samtycke till en kostnadsfördelning som bygger på grunderna för vederlaget. För att beslutsfattandet i bolagen ska bli tydligare och lättare föreslås en särskild bestämmelse i 6 kap. 32 § 3 mom. om att likställighetsprincipen ska beaktas vid beslut om att installera hiss i

efterhand och om att finansiera installationen med vederlag.

I praktiken måste aktieägarna i rimlig grad tolerera att alla inte gynnas av varje liten förnyelse i samma proportion till den andel de betalar (t.ex. om porttelefon installeras i ett flervåningshus med ingång från gatan till lägenheterna på våningen längst ner). I praktiken är en avsevärd del av förnyelserna av det slaget att det kan vara mycket svårt att påvisa att de har inverkat på aktiernas värde.

Om en aktieägare själv har utfört åtgärder i sin lägenhet som man senare på en bolagsstämma beslutar utföra i alla lägenheter med bolagets medel, kan likställighetsprincipen innebära att aktieägaren inte kan åläggas att med vederlag — åtminstone inte till fullt belopp — delta i de åtgärder som utförs i de andra lägenheterna.

Likställighetsprincipens betydelse vid beslut om underhåll och förnyelse behandlas också i motiveringen till 6 kap. 32 och 35 §.

11 §. Ledningens uppgift. I denna paragraf föreskrivs om bolagsledningens allmänna uppgift. Bestämmelsen är tudelad. För det första innebär den en skyldighet att handla omsorgsfullt och för det andra en skyldighet att handla på ett sätt som är förenligt med bolagets intressen. Den senare leden innebär en s.k. lojalitetsplikt gentemot bolaget och alla dess aktieägare. Också vid en bedömning av om omsorgs- och lojalitetsplikten har iakttagits är utgångspunkten bolagets aktieägars gemensamma intresse, som inte grundar sig på de personliga behoven hos dem som äger aktierna vid just den tidpunkten.

Till bolagets ledning hör styrelseledamöterna och en eventuell disponent. Bestämmelsen gäller bolagsledningens handlande uttryckligen i denna egenskap.

Ledningens omsorgsplikt har betydelse framför allt för bedömningen av de enskilda medlemmarnas skadeståndsansvar. Vid bedömningen av om en medlem av ledningen har handlat omsorgsfullt och på ett sätt som är förenligt med bolagets intressen ska avseende fästas vid ledningens uppgifter, som behandlas i 7 kap., och i synnerhet vid bolagets syfte och verksamhet enligt 2 och 5 § i detta kapitel.

Varje medlem av bolagets ledning ska handla omsorgsfullt. Också underlåtenhet att

vidta en åtgärd kan anses strida mot omsorgsplikten. Vad som är ett omsorgsfullt handlande ska bedömas objektivt, inte utifrån ledningsmedlemmarnas personliga förmåga eller utifrån hur de sköter sina privata angelägenheter. En ledningsmedlem ska handla på ett sätt som en omsorgsfull person skulle handla på under motsvarande omständigheter. Vid bedömningen av vilken omsorgsnivå som krävs ska det beaktas att besluten ofta måste fattas under osäkra förhållanden. Kravet på omsorgsfullhet accentueras i takt med att de risker som är förenade med ett beslut eller en åtgärd växer och när motparten är närstående till aktören.

Det kan i regel anses att tillräcklig omsorgsfullhet har iakttagits när ett avgörande baseras på sådan relevant information som situationer kräver, när informationen har lagts till grund för ett konsekvent beslut eller någon annan åtgärd och när beslutet eller åtgärden i fråga inte har påverkats av intressekonflikter mellan ledningens medlemmar.

Att ledningsmedlemmarna förväntas handla på ett sätt som är förenligt med bolagets intresse innebär att de har en lojalitetsplikt mot bolaget och i sista hand mot samtliga aktieägare. Detta innebär naturligtvis också att de ska handla på ett sätt som är förenligt med bolagets syfte. Det är inte tillåtet att handla på ett sätt som direkt gynnar enbart en viss ägare eller en viss ägargrupp. Ett handlings-sätt som gynnar endast en viss ägare är inte heller tillåtet när en styrelseledamot har utsetts genom denna ägares försorg.

Bestämmelsen ska inte tolkas på ett sätt som inskränker ledningens skyldigheter. Under den tid bolaget är verksamt kan det förekomma situationer där bolagsledningens omsorgsplikt och skyldighet att handla på ett sätt som är förenligt med bolagets och i sista hand med samtliga aktieägares intressen inte berör bolaget utan i stället direkt påverkar värdet av aktieägarnas innehav.

Till följd av allmänna bolagsrättsliga principer för förvaltningen är de krav som ställs på dem som ingår i ledningen för ett bostadsaktiebolag i praktiken mildare än vad som är utgångspunkten i aktiebolag som bedriver affärsverksamhet och där ägandet och ledningen är åtskilda. I ett bostadsbolag grundar sig t.ex. den nivå som krävs av underhållet i re-

gel på den goda sed som vid tidpunkten i fråga allmänt iakttas i bostadsaktiebolagen och som är allmänt känd. Denna sed påverkas bl.a. av bostadsaktiebolagens ömsesidighet (finansiering med vederlag) och aktieägarförvaltning. Aktieägarna kan i regel via t.ex. personval, resurser som ställs till ledningens förfogande och beslut om budget, underhåll och ändringsarbeten anses ha godkänt att bostadsaktiebolagets förvaltning inte ordnas professionellt på samma sätt som i bolag som bedriver affärsverksamhet. I bostadsaktiebolag krävs t.ex. i regel ingen kontinuerlig uppföljning och utvärdering av när det är fördelaktigast för bolaget att utföra en underhålls-åtgärd med tanke på finansierings- och byggkostnader och tillgången på byggtjänster. En sådan medverkan från aktieägarna beaktas också när bolagets eller ledningens ansvar slås fast i enskilda fall.

Dessutom är det klart att det i regel ingår i den dagliga verksamhet som disponenten svarar för att kontinuerligt ge akt på behovet av underhåll i bolaget. Denna uppgift har disponenten med stöd av de allmänna bestämmelserna om behörighetsfördelningen mellan styrelse och disponent. Den omsorg som krävs av ledningen och bedömningen av den i enskilda fall behandlas i motiveringen till 24 kap. 1 §, som gäller ledningens skadeståndsansvar.

12 §. Bestämmelsernas dispositiva karaktär. I denna paragraf föreslås bestämmelser om aktieägarnas rätt att bestämma om bolagets verksamhet i bolagsordningen. I bolagsordningen ska man emellertid fortfarande inte kunna ta in bestämmelser som strider mot denna lag eller mot annan tvingande lagstiftning. Bestämmelsen har huvudsakligen en informativ betydelse.

Av ordalydelsen hos de detaljerade bestämmelserna i lagen framgår det om de är tvingande till sin natur eller inte, eller också måste detta tolkas utgående från bestämmelsens syfte. Tvingande bestämmelser i denna lag är framför allt de som gäller användning av byggnader, borgenärsskydd, skydd av aktieägarminoriteten eller åtgärder som riktar sig mot olika myndigheter. Tvingande bestämmelser i denna lag när det gäller användning av byggnader är bl.a. minimikraven i fråga om bolagets syfte och verksamhets-

område, lägenheternas användning (t.ex. en lägenhets användningsändamål samt verksamhet och försummelser som gör det möjligt att ta en lägenhet i bolagets besittning) och aktieägarens och bolagets möjligheter till medverkan (t.ex. anmälningsskyldighet och rätt att låta utföra ett arbete). Tvingande bestämmelser i denna lag när det gäller aktieägarnas minoritetsskydd är bl.a. minimikraven för användning och uttag av bolagsvederlag (3 kap. 2 § och 6 kap. 30—35 §) och bestämmelserna om nya aktieägares ansvar (HD: 1936—I—63).

Under den tid bolaget är verksamt går det inte att ändra bolagsordningen genom beslut med kvalificerad majoritet på ett sådant sätt att ändringen inskränker aktieägarnas rätt att ordna sitt liv och sitt boende på det sätt de vill i de lokaler och utrymmen de besitter, förutsatt att detta inte medför skada, oskäligen olägenhet eller oskäligen störningar för bolaget eller andra aktieägare eller boende och förutsatt att verksamheten inte allmänt har förbjudits någon annanstans i lag (HD 2008:7).

Möjligheten att avvika från lagens bestämmelser tillåter många slags bestämmelser i bolagsordningen. Eventuella avvikande bestämmelser i bolagsordningen kan tillämpas på det sätt som föreskrivs i 6 kap. 36 §. I andra hand kan bestämmelser i bolagsordningen tillämpas eller lämnas obeaktade med stöd av 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929). Såsom det konstateras i rättspraxis och i den juridiska litteraturen kan den nämnda bestämmelsen emellertid tillämpas endast i exceptionella fall. Det är också tänkbart att det på det sätt som avses i den nyss nämnda lagens 33 § skulle strida mot tro och heder att åberopa en avvikande bestämmelse i bolagsordningen.

Förslaget avviker från 1 kap. 9 § i aktiebolagslagen genom att det inte innehåller något allmänt krav på att föreskrifterna i bolagsordningen måste följa god sed. Ett ospecificerat krav på god sed behövs inte eftersom bolagets syfte och verksamhet och också bolagets och aktieägarnas skyldigheter för bostadsaktiebolagens del anges tillräckligt detaljerat i denna lag och i annan lagstiftning om byggnader och om användning av bo-

stadsaktiebolags byggnader och fastigheter. Ett ospecificerat krav på god sed vore också problematiskt med tanke på grundlagen, eftersom utövandet av den prövningsrätt som delegeras till registermyndigheten då inte skulle definieras tillräckligt exakt.

Bolagsordning

13 §. Bolagsordningens innehåll. I paragrafens 1 mom. anges de minimikrav som ställs på ett bostadsaktiebolags bolagsordning. Paragrafen avviker från 8 § i den gällande lagen på det sätt som anges nedan.

Enligt förslaget är det inte nödvändigt att i bolagsordningen ta in bestämmelser om aktiekapitalets belopp och aktiernas nominella belopp. Detta är en följd av att kapitalsystemet, som beskrivs ovan i den allmänna motiveringen, inte längre är baserat på nominella belopp. Enligt 9 § i handelsregisterlagen är det fortfarande nödvändigt att registrera antalet aktier samt aktiekapitalet. Bolaget ska ha minst en aktie, och aktiekapitalet ska uppgå till minst det belopp som anges i 7 § 1 mom. I bolagsordningen kan det dock anges ett visst belopp, aktiekapitalets minimi- och maximibelopp eller någotdera gränsvärdet.

Avvikande från den gällande lagen påminner man i kravet på specificering av de lokaler som aktieägarna besitter uttryckligen om att inte bara lägenheterna utan också övriga lokaler och utrymmen som det är meningen att aktieägarna ska besitta ska specificeras i bolagsordningen, om avsikten är att jämställa dem med lägenheter vad besittningsrätten beträffar.

I förslaget har det tagits in presumtionsbestämmelser om många av de omständigheter som enligt 8 kap. i den gällande lagen ska nämnas i bolagsordningen. Dessa omständigheter behöver således inte nämnas särskilt. I lagförslaget 6 kap. 3 § föreskrivs vilka ärenden som ska behandlas på den ordinarie bolagsstämman, i 6 kap. 20 och 21 § föreskrivs om utfärdande av stämmokallelse, i 7 kap. 8 och 11 § om styrelseledamöternas antal och mandatperiod och i 9 kap. 4 § om en revisors mandatperiod. Enligt 12 kap. 2 § ska bolagets räkenskapsperiod bestämmas i avtalet om bildande eller i bolagsordningen.

Aktieägarna kan i bolagsordningen ta in bestämmelser som avviker från de ovan nämnda presumtionsbestämmelserna eller andra bestämmelser, t.ex. om det största tillåtna antalet aktier.

Principerna för vad en bolagsordning åtminstone ska innehålla och presumtionsreglerna i fråga om bolagets förvaltning motsvarar 2 kap. 3 § 1 mom. i aktiebolagslagen. Enligt förslaget behöver bolagsordningen inte längre innehålla bestämmelser om aktiekapitalet och aktiernas nominella belopp eller antalet aktier. Detta är i överensstämmelse med den nya aktiebolagslagen. På grund av bostadsaktiebolagens särdrag är det nödvändigt att behålla kraven på att bolagets fastighet, byggnader och lägenheter liksom även bogsvederlaget anges i bolagsordningen.

Enligt 1 punkten i momentet ska bolagets firma nämnas i bolagsordningen, precis som enligt den gällande lagen. I firmalagen (128/1979) föreskrivs närmare om firma.

Enligt 2 punkten ska den kommun i Finland som är bolagets hemort nämnas i bolagsordningen, precis som enligt den gällande lagen. I praktiken är det ändamålsenligt och vanligt att hemorten är den kommun där bolaget har sina byggnader. Utgående från hemorten bestäms i regel bl.a. var bolagsstämman ska hållas och vilken domstol som ska behandla en eventuell talan som väcks mot bolaget.

Enligt 3 punkten ska det i bolagsordningen anges var de byggnader och fastigheter som bolaget besitter är belägna och grunden för besittningen. Enligt kapitlets 2 § 1 mom. ska bolaget äga de byggnader eller delar av byggnader där det finns aktielägenheter. I överensstämmelse med den gällande lagen ska byggplatsen för bolaget, dvs. i vilken kommun och på vilken fastighet byggnaderna finns, specificeras i bolagsordningen. Avvikande från den gällande lagen ska det i fråga om grunden för besittningen av byggnaderna särskilt nämnas om bolaget äger byggnaden tillsammans med någon annan och besittningen av en del av byggnaden baserar sig på ett registrerat avtal om delning av besittningen. När det gäller grunden för besittningen av fastigheten ska det i överensstämmelse med den gällande lagen nämnas om bolaget äger fastigheten eller om bolaget har

besittningsrätt av något annat slag till fastigheten, t.ex. hyresrätt.

Enligt 4 punkten ska lägenheternas placering, beteckning, yta, användningsändamål och antal rum nämnas i bolagsordningen, precis som enligt den gällande lagen. Lägenheternas placering kan anges antingen med ord eller med anteckningar som framgår av byggnadsritningar som fogas till bolagsordningen. Enligt det föreslagna 5 mom. kan närmare bestämmelser om allmänt godtagna mätningsgrunder utfärdas genom statsrådets förordning. En motsvarande bestämmelse finns i 90 § i den gällande lagen. Skyldigheten att lämna uppgifter om yta och placering föreslås enligt 3 mom. dock inte gälla mindre förråd och motsvarande utrymmen. Det är meningen att sättet att mäta ytan ska vara den metod för att räkna ut lägenhetens ytor som anges i standarden SFS 5139. Det ska särskilt utredas hur bestämmelserna om marknadsföring av bostadslägenheter kan ses över för att uppgifterna om aktielägenhetens ytor ska bli tydligare i marknadsföringen.

Enligt 5 § 1 mom. i den föreslagna lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag behöver uppgifter om lägenheternas ytor i bolagsordningen för ett bolag som registrerats före den 1 januari 1992 inte ändras så att de stämmer överens med denna lag när en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

Lägenhetens användningsändamål behöver fortfarande anges för att man ska kunna utreda om kännetecknen för ett bostadsaktiebolag enligt 2 § uppfylls i bolaget och vilka krav på byggande, användning och underhåll som ska tillämpas på respektive lägenhet.

Enligt 5 punkten i momentet ska det, på motsvarande sätt som enligt den gällande lagen, med angivande av aktiernas ordningsnummer anges i bolagsordningen vilken aktie eller aktiegrupp som medför rätt att besitta vilken aktielägenhet. Eftersom man med aktielägenhet enligt 3 § även avser andra utrymmen och områden som en aktieägare besitter med stöd av sitt aktieinnehav, gäller kravet också andra utrymmen som specificeras i bolagsordningen och som besitts av aktieägare, såsom förråd och gårdsområden. Besittningsrätten kan anges antingen med ord eller med en byggnadsritning som fogas till

bolagsordningen och där fördelningen av besittningsrätten framgår.

I lagen föreslås fortfarande inga bestämmelser om hur aktierna ska fördelas mellan lägenheterna. I praktiken beaktas i regel t.ex. följande faktorer vid val av fördelningsgrund:

- lägenheternas ytor,
- antalet akter anger i regel ägarens ägarandel när bolaget bildas,
- fördelningen av skyldigheten att betala vederlag, om antalet aktier väljs som grund för vederlaget,
- en aktieägares röstetal bestäms alltid enligt antalet aktier.

Enligt 6 punkten ska det, precis som enligt den gällande lagen, i bolagsordningen också anges vilka lägenheter och andra lokaler som kvarstår i bolagets omedelbara besittning. De lägenheter som är i bolagets besittning ska specificeras på motsvarande sätt som de aktielägenheter som besitts med stöd av aktieinnehav. Ytan på andra lokaler än lägenheter behöver inte anges i bolagsordningen. I bolagsordningen behöver man givetvis inte nämna sådana utrymmen i bolagets besittning som inte hör till någon lägenhet som besitts av en aktieägare, t.ex. trappuppgångar och hisschakt. Å andra sidan finns det inget hinder för att sådana utrymmen specificeras i bolagsordningen.

I praktiken sägs det ofta i synnerhet i äldre bolag i bolagsordningen att andra lokaler än de som besitts av aktieägare kvarstår i bolagets besittning, och eventuellt anges den sammanlagda ytan på de lokaler som bolaget besitter. Definitionen av de lokaler som kvarstår i bolagets besittning och av deras användningsändamål kan ha betydelse i relationen mellan bolaget och aktieägarna främst i det avseendet att aktieägarna kan anta att det i bolaget finns lokaler, såsom bastu, tvättstuga, förråd och garage, som i bolagsordningen har reserverats för ett visst syfte som betjäna användningen av lägenheterna. Eftersom aktieägarnas gemensamma behov kan förändras med tiden, är det alltid skäl att omsorgsfullt överväga när och hur noggrant lokaler som har reserverats för ett visst ändamål ska specificeras i bolagsordningen. I praktiken har det visat sig att det i regel inte lönar sig att i bolagsordningen exakt ange t.ex. var vanliga

förvaringsutrymmen som hör till aktielägenheterna är placerade i byggnaden, eftersom det senare kan vara ändamålsenligt för bolaget att bygga om t.ex. vindar eller lokaler på gatuplanet till aktielägenheter och flytta förråd som funnits där till någon annan del av byggnaden.

Enligt 7 punkten ska det, precis som enligt den gällande lagen, i bolagsordningen anges enligt vilka grunder bolagsvederlaget beräknas samt vem som bestämmer vederlagets belopp och sättet för betalningen. Vid bolagsbildningen kan grunden för betalningen av vederlaget väljas fritt, varvid det också kan slås fast att vederlaget ska vara olika stort och bestämmas på olika grunder för olika lägenheter (se 3 kap.).

Grunden för vederlaget ska anges i bolagsordningen på så sätt att bolagsstämman, styrelsen eller något annat organ i bolaget inte har prövningsrätt i fråga om hur betalningskyldigheten är fördelad mellan aktieägarna. I bolagsordningen går det att ange det inbördes förhållandet mellan de vederlag som ska betalas för olika aktielägenheter på så sätt att det varierar från fall till fall enligt de grunder som framgår av bolagsordningen. Å andra sidan får man inte föreskriva i bolagsordningen att olika betalningsgrunder ska tillämpas enligt prövning av bolagets organ. Att grunden varierar kan dock kopplas till en omständighet vars förekomst bolagets organ kan påverka genom sina beslut. Det kan t.ex. föreskrivas i bolagsordningen att vederlag för att täcka bolagets vattenkostnader ska tas ut enligt den faktiska förbrukningen efter det att vattenmätare för varje enskild lägenhet har installerats i byggnaden.

Bara i de fall som anges i 6 kap. 35 § 2 mom. går det, annat än med alla aktieägares samtycke, att ändra eller slopa en grund för bolagsvederlaget eller att införa en ny grund när bolaget redan verkar.

I 2 mom. finns en bestämmelse om skyldigheten att i bolagsordningen nämna firma som används på flera språk. I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse, som motsvaras av 2 kap. 3 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

I 3 mom. föreskrivs att utrymmets läge och yta inte behöver nämnas i bolagsordningen när det gäller ett mindre förråd eller ett mot-

svarande utrymme som hör till aktielägenheten. Med stöd av detta moment och 1 kap. 3 § ska det i fråga om mindre utrymmen i bolagsordningen bara nämnas att det hör ett sådant utrymme till lägenheten och vilket dess användningsändamål är. Ett sådant utrymme kan vara t.ex. ett vanligt förråd som hör till varje lägenhet eller en parkeringsplats. Den gällande lagen har ingen motsvarande undantagsbestämmelse, men bolagens praxis varierar stort. I praktiken är det vanligt att mindre biutrymmen inte specificeras i bolagsordningen i enlighet med den gällande lagen.

I bolagsordningen får även sådana utrymmens yta och läge anges. En närmare specificering kan dock senare försvåra husbolagets användning av utrymmena, t.ex. om förråden finns på en vind som det vore ändamålsenligt att göra om till aktielägenheter och i stället flytta förråden till källaren.

Av 4 mom. framgår att räkenskapsperioden ska bestämmas antingen i bolagsordningen eller i det avtal om bolagsbildning som avses i 12 kap. 1 §. Bestämmandet av räkenskapsperioden behandlas i detalj i motiveringen till 12 kap. I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse, som motsvaras av 2 kap. 2 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

Enligt 5 mom. kan närmare bestämmelser utfärdas genom förordning av statsrådet om de mätningsgrunder som ska iakttas när lägenheternas ytor beräknas. Ett motsvarande bemyndigande finns i 90 § i den gällande lagen.

Enligt 6 mom. kan det genom förordning av justitieministeriet föreskrivas om en standardbolagsordning för bostadsaktiebolag. I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse, som motsvaras av 2 kap. 3 § 4 mom. i aktiebolagslagen.

14 §. Ändring av bolagsordningen. Paragrafen innehåller en påminnelse om att bestämmelser om ändring och jämkning av bolagsordningen finns i 6 kap.

2 kap. Aktier

Detta kapitel innehåller allmänna bestämmelser om rättigheter som aktier medför och om utövande av rättigheterna, om omsättning av aktier och om aktiebolagsrättsliga värde-

papper liksom även om den aktiebok som bolaget ska föra.

Kapitlets bestämmelser överensstämmer huvudsakligen med de nuvarande bestämmelser som ingår i den gällande lagens 2 kap. Bestämmelsernas ordningsföljd har emellertid ändrats och utformningen gjorts tydligare. Dessutom föreslås vissa materiella ändringar i kapitlets bestämmelser.

Det föreslås presumtionsbestämmelser om detaljinnehållet i den lösningsrätt som bygger på en inlösenklausul. Dessutom föreslås det att tvingande bestämmelser om inlösenförfarandet ska tillämpas på alla gamla och nya inlösenklausuler.

I samband med beredningen av förslaget har en begränsning av eller ett förbud mot inlösenklausuler tagits upp på grund av de tolkningsproblem som uppkommit i praktiken och på grund av att klausulerna försvårar omsättningen av bostadsaktier. Någon begränsning föreslås dock inte i användningen av inlösenklausuler. 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.

I praktiken gäller de vanligaste oklarheterna vem lösningsanspråket ska riktas till och på vilket sätt lösenbeloppet kan betalas. Det har i praktiken varit svårt att identifiera en gammal inlösenklausul som är ogiltig enligt den gällande lagen. I praktiken uppstår det dessutom problem eller åtminstone svårigheter av den anledningen att det är svårt att utreda historien bakom en ändrad inlösenklausul i bolagsordningen. Ändringar i inlösenklausulerna registreras inte separat, så för att utreda eventuella ändringar måste man gå igenom alla de handlingar över ändrade bolagsordningar som har införts i pappersform i arkivet vid magistraten på bolagets hemort. I enskilda fall har det framkommit att det detaljerade innehållet i en ändring inte framgår av den akt som gäller registreringen av bolaget eller att dokument över en ändring inte längre finns i akten.

Av dessa orsaker kan det vara svårt för parterna i en inlösen-situation att utreda om en inlösenklausul är giltig eller inte och hur man bör gå till väga för att genomföra inlösen.

Om inlösenförfarandet förenhetligas, minskar den juridiska osäkerheten avsevärt utan att de tvingande bestämmelserna i praktiken påverkar värdet på lösningsrätten eller de aktier som ska lösas in. I regel skaffar köparen en aktielägenhet för sig själv eller en familjemedlem att bo i. Därför är det ytterst viktigt att förvärvaren av en aktie så enkelt som möjligt kan förutse eventuella inlösensituationer och tidsfristerna i samband med dem.

Av förslaget följer också att en inlösenklausul endast i undantagsfall kan vara bristfällig eller felaktig på ett sätt som leder till att ingen lösningsrätt över huvud taget existerar i bolaget, trots att det har varit meningen att föreskriva om en sådan i bolagsordningen.

Smärre ändringar behandlas i respektive paragrafers motiveringsavsnitt.

I 8 § i den föreslagna lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs om övergångsbestämmelser i fråga om aktiebrev och andra aktierättigheter.

Allmänna bestämmelser

1 §. Aktiernas likställighet. I denna paragraf ingår grundläggande bestämmelser om aktieägarnas inbördes relationer. I paragrafen upprepas den princip som redan framgår av 1 kap. 10 § och enligt vilken utgångspunkten är att alla aktier medför lika rätt i bolaget. En motsvarande bestämmelse i sak finns i 9 § i den gällande lagen.

Paragrafen avviker från 3 kap. 1 § i aktiebolagslagen såtillvida att aktier som medför olika röstetal fortfarande inte ska tillåtas i bostadsaktiebolag (se 6 kap. 13 §). I bolagsordningen kan det föreskrivas om annat som skiljer aktier från varandra och hur detta ska beaktas t.ex. när bolagsstämman fattar beslut.

Avvikande från aktiebolagslagen föreslås det ingen förteckning med exempel på andra faktorer som gör att aktier anses vara av olika slag. I praktiken har de rättigheter som aktierna medför vid utbetalningen av bolagets medel i regel ingen betydelse i ett bostadsaktiebolag. Dessutom medför varje aktie i ett bostadsaktiebolag (aktiegrupp) i någon mån en annan besittningsrätt än andra aktier. Detta har ändå inte medfört något behov av att definiera aktierna som tillhörande olika slag

direkt med stöd av lag. Det är onödigt att i lagen om bostadsaktiebolag närmare ange att aktierna är av olika slag också av den anledningen att lagen saknar särskilda beslutskrav som är förknippade med att aktierna är av olika slag (jfr bestämmelserna i aktiebolagslagen om omröstning enligt aktieslag).

2 §. Utövande av aktierättigheter. I denna paragraf föreslås allmänna bestämmelser om utövande av de rättigheter som en aktie medför, dvs. ägarättigheterna. Paragrafens 1 och 2 mom. motsvarar i sak gällande 22 §, och 3 mom. motsvarar gällande 24 § 3 mom. För att understryka dessa bestämmelsers betydelse har de placerats i början av kapitlet.

I överensstämmelse med den gällande lagen får aktieägare enligt 1 mom. delta i bolagsstämman även om de inte har införts i aktieboken, om de på ett tillförlitligt sätt kan visa att de har äganderätt till aktierna (t.ex. genom köpebrev och aktiebrev eller intyg av en panthavare över besittningen av aktiebrevet). Rätten att delta får inte begränsas på den grunden att den nya aktieägaren inte har visat att överlåtelseskatten eller den tidigare aktieägarens vederlagsskuld som den nya ägaren svarar för är betald (RP 216/1990, s. 29 och HD 1999:23).

Enligt det föreslagna 2 mom. har den nya ägaren, i överensstämmelse med den gällande lagen, rätt att få lägenheten i sin besittning genast när bolaget för uttaget av bolagsvederlaget har underrättats om den nya ägaren. Den nya ägarens rätt att besitta lägenheten ska således fortfarande inte bero på när förvärvet antecknas i aktieboken. Å andra sidan ger bestämmelsen alltså bolaget rätt att neka till att lägenheten tas i bruk, tills bolaget har underrättats om den nya aktieägaren. I praktiken kan den nya ägaren uppfylla sin förpliktelse t.ex. genom att underrätta disponenten eller en styrelseledamot om överföringen av innehavet.

Med stöd av det föreslagna 3 mom. kan de som äger en aktie tillsammans utse en av ägarna eller någon annan till sin företrädare.

I paragrafens 4 mom. föreslås dessutom för tydlighetens skull en uttrycklig bestämmelse om att en aktie som tillhör bolaget självt inte medför några rättigheter i bolaget. I lagförslaget 6 kap. 9 §, 19 kap. 16 § 3 mom. och

20 kap. 16 § 3 mom. ingår bestämmelser som uttrycker samma allmänna princip.

Paragrafen avviker från 3 kap. 2 § i aktiebolagslagen bara när det gäller förutsättningarna för att få en lägenhet i sin besittning.

En akties bokföringsmässiga motvärde och nominella belopp

3 §. Bokföringsmässigt motvärde och nominellt belopp. Så som nämns i den allmänna motiveringen bygger de föreslagna bestämmelserna om aktier och aktiekapital på att aktierna inte har något nominellt belopp. Detta möjliggör en flexiblare reglering utan att ändå försvaga aktieägar- eller borgenärs-skyddet. I ett system med aktier utan nominellt belopp korrelerar aktierna inte med aktiekapitalet, som i bolagets balansräkning tas upp som bundet kapital till förmån för borgenärerna.

Paragrafen stämmer överens med 3 kap. 5 § i aktiebolagslagen.

I 1 mom. föreslås en bestämmelse om bokföringsmässigt motvärde. Bestämmelsen åskådliggör skillnaden mellan ett system med aktier utan nominellt belopp och ett system som är baserat på aktier med nominellt belopp. Med bokföringsmässigt motvärde avses det aktierelaterade belopp som tas upp i aktiekapitalet när bolaget bildas och när nya aktier emitteras. Bestämmelser om detta finns i 12 kap. 3 §, 13 kap. 6 § 1 mom. och 14 kap. 7 § 1 mom. Till skillnad från vad som i den gällande lagen och i förslaget avses med nominellt belopp, kan detta belopp vara olika stort för olika aktier. Beloppet kan också vara noll, om hela teckningspriset avsätts till byggnadsfonden eller till fonden för inbetalt fritt eget kapital eller om en aktie emitteras gratis. Beloppet av det bokföringsmässiga motvärdet anger inte över huvud taget vilka rättigheter aktien medför, utan det är endast fråga om ett tekniskt begrepp som följer av lagen. Den omständigheten att aktiernas motvärde är olika stort innebär t.ex. inte att aktier med identiska rättigheter ska betraktas som aktier av olika slag.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse med tanke på sådana bolag som i sin bolagsordning vill hålla kvar en bestämmelse om aktiernas

nominella belopp. Härmed avses liksom för närvarande att det nominella beloppet anges som ett penningbelopp i bolagsordningen. Det nominella beloppet ska vara samma för alla aktier. I sak motsvarande bestämmelser ingår i 4 § och 8 § 1 mom. 5 punkten i den gällande lagen.

I 3 mom. föreskrivs om det nominella beloppets materiella betydelse. Den centrala innebörden av bestämmelsen om nominellt belopp är att den förbjuder emission till underkurs. När bolaget bildas ska minst det nominella beloppet för varje aktie tas upp i aktiekapitalet, vilket samtidigt innebär att teckningspriset för en aktie inte kan understiga det nominella beloppet. När nya aktier emitteras vid en aktieemission eller på grund av optionsrätter, ska aktiekapitalet på motsvarande sätt ökas med minst varje akties nominella belopp. För ökningen kan aktiernas teckningspris användas, vilket innebär att detta inte kan underskrida det nominella beloppet. Om aktieemissionen är gratis ska aktiekapitalet samtidigt ökas med en fondförhöjning som motsvarar aktiernas sammanlagda nominella belopp. Förfarandet motsvarar en fondemission enligt den gällande lagen. Ett alternativt förfarande är att teckningspriset och den därpå baserade ökningen av aktiekapitalet täcker endast en del av det nominella beloppet medan återstoden av den ökning av aktiekapitalet som motsvarar det nominella beloppet genomförs som en fondförhöjning. Detta förfarande motsvarar en s.k. blandemission enligt den gällande lagen. I förslaget ingår inga bestämmelser som svarar mot 4 kap. 2 a § 1 mom. och 12 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag och som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i 3 § 1 mom. 3 punkten i den gällande lagen. Enligt dessa bestämmelser kan styrelsen inte med stöd av ett bemyndigande fatta ett beslut av det sist nämnda slaget, och bolagsstämans beslut ska dessutom i vissa fall fattas med förstärkt kvalificerad nio tiondelars majoritet.

I det föreslagna momentet föreskrivs vidare att aktiekapitalet heller aldrig får minskas så att det understiger aktiernas sammanlagda nominella belopp. På detta sätt säkerställs det att aktiekapitalet liksom för närvarande alltid uppgår till minst aktiernas sammanlagda no-

minella belopp. Däremot kan aktiekapitalet överstiga aktiernas sammanlagda nominella belopp. Skillnaden motsvarar s.k. överkurs enligt den gällande lagen. Den ska enligt den gällande lagen tas upp i byggnadsfonden.

I förslaget ingår inte någon bestämmelse som svarar mot gällande 4 § 1 mom., enligt vilket bestämmelserna om nominellt belopp i regel tillämpas på det bokföringsmässiga motvärdet. Om det i bolagsordningen inte finns någon bestämmelse om nominellt belopp, ska lagens bestämmelser om nominellt belopp inte tillämpas till någon del. Detta gäller också bolag som redan har slopat systemet med nominellt belopp medan den gällande lagen varit i kraft.

Möjligheten att överföra en aktie

4 §. Rätt att begränsa överföringen av en aktie. I paragrafens 1 mom. föreslås att man ska hålla fast vid den princip som framgår av 10 § i den gällande lagen och enligt vilken endast sådana klausuler om begränsning av omsättningen som uttryckligen nämns i lagen kan tas in i bolagsordningen. Klausuler som begränsar omsättningen innebär undantag från den princip om aktiers fria överförbarhet som framgår av 1 kap. 8 § i förslaget. För ett bevarande av den s.k. typtvångsprincipen som gäller klausuler av detta slag talar framför allt kravet på tydlighet och strävan att undvika tolkningssvårigheter. Av dessa orsaker föreslås det att endast sådana klausuler som avses i den gällande lagen om bostadsaktiebolag, dvs. inlösenklausuler, och de begränsningar av överlåtelse som föreskrivs någon annanstans i lag ska vara tillåtna också i fortsättningen.

Paragrafen avviker från 3 kap. 6 § i aktiebolagslagen såtillvida att en samtyckesklausul fortfarande inte kan skrivas in i bolagsordningen för ett bostadsaktiebolag (se motiveringen till 1 kap. 8 §).

I 2 mom. sägs, på motsvarande sätt som i den gällande lagen, att aktier som hör till samma aktiegrupp inte var för sig får tecknas, överlätas eller överförs på något annat sätt eller pantsättas, utom när en lägenhet delas eller en del av den slås samman med en annan lägenhet. Bestämmelsen behövs fortfa-

rande för att man ska kunna förhindra problem med att en helhet bestående av en aktiegrupp som medför rätt att besitta en lägenhet splittras.

5 §. Inlösenklausul. I paragrafens 1 mom. föreslås bestämmelser om minimiinnehållet i en inlösenklausul. De motsvarar delvis 11 § 1 mom. i den gällande lagen. Ett minimikrav när det gäller inlösenklausulens innehåll är enligt momentet att lösningsrätten och vilka som har lösningsrätt framgår av klausulen. Liksom för närvarande kan en aktieägare, bolaget eller någon annan person ha lösningsrätt.

Momentet motsvarar 3 kap. 7 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

I 2 mom. föreskrivs om lösningsrättens övriga innehåll och om inlösenförfarandet. Bestämmelsen skiljer sig i lagtekniskt hänseende från den gällande lagens 11 § 1 mom., där det förutsätts att heltäckande bestämmelser om lösningsrätten och inlösenförfarandet tas in i bolagsordningen. I rättspraxis (HD 1984 II 170 och 1992:8) har det ansetts att om en inlösenklausul inte innehåller alla bestämmelser som lagen förutsätter eller om inlösenklausulens bestämmelser strider mot tvingande bestämmelser i lag, gäller i bolaget ingen lösningsrätt över huvud taget. En sådan slutsats kan anses vara tämligen överraskande från aktieägarnas synpunkt. Därför föreslås att det i lagen tas in heltäckande presumptionsbestämmelser om lösningsrätten. Presumptionsbestämmelserna ska tillämpas om något annat inte föreskrivs i bolagsordningen eller om bolagsordningens bestämmelser strider mot tvingande bestämmelser i lag. Dessutom föreslås det i lagen tvingande bestämmelser om inlösenförfarandet. I förslaget normeras inlösenförfarandet på ett sådant sätt att man i bolagsordningen inte ska kunna avvika från lagen när det gäller förfarandet. Dessutom förkortas tidsfristerna för inlösenförfarandet genom att tiden för att lösa frågan nästan halveras i ostridiga inlösensituationer. Dagens rätt långa tidsfrister kan ha sin grund i aktiebolagspraxis från en tid då tillgången på finansiering, de betalningssätt som stod till buds, telekommunikationsförbindelserna och andra förhållanden som påverkar inlösen avvek avsevärt från hur det ser ut i dag.

Enligt presumtionsbestämmelsen i 1 punkten gäller lösningsrätten i regel alla slags förvärv där mottagaren är någon annan än en aktieägare i bolaget eller en släkting, make eller testamentstagare till överlåtaren eller till någon annan fångesman.

Enligt 11 § 1 mom. 1 punkten i den gällande lagen ska det i bolagsordningen anges vilka förvärvssituationer lösningsrätten gäller. Syftet med den föreslagna presumtionsregeln är att särskilt uppmärksamma dem som upprättar bolagsordningen på att det är skäl att noggrant överväga om en inlösenklausul ska omfatta också förvärv mellan aktieägare och mellan en aktieägare och dennes släktingar eller make. Inom familjekretsen tillämpas undantaget inte bara på arvs- och giftorättsliga förvärv utan också på köp och byte. Bestämmelsen om make ska tillämpas också på personer som lever i ett parförhållande som avses i lagen om registrerat partnerskap (950/2001).

Om man vill att lösningsrätten inte ska gälla vissa andra typer av förvärv eller att den ska gälla förvärv mellan aktieägare eller mellan en aktieägare och dennes familjemedlemmar eller släktingar, måste detta uttryckligen anges i bolagsordningen. Klausulens tillämpningsområde kan begränsas också i förhållande till vilka parterna i förvärvet är.

Denna punkt avviker från 3 kap. 7 § 1 mom. 1 punkten i aktiebolagslagen närmast när det gäller undantaget i fråga om familjemedlemmar. En presumtionsbestämmelse som avviker från aktiebolagslagen behövs eftersom ägandet i bolaget i regel övergår på nya ägare efter bolagsbildningen och dessa ägare inte har varit med om att upprätta bolagsordningen. I ett bostadsaktiebolag är det av praktiska skäl mer sällsynt än i vanliga privata aktiebolag att omsättningen av aktier behöver begränsas. Av de nämnda orsakerna fäster de nya aktieägarna ofta inte tillräcklig vikt vid bolagsordningens begränsning av omsättningen av aktier, och därför behövs det en presumtionsbestämmelse som avviker från aktiebolagslagen.

Vid beredningen av förslaget övervägde man att utvidga undantaget i presumtionsbestämmelsen till att gälla också aktieägarens sambo. En tillämpning av presumtionsbestämmelsen också på sambors förvärv före-

slås 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.

Vid justitieministeriet bereds lagstiftning om fördelningen av sambors egendom när samboförhållandet upplöses och en ändring av bestämmelserna om bidrag och gottgörelse i 8 kap. i ärvdabalken. Man har inte för avsikt att i detta sammanhang föreslå registrering av samboförhållanden, utan begreppet samboförhållande definieras för ordnandet av förmögenhetsförhållandena mellan sambor när samboförhållandet upplöses. Samtidigt övervägs en reglering av besittningen av sambornas gemensamma hem när samboförhållandet upplöses. Den reglering av samboförhållanden som bereds vid justitieministeriet kunde med tanke på inlösen-situationer minska oklarheterna i samband med definitionen av ett samboförhållande närmast i de fall där det redan i ett domstolsbeslut i anknytning till att förhållandet upplöses konstaterats att ett samboförhållande förelegat.

Behovet av en särskild presumtionsbestämmelse för sambor minskar i och med att den föreslagna 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 anges i bolagsordningen.

Om en aktie som kan lösas in på grund av överföring övergår till följande nya ägare innan tiden för inlösen har börjat eller löpt ut eller innan eller efter att ett lösningsanspråk har framställts, ska de allmänna principerna för rättshandlingar också tillämpas på inlösen (HD 2008:64). Om den första nya ägaren t.ex. hotas av inlösen, kan bättre rätt inte överföras från denna ägare än vad ägaren i fråga själv har.

En presumtionsbestämmelse som motsvarar 2 punkten ingår i 11 § 2 mom. i den gällande lagen. Bestämmelsen motsvarar 3 kap. 7 § 1 mom. 2 punkten i aktiebolagslagen. Enligt paragrafens 3 mom. kan det på motsvarande sätt som enligt den gällande lagen föreskrivas i bolagsordningen att ett lösningsanspråk kan begränsas till att bara gälla akti-

er i en viss aktiegrupp eller i vissa aktiegrupper, om överföringen av äganderätten gäller flera aktiegrupper.

Enligt presumtionsregeln i 3 punkten är lösenbeloppet aktiens gängse pris. Vid förvärv mot vederlag anses som gängse pris det pris som parterna i rättshandlingen har kommit överens om, om det inte visas att det gängse priset avviker från detta. I bolagsordningen kan man föreskriva något annat om lösenbeloppet eller grunderna för beräkning av det eller precisera lagens presumtionsbestämmelse.

Enligt 11 § 1 mom. 3 punkten i den gällande lagen ska grunderna för beräkning av lösenbeloppet alltid anges i bolagsordningen. Den föreslagna presumtionsregeln bygger på den praxis som allmänt tillämpas i bolagen. Man kan inte anta att avsikten när en inlösenklausul upprättas är att ge andra aktieägare en vederlagsfri fördel i form av ett lösenbelopp som är lägre än aktiens gängse värde, om inte denna möjlighet framgår av bolagsordningen.

Bestämmelsen motsvarar 3 kap. 7 § 1 mom. 3 punkten i aktiebolagslagen.

Enligt den tvingande bestämmelsen i 4 punkten ska styrelsen underrätta de lösningsberättigade om aktieövergången. Bolagets anmälningsskyldighet börjar när bolaget har underrättats om aktieövergången och när t.ex. äganderätten har övergått i enlighet med villkoren för affären. För anmälningsskyldigheten saknar det t.ex. betydelse att försäljaren eller banken innehar aktiebrevet som säkerhet för den slutliga köpesumman.

Anmälan ska göras inom en månad efter att styrelsen har underrättats om aktieövergången. Om det är fråga om bolagets egen lösningsrätt förutsätts naturligtvis inga sådana åtgärder som avses i denna punkt. I bolagsordningen kan det också föreskrivas om något annat anmälningssätt. Däremot är det enligt paragrafens 3 mom. inte möjligt att förkorta eller förlänga tidsfristen. Om styrelsen försummar att underrätta de lösningsberättigade inom den angivna tiden, kan styrelseledamöterna bli skadeståndsskyldiga enligt bestämmelserna i 24 kap. Däremot förlänger en försummelse inte inlösentiden.

Enligt 11 § 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen ska det i bolagsordningen anges när

och hur styrelsen ska meddela de lösningsberättigade om inlösensituationen. I praktiken är tiden för meddelandet i regel ungefär en månad, eftersom lösningsanspråket enligt 4 punkten i samma moment ska framställas inom två månader från det att styrelsen har underrättats om förvärvet. En tvingande bestämmelse om tidsfristen föreslås för att förfarandena ska bli enhetligare och tydligare.

Denna punkt avviker från 3 kap. 7 § 1 mom. 4 punkten i aktiebolagslagen genom att aktiebolagslagens presumtionsbestämmelse kan frångås i bolagsordningen. Behovet av tvingande bestämmelser motiveras i början av detaljmotiveringen till detta kapitel.

Enligt den tvingande bestämmelsen i 5 punkten ska lösningsanspråket riktas till bolaget inom två månader från det att styrelsen har underrättats om aktieövergången. Denna tid motsvarar den maximitid som anges i 11 § 1 mom. 4 punkten i den gällande lagen. Eftersom den tid som avses i 4 och 5 punkten börjar samtidigt, har den som framställer ett lösningsanspråk alltid ungefär en månad på sig att framställa anspråket efter att ha blivit underrättad av styrelsen i enlighet med 4 punkten.

Om bolaget är inlösare ska anspråket framställas till den som förvärvat aktien.

Denna punkt avviker från 3 kap. 7 § 1 mom. 5 punkten i aktiebolagslagen genom att aktiebolagslagens presumtionsbestämmelse kan frångås i bolagsordningen. Behovet av tvingande bestämmelser motiveras i början av detaljmotiveringen till detta kapitel.

I presumtionsbestämmelsen i 6 punkten föreskrivs att bolaget har företrädesrätt till inlösen och att styrelsen avgör övriga lösningsberättigades inbördes företrädesrätt genom lottning. Bestämmelser som motsvarar denna punkt finns i 11 § 3 mom. och 12 § 2 mom. i den gällande lagen.

Enligt aktiebolagslagen ska det i bolagsordningen alltid anges hur företrädesrätten mellan dem som har lösningsrätt bestäms. Det föreslås att lagen ska behålla en presumtionsbestämmelse som avviker från aktiebolagslagen av den anledningen att presumtionsbestämmelsen har visat sig fungera i praktiken och den gör inlösensituationerna enhetligare i bostadsaktiebolagen.

Enligt den tvingande bestämmelsen i 7 punkten 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. Den föreslagna tiden är hälften av den maximitid som anges i 11 § 1 mom. 5 punkten i den gällande lagen. Den kortare tiden föreslås för att inlösenförfarandet ska bli snabbare. Underlåtelse att iaktta de tidsfrister som avses i de nämnda punkterna leder till förlust av lösningsrätten.

Denna punkt avviker från 3 kap. 7 § 2 mom. 6 punkten i aktiebolagslagen genom att aktiebolagslagens presumtionsbestämmelse kan frångås i bolagsordningen. Behovet av tvingande bestämmelser motiveras i början av detaljmotiveringen till detta kapitel.

Enligt paragrafens 3 mom. kan presumptionsreglerna i 2 mom. 1—3 och 6 punkten frångås i bolagsordningen och de tidsfrister som avses i 4, 5 och 7 punkten varken förlängas eller förkortas i bolagsordningen. När det gäller framställande av lösningsanspråk och betalning av lösenbeloppet avviker förslaget i sak från 11 § 1 mom. 4 och 5 punkten i den gällande lagen genom att lagstridiga tidsfrister i inlösenklausulen inte medför att klausulen är utan verkan, utan endast att de i lagen angivna tidsfristerna tillämpas.

Momentet avviker från 3 kap. 7 § 3 mom. i aktiebolagslagen genom att de tidsfrister som anges i aktiebolagslagen kan förkortas i bolagsordningen. Behovet av tvingande bestämmelser motiveras i början av detaljmotiveringen till detta kapitel.

Paragrafens 4 mom. innehåller bestämmelser som huvudsakligen svarar mot den gällande lagens 13 § 2 mom. om utnyttjande av aktierelaterade rättigheter innan det har framgått om lösningsrätten kommer att utnyttjas eller inte. Bestämmelsen har emellertid för konsekvensens skull utsträckts till att gälla alla situationer där det är fråga om utbetalning av medel och företrädesrätt vid aktieemission. Med beaktande av syftet med momentets bestämmelser är avsikten inte att förhindra att förvärvare och inlösare t.ex. under en inlösentvist utnyttjar sina aktierelaterade förvaltningsrättigheter genom en gemensam företrädare, på motsvarande sätt som i kapitlets 2 § 3 mom. föreskrivs om

samägare, om parterna kan komma överens om en sådan företrädare.

Under den mellanliggande tiden har förvärvaren av de aktier som är föremål för inlösen besittningsrätt till lägenheten och ansvarar också för betalningen av vederlaget. Rätten till hyresintäkter från lägenheten eller till andra motsvarande intäkter som kommer in under denna tid bestäms enligt allmänna obligationsrättsliga principer. Utgångspunkten är att lägenheten ska lämnas tillbaka i samma skick som den var i när den hos vilken aktierna löses in fick den i sin besittning.

Vid sidan av lösenbeloppet kan inlösaren enligt allmänna rättsprinciper vara skyldig att betala den hos vilken en aktie löses in ersättning för sådana utgifter under mellantiden som ökar den inlösta aktiens värde (se RP 216/1990, s. 24). Sådana utgifter kan orsakas t.ex. av underhållsarbete som ankommer på aktieägaren och som är nödvändigt för att bevara aktiens värde eller av andra åtgärder som vidtas av den hos vilken aktien löses in och som ökar aktiens värde. Reparationer och ändringar som gäller inredning och annat som följer respektive aktieägares smak ökar i regel inte aktiens värde och kan således vanligen inte leda till ersättning. Det kan bara i undantagsfall bli aktuellt att ersätta andra reparationskostnader än de som är nödvändiga för att bevara aktiens värde också av den anledningen att den hos vilken en aktie löses in bör ha känt till möjligheten till inlösen. Å andra sidan har inlösaren i regel rätt till ersättning för sådana åtgärder som vidtas av den hos vilken aktien löses in och som leder till att aktien sjunker i värde. (HD 2008:64)

Momentet avviker från 3 kap. 7 § 4 mom. i aktiebolagslagen bara när det gäller bestämmelserna om besittningsrätt till lägenheten och skyldighet att betala vederlag.

I paragrafens 5 mom. föreskrivs för tydlighetens skull på motsvarande sätt som i 11 § 3 mom. i den gällande lagen om betalning av lösenbeloppet och överlåtelse av aktierna till inlösaren. I enlighet med den gällande lagen ska lösenbeloppet betalas till bolagsstyrelsen, som betalar lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in när denne överlämnar aktiebrevet. Före det får styrelsen inte överföra lösenbeloppet. Enligt förslaget ska bestämmelserna om betalning av lösenbeloppet

tillämpas som tvingande bestämmelser också på alla gamla inlösenklausuler.

Aktiebolagslagen har inga motsvarande bestämmelser. Det anses dock nödvändigt att hålla kvar dem i bostadsaktiebolag.

I paragrafens 6 mom. föreslås en bestämmelse som huvudsakligen svarar mot början av 12 § 1 mom. i den gällande lagen och enligt vilken bolaget kan lösa in aktier endast med utdelningsbara medel. Det föreslås inga bestämmelser om inlösen med aktiekapital, eftersom borgenärsskyddet i samband med ett sådant förfarande skulle vara alltför tidskrävande i förhållande till inlösenförfarandet.

Beslutsfattandet i bolaget ska liksom för närvarande jämföras med beslutsfattandet i en situation där aktier löses in till bolaget med stöd av ett inlösenvillkor i bolagsordningen. I momentet föreslås sålunda en hänvisning till vad som i 18 kap. 4 § föreskrivs om beslutsfattandet i bolaget.

I 7 mom. föreskrivs på motsvarande sätt som i 13 § 3 mom. i den gällande lagen om jämkning av lösenbeloppet, trots att bolagsordningens bestämmelser numera enligt rådande uppfattning kan jämkas med stöd av 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (HD 1990:171 och 1999:42). Det sistnämnda lagrummet är tillämpligt också på den aktuella situationen. Någon motsvarande specialbestämmelse finns inte i aktiebolagslagen. Denna specialbestämmelse behöver hållas kvar i lagen om bostadsaktiebolag för tydlighetens skull eftersom det i 6 kap. 36 § finns särskilda bestämmelser om jämkning av bolagsordningen.

I paragrafen föreslås inga bestämmelser som motsvarar gällande 13 § 1 mom. om behandling av inlösentvister i skiljeförfarande, eftersom särskilda bestämmelser om avgörande av tvister föreslås i 26 kap.

I 8 mom. finns för tydlighetens skull en påminnelse om att något annat kan föreskrivas om lösningsrätt, inlösenkyldighet, lösenbelopp och andra villkor för inlösen, liksom även om genomförandet av inlösen, i en annan lag. Bestämmelser av detta slag finns t.ex. i aravalagstiftningen och i lagstiftningen om annan bostadsproduktion som stöds med offentliga medel. Förslaget avviker formellt från gällande lag genom att man i förslaget

inte försöker ange de frågor för vilka det i någon annan lag kan föreskrivas krav som avviker från eller kompletterar lagen om bostadsaktiebolag. De formella begränsningarna i fråga om stiftandet av en annan lag är en följd av grundlagen, och när en annan lag stiftas måste man i sak givetvis sträva efter att de allmänna bestämmelserna om inlösen-situationer i lagen om bostadsaktiebolag och de allmänna bolags- och obligationsrättsliga principerna frångås bara om det finns motiverad anledning till det.

Enligt 6 § 2 mom. i den föreslagna lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag ska den gamla lagen tillämpas på en aktie som har övergått till någon annan före den nya lagens ikraftträdande, varvid t.ex. bolagsordningens föreskrifter om förfarandet ska tillämpas. Om en aktie har övergått till någon annan efter den nya lagens ikraftträdande, tillämpas den nya lagen vid inlösen.

Aktiebrev och andra bevis över aktierättigheter

6 §. Utfärdande av aktiebrev. I paragrafen föreslås bestämmelser som till innehållet motsvarar 15 § 1 och 2 mom. och 90 § i den gällande lagen samt 2 § i förordningen om bostadsaktiebolag (811/1991) om säkerhetsstryckning och utfärdande av aktiebrev. Det föreslås att de villkor som för närvarande fastställs i förordningen om bostadsaktiebolag på grund av grundlagen ska överföras till lagen.

Paragrafen avviker från aktiebolagslagen i synnerhet i fråga om kravet på säkerhetsstryckning.

Vid beredningen av förslaget övervägde man att begränsa kravet på säkerhetsstryckning så att det bara skulle gälla aktier som bjuds ut på det sätt som avses i lagen om bostadsköp. En begränsning övervägdes av den orsaken att det inte alltid är nödvändigt med säkerhetsstryckning, särskilt inte i små bolag där ägandet växlar mycket sällan. För bostadsaktiebolagen kan priset för säkerhetsstryckningen bli oskäligt högt, för i praktiken är det bara ett företag som har godkänts som tillhandahållare av säkerhetsstryckning.

I samband med beredningen har man även övervägt en sänkning av säkerhetstryckningsnivån för att öka konkurrensen mellan tryckerierna. Den prissänkning som skulle uppnås genom en sänkning av kravnivån skulle sannolikt vara liten, eftersom det endast finns få möjliga säkerhetstryckerier och en fördelning av tryckningen mellan flera tryckerier skulle förutsätta ett effektivt tillsynssystem så att det inte är möjligt att trycka flera aktiebrev för samma aktiegrupp.

Någon begränsning av kravet på säkerhetstryckning föreslås av ovan nämnda skäl inte, eftersom det vore krångligt och tidskrävande att i efterhand trycka aktiebrev som finansierarna av ett bostadsköp har godkänt som säkerhet. Med tanke på praxis inom bostadshandeln har man inte heller sett det som ändamålsenligt att tillämpa det alternativet att en företrädare för bostadsaktiebolaget skulle ta emot en överföringsanmälan när affären görs.

I praktiken är det enda fungerande alternativet till den nuvarande säkerhetstryckningen ett elektroniskt register. Överföringen av ett bostadsaktiebolags aktier till ett elektroniskt register kunde utredas särskilt i ett senare skede.

På motsvarande sätt som enligt den gällande lagen utfärdas enligt paragrafens 2 mom. endast ett aktiebrev för aktier som ger rätt att besitta samma lägenhet, dvs. för en aktiegrupp. Det är nämligen motiverat att enskilda aktier som hör till samma aktiegrupp inte ska kunna överlåtas var för sig.

Den börda som kravet på säkerhetstryckning innebär för bolaget lättas av att det i de allra minsta gamla bolagen kanske inte blir aktuellt att iaktta detta krav förrän efter flera årtionden, t.ex. i samband med ett arvskifte.

På motsvarande sätt som enligt den gällande lagen utfärdas endast ett aktiebrev för aktier som ger rätt att besitta samma lägenhet, dvs. för en aktiegrupp. Det är nämligen motiverat att enskilda aktier som hör till samma aktiegrupp inte var för sig ska kunna överlåtas.

7 §. Innehållet i aktiebrev. I 1 mom. sägs i överensstämmelse med första meningen i 15 § 2 mom. i den gällande lagen att ett aktiebrev kan ställas endast till viss person. Paragrafens 2 och 3 mom. med bestämmelser

om innehållet i aktiebrev motsvarar i sak gällande 15 § 3 och 4 mom. Ordalydelsen har emellertid moderniserats, och bestämmelserna har över huvud taget getts en tydligare utformning. Av den föreslagna definitionen av aktielägenhet i 1 kap. 3 § följer att man i aktiebrevet utöver lägenheten även ska nämna andra utrymmen som aktien medför besittningsrätt till. Å andra sidan behövs det inte nämnas i aktiebrevet att aktien med stöd av presumptionsregeln i 3 § medför besittningsrätt till en balkong.

Avvikande från den gällande lagen föreslås det för tydlighetens skull bli sagt att man i aktiebrevet ska ange också uppgifter som med stöd av någon annan lag ska antecknas på aktiebrevet. Också i någon annan lag kan det föreskrivas om en sådan begränsning av överlåtelsen av en aktie som med stöd av den lagen ska antecknas på aktiebrevet. Begränsningar av detta slag finns t.ex. i aravalagstiftningen.

8 §. Anteckningar på aktiebrev i vissa fall. Enligt 1 mom. 1 punkten ska det utan dröjsmål göras en anteckning på aktiebrevet när ett föremål för den besittningsrätt som en aktie medför eller någon annan omständighet som inverkar på aktieägarens rättigheter och som baserar sig på bolagsordningen förändras eller när en aktie förklarats ogiltig. Motsvarande bestämmelser finns i 16 § i den gällande lagen. Om föremålet för besittningsrätten har specificerats noggrannare i aktiebrevet än vad 7 § kräver och om en sådan omständighet förändras, ska anteckningarna på aktiebrevet ändras på motsvarande sätt. En sådan ändring kan t.ex. handla om att ett rum flyttas från en lägenhet till en annan utan att aktiegrupperna ändras. Aktieägaren ska lämna aktiebrevet till styrelsen eller disponenten för rättelse. Om aktiebrevet har pantsatts kan man bli tvungen att göra rättelsen hos panthavaren.

Momentets övriga punkter gäller situationer där en aktieägars förvaltningsrättigheter och förmögenhetsrelaterade rättigheter utövas på det sätt som anges i andra meningen i 2 § 1 mom., dvs. genom uppvisande av aktiebrev. Enligt 2 punkten ska det också antecknas på ett aktiebrev när medel betalas eller aktier lämnas ut, om detta sker mot uppvisande av aktiebrev. Denna punkt gäller inte

sådan utbetalning av medel eller sådant deltagande i en aktieemission som sker mot utdelningskupong. Enligt 3 punkten ska det på ett aktiebrev på motsvarande sätt antecknas när ett optionsbevis som avses i 10 § 2 mom. utfärdas.

Momentet avviker till innehållet från 3 kap. 11 § 1 mom. i aktiebolagslagen närmast när det gäller den anteckning som krävs när besittningsrätten ändras.

I paragrafens 2 mom. föreslås en bestämmelse som svarar mot 16 § 2 mom. i den gällande lagen och enligt vilken det ska nämnas i aktiebrevet om ett aktiebrev utfärdas i stället för ett aktiebrev som har dödat. Momentet motsvarar 3 kap. 11 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

9 §. Utbyte av aktiebrev. I denna paragraf föreslås motsvarande bestämmelser om utbyte av aktiebrev som de som finns i 17 § i den gällande lagen. Aktiebolagslagen har inga motsvarande uttryckliga bestämmelser. Det är dock nödvändigt att hålla kvar dem i lagen om bostadsaktiebolag för tydlighetens skull.

10 §. Andra bevis över aktierättigheter. I paragrafens 1 mom. föreslås bestämmelser som i sak motsvarar gällande 18 § om interimbevis som bolaget kan utfärda innan ett aktiebrev utfärdas. I fråga om anteckningar om att en aktie är betald har det ansetts tillräckligt att det i interimbeviset på begäran görs en anteckning om betalningen.

Momentet motsvarar 3 kap. 12 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

I 2 mom. ingår bestämmelser som gäller optionsbevis och som har samband med de optionsrätter om vilka bestämmelser föreslås ingå i 14 kap. Enligt momentet kan bolaget utfärda ett bevis av värdepapperskaraktär över optionsrätt, dvs. ett optionsbevis. Bolaget ska ha prövningsrätt i fråga om utfärdandet av optionsbevis. Det är inte nödvändigt med bestämmelser om utfärdande av optionsbevis i villkoren för optionsrätterna. I momentet föreslås inga bestämmelser om sådana bevis över teckning av optionsrätter som annars ska utfärdas. I lagförslagets 14 kap. 5 § föreskrivs att optionsrätter ska tecknas bevisligen.

I den gällande lagen tilläts inga optionsrätter, och där finns därför inte heller några bestämmelser om optionsbevis.

Momentet avviker från 3 kap. 12 § 2 mom. i aktiebolagslagen genom att lagen om bostadsaktiebolag inte fordrar några bestämmelser om bevis som avser någon annan rätt som motsvarar optionsrätt. Enligt förarbetena till aktiebolagslagen kan sådana här andra bevis behöva utfärdas t.ex. när man ska ordna försäljningsrätter för försäljning av egna aktier. I bostadsaktiebolag är förvärvet av egna aktier av praktiska orsaker alltid riktat, och därför behöver sådana bevis inte användas.

I 3 mom. föreslås en uttrycklig bestämmelse också om möjligheten att använda emissionskuponger vid utbetalning av medel. I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse, som motsvaras av 3 kap. 12 § 3 mom. i aktiebolagslagen.

11 §. Tillämpning av lagen om skuldebrev på aktiebrev och andra bevis. I denna paragraf föreskrivs om tillämpning av de bestämmelser om löpande skuldebrev som finns i lagen om skuldebrev vid omsättning av sådana aktiebolagsrättsliga värdepapper som avses ovan. Bestämmelserna motsvarar till stora delar 19 § i den gällande lagen.

Paragrafens bestämmelser om tillämpning av bestämmelserna om löpande skuldebrev i 13, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev motsvarar 19 § 1 mom. i den gällande lagen när det gäller aktiebrev och interimbevis. I fråga om optionsbevis föreslås att också andra än innehavarpapper ska kunna hänföras till denna kategori av bevis. Om ett bevis är ställt till viss man, jämföras det vid tillämpningen av de nämnda bestämmelserna med ett skuldebrev som är ställt till viss man eller order. Om ett bevis inte ställs till viss man, ska bestämmelserna om innehavarskuldebrev tillämpas.

På motsvarande sätt som enligt den gällande lagen har förvärvaren av aktierna rätt att anse överlåtaren berättigad att bestämma om aktierna, om överlåtaren har aktiebrevet i sin besittning och är införd som ägare i aktieboken. Enligt bestämmelserna i paragrafen kan en person förmodas ha rätt att bestämma över aktierna även om han eller hon till stöd för sin rätt kan åberopa sammanhängande överlåtelse som tecknats på aktiebrevet börjande med den aktieägare som sist antecknats i ak-

tieboken och fortgående till honom eller henne själv. (RP 216/1990, s.27)

Aktiebok

12 §. Aktiebok. I paragrafen föreslås bestämmelser om aktiebok som i sak motsvarar gällande 20 §, med nedan nämnda ändringar.

I 1 mom. föreskrivs att det av aktieboken ska framgå de uppgifter som anges i 20 § 1 mom. i den gällande lagen, med den kompletteringen att man i fråga om fysiska personer ska ange födelsedatum samt i fråga om juridiska personer som är aktieägare också registernummer och det register där den juridiska personen har införts. Momentet avviker från 3 kap. 15 § 1 mom. i aktiebolagslagen när det gäller identifieringsuppgifterna i fråga om lägenheter och aktieägare. De identifieringsuppgifter som gäller aktieägarna behöver registreras i bostadsaktiebolagen med tanke på verkställigheten av de skyldigheter som aktieägarna har med stöd av denna lag.

På motsvarande sätt som enligt den gällande lagen ska uppgifter som enligt någon annan lag ska antecknas i aktieboken antecknas i den med stöd av 6 punkten. I aravlagstiftningen föreskrivs t.ex. om begränsningar i överlåtelsen av aktier och i besittningsrätten till en lägenhet.

I överensstämmelse med den gällande lagen ska också de begränsningar av besittningsrätten till en lägenhet som baserar sig på någon annan lag på begäran antecknas i aktieboken med stöd av 5 punkten. En sådan begränsning kan vara t.ex. en rätt att besitta en lägenhet som anges i ärvdabalken (40/1965) och som bygger på ett s.k. nyttjanderättstestamente eller på den efterlevande makens ställning.

Enligt 2 mom. ska aktieboken föras på ett tillförlitligt sätt. Detta kan innebära t.ex. ett tillförlitligt lösblads- eller kortsystem eller ett tillförlitligt datasystem.

I den gällande lagen finns ingen motsvarande uttrycklig bestämmelse. En sådan föreslås nu för tydlighetens skull. En motsvarande bestämmelse finns i 3 kap. 15 § 3 mom. i aktiebolagslagen.

13 §. Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs. I 1–3 mom. föreslås bestämmelser som gäller anteckning om för-

värv i aktieboken och som motsvarar 21 § i den gällande lagen.

Även om någon anteckning i aktieboken inte behöver göras förrän utredning har lagts fram om att överlåtelseskatten är betald, eftersom bolaget ansvarar för skatten enligt 24 § i lagen om överlåtelseskatt, är betalningen av skatten och framläggandet av utredningen om detta inte någon förutsättning för utövande av aktierättigheterna. I detta avseende räcker det enligt 2 § 1 mom. att förvärvaren har anmält sitt förvärv till bolaget och lagt fram en tillförlitlig utredning om det. Hur skyldigheten att lägga fram utredning fördelas mellan bolaget och den nya aktieägaren påverkas enligt de allmänna principerna också av vem som har tillgång till de uppgifter som behövs.

Paragrafen stämmer till sitt innehåll överens med 3 kap. 16 § i aktiebolagslagen.

14 §. Förteckning över tidigare aktieägare. Enligt paragrafen ska bolaget förvara uppgifter i aktieboken om en tidigare aktieägare på ett tillförlitligt sätt. Förvaringstiden är 10 år från det att den nya ägaren har införts i aktieboken.

Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen eller i aktiebolagslagen. Uppgifter om tidigare ägare kan behövas för att reda ut hur ansvaret ska fördelas mellan den nuvarande aktieägaren, tidigare aktieägare, bolaget och andra aktieägare. Förvaringstiden för gamla uppgifter har slagits fast så att den tillräckligt väl ska täcka situationer där ansvarsfrågan blir aktuell. Uppgifter om gamla ägare kan förvaras i anslutning till aktieboken eller separat.

15 §. Aktiebokens offentlighet. Bestämmelserna i 1 och 2 mom. om aktiebokens offentlighet motsvarar 20 § 2 och 3 mom. i den gällande lagen och 3 kap. 17 § 1 och 2 mom. i aktiebolagslagen.

I 3 mom. föreslås en bestämmelse om rätten att ta del av gamla uppgifter i aktieboken och att få kopior av uppgifterna. Enligt förslaget ska inte bara de som äger aktier i bolaget vid respektive tillfälle, utan också tidigare aktieägare och andra som påvisar att deras rättigheter kräver det ha denna rätt. Gamla uppgifter från aktieboken kan behövas t.ex. när en tidigare aktieägare som krävs på er-

sättning försöker reda ut vem som faktiskt är ansvarig.

I 4 mom. föreskrivs om villkoren för att fysiska personers personuppgifter som antecknats i aktieboken ska få ges ut. Dessa uppgifter ska kunna lämnas ut till en annan aktieägare och t.ex. till en myndighet i frågor inom dess uppgiftsområde och dessutom till en tidigare aktieägare för indrivning av en fordran som grundar sig på denna lag eller för utredning av ansvarsfördelningen. Med aktieägarens samtycke kan uppgifter lämnas ut utan begränsningar. En nuvarande aktieägare ska inte särskilt behöva visa att dessa uppgifter behövs, eftersom en aktieägare när som helst kan behöva ta kontakt med andra aktieägare i frågor som gäller bolagets ärenden och skötseln av lägenheterna. Att ge ut avser både att visa uppgifter i aktieboken och att ge kopior. Om aktieboken förs i pappersform kan utlämnandet av personuppgifter begränsas t.ex. genom att den som ber om uppgifter ur aktieboken får en kopia där uppgifter om födelsedatum och adress har täckts över.

I den gällande lagen finns inte motsvarande bestämmelser som de som nu föreslås i syfte att förbättra aktieägarnas integritetsskydd.

Enligt 5 mom. får uppgifter om tidigare ägare även efter utgången av den tidsfrist som avses i 14 § förvaras för historisk eller vetenskaplig forskning, skrivande av bolagets historik eller för statistikföring. I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse. En sådan föreslås nu för tydlighetens skull.

I 6 mom. föreskrivs att s.k. spärrmarkeringar som avses i 25 § 4 mom. i befolkningsdatalogen (507/1993) ska beaktas också när ett bolag lämnar ut uppgifter ur aktieboken. Bestämmelsen i den nämnda lagen gäller bara myndigheters rätt att lämna ut personuppgifter ur sina register, såsom uppgifter om en fysisk persons bostadsort och adress. För att syftena med bestämmelserna om spärrmarkeringar ska nås är det i praktiken nödvändigt att samma begränsning gäller också de personuppgifter som finns antecknade om aktieägarna i bostadsaktiebolagens aktieböcker.

Den som får en spärrmarkering kan i praktiken inte utöva sin rösträtt på bolagsstämman, om han eller hon inte går med på att bli

antecknad i bolagsstämmans röstlängd (6 kap. 23 §). Trots en spärrmarkering kan ärenden som gäller aktieägaren, t.ex. tagande av hans eller hennes lägenhet i bolagets besittning, behandlas på samma sätt som ärenden som gäller andra aktieägare.

Den föreslagna begränsningen när det gäller att lämna ut uppgifter har i praktiken ingen väsentlig inverkan på de övriga aktieägarnas ställning, eftersom det informationsutbyte mellan aktieägarna som avses i denna lag i sista hand sker via bolaget (t.ex. anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten och tillsynen över byggnadsarbeten).

Enligt förslaget kan en annan aktieägare och en annan person, t.ex. en annan aktieägarers hyresgäst, ha rätt att av bolaget få de uppgifter om en aktieägare som avses i spärrmarkeringen. En förutsättning är att aktieägarna eller andra påvisar att de behöver uppgifterna för att kunna utöva sina egna rättigheter. Uppgifterna kan behövas närmast för att väcka talan (t.ex. ett skadeståndsanspråk eller en talan som gäller jämkning av bolagsordningen).

3 kap. Bolagsvederlag

Betalningsskyldighet och grund för betalning av bolagsvederlag

1 §. Betalningsskyldighet. I bestämmelsen konstateras allmänt att aktieägarna är skyldiga att betala bolagsvederlag för att täcka bolagets utgifter. Den föreslagna paragrafen motsvarar till innehållet 5 § 1 mom. i den gällande lagen. Ordalydelsen föreslås bli förtydligad genom att det uttryckligen nämns att bolagsvederlaget ska betalas för att täcka bolagets utgifter. Avsikten med bestämmelsen är att klargöra bolagsvederlagets betydelse: vederlaget är den del av bolagets utgifter som det ankommer på aktieägarna att betala, inte ersättning för nyttjanderätten till en lägenhet.

Om en lägenhet t.ex. skadas så mycket att det inte går att använda den på vanligt sätt medan reparationerna pågår, leder det inte automatiskt till att aktieägaren befrias från skyldigheten att betala vederlag. Under omfattande reparationer av skador är bolagets kostnader större än vanligt, så i regel ökar

också betalningsskyldigheten gentemot bolaget för innehavaren av aktier som ger besittningsrätt till lägenheten i stället för att minska.

2 §. Utgifter som täcks med bolagsvederlaget. I denna paragraf föreskrivs om de utgifter som kan täckas med bolagsvederlaget. Paragrafens ordalydelse avviker från ordalydelsen i 5 § 3 mom. i den gällande lagen genom att det av förslaget tydligare framgår att man med vederlaget kan täcka alla bolagets kostnader som bolaget är skyldigt att betala med stöd av lag, bolagsordningen eller ett avtal eller på någon annan grund. I praktiken är det så också för närvarande eftersom merparten av bostadsaktiebolagen inte har några andra inkomstkällor än bolagsvederlaget och eventuella bruksavgifter.

Paragrafens *1 mom.* motsvarar huvudsakligen 5 § 3 mom. i den gällande lagen. En allmän och självklar förutsättning när det gäller de utgifter som anges i momentet är att skyldigheten för bolaget har uppkommit i normal ordning enligt lag eller enligt bolagsordningen. Hur ett bolag kan åta sig eller annars åläggas skyldigheter, och hurdana, bestäms med stöd av andra bestämmelser i denna lag och med stöd av andra rättsnormer. Momentets *1 punkt* stämmer överens med 5 § 3 mom. 1 punkten i den gällande lagen.

Ordalydelsen i *2 punkten* avviker från ordalydelsen i 5 § 3 mom. 2 punkten i den gällande lagen genom att man i förslaget i stället för uttrycket ”utgifter för att underhålla och sköta” använder uttrycket ”utgifter för användning och underhåll”. Syftet med ändringen är att göra bestämmelsen tydligare; förslaget innebär ingen ändring av rättsläget.

Ordalydelsen ”för att underhålla och sköta” i den gällande lagen är problematisk eftersom fastighetsskötsel enligt den vedertagna begreppsapparaten inom branschen är en del av underhållet av en fastighet. Underhåll är verksamhet som utöver löpande små reparationer och årliga reparationer också innefattar större renoveringsprojekt där fastighetens standard ändå inte ändras nämnvärt (grundliga renoveringar).

Den bestämmelse om grundlig förbättring, förnyelse, tillbyggnad och förvärv av ett tilläggsområde som föreslås i *1 mom. 3 punkten* avviker från 5 § 3 mom. 3 punkten

i den gällande lagen genom att man enligt förslaget kan finansiera alla förnyelser (och underhållet av dem) som har beslutats på laglig väg med vederlag.

Enligt förslaget ska det gå att med aktieägarnas samtycke finansiera också kostnaderna för förnyelser som överstiger den vanliga standarden med vederlag. Med stöd av den gällande lagen tillämpas bestämmelser som gäller följderna av att man underlåter att betala vederlag och som är avsedda att trygga bolagets fordringar inte vid underlåtelse att täcka sådana kostnader.

Dessutom ska det gå att ta ut särskilda projektspecifika vederlag för en förnyelse och för användning och underhåll i anslutning till den. De medel som behövs för underhållet i anslutning till en förnyelse ska enligt förslaget på samma sätt som normalt vederlag samlas in hos de aktieägare som deltagit i projektet eller som gått med i det senare. Detta kan ge större klarhet i kostnadsproblemen när det gäller underhållsansvaret för förnyelseprojekt och därmed antagligen också underlätta beslutsfattandet. Det går visserligen också att ta ut ersättning för underhållskostnaderna av den grupp aktieägare som låter utföra en förbättring genom att man särskilt avtalar om det, men när det är fråga om ett bolagsvederlag och inte om någon annan slags bruksavgift som tas ut av en viss grupp av aktieägare är bolagets och därigenom också de andra aktieägarnas ställning bättre tryggad vid eventuella betalningsförsummelser (möjligheten att vid försummelser ta en lägenhet i bolagets besittning och nya aktieägares ansvar för tidigare aktieägares betalningsförsummelser).

Den gällande lagen har ingen uttrycklig bestämmelse om att man med vederlag kan täcka kostnaderna för sådana nyttigheter enligt den föreslagna *1 mom. 4 punkten* som har samband med användningen av fastigheten eller en byggnad. I praktiken tar bolaget i regel hand om uppvärmningen av lägenheterna, tappvattnet, avfallshanteringen och vissa traditionella telekommunikationstjänster (televisions- och telefonoperatörers bas-tjänster). Vissa bolag anskaffar också den el som används i lägenheterna och Internetoperatörstjänster och finansierar detta med vederlag. Bestämmelsen om finansiering med

bolagsvederlaget av nyttigheter som anskaffas gemensamt föreslås gälla sådana tjänster som hänför sig till användningen av en fastighet eller en byggnad på avsett sätt och där det är vanligt med gemensamma anskaffningar som finansieras med vederlag. Genom gemensam anskaffning kan en tjänst i många fall anskaffas förmånligare så att besparingen inverkar på boendekostnaderna.

En bestämmelse som huvudsakligen motsvarar förslaget diskuterades i samband med beredningen av den delreform av lagen om bostadsaktiebolag som trädde i kraft 2001. Då föreslogs ingen uttrycklig bestämmelse om gemensamma anskaffningar som finansieras med vederlag, bl.a. för att det framfördes åsikter om att detta skulle ha en negativ inverkan på efterfrågan på sådana former av elproduktion som är skonsammare mot miljön och också för att uttrycket ”boendeservice” som man då föreslog ansågs vara ottydligt och leda till subjektiva tolkningar. I detta förslag har formuleringen preciserats genom att man talar om ”en sedvanlig, med vederlag finansierad gemensam anskaffning av en nyttighet som anknyter till användningen av fastigheten eller byggnaden” (i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen). I 6 kap. 31 och 33 § föreskrivs om beslut om gemensamma, med bolagsvederlag finansierade anskaffningar av nya tjänster eller andra nyttigheter. Utgångspunkten är att man med majoritetsbeslut bara ska kunna besluta att skaffa och med vederlag finansiera en ny tjänst som hänför sig till användningen av en fastighet eller en byggnad och där den gemensamma anskaffning som finansieras med vederlag är sedvanlig (t.ex. uppvärmning av lägenheterna, vatten, avfallshantering och vissa program- och telekommunikationstjänster). I motiveringen till 6 kap. 31 § behandlas mer ingående vad det innebär att en tjänst eller annan nyttighet som avses i denna lag och som finansieras med vederlag ska vara sedvanlig och vilket förhållande bestämmelserna i denna lag har till bestämmelser i någon annan lag om anskaffning av el och andra nyttigheter som har samband med boendet.

Momentets 5 punkt avviker till innehållet från 5 § 3 mom. 4 punkten i den gällande lagen genom att den utöver de förpliktelser i

fråga om fastighetsskatt och motsvarande som uttryckligen anges i lag bl.a. också täcker sådana avtalsförpliktelser och rättegångskostnader i fråga om bolagets fordringar och tvistemål som bolaget självt kan få stå för t.ex. med stöd av bestämmelser om bolagets företrädare och om rättegång. Förslaget innebär inte i praktiken någon utvidgning av skyldigheten att betala vederlag eftersom delägarna också nu i praktiken i sista hand ska täcka alla bolagets förpliktelser som byggs t.ex. på avtal som är bindande för bolaget, åtaganden och domstolsbeslut.

I 2 mom. ingår en bestämmelse om möjligheten att föreskriva i bolagsordningen att också andra avgifter ska tas ut i form av vederlag. Avgiften ska ha samband med användningen av fastigheten eller byggnaden eller gemensam anskaffning av en viss utrustning eller andra nyttigheter som används i lägenheterna. Enligt förslaget kan bolagsstämman besluta att avgiften för att använda t.ex. husets bastu, tvättstugan eller en parkeringsplats ska tas ut som bolagsvederlag. Att en aktieägare har förbundit sig att följa det avtal som enligt paragrafen är en förutsättning för att avgiften ska kunna ha formen av ett vederlag ska enligt förslaget framgå genom att man reserverar bastutid, tvättstuga eller parkeringsplats eller genom att man fortsätter att utnyttja den reserverade platsen eller tiden också efter det att bolagsordningen har ändrats. Följden av detta är att bestämmelserna om försummelse att betala bolagsvederlag ska tillämpas på försummelser att betala avgiften (möjligheten att ta lägenheten i besittning och nya aktieägares begränsade ansvar).

På motsvarande sätt ska det kunna föreskrivas i bolagsordningen att utgifterna för det utbyte av lägenheternas spisar som ska ske som gemensam anskaffning tas ut som bolagsvederlag av de aktieägare som deltar i den gemensamma anskaffningen.

Ett beslut om att tillämpa vederlagsbestämmelserna föreslås kunna gälla bara kommande avgifter.

Det ska alltid föreskrivas särskilt i bolagsordningen om uttag av en viss avgift i form av vederlag. En avgift kan inte tas ut som vederlag enbart med stöd av ett beslut av bolagsstämman. Ett sådant förfarande kunde

leda till praktiska problem eftersom beslutet inte är bindande för kommande aktieägare som inte har varit medvetna om det. Om en bestämmelse framgår av bolagsordningen utgör det en garanti för att nya aktieägare tillförlitligt kan konstatera vilka av en tidigare aktieägares skulder de blir ansvariga för. Å andra sidan innebär möjligheten för bolaget att ta en lägenhet i sin besittning på grund av betalningsförsummelser ett avsevärt intrång i en av aktieägarnas viktigaste rättigheter. Därför är det motiverat att förutsätta att bestämmelserna i bolagsordningen är tillräckligt precisa om de medger en möjlighet som är mer omfattande än vad lagen föreskriver (detta gäller utöver vederlag också andra former av betalning). I sista hand är det domstolen som avgör om bestämmelserna i denna lag om uttag av bolagsvederlag och nya aktieägares ansvar ska tillämpas på betalningsförsummelser.

3 §. Olika bolagsvederlag. I denna paragraf föreskrivs om tillämpning av olika grunder för bolagsvederlag. Av det föreslagna *1 mom.* framgår det att ett bolag vid samma tidpunkt kan tillämpa olika grunder för bolagsvederlag på olika utgiftsposter och att betalningsskyldigheten enligt vissa vederlagsgrunder endast gäller en del av aktieägarna. Den gällande lagen saknar en motsvarande bestämmelse, som dock stämmer överens med nuvarande rättsläge (RP 216/1990, s. 17). En uttrycklig bestämmelse föreslås för tydlighetens skull.

Enligt presumtionsbestämmelsen i *2 mom.* ska ett kapitalvederlag som det eventuellt föreskrivs om i bolagsordningen bara användas till att täcka sådana utgifter med lång verkningstid som orsakas av förvärv, byggande och grundlig renovering samt förnyelse av en fastighet och byggnad, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. Presumtionsbestämmelsen ska, oavsett vilken benämning som används, tillämpas på en sådan särskild grund för bolagsvederlaget som iakttas i syfte att täcka bolagets utgifter med lång verkningstid. Inom bolagsordningspraxis används också andra benämningar för kapitalvederlaget (t.ex. finansieringsvederlag).

Med utgifter med lång verkningstid som orsakas av grundlig renovering avses i regel reparationsutgifter som aktiveras i enlighet

med god bokföringssed och som förlänger byggnadens ekonomiska livslängd, även om inget egentligt tvång att aktivera dessa utgifter kan anses vara förknippat med dem. En reparationsutgift som aktiveras på denna grund kan också utgöra bara en del av de totala utgifterna för ett renoveringsprojekt. Med utgifter med lång verkningstid som orsakas av förnyelse avses på motsvarande sätt utgifter som aktiveras i enlighet med god bokföringssed och som orsakas av grundlig förbättring, tillbyggnad eller någon annan förnyelse. Aktivering av reparations- och förnyelseutgifter behandlas i bokföringsnämndens allmänna anvisning om bokföring och bokslut i fråga om bostadsaktiebolag och andra ömsesidiga fastighetsbolag (1680/2002).

I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse. En sådan föreslås nu för att bolagens praxis ska bli tydligare.

I praktiken uppstår det problem i många bolag på grund av att skötselvederlaget och kapitalvederlaget bestäms enligt olika grunder, och då belastar vederlaget aktien olika beroende på hur utgiften finansieras. För närvarande är det oklart om utgifterna för att sköta ett lån som tagits i syfte att balansera en skuldsatt löpande ekonomi kan täckas med kapitalvederlag. Enligt den föreslagna presumtionsbestämmelsen får man inte göra så, om inte något annat föreskrivs särskilt i bolagsordningen.

4 §. Grund för betalning av bolagsvederlag. Av *1 mom.* framgår att grunden för betalning av bolagsvederlaget alltid ska anges i bolagsordningen. I paragrafen ges dessutom exempel på de vanligaste betalningsgrunderna.

Paragrafen motsvarar 5 § 2 mom. i den gällande lagen. I praktiken är lägenhetens yta den vanligaste grunden för bolagsvederlaget. Antalet aktier är lämpligt som grund för vederlaget t.ex. när också utrymmen som besitts av aktieägare men inte ingår i den lägenhetsytan ska antecknas i bolagsordningen behöver beaktas. Förbrukning som kan uppskattas tillförlitligt får stå kvar i förteckningen, eftersom antalet boende är en mycket vanlig grund för det vederlag som bestäms utifrån förbrukningen av vatten och ett lättare beslutsfattande (två tredjedelars

kvalificerad majoritet) för ändring av grunden för vederlaget enligt förslaget fortfarande ska tillämpas också när antal personer och andra motsvarande tillräckligt tillförlitliga approximativa betalningsgrunder införs.

Om bolagsordningen innehåller en bestämmelse om ett särskilt kapitalvederlag enligt 3 § 2 mom., är det i regel för tydlighetens skull ändamålsenligt att samma betalningsgrund används för vardera vederlaget. Om man gör så, inverkar beslutet om vilket vederlag som ska användas till att täcka en viss kostnad inte på hur betalningsskyldigheten fördelas mellan aktieägarna.

Enligt 2 mom. ska aktieägaren meddela bolaget antalet personer som bor i lägenheten eller som annars använder den, om antalet personer är grund för betalningen av vederlaget. I och med att praxis för anmälan om bostadsort har ändrats har bostadsaktiebolagen haft svårigheter med att utreda hur många som bor i byggnaden vid varje enskild tidpunkt, också när denna uppgift behövs för uttaget av vederlag. Enligt förslaget ska aktieägaren meddela bolaget antalet personer som vid tidpunkten i fråga bor i en lägenhet som aktieägaren t.ex. besitter eller hyr ut. Eftersom hyresgästen enligt 17 § i lagen om hyra av bostadslägenhet får använda bostadslägenheten som bostad för sin make eller maka och de barn som hör till familjen, kan aktieägaren inte alltid veta hur många som bor i lägenheten just då. I sista hand kan försummelse av anmälningskyldigheten leda till att aktieägaren i efterskott måste betala bolagsvederlag till bolaget enligt det faktiska antalet boende.

5 §. Förhindrad användning av en aktielägenhet. I denna paragraf föreskrivs om aktieägares skyldighet att betala bolagsvederlag när de aktielägenheter som de besitter inte kan användas för det ändamål som de är avsedda för.

Användningen kan vara förhindrad på grund av att lägenheten förstörts tekniskt sett men också t.ex. på grund av mögel eller av motsvarande skäl. I sista hand ska förhindrad användning slås fast utifrån hälsovårdsmyndigheternas praxis. Enligt förslaget ska aktieägaren under vissa förutsättningar ha rätt till nedsatt pris när det gäller skyldigheten att betala bolagsvederlag. Hur mycket som dras av

från vederlaget ska bero på hur mycket bolagets kostnader minskar. I praktiken ska det vara exceptionellt med sådana prisnedsättningar. En prisnedsättning kunde i praktiken närmast gälla driftskostnader till följd av boendet, t.ex. vattenkostnader. När man bedömer hur mycket bolaget sparar ska också bolagets eventuella administrativa kostnader för bedömningen beaktas. Därför kommer en prisnedsättning ofta inte i fråga när användningen är kortvarigt förhindrad eller när de driftskostnader som sparas in är små. I praktiken kan det bli aktuellt med en nedsättning av vederlaget om bara en del av lägenheten inte går att använda. En nedsättning kan inte komma i fråga t.ex. vid sedvanligt underhålls- eller förnyelsearbete i alla lägenheter. Om användningen förhindras t.ex. av en orsak som innebär skadeståndsansvar för bolaget, har en delägare enligt de allmänna principerna för kvittning rätt att kvitta bolagets inestående vederlagsfordran med en ostridig skadeståndsfordran. Är bolaget skadeståndsansvarigt för en skada orsakad t.ex. av försummad underhållsskyldighet eller felaktigt utförd byggnadsarbete, ska 24 kap. tillämpas på bolagets ersättningskyldighet. Det räknas t.ex. inte som dröjsmål som medför skadeståndsansvar om ett bolag i en här avsedd situation planerar och konkurrensutsätter reparationsarbetet på vanligt sätt.

Paragrafen avviker från 87 § 3 mom. i den gällande lagen om bostadsaktiebolag genom att en nedsättning av vederlaget kan komma i fråga även om lägenheten inte är förstörd fysiskt sett. Dessutom innehåller förslaget tydligare bestämmelser än den gällande lagen om nedsättningens belopp (enligt den gällande lagen en skälig andel av bolagets utgifter för underhåll och skötsel, som ska bestämmas med beaktande av att boendemöjligheten saknas).

Betalningsskyldighetens inträde samt avvikelser från betalningsgrunden och ändring av den

6 §. Betalningsskyldighetens inträde. Paragrafen innehåller en bestämmelse om inträdet för skyldigheten att betala bolagsvederlag vid bolagsbildningen, vid aktieemission och när en aktie övergår till en ny ägare. Den gällande

de lagen innehåller en uttrycklig bestämmelse bara om när betalningsskyldigheten inträder för aktiens nya ägare. Mer heltäckande bestämmelser om när skyldigheten att betala vederlag inträder föreslås för tydlighetens skull.

Enligt den föreslagna 12 kap. 2 § 1 mom. 5 punkten ska när bolaget bildas tidpunkten för uppkomsten av skyldigheten att betala bolagsvederlag anges i avtalet om bolagsbildning. På motsvarande sätt ska tidpunkten för uppkomsten av skyldigheten att betala bolagsvederlag enligt 13 kap. 5 § 1 mom. 6 punkten anges i beslutet om aktieemission. Om inget annat framgår av avtalet om bolagsbildning eller av beslutet att öka aktiekapitalet, inträder skyldigheten att betala vederlag enligt 1 mom. senast när aktierna har registrerats.

Bestämmelsen i 2 mom. om när betalningsskyldigheten inträder för aktiens nya ägare motsvarar 6 § 1 mom. i den gällande lagen.

7 §. Nya ägares ansvar för tidigare ägares betalningsförsummelser. Enligt 1 mom. svarar den nya aktieägaren för de belopp av bolagsvederlaget som en tidigare aktieägare har försummat att betala. Avvikande från 6 § 2 mom. i den gällande lagen föreslås den nya ägaren inte bara svara för bolagsvederlaget utan också för försummelse att betala avgifter som avses i 2 § 2 mom. och som i bolagsordningen jämföras med bolagsvederlag.

Ändringen föreslås i syfte att trygga bolagets fordringar. Det är möjligt att de andra avgifternas andel av aktieägarens betalningsskyldighet växer i förhållande till bolagsvederlaget på ett sådant sätt att det kan ha en avsevärd inverkan på bolagets ekonomi om de andra avgifterna inte tas ut. Ändringen ökar i praktiken inte nya ägares betalningsskyldighet eftersom de kan beakta sådana här försummelser i det pris som de är beredda att betala för aktierna.

Paragrafens 2 mom. avviker från gällande 6 § 2 mom. i det avseendet att maximibeloppet av den nya ägarens ansvar enligt förslaget ska höjas från ett belopp som motsvarar tre månaders vederlag till ett belopp som motsvarar sex månaders vederlag. Maximibeloppet av ansvaret föreslås vara lika stort som det sammanlagda beloppet av bolagsvederlaget för den månad då äganderätten övergick

och för de omedelbart föregående fem månaderna.

Ökningen av maximibeloppet av ansvaret föreslås för att bolagets vederlagsfordringar lättare ska kunna tryggas. Förslaget leder till att bolagsledningen kan vänta på att försummelsen åtgärdas i ca 4—5 månader i stället för en månad som nu, utan att betalningen av den inestående fordran äventyras på grund av att aktierna har överlåtit åt en ny ägare. Ändringen ökar i praktiken inte nya ägares betalningsskyldighet eftersom de kan beakta sådana här försummelser i det pris som de är beredda att betala för aktierna.

Det föreslås ett förtydligande av regeln för hur maximibeloppet av ansvaret ska räknas ut eftersom det i praktiken har ansetts vara oklart om den nya ägaren ska ansvara för vederlag som har försummats längre tillbaka i tiden än för tre månader sedan, om vederlaget har betalats för de tre månaderna omedelbart före förvärvet.

Enligt 3 mom. ska den nya ägaren inte svara för förpliktelser som har förfallit till betalning före det datum då disponentintyget utfärdades och som inte nämns i intyget. I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse. En sådan föreslås nu för att trygga ställningen för dem som köper aktier.

8 §. Avvikelse från grunden för betalning av bolagsvederlag och ändring av betalningsgrunden. Avsikten med hänvisningsbestämmelserna i 1 och 2 mom. är att påminna om att grunderna för bolagsvederlaget på vissa villkor kan ändras och att dessa grunder i enskilda fall på vissa villkor kan frångås på det sätt som anges i 5 § och 6 kap.

DEL II. **Underhåll och ändringsarbeten**

4 kap. **Underhåll**

I 1—3 § föreslås bestämmelser om fördelningen av underhållsansvaret mellan aktieägarna och bolaget. I de föreslagna 4 och 5 § föreskrivs om en aktieägares rätt att låta utföra underhållsarbete som bolaget ska ansvara för, om bolaget har försummat sin underhållsskyldighet och på motsvarande sätt om ett bolags rätt låta utföra underhållsarbete som aktieägaren ska ansvara för, om aktie-

ägaren har försummat sin underhållsskyldighet. De föreslagna 6—9 § innehåller bestämmelser om bolagets och aktieägarnas skyldighet att anmäla underhållsarbete som de planerar, aktieägarens skyldighet att anmäla sådana fel som bolaget är skyldigt att avhjälpa och bolagets rätt att övervaka underhållsarbete som en aktieägare utför.

Allmänna bestämmelser

1 §. Fördelning av underhållsansvaret och underhållsrätt. I paragrafen föreskrivs om allmänna principer för fördelningen av underhållsansvaret och om ett bolags rätt låta utföra underhållsarbete som aktieägaren i princip ska ansvara för. Underhåll är verksamhet som utöver löpande små reparationer och årliga reparationer på fastigheten också innefattar större renoveringsprojekt där fastighetens standard ändå inte ändras nämnvärt (grundliga renoveringar). Underhåll kan också handla om att bygga upp en förstörd byggnad på nytt.

Om man höjer standarden för att iaktta tvingande myndighetsföreskrifter eller myndighetsnormer som gäller nybyggnad, är det också fråga om underhåll. Det är också underhåll om aktielägenheterna ändras på ett sätt som är ekonomiskt sett ändamålsenligt för alla aktielägenheter med tanke på bolagets framtida bruks- och underhållskostnader, t.ex. inglasning av balkonger i vissa fall (HD 2005:83).

Gränsdragningen mellan underhåll och förnyelse är av betydelse för hur kostnaderna fördelas mellan bolaget och aktieägarna. Bolaget blir inte underhållsansvarigt för förnyelser som en aktieägare med tillstånd av bolaget har låtit göra utanför de lokaler och utrymmen som besitts av aktieägare. Som en förnyelse som aktieägaren ansvarar för räknas också extra arbete som aktieägaren låter utföra vid bolagsbildningen, t.ex. en öppen spis med tillhörande rökkanaler. Den aktieägare som besitter aktielägenheten vid respektive tidpunkt ansvarar för underhållet av sådan extra utrustning på samma sätt som för de förnyelser som en aktieägare gör efter bolagsbildningen.

Ibland kan det vara svårt i praktiken att dra en gräns mellan underhåll och ändringsarbe-

te. Det kan t.ex. på grund av ändrade myndighetsföreskrifter vara förbjudet att utföra underhållsarbete på ett sådant sätt att en del av byggnaden blir helt och hållet som tidigare. Om det inte är tillåtet att återställa en del av byggnaden, har bolaget rätt att besluta om underhållsåtgärder i enlighet med myndighetsnormerna för nybyggnad. Reparationer som utförs enligt förpliktande myndighetsföreskrifter ska räknas som underhåll även om en del av byggnaden ändrar karaktär jämfört med tidigare. Bolaget och aktieägaren har rätt att utföra underhållsarbeten också enligt de krav som gäller för nybyggnad även om minimikraven för renovering är lägre. Ofta är det ändamålsenligt att följa kraven för nybyggnad av orsaker som gäller t.ex. energihushållning eller en sund boendemiljö.

Bolaget och aktieägarna har dock ingen skyldighet att iaktta bestämmelserna om nybyggnad vid underhåll, om bestämmelserna om renoveringar är lindrigare än bestämmelserna om nybyggnad. Bolaget kan således inte kräva att aktieägaren utför sitt eget underhållsarbete enligt myndighetsföreskrifterna för nybyggnad, och aktieägaren kan inte heller ställa sådana krav på bolaget. Aktieägaren och bolaget kan alltså, om de så vill, utföra arbetet enligt de lindrigare bestämmelserna om renovering. Såväl bolaget som aktieägaren ska dock alltid utföra sitt underhållsarbete med iakttagande av god byggnadssed.

Återuppbyggnaden av en förstörd byggnad eller lägenhet ska också räknas som underhåll och i regel omfattas av samma bestämmelser som underhåll även i övrigt. Om en byggnad eller lägenhet förstörs, ingår det i bolagets underhållsskyldighet att också invändigt återställa lägenheten enligt den standard som råder i bolaget. Den gällande lagen har inte längre någon bestämmelse om en förstörd byggnad eller lägenhet i bolaget, eftersom bolaget med stöd av sitt underhållsansvar är skyldigt att bygga upp och återställa förstörda lokaler och utrymmen enligt standarden i bolaget. Alternativt kan bolaget försättas i likvidation på det sätt som anges i 6 kap. 37 § om en byggnad eller lägenhet förstörs.

I 78 § 1 mom. i den gällande lagen finns bestämmelser som motsvarar bestämmelsen i

1 mom. om att underhållsansvaret fördelas mellan bolaget och aktieägarna enligt presumptionsreglerna i 2 och 3 §, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen. På samma sätt som enligt den gällande lagen går det att i bolagsordningen fritt föreskriva om fördelningen av underhållsansvaret mellan bolaget och aktieägarna.

Enligt gällande rätt ska man på ett beslut om ändrad fördelning av underhållsansvaret tillämpa de allmänna bestämmelserna om ändring av bolagsordningen och om klander av ett sådant beslut (två tredjedelars kvalificerad majoritet och likställighetsprincipen). Eftersom lagen saknar särskilda bestämmelser om införande av föreskrifter om underhållsansvar i bolagsordningen, ska de allmänna bestämmelserna om ändring av bolagsordningen tillämpas. Om en ändring i praktiken obestridligen minskar vissa aktieägares betalningsskyldighet och ökar andras på motsvarande sätt som en sådan ändring av bolagsordningen som gäller vederlag eller en annan avgift och som kräver vissa aktieägares samtycke, ska beslutsförfarandet enligt 6 kap. 35 § iakttas.

I praktiken påverkar en ändring av underhållsansvaret för gamla lägenheter väsentligen aktieägarnas betalningsskyldighet i synnerhet i de fall då lägenheterna är av olika storlek (aktieägarna är skyldiga att betala olika stort vederlag) eller den utrustning i lägenheterna som ansvarsfördelningen gäller är olika. Eftersom bolaget kan ha ett godtagbart behov av att ändra underhållsansvaret på ett sätt som är oproblematiskt med tanke på likställighetsprincipen, är det dock inte ändamålsenligt att skärpa de formella beslutskrav som ska tillämpas på ändringsbeslut jämfört med den gällande lagen.

Å andra sidan kan en ändring av underhållsansvaret i ett redan existerande bolag fortfarande bara komma i fråga när den kan genomföras utan att kränka aktieägarnas likställighet. Bolaget kan t.ex. inte överföra underhållsansvaret för en viss del av en byggnad på aktieägarna när behovet av renovering redan har uppkommit eller kan förutses med tillräcklig säkerhet. I regel går det att i efterskott och utan att likställigheten kränks ändra underhållsansvaret med den två tredjedelars

kvalificerade majoritet som krävs för en ändring av bolagsordningen, bl.a. i följande fall:

— i samband med ett ändringsarbete som en aktieägare utför, om arbetet t.ex. ökar behovet av underhåll på de delar av byggnaden som bolaget har underhållsansvaret för, eller försvarar underhållet av dessa delar,

— i samband med grundlig renovering eller förbättring i bolaget, t.ex. om bolaget renoverar alla våtrum på en gång eller byter ut varmvattenberedarna i alla lägenheter, och underhållsansvaret efter det övergår på aktieägarna. Inte heller då är det dock alltid motiverat att överföra underhållsansvaret på aktieägarna. Det varierar från bolag till bolag hur det är ändamålsenligt att bestämma ansvarsfördelningen,

— om underhållsansvaret ändras till att följa sedvanlig bolagsordningspraxis i motsvarande nya bolag, när det under bolagets existens framgår att det sätt på vilket likadana lägenheter används av olika aktieägare avsevärt påverkar bolagets underhållskostnader. Det måste avgöras från fall till fall om en ändring av bolagsordningen kränker aktieägarnas likställighet.

Om fördelningen av underhållsansvaret bestäms på ett sätt som avviker från lagen, ska man när bolagsordningen upprättas beakta att det inte räcker med bara en hänvisning till en viss rekommendation eller modell för ansvarsfördelningen, utan att fördelningen av underhållsansvaret måste framgå uttryckligen av bolagsordningen. Aktieägaren eller någon annan måste utan svårighet kunna ta reda på hur underhållsansvaret fördelas i varje enskilt fall. Om underhållsansvaret anges närmare i en separat bilaga (t.ex. en tabell över hur underhållsansvaret fördelas eller en karta över bolagets gårdsområden där underhållsansvaret delas mellan bolaget och aktieägarna) utgör denna bilaga en del av bolagsordningen.

Man kan inte överlåta på utomstående att besluta hur underhållsansvaret i bolaget ska fördelas. Således kan det inte anses vara tillåtet med t.ex. enbart en hänvisning till en viss rekommendation eller modell för fördelningen av underhållsansvaret som publiceras och upprätthålls av någon utanför bolaget och som med tiden kan komma att förändras på det sätt som denna utomstående aktör bestämmer. Offentligt tillgängliga tabeller över

ansvarsfördelningen baserar sig på bolags och fastigheters allmänna drag, som kan förändras med tiden. De enskilda fastigheterna och bolagen utgör dock alltid ”specialfall”, och därför är det ändamålsenligt att man i bolaget alltid särskilt beslutar om det är skäl att ändra ansvarsfördelningen på ett sätt som motsvarar ändringen av standarden.

Det ovan sagda innebär inte att en ansvarsfördelningstabell som följer den praxis som råder vid en viss tidpunkt inte skulle kunna tas med som en del av bolagsordningen. Om man vill göra så, måste en bestämmelse om underhållsansvaret dock gå att läsa direkt i bolagsordningen. Att den utomstående aktör som upprätthåller tabellen över ansvarsfördelningen anser att praxis har förändrats och därför ändrar sin tabell ändrar således fortfarande inte på ansvarsfördelningen mellan ett enskilt bolag och dess aktieägare. Den tabell över ansvarsfördelningen som avses när bolagsordningen upprättas ska således tillämpas i bolaget tills bolagsordningen uttryckligen ändras på denna punkt.

Om man vill avvika från ansvarsfördelningen enligt lag genom en bestämmelse i bolagsordningen, är det skäl att ange avvikelsen tillräckligt tydligt. Blir det utifrån en bestämmelse i bolagsordningen oklart på vilket sätt man har velat avvika från det underhållsansvar som bestäms med stöd av lag, kan de bestämmelser som följer gällande lag vara av betydelse när frågan om underhållsansvaret avgörs. Då tolkas en oklar bestämmelse i bolagsordningen ofta så att bestämmelsen avviker så lite som möjligt från huvudregeln i lagen. På motsvarande sätt som i 78 § 4 mom. i den gällande lagen föreslås en bestämmelse om att bolaget har underhållsansvaret till den del aktieägarna inte svarar för underhållet med stöd av lag eller bolagsordningen. Med detta avses andra än de lokaler och utrymmen som aktieägarna besitter, t.ex. trappuppgångar, förrådsutrymmen, gemensamma bastur och tvättrum liksom även lägenheternas konstruktioner, vatten-, avlopps-, värme-, el- och andra motsvarande grundläggande system samt byggnadsgrunden och utsidan, såsom klimatskärm, yttertak och ytterfönster.

Den som har ansvaret för underhållet står i regel också för kostnaderna för att ta reda på felet. Om en aktieägare t.ex. objektivt sett har

skäl att anta att lägenheten har ett fel som det är bolagets sak att reparera, är bolaget skyldigt att utreda om lägenheten har ett fel eller inte.

Många gånger kan aktieägaren och bolaget dock ha olika syn på om en reparation ens behövs. Eftersom kostnaderna för en utredning kan vara avsevärda, kan reparationen av felet dra ut på tiden för att man inte kan enas om utredningen. När det gäller kostnaderna för att utreda om det är något fel på lägenheten eller inte har en lösning som visat sig fungera i praktiken varit att parterna kommer överens om att den av dem som hade fel står för kostnaderna. En aktieägare måste dock ha rätt att kräva att felet utreds även om aktieägaren inte är fullständigt säker på sin sak. Någon annan ståndpunkt kan inte anses vara skälig med tanke på aktieägaren. Bolaget kan kräva att man avtalar om utredningskostnaderna, om aktieägaren inte kan lägga fram konkreta fakta som stöd för sina misstankar utan grundar dem enbart på antaganden. Om aktieägaren objektivt sett har haft grundad anledning att misstänka att lägenheten har ett fel som bolaget är skyldigt att reparera, ska bolaget stå för utredningskostnaderna även om det visar sig att lägenheten inte har något fel.

Det föreslagna 2 mom. tar modell av den gällande lagens 78 § 3 mom., enligt vilket bolagsstämman kan besluta att på bolagets bekostnad låta utföra sådana underhållsarbeten som ankommer på en aktieägare, om detta kan ske utan att kränka aktieägarnas likställighet. Kravet på likabehandling av aktieägarna medför att sådana här reparationer inte får utföras bara i en del av lägenheterna och att man i fråga om skyldigheten att betala bolagsvederlag beaktar de motsvarande reparationer som en aktieägare själv har gjort och som kan leda till mindre reparationskostnader för bolaget (det föreslagna 6 kap. 32 § 1 mom. och RP 216/1990, s. 59 och 60).

Momentet ska tillämpas på underhåll som aktieägaren i regel ansvarar för och som bolaget inte är skyldigt att utföra med stöd av återställningsskyldigheten enligt 2 § 2 mom. Enligt detta moment kan bolagsstämman besluta om underhåll som aktieägaren ska svara för och som inte handlar om återställning bara om det är motiverat att utföra åtgärden i

samband med en åtgärd som lyder under bolagets underhållsansvar eller ändringsarbete eller om åtgärden annars är ändamålsenlig för bolagets samtliga aktieägare. När ett renoveringsarbete som lyder under aktieägarens underhållsansvar utförs samtidigt i hela byggnaden, uppkommer det i regel inga likställighetsproblem. I samband med t.ex. en rörrenovering kan bolaget i regel höja standarden på vattenarmatur och ytbeläggning i våtrummen förmånligare och mer ändamålsenligt än en enskild aktieägare.

I 6 kap. 32 § föreskrivs hur den besparing som enskilda aktieägares tidigare arbete medför för bolaget och hur aktielägenheter med särskilda användningsändamål ska beaktas när man beslutar om vederlag som tas ut för att täcka kostnaderna för underhåll som utförs för aktieägarnas räkning.

Även om bolagsstämman beslutar att utföra ett renoveringsarbete som aktieägaren ansvarar för, har bolaget med undantag för de renoveringsarbeten som avses här ingen ovillkorlig rätt att utföra underhållsarbete i en lägenhet, utan en aktieägare som så önskar kan förbjuda detta. Aktieägaren utnyttjar då sin rätt att besluta om standarden invändigt i sin lägenhet. Ett villkor är dock att förbudet att utföra underhållsarbetet inte medför extra kostnader, skada eller olägenhet för bolaget. I praktiken måste bolaget i regel också försäkra sig om att t.ex. isolering som bolaget svarar för vid en renovering ytbehandlas på ett sådant sätt att isoleringen inte tar skada när lokalen eller utrymmet används.

Med tanke på likställighetsprincipen har de enskilda fall upplevts som problematiska där man genom majoritetsbeslut och finansiering med vederlag i andra fall än vid grundlig renovering eller förnyelse av bolaget genomför åtgärder som faller under aktieägarnas underhållsansvar. I synnerhet ytbeläggning, vattenarmatur eller inredning som förnyas i andra fall än i samband med ovan nämnda byggnadsarbeten som bolaget svarar för kan påverka de enskilda aktielägenheternas fördel och aktieägarnas självbestämmanderätt på så olika sätt att det inte är motiverat att särskilt tillåta att sådana åtgärder utförs på bolagets bekostnad. Förslaget avviker från 78 § 3 mom. i den gällande lagen genom att bolagets underhållsrätt på aktieägarens ansvars-

område avgränsas till att utöver nödvändigt underhållsarbete bara gälla underhåll i samband med byggnadsarbete som bolaget ansvarar för och åtgärder som är ändamålsenliga för alla aktieägare på grund av inbesparingar i kostnaderna för bolagets underhåll.

I momentet hänvisas för tydlighetens skull dessutom till bestämmelserna i 4 och 5 § om ett bolags rätt att i en aktielägenhet på aktieägarens bekostnad låta utföra underhållsarbete som aktieägaren ska ansvara för och om en aktieägares rätt att i en aktielägenhet eller i lokaler eller utrymmen som bolaget besitter på bolagets bekostnad låta utföra underhållsarbete som bolaget ansvarar för. Med stöd av den föreslagna 4 § och undantagsbestämmelsen om bolagets anmälningskyldighet i 6 § 1 mom. har bolaget på samma sätt som enligt 78 § i den gällande lagen alltid rätt att omedelbart utföra nödvändigt reparationsarbete. Med stöd av den föreslagna 4 § har bolaget på motsvarande sätt som enligt den gällande lagen rätt att invändigt i en aktielägenhet göra inte bara de arbeten som det har underhållsansvaret för utan också sådana underhållsarbeten som aktieägaren ansvarar för enligt lag eller bolagsordningen och som är nödvändiga med tanke på tillståndet hos konstruktioner eller installationer som bolaget eller en annan aktieägare ansvarar för. Ett sådant arbete kan t.ex. vara att göra en ytbeläggning som är nödvändig för att vattenisoleringen i våtrummet ska fungera. Likaså kan det anses vara nödvändigt att utföra reparationsarbete som aktieägaren ska ansvara för och som om det försummas väsentligen kan öka de utgifter som bolaget finansierar med vederlag, såsom kostnader för värme, vatten och fastighetsel. Bolaget har rätt att reparera t.ex. ett trasigt innerfönster i aktieägarens lägenhet, eller en kran eller ett värme- eller ventilationssystem som aktieägaren ansvarar för. Bolaget har rätt att i enlighet med 4 § 3 mom. av aktieägaren ta ut kostnaderna för det underhåll som utförts för dennes räkning.

I det föreslagna 3 mom. ingår ett uttalat krav på att god byggnadssed ska iakttas. Med god byggnadssed avses att såväl produktionen — dvs. arbetsmetoder, material, planering och utförande — som resultatet ska vara ändamålsenliga. Den som utför underhållsarbete och underlåter att iakttä god byggnadssed

kan bli ersättningsskyldig. Särskilda bestämmelser om detta ingår i 24 kap.

I 4 mom. finns en påminnelse om att skadeståndsbestämmelserna ska tillämpas när det gäller ansvarsfördelningen, om behovet av reparation eller renovering beror på en skada som orsakats genom vållande.

2 §. Bolagets underhållsansvar. I denna paragraf föreslås bestämmelser om den huvudregel som ska tillämpas i fråga om bolagets underhållsansvar.

Enligt 1 mom. svarar bolaget för den del av underhållet som inte ankommer på aktieägarna. Motsvarande bestämmelse finns i 78 § 4 mom. i den gällande lagen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs för tydlighetens skull, avvikande från 78 2 mom. i den gällande lagen, uttryckligen att bolaget också svarar för isoleringen mellan konstruktionerna och den inre ytan i lägenheterna. Förslaget stämmer överens med nuvarande rättsläge (t.ex. HD 1991:160).

I överensstämmelse med gällande rätt ska bolaget i regel inte svara för underhållet av utjämningsmassan mellan konstruktionerna och ytbeläggningen. Det är svårt att objektivt bedöma fel och slitage på utjämningsmassan, och det har inte framkommit något behov av att schematiskt utöka bolagets ansvar när det gäller utjämningsmassan. Ett omfattande ansvar kan öka bolagets direkta kostnader avsevärt, liksom även antalet tvister mellan bolaget och aktieägarna.

Utgjämningsmassan behövs i regel uttryckligen för att ytmaterialet ska kunna fästas på lämpligt sätt och ytan bli jämn. Massan kan alltså uppfattas som en del av ytstrukturen och således anses höra till insidan av lägenheten. Underhållet av denna föreslås i överensstämmelse med gällande rätt i regel ankomma på aktieägaren. Till konstruktionen hör alla material som finns inne i den, såsom den utjämningsmassa som appliceras in i konstruktionen t.ex. innan tätskiktet stryks på och de material som behövs för att rätta till fel eller brister i konstruktionen, t.ex. en utjämningsmassa som behövs för att fylla ut en sättning i väggen som avviker från byggstandarderna eller rätta upp ett snett golv. I övrigt föreslås aktieägaren fortfarande ansvara för utjämningsmassor och spackel (estetiska frå-

gor såsom små ojämnheter i väggen eller taket).

Om den utjämningsmassa eller ytbeläggning som aktieägaren enligt denna lag ansvarar för har varit bristfällig i vissa lägenheter ända från början, kan aktieägaren med stöd av likställighetsprincipen eller på grund av ett fel i föremålet för köpet ha rätt att kräva att förhållandet rättas till eller att bolaget eller den som sålt de aktier som medför rätt till lägenheten gottgör aktieägaren för kostnaderna för att åtgärda felet. Om säljaren å andra sidan har gett den aktieägare som ställer anspråk på bolaget avdrag på priset på grund av denna brist, kan bolaget på motsvarande sätt ha rätt att åberopa den grundlösa förmån som aktieägaren har fått eller skulle få genom prisavdraget.

I syfte att begränsa bolagets underhållsansvar också i samband med affärer som gäller nya bostäder ska bolaget för egen del se till att det inte kvarstår några fel i de fall där bolaget har underhållsansvar, eller åtminstone bör bolaget avtala med den som säljer aktierna om en gottgörelse som täcker kostnaderna för att åtgärda de fel och brister som bolaget ska ansvara för med stöd av sitt underhållsansvar. Den som köper aktierna kan inte avtala med säljaren om gottgörelse för brister eller fel som bolaget ska ansvara för. Enligt 4 kap. 18 a § i lagen om bostadsköp har bolaget rätt att i stället för köparen åberopa ett fel som, vid en affär som gäller en ny bostad, visar sig i en sådan del av en fastighet som omfattas av bostadsaktiebolagets underhållsansvar. Denna bestämmelse trädde i kraft den 1 januari 2006. Enligt lagens övergångsbestämmelse ska den gamla lagen tillämpas på avtal som har ingåtts före det, och i den gamla lagen fanns ingen bestämmelse om detta. Enligt förarbetena med anledning av ändringen av lagen om bostadsköp var det tidigare oklart hur talerätten mellan aktieägaren och bolaget skulle fördelas. Trots att inget föreskrevs om frågan i den tidigare lagen, är det motiverat att talerätten också när det gäller de affärer som ingicks före 2006 fördelas enligt bestämmelserna om underhållsansvar i lagen om bostadsaktiebolag på så sätt att köparens rättigheter inom aktieägarens ansvarsområde grundar sig på köpeavtalet för aktierna och på lagen om bostadsköp och bolagets

rättigheter inom bolagets ansvarsområde på avtal om byggande och på lagen om bostadsköp.

Fördelningen av underhållsansvaret har också den inverkan att den nya aktieköparens rättigheter i förhållande till överlåtaren i regel bygger på lagen om bostadsköp om felet finns i en del som aktieägaren ansvarar för, och rättigheterna i förhållande till bolaget på lagen om bostadsaktiebolag om det gäller något som bolaget ansvarar för. På motsvarande sätt grundar sig bolagets rättigheter fortfarande på avtal om byggande, på lagen om bostadsköp och på en tidigare aktieägars eventuella skadeståndsansvar.

Avvikande från den gällande lagen föreslås bestämmelser om bolagets ansvar för värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande grundläggande system som det byggt eller åtagit sig ansvaret för. Enligt ordalydelsen i 78 § 2 mom. i den gällande lagen utsträcker sig bolagets ansvar att underhålla ledningar, kanaler och kranar inte till de apparater som är kopplade till ledningarna. Att skilja ledningar och apparater från varandra är dock inte alltid entydigt eller ens ändamålsenligt. I en byggnad med elvärme är t.ex. motstånden i golvvärmen inte "ledningarna". De kan dock utgöra en nödvändig del av byggnadens värmesystem, och enligt förslaget ska bolaget i regel helt och hållet svara för att systemet fungerar. Bolaget svarar i regel också för varmvattenberedarna i lägenheterna, eftersom de hör till det varmvattensystem som bolaget har ansvar för. Apparater som en aktieägare kopplar till bolagets system ska dock inte omfattas av bolagets underhållsansvar, om inte något annat följer av 2 mom.

Däremot föreslås det att bolaget inte ska svara för tvättställ, kar, bassänger eller motsvarande eller för kranar eller toalettstolar med tillhörande utrustning som finns i aktielägenheterna. Med tvättställ, kar, bassänger eller motsvarande avses t.ex. diskhoar i kök och grovkök, tvättställ på toaletter, i badrum och bastuutrymmen, badkar, duschkar och simbassänger. Den tillhörande utrustningen till en toalettstol inbegriper också vattencisternen. Förslaget avviker från den gällande lagen i fråga om kranarna, inklusive den flottör i toalettstolens vattencistern som automa-

tiskt reglerar vattentillflödet. Det är motiverat att tvättställ, kar, bassänger och motsvarande liksom även kranar och toalettstolar med tillhörande utrustning ska omfattas av aktieägarens underhållsansvar, för vattenarmaturerna i de enskilda lägenheterna har med tiden också blivit inredningselement och aktieägarna ställer allt mer individuella krav på såväl deras kvalitet som deras utseende. Denna trend kommer sannolikt att hålla i sig. Att aktieägaren är underhållsansvarig till denna del är motiverat också av den anledningen att det sätt som denna armatur används på till största delen är avgörande för hur den slits och går sönder. Enligt den huvudregel som gäller för de grundläggande systemen är de vattenrör som kranarna är kopplade till liksom även utlopps- eller avloppsrören från toaletter, tvättställ, kar, bassänger och motsvarande på bolagets ansvar eftersom de utgör en del av det vatten- och avloppssystem som bolaget underhåller.

Enligt 3 § i den föreslagna lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag ska ett bolag ha samma underhållsansvar som enligt den gällande lagen för sådana kranar där underhåll har krävts av bolaget före den nya lagens ikraftträdande.

Med stöd av det föreslagna 1 § 3 mom. kan bolaget i regel dock byta ut kranarna och tvättställ, karen, bassängerna eller motsvarande i alla lägenheter i samband med en rörrenovering i bolaget. Bolaget har också rätt att vid behov med stöd av 4 § låta utföra underhållsarbete som ankommer på aktieägaren, om t.ex. en trasig toalett som aktieägaren ska svara för läcker.

I den sista meningen i momentet föreskrivs om bolagets skyldighet att reparera de lokaler invändigt som aktieägaren besitter och 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. Aktieägarna måste tillåta att bolaget utför underhållsarbete i de lokaler och utrymmen som de besitter. Därför ansvarar bolaget för eventuella skador som underhållsarbetena orsakar de lokaler och utrymmen som aktieägarna besitter. Om man t.ex. blir tvungen att riva en del av ett utrymme för att utföra underhållsarbete på en varmvattenbe-

redare, svarar bolaget i regel för att utrymmet invändigt återställs i det skick det var före rivningen.

Det finns dock gränser för bolagets underhållsansvar och skyldighet att återställa lokaler och utrymmen som aktieägarna besitter. Underhållsansvaret och skyldigheten att återställa lokaler och utrymmen som aktieägarna besitter efter reparationsarbeten ska bedömas utifrån den s.k. basnivån. 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 variera från bolag till bolag. Basnivån avser inte aravanivå eller någon annan nivå som kan definieras på motsvarande sätt.

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. Om man ännu inte har behövt göra liknande reparationer i bolaget och inget annat krävs i myndighetsföreskrifterna, kan basnivån bestämmas enligt lägenhetens ursprungliga standard. Annars ska den standard i regel anses vara avgörande som bolaget i samband med en grundlig renovering eller i övrigt har valt att följa eller som bolaget har tagit som praxis vid motsvarande reparationer i byggnaden. En tidigare reparation på bolagets bekostnad kan vanligen ses som en bekräftelse på att bolaget har godkänt den reparationsnivån som den basnivå som ska iakttas. Om en aktieägare kräver att reparationen ska leda till en högre standard än andra reparationer i motsvarande situationer, ska aktieägaren kunna bevisa att basnivån har förändrats. När bolaget i samband med sitt eget underhållsarbete blir tvunget att förnya t.ex. golvens ytbeläggning, kan det lägga in ny parkett i stället för den som gått sönder även om detta överstiger den tidigare standarden, om det inte är någon avsevärd skillnad mellan de kostnader som uppstår för att lägga in ny parkett och för att återställa golvet i ursprungligt skick. Det är ofta motiverat att återställa till en nivå som överstiger den ursprungliga i de fall då den ursprungliga

standarderna allmänt har höjts i aktielägenheterna i bolaget.

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.

Bolaget kan inte heller genom sin egen renoveringspraxis ändra basnivån så att den blir lägre än lägenhetens ursprungliga standard, utan aktieägaren har alltid rätt att förlita sig på att lägenheten återställs åtminstone till den nivå vad konstruktioner och utrustning beträffar som den ursprungligen hade. Mininivån på reparationsarbetena bestäms alltid också av god byggnadssed och förpliktande myndighetsföreskrifter: ett bolag kan inte genom att åberopa sin praxis underskrida den mininivå som god byggnadssed och föreskrifterna förutsätter.

Myndighetsföreskrifterna för nybyggnad är dock andra än föreskrifterna för renoveringar; god byggnadssed ställer också andra krav vid nybyggnad än vid renovering. Bolaget behöver alltså inte som basnivå följa nivån enligt standarder och föreskrifter som inte är förpliktande för bolaget vid den aktuella renoveringen, även om dessa föreskrifter följs allmänt vid nybyggnad.

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. Definitionen av ansva-

ret stämmer överens med uppfattningen enligt rättspraxis (HD 2003:80, där bolaget inte var ansvarigt att återställa ett exceptionellt dyrt golv som aktieägaren hade satt in.) 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.

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.

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 t.ex. 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 avsevärt högre underhållskostnader och beloppet av dem går att bedöma.

När bolaget fattar beslut som påverkar vilken basnivå som slås fast ska det fästa vikt vid att aktieägarna behandlas lika. I synnerhet om de lokaler och utrymmen som aktieägarna besitter avviker avsevärt från varandra i fråga om användningsändamål eller ursprunglig utrustning kan det vara problematiskt att ändra basnivån. T.ex. i bolag där en del av de lokaler och utrymmen som besitts av aktieägare är affärs- eller kontorslokaler eller förråd hör det inte våtrum till alla ut-

rymmen som aktieägarna besitter. Det kan också hända att det vederlag som tas ut för dessa affärs- och kontorslokaler är högre än vederlaget för bostadslägenheter. Ett beslut som bolaget fattar på eget initiativ (utan att myndighetsföreskrifter eller god byggnads-sed förpliktar) om att i framtiden följa en mycket högre standard än tidigare vid renoveringar av våtrum gagnar då inte alla aktieägare. Kostnaderna för ändringen drabbar enligt den gällande lagen dock alla aktieägare, också dem vars lokaler och utrymmen inte berörs av bolagets utvidgade ansvar. I sådana här fall strider en kostnadsfördelning som bygger på grunden för vederlaget i regel mot likställighetsprincipen, om inte de aktieägare som besitter dessa lokaler och utrymmen ger sitt samtycke till beslutet. Med tanke på en höjning av basnivån i dessa bolag föreslås en särskild bestämmelse i 6 kap. 32 § 4 mom. om avvikelse från grunden för vederlaget.

Utifrån de gällande bestämmelserna har det upplevts som oklart hur ansvaret fördelas mellan bolaget och aktieägaren när en skada inte beror på konstruktionen utan på att vatten kommer in i konstruktionerna t.ex. för att aktieägarens diskmaskin eller akvarium eller någon annan apparat som aktieägaren ansvarar för överraskande går sönder. Om det inte kan anses att en skada har orsakats av bolaget men inte heller att den har orsakats av aktieägaren, ska normerna för underhållsansvaret tillämpas. Eftersom skadorna på ytorna i lägenheten i exempelfallet inte beror på ett fel i konstruktionen eller i en annan del av byggnaden som bolaget har underhållsansvaret för, eller på reparation av ett sådant fel, svarar bolaget inte för iståndsättandet av den skadade aktielägenheten invändigt. Eftersom läckaget har orsakats av aktieägarens egen apparat är det motiverat att aktieägaren står för kostnaderna för att riva upp ytmaterialen och återställa dem. I exempelfallet ska bolaget svara för kostnaderna för en eventuell reparation av konstruktionerna med tillhörande torkning, även om konstruktionerna inte hade behövt repareras om inte aktieägarens apparat hade gått sönder.

Om vattenskadan i exempelfallet också drabbar ytorna i andra aktielägenheter till följd av att vattnet sprider sig till dem via konstruktionerna, ska bolaget enligt förslaget

t.ex. svara för att konstruktionen i aktielägenheten under repareras och ytbeläggningarna återställs till basnivån. Den mer omfattande ersättningskyldigheten gentemot den aktieägare som besitter aktielägenheten i våningen under baserar sig på att vattnet har kommit in i aktielägenheten via en konstruktion som bolaget har underhållsansvar för.

Om den aktieägare som äger apparaten har vållat skadan, kan bolagets reparationskostnader tas ut hos aktieägaren enligt denna lag och allmänna skadeståndsprinciper. Bedömningen av en aktieägars skadeståndsansvar kan också påverkas av aktieägarnas skyldighet enligt 3 § 2 mom. att sköta de lokaler de besitter omsorgsfullt. En aktieägare som har vållat en skada kan vara skyldig att betala skadestånd också för skada som en annan aktieägare har orsakats. Om en motsvarande skada uppstår t.ex. av att en apparat som en hyresgäst äger går sönder, ska allmänna skadeståndsrättsliga regler tillämpas i fråga om hyresgästens eventuella skadeståndsansvar gentemot bolaget och andra aktieägare.

I det föreslagna 3 mom. preciseras innebörden av bolagets ansvar enligt 2 mom. Bolagets ansvar enligt 2 mom. avser för det första konstruktioner, isoleringar och system som bolaget självt har låtit installera. Bolaget ansvarar dock inte för konstruktioner, isoleringar och system som det har varit tvunget att låta göra sedan aktieägaren har försummat sitt underhållsansvar på ett sådant sätt att bolaget har varit tvunget att låta utföra åtgärden med stöd av 4 § 1 mom. Uttrycket ”installerat” avser således installationer som bolaget har gjort frivilligt.

Även om bolaget ursprungligen har installerat ett system eller åtagit sig ansvaret för det, har bolaget dock rätt att välja hur det tillhandahåller aktieägarna olika slag av basservice. Bolagets underhållsansvar gäller inte ett basservicesystem som har tagits ur bruk och som bolaget har ersatt med ett annat, även om det gamla systemet har lämnats kvar när ett nytt har installerats.

Tidigare har många bostadsaktiebolag t.ex. använt sig av ett uppvärmningssystem baserat på eldstäder i lägenheterna. När ett bolag har övergått från uppvärmning baserad på dessa eldstäder till fjärrvärme eller elburen centralvärme, behöver bolaget inte underhål-

la gamla eldstäder och inte heller rökkanalerna. En aktieägare som vill fortsätta att använda en eldstad eller senare ta rökkanalen i bruk ska svara för alla kostnader för de reparationer som eventuellt behövs. Man ska också beakta att en aktieägare inte har rätt att iståndsätta en rökkanal mot bolagets vilja, eftersom aktieägarens rätt att utföra underhålls- och ändringsarbeten i regel bara gäller lägenheten invändigt. Om en reparation utförs fackmässigt, hör det i regel till god förvaltningssed i bostadsaktiebolagen att godkänna den. Om det i en aktielägenhet finns eldstäder (öppna spisar, kakelugnar) som har installerats av bolaget närmast som inredningsdetaljer och vars främsta syfte alltså inte är att hålla lägenheten varm, kan bolaget inte sluta att underhålla de system som är kopplade till dem, t.ex. rökkanalerna, på samma sätt som när man byter uppvärmningssystem.

I framtiden kan det bli vanligare att bolagets underhållsskyldighet upphör, åtminstone i takt med att telekommunikationsförbindelserna utvecklas: om det gamla trådtelefonsystemet används bara i några aktielägenheter och alla lägenheter har ett system som tillhandahåller en ersättande tjänst, kan bolaget antagligen sluta underhålla det gamla systemet om det vill. Den tekniska utvecklingen och det ändrade utbudet av tjänster kan också leda till att de traditionella antenn- och kabel-tv-förbindelserna ersätts med bredbandstjänster som också förmedlar televisionens och radions traditionella programtjänster till aktielägenheterna.

Bolagets ansvar omfattar sådana konstruktioner, isoleringar och system som bolaget har åtagit sig ansvaret för. Bolaget ska anses ha godkänt en aktieägars underhålls- eller ändringsarbete, om aktieägaren har gjort en anmälan till bolaget om arbetet och bolaget har haft en möjlighet att reagera på anmälan men inte har gjort det. Det ska dock observeras att 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.

Bolagets jakande svar på en anmälan om underhålls- eller ändringsarbete, eller dess passivitet, kan således inte i sig ses som ett tecken på bolagets vilja att åta sig underhållsansvaret för en installation. Bolaget kan anses ha tagit på sig ansvaret för en installation bara om det utifrån aktieägarens anmälan uttryckligen har fattat ett beslut att åta sig ansvaret. Om bolaget dock i regel har åtagit sig ansvaret för vissa av aktieägarnas ändringsarbeten (t.ex. våtrum som har byggts i efterhand) men det formella godkännandet saknas eller har glömts bort i fråga om någon aktieägare, kan bolaget enligt en bedömning från fall till fall anses ha tagit på sig ansvaret för ändringen, om den motsvarar ändringar som bolaget uttryckligen har godkänt och bolaget t.ex. har underhållit ändringen. Däremot innebär det faktum att bolaget har godkänt att en ändring görs och övervakat utförandet inte att bolaget skulle ha tagit på sig ansvaret för denna ändring.

Enligt det föreslagna momentet ska bolaget utöver installationer som det uttryckligen har åtagit sig ansvaret för också ansvara för underhållet av sådana installationer som en aktieägare gjort och som motsvarar en åtgärd som bolaget vidtagit eller godkänt och som har planerats, genomförts och övervakats på ett riktigt sätt, även om bolaget inte har fattat något särskilt beslut om att åta sig ansvaret för detta underhåll.

Man måste avgöra från fall till fall om en installation motsvarar en åtgärd som bolaget har utfört eller åtagit sig ansvaret för. Det ska t.ex. kunna ses som bevis på motsvarighet om bolaget har utfört motsvarande installationer i andra lägenheter som den som aktieägaren låtit utföra. En installation ska också anses motsvara en åtgärd som bolaget har vidtagit eller åtagit sig ansvaret för, om bolaget utifrån aktieägarens underhållsanmälan har konstaterat att installationen motsvarar en installation som bolaget har utfört.

Nu för tiden låter man ofta göra ändringsarbeten i bostäderna på aktieägarnas önskan redan under byggfasen, och bostäderna kan, i synnerhet i fråga om de delar som aktieägarna har underhållsansvaret för, vara individuella redan när de överläts till aktieägarna. I dessa fall kan det vara svårt att ange den "basnivå" som bolaget iakttar och utgående

från vilken underhållsansvarets omfattning ska avgöras, eller hurdana konstruktioner, isoleringar eller system som ska anses motsvara en åtgärd som bolaget har utfört eller godkänt. De extra installationer eller de installationer som avviker från standardutrustningen på aktieägarens önskan har gjorts i en nybyggnad redan innan lägenheten överläts är inte på bolagets ansvar, om kostnaderna för att iståndsätta dem är betydligt större än för standardutrustningen. Å andra sidan är det möjligt att den ursprungliga nivå eller "standardutrustning" som bolaget iakttar inte ens existerar: byggandet kan ända från början ske helt och hållet enligt aktieägarens önskemål genom en kombination av olika val och delar av större helheter. Det måste avgöras från fall till fall vad som ska anses utgöra standardutrustning och således omfattas av bolagets ansvar. Det avgörande när utrustningens normala standard bedöms ska inte heller i fråga om nybyggnader anses vara den tekniska lösningen, utan uttryckligen kostnaderna för underhållet (HD 2003:80).

Det rekommenderas att närmare föreskrifter om underhållsansvaret tas med i bolagsordningen i synnerhet i de fall då man redan i byggfasen gör betydande ändringar i lägenheterna i enlighet med aktieägarnas individuella önskemål.

Vid nyproduktion är bolaget, entreprenören och aktieägaren i regel i praktiken en och samma instans under byggfasen. Även om den föreslagna paragrafen innehåller bestämmelser om installationer som bolaget har låtit göra eller åtagit sig ansvaret för och om konsekvenserna av dem, ska bestämmelsen ändå inte på något sätt begränsa eller minska de skyldigheter och det ansvar som dessa instanser med stöd av markanvändnings- och bygglagstiftningen, lagstiftningen om bostadsköp och andra tvingande bestämmelser har gentemot de aktieägare som köpt aktier.

I det föreslagna 4 mom. har man särskilt skrivit in bolagets ansvar för underhållet av byggnadens utsida vid balkongerna. Behovet av ändringen har samband med den precisering av aktieägarens besittningsrätt som föreslås i 1 kap. 3 § 2 mom.

Även om en balkong som uteslutande används av en enda aktieägare anses ingå i ak-

tieägarens besittning, ska bolaget ha underhållsansvaret för byggnadens klimatskärm.

Bolaget ska enligt den föreslagna paragrafen ansvara för konstruktionen hos balkongväggarna och deras beläggning, balkongplattans vattenisolering och andra delar som ska räknas till konstruktionen. Detsamma gäller balkongens bakre vägg.

En balkong är inte ett slutet utrymme, och därför kan också rätt små åtgärder som vidtas invändigt på balkongen påverka byggnadens utseende. Bolaget föreslås därför ha rätt att förbjuda en aktieägare att utföra reparationsarbeten också på enbart estetiska grunder, i motsats till vad som är fallet i fråga om invändiga reparations- och ändringsarbeten i en lägenhet. En aktieägare kan t.ex. inte utan bolagets uttryckliga samtycke lägga panel på eller måla byggnadens yttervägg på det ställe där balkongen finns, även om det är innanför gränserna för balkongen. En åtgärd som om den görs invändigt i en lägenhet ska räknas som underhållsarbete som får göras utan en anmälan till bolaget kan således i fråga om en balkong utgöra ändringsarbete som bolaget kan förbjuda om det vill.

Eftersom en balkong påverkar byggnadens utseende och eftersom reparationsarbetena, bl.a. på grund av den belastning som vädrets växlingar medför, kräver särskilt tekniskt kunnande och användning av en viss sorts material, skulle många underhållsarbeten utförda av en aktieägare i praktiken kunna påverka de delar av byggnaden som bolaget har underhållsansvaret för, om arbetena misslyckades. Därför ska de enligt den föreslagna 7 § anmälas till bolaget i förväg.

3 §. Aktieägares underhållsansvar. Paragrafens 1 mom. motsvarar bestämmelsen om aktieägares underhållsansvar i 78 § 2 mom. i den gällande lagen. Den föreslagna presumptionsregeln motsvarar den gällande lagens bestämmelser om aktieägarens underhållsansvar, med undantag för de i 2 § 2 mom. avsedda basservicesystem som bolaget blir ansvarigt för och de kranar och toalettstolar med tillhörande utrustning som överförs på aktieägarnas ansvar. Utgångspunkten för aktieägarens underhållsansvar ska fortfarande vara att aktieägaren svarar för aktielägenheten invändigt och för de installationer och apparater där som ingår i lägenhetens stan-

dardutrustning, till den del de inte är nödvändiga för att de bassystem som bolaget underhåller ska fungera eller utgör delar som slits i normalt bruk. Aktieägarens underhållsansvar ska således fortfarande omfatta t.ex. ytmaterial på lägenhetens golv, väggar och tak, skåpuppsättningar, garderober och annan inredning som hör till aktielägenheten, oberoende av om de har fästs i konstruktionerna eller inte, liksom även anläggningar och utrustning som finns i aktielägenheterna (och som inte hör till de basservicesystem som bolaget underhåller). Det föreslås däremot inte vara aktieägarens skyldighet att reparera t.ex. vatten-, värme- eller ljudisoleringar, bärande konstruktioner eller de vattenlås, avloppsbrunnar eller brunnstätningar som hör till avloppssystemet.

Numera bygger också valet av vattenarmatur, inklusive kranar och toalettstolar med tillhörande utrustning, i avsevärt högre grad än förr på inredningsfrågor. Därför är det inte ändamålsenligt att bolaget i fortsättningen ska ansvara för kranarna och toalettstolarna med tillhörande utrustning. När det gäller denna vattenarmatur talar också det faktum för en överföring av ansvaret på aktieägarna att kvaliteten och priset på de kranar och toalettstolar med tillhörande utrustning som aktieägarna installerar kan vara mycket olika även i samma bolag. Enligt förslaget ska aktieägarna ha underhållsansvaret för aktielägenheternas alla tvättställ, kar, bassänger och motsvarande, för alla kranar och för alla toalettstolar med tillhörande utrustning. I överensstämmelse med den gällande lagen ansvarar aktieägaren också för toalettstolen, sitsen, locket och vattencisternen.

Aktieägarna ska svara för att bl.a. snö, vatten och skräp avlägsnas från balkongerna och de andra områden utanför byggnaden som de besitter, så att inte bolaget eller andra aktieägare orsakas olägenheter. De utrymmen som en aktieägare besitter med stöd av sina aktier bestäms utifrån bolagsordningen.

I det föreslagna 2 mom. föreskrivs för tydlighetens skull om aktieägarnas skyldighet att sköta sina lägenheter så att de delar av fastigheten, byggnaden eller lägenheten som bolaget ansvarar för inte skadas annat än på grund av slitage som orsakas av sedvanlig användning. Som modell för bestämmelsen

har 25 § 1 och 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) använts. Det är meningen att aktieägarens vårdplikt ska gälla alla de byggnadens delar och all den utrustning som finns i de lokaler och utrymmen som aktieägaren besitter och som bolaget svarar för enligt lag eller bolagsordningen.

I vårdplikten ingår inte bara att undvika att delar som bolaget har ansvaret för skadas utan också att ge akt på deras skick och att anmäla eventuella fel (se den föreslagna 8 §). Men vårdplikten omfattar också det normala underhåll som ankommer på aktieägaren själv: aktieägaren ska se till att bl.a. ytbeläggningarna är i tillräckligt gott skick. Om underlåtelse att underhålla ytmaterialet på normalt sätt leder till att konstruktionen skadas, är aktieägaren ansvarig för skadan.

I aktieägarens vårdplikt ingår också att använda lägenheten och bolagets eventuella installationer och apparater som finns i den på normalt sätt. Reparationskostnader för skador som orsakats av att lägenheten inte har hållits varm, ventilationen kontinuerligt har hållits avstängd eller andra liknande skäl kan tas ut hos aktieägaren med stöd av att vårdplikten har försummats. Bedömningen av aktieägarens ansvar påverkas inte av om användningen av bolagets apparater medför kostnader för aktieägaren eller inte. Ventilationsaggregatet kan t.ex. vara kopplat till lägenhetens elmätare så att aktieägaren svarar för luftkonditioneringens elförbrukning enligt sitt eget elavtal. Aktieägaren får inte för att spara på sina egna boendekostnader t.ex. stänga av luftkonditioneringen för så lång tid att bristen på tillräcklig ventilation kan leda till mögel- eller andra fuktskador.

När bolaget är skyldigt att gå med på att aktieägaren utför underhållsarbeten i en byggnad som bolaget äger, ska aktieägaren se till att underhållsarbetena inte skadar delar av byggnaden som bolaget ansvarar för. Om aktieägarens underhålls- eller reparationsarbete t.ex. kräver att konstruktioner eller andra delar av byggnaden som bolaget i regel har underhållsansvaret för först rivs eller monteras ner, ska aktieägaren på egen bekostnad se till att dessa delar återställs efter underhållsarbetet.

I en omsorgsfull användning av en aktielägenhet ingår också att inte lämna lägenheten

tom för en lång tid utan lämplig tillsyn. Lägenhetens ålder, utrustning och skick inverkar på vad som kan räknas som omsorgsfull tillsyn. Om lägenheten står tom länge, ska aktieägaren se till att lägenhetens skick och eventuella fel kontrolleras regelbundet. Då ligger det ofta i aktieägarens intresse att också underrätta bolaget om att lägenheten står tom för en längre tid. Även om detta inte påverkar ansvarsförhållandena mellan bolaget och aktieägaren, kan det hända att bolaget upptäcker eventuella skador snabbare om man vet att lägenheten står tom.

Aktieägarens ansvar kan grunda sig på försummelse av normalt bruk, anmälningsskyldighet eller underhållsskyldighet. Aktieägaren ska fortfarande inte svara för de skadade delar av lägenheten som omfattas av bolagets underhållsansvar, om det är fråga om sedvanligt slitage på lägenheten. Om delar av lägenheten som bolaget ansvarar för går sönder på grund av aktieägarens vårdslöshet, bestäms aktieägarens skyldighet att ersätta skadan enligt bestämmelserna om skadestånd i 24 kap. och allmänna skadeståndsrättsliga principer.

Enligt de allmänna principerna för bevisbörda ska den som besitter någon annans egendom i regel visa att egendomen inte har skadats genom hans eller hennes vållande. En lokal eller ett utrymme som en aktieägare besitter kan jämföras med sådan egendom: lägenheten eller något annat utrymme som bolaget äger är varaktigt i aktieägarens besittning och står till dennes förfogande. Inom den juridiska litteraturen är den vedertagna ståndpunkten dock att ett bostadsaktiebolag måste bevisa aktieägarens vållande eller uppsåt för att få ersättning för skada på delar av en byggnad som omfattas av bolagets underhållsskyldighet. Detta är motiverat när det gäller delar av byggnaden som finns under ytstrukturen, eftersom de i regel inte påverkas av sedvanlig användning av lägenheten.

När det gäller lägenheten invändigt är det dock ändamålsenligt att det i relationen mellan aktieägaren och bolaget är aktieägaren som har bevisbördan. Aktieägarna ska således kunna visa att de inte har varit vårdslösa i skötseln av lägenheterna och inte har vållat skada genom sina åtgärder eller försummelser. Anledningen till detta är att aktieägaren,

som besitter aktielägenheten, i regel har bättre möjligheter än bolaget att lägga fram bevis i frågan.

Utförande av underhållsarbete

4 §. Utförande av underhållsarbete i aktielägenheter. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen. Bestämmelsen grundar sig på det ändringsbehov som har kommit fram i praktiken.

Om en aktieägare försummar sin underhållsskyldighet, har bolaget enligt 78 § 1 mom. i den gällande lagen rätt att utföra en reparation som är nödvändig. Vad som är nödvändigt har inte definierats vare sig i lagen eller i förarbetena till den. Enligt förarbetena ska aktieägaren stå för bolagets kostnader för arbetet (RP 216/1990, s. 59), men detta framgår inte av lagen. Enligt den gällande lagen kan en aktieägare som kräver att bolaget ska utföra underhåll väcka talan i en allmän underrätt och yrka att bolaget, som har ansvar för underhållet, förpliktas att vidta åtgärder. Bolaget kan också föra motsvarande talan mot aktieägaren. Detta förfarande är dock ofta alltför tungt och långsamt. Många gånger gäller försummelserna sådana reparationsarbeten till ringa kostnader som dock kan ha en betydelse som är större än ringa med tanke på boendet eller underhållet av fastigheten. I dessa fall låter den part som blir lidande till följd av felet vanligen bli att väcka talan på grund av den kostnadsrisk som är förknippad med en rättegång och på grund av det långsamma förfarandet.

För att bestämmelserna om underhållsansvar inte bara ska ha en principiell betydelse, bör bolaget och aktieägarna för att kunna trygga sina rättigheter ha en effektiv möjlighet att reagera på försummelser från den part som är underhållsansvarig. Realiseringen av underhållsansvaret kan främjas genom en bestämmelse som ger bolaget rätt att låta utföra underhållsarbete på en aktieägares bekostnad, om aktieägaren försummar sin skyldighet. Denna rätt vore motiverad åtminstone så till vida att den för aktieägarens del utgör ett klart mildare tillvägagångssätt än att lägenheten tas i bolagets besittning på grund av vanvård (81 § 1 mom. i den gällande lagen). Ak-

tieägaren bör också ges samma möjlighet att låta utföra sådana reparationer invändigt i lägenheten som bolaget har underhållsansvaret för.

Bolagets rätt enligt det föreslagna 1 mom. att låta utföra ett underhållsarbete är ett alternativ till att ta lägenheten i besittning. Efter som rätten att låta utföra reparationer är en mildare lösning för aktieägaren, kan detta förfarande oftast anses vara det som först ska tillämpas. Att bolaget tar lägenheten i sin besittning ska i regel vara motiverat bara om reparationsarbetena annars inte kan utföras, t.ex. om aktieägaren hindrar att reparationerna inleds, eller om det finns någon ytterligare orsak till denna åtgärd. För att undvika en ekonomisk risk för bolaget kan det vara motiverat att ta lägenheten i bolagets besittning i stället för att låta utföra reparationer också i det fallet att kostnaderna för det nödvändiga underhållet är avsevärda och aktieägaren skäligen inte kan bedömas klara av att betala bolaget ersättning för dem.

Bolaget ska vara omsorgsfullt när det låter utföra ett underhållsarbete. Beroende på arbetets art och omfattning och andra omständigheter kan bolaget bli tvunget att låta utarbeta en separat plan för projektet eller att t.ex. ordna ett anbuds förfarande. Då måste ett eventuellt val av en annan entreprenör än den som kommit med det billigaste budet kunna motiveras.

Bolagets anmälningsskyldighet enligt den föreslagna 6 § ska tillämpas också på underhållsarbeten som bolaget har rätt att låta utföra på en aktieägares bekostnad, med undantag för brådskande arbeten (se 6 § 2 mom.).

Aktieägarens rätt enligt det föreslagna 2 mom. att låta utföra ett arbete på bolagets bekostnad är i fråga om brådskande arbeten (första meningen) en kodifiering av rådande rättsläge. I övrigt understryker denna rätt för aktieägaren bolagets underhållsansvar, och den är avsedd som ett primärt rättsskyddsmedel för aktieägaren (jämfört med skadeståndsansvar i efterhand).

Vilken underlåtelse som helst av bolaget att vidta en underhållsåtgärd ska inte ge aktieägaren rätt att låta utföra arbetet, utan underlåtelser ska ha en betydelse som är större än ringa. En enbart estetisk olägenhet kan i regel knappast vara större än ringa på det sätt som

avses i paragrafen, utan för att aktieägaren ska ha rätt att låta utföra ett arbete måste felet ha en konkret inverkan t.ex. på möjligheten att använda lokalerna eller på säkerheten.

Dessutom ska aktieägarens rätt att låta utföra en reparation som är på bolagets ansvar förutsätta att bolaget har fått en skriftlig anmälan om reparationsbehovet men inte utan dröjsmål har vidtagit tillräckliga åtgärder. Vilka åtgärder som är tillräckliga måste avgöras särskilt i varje enskilt fall.

Enligt det föreslagna 3 mom. ska bolaget eller aktieägaren ersätta inte bara reparationskostnaderna utan också de nödvändiga och skäliga kostnader som utredningen av felet, planeringen och övervakningen medför.

Det föreslås att aktieägarna ska underrätta bolaget i förväg om arbete som de låter utföra med stöd av 4 § (se 7 § 5 mom.).

5 §. Utförande av underhållsarbete i lokaler som bolaget besitter. I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse. Förslaget grundar sig på det ändringsbehov som har kommit fram. I paragrafen föreslås en bestämmelse om en aktieägares rätt att i en lokal som bolaget besitter låta utföra underhållsarbete som bolaget ansvarar för och som är nödvändigt för att lägenheten ska kunna användas normalt. En sådan exceptionell situation kan uppkomma t.ex. om bolaget trots att myndigheterna utfärdat ett användningsförbud inte vidtar åtgärder för att reparera en skadad grund eller ett ventilationssystem som fungerar bristfälligt.

Avvikande från den föreslagna 4 § (utförande av underhållsarbete i aktielägenheter) ska underhållsarbetets brådskande natur inte i sig ha någon betydelse vid en bedömning av om en aktieägare har rätt att låta utföra ett arbete med stöd av 5 § eller inte. Ett absolut villkor för att denna rätt ska föreligga i fråga om lokaler som bolaget besitter är enligt förslaget alltid att försummelsen av underhållsskyldigheten avsevärt begränsar en sådan användning av en lokal som är i aktieägarens besittning som anges i bolagsordningen. Om t.ex. ventilationen i en lägenhet är otillräcklig med beaktande av de nya myndighetskrav som gäller för användningsändamålet i fråga, kan användningen av lokalen för det ändamålet förbjudas genom ett myndighetsbeslut. Även om iståndsättandet av ventilationen

kräver att arbeten utförs i lokaler som bolaget besitter, ska aktieägaren då ha rätt att låta utföra ett underhållsarbete som ankommer på bolaget, om bolaget inte självt tar hand om frågan.

En aktieägares rätt att låta utföra reparationer i lokaler som bolaget besitter ska inte gälla fel som stör användningen av andra lokaler än de som aktieägaren besitter i enlighet med bolagsordningen. En aktieägare kan enligt förslaget inte på bolagets bekostnad låta måla t.ex. tvättstugan eller väggarna i ett förråd som aktieägaren hyr av bolaget eller låta reparera en läckande kran i ett källarförråd som ställts till aktieägarens förfogande, även om bolaget inte sköter om reparationerna.

Enligt ordalydelsen i det föreslagna 1 mom. gäller rätten att låta utföra ett arbete underhåll, så bestämmelsen kan gälla också återuppbyggnaden av en totalförstörd byggnad eller lägenhet. Bestämmelsen avses inte gälla ändringar av byggnadens isoleringar eller luftkonditionering i överensstämmelse med normer som trätt i kraft efter det att huset byggdes, om bolaget har rätt men inte skyldighet att följa standarden enligt de nya normerna i sitt underhållsarbete. I fråga om det sistnämnda ska aktieägarens rätt till ett sådant ändringsarbete avgöras med stöd av 5 kap. När ett reparationsarbete utförs i enlighet med ändrade myndighetsföreskrifter i en situation där ett reparationsbehov har uppkommit och reparationen inte längre kan göras enligt den tidigare standarden, är det dock fråga om underhåll och inte om ändring. Den föreslagna bestämmelsen i 1 mom. om aktieägarens rätt att låta utföra underhållsarbete kan alltså tillämpas om det är nödvändigt att höja standarden.

Det ska också anses vara fråga om underhåll när t.ex. ventilationen förbättras i överensstämmelse med standarden enligt ändrade myndighetsföreskrifter, om lägenhetens användningsändamål har specificerats (t.ex. ”restaurang”) i bolagsordningen eller bygglovets och det annars inte längre vore möjligt att fortsätta använda lokalen enligt användningsändamålet på grund av de ändrade föreskrifterna.

Användningsändamålet för en aktielägenhet anges dock ofta rätt vagt; det kan hända att det användningsändamål som anges i bo-

lagsordningen är t.ex. "affärslokal". Det föreslagna 1 mom. är inte tillämpligt om aktieägaren i en sådan aktielägenhet idkar verksamhet som på grund av ändrade myndighetsföreskrifter för att kunna fortsätta förutsätter renovering av lokaler som bolaget besitter, om det utan renoveringen fortfarande går att använda lägenheten till annat inom ramen för det allmänt angivna användningsändamålet. Däremot kan det hända att aktieägaren då har rätt att utföra ändringsarbeten i bolagets lokaler på egen bekostnad med stöd av den föreslagna 5 kap. 8 §. På samma sätt ska man bedöma de fall där aktieägaren inom ramen för det allmänt angivna användningsändamålet vill ändra på sin verksamhet och den nya verksamheten förutsätter arbeten i bolagets lokaler. Det handlar då inte om underhåll utan om ändringsarbete, så aktieägaren ska inte heller ha rätt att låta utföra arbetet på bolagets bekostnad.

Aktieägarens rätt att låta utföra en reparation som är på bolagets ansvar förutsätter i överensstämmelse med den föreslagna 4 § att bolaget har fått en skriftlig anmälan om reparationsbehovet men inte utan dröjsmål har vidtagit tillräckliga åtgärder.

Enligt det föreslagna 2 mom. måste det avgöras särskilt i varje enskilt fall vilka åtgärder som är tillräckliga.

I 3 mom. föreslås att bolaget ska ersätta inte bara reparationskostnaderna utan också de nödvändiga och skäligena kostnader som utredningen av felet, planeringen och övervakningen medför.

Det föreslås att aktieägarna ska vara skyldiga att underrätta bolaget i förväg om arbete som de låter utföra med stöd av 5 § (se 7 § 5 mom.).

Anmälan om och tillsyn över underhåll

6 §. Bolagets anmälningsskyldighet. I den gällande lagen finns ingen motsvarande uttrycklig bestämmelse om bolagets skyldighet att underrätta om underhållsarbeten, och praxis varierar stort från bolag till bolag. Det är dock viktigt att aktieägaren och den som har nyttjanderätt till lägenheten i tillräckligt god tid får vetskap om underhållsarbeten som

kommer att inverka på användningen av lägenheten. Därför är det motiverat att införa en bestämmelse om detta i lagen.

I 1 mom. föreslås ingen exakt tid för när anmälan senast ska lämnas. De underhållsarbeten som omfattas av anmälningsskyldigheten kan variera avsevärt till art och omfattning, och det finns ingen orsak att göra det svårare för bolagen att utföra nödvändiga reparationsarbeten. Därför är det inte ändamålsenligt att ange en exakt tid för när anmälan senast ska lämnas.

Anmälan kan lämnas redan innan bolagsstämman slutligt har fattat beslut om arbetet, och den behöver ännu inte innehålla några utförliga uppgifter om arbetet i detalj. Även en rätt allmänt hållen anmälan kan räcka, bara aktieägaren utifrån anmälan tillräckligt väl kan bedöma hur arbetet huvudsakligen kommer att påverka användningen av den egna lägenheten. Det kan t.ex. hända att en grundlig renovering av vatten- och avloppsledningar förbereds i flera år innan arbetet utförs. Det ska anses vara tillräckligt om det nämns i stämmokallelsen att stämman ska behandla en rörrenovering som blir aktuell nästa år och som påverkar användningen av lägenheterna.

De tider som anges i lagen om hyra av bostadslägenhet för anmälan till de boende gäller bara reparationsarbeten som hyresvärden låter göra. Bestämmelserna om ett bolags skyldighet att anmäla kommande reparationer till aktieägarna står således inte i strid med den lagstiftningen, även om ingen exakt minimitid anges.

Det föreslagna 1 mom. innehåller inget särskilt formkrav för anmälan. Den kan således göras t.ex. muntligen, om det kan anses ändamålsenligt. Det ska dock alltid anses att anmälan har gjorts på tillräckligt sätt, om den har lämnas skriftligen till den adress som aktieägaren har uppgett för bolaget och dessutom till lägenheten, om den adress som aktieägaren har uppgett för bolaget inte är densamma som adressen till lägenheten.

I det föreslagna 2 mom. sägs för tydlighetens skull att anmälningsskyldigheten också gäller de situationer där ett bolag med stöd av 4 § på en aktieägares bekostnad låter utföra underhållsarbete som denne ansvarar för. Eftersom åtgärden grundar sig på aktieägarens

försummelse, får tiden mellan anmälan och inledandet av arbetet vara kortare än när bolaget låter utföra arbeten som det har underhållsansvaret för. Bolaget föreslås kunna låta utföra ett arbete som aktieägaren ska ansvara för till och med rätt kort efter anmälan, om aktieägaren före anmälan om att arbetet kommer att inledas har getts tillräckligt med tid att utföra den reparation som aktieägaren har underhållsansvaret för.

Det föreslagna 3 mom. innehåller en hänvisning till en särskild bestämmelse i 8 kap. 1 § där det föreskrivs om tillträde till en lägenhet i överensstämmelse med 79 § i den gällande lagen.

7 §. *Aktieägares anmälningsskyldighet i fråga om egna underhållsarbeten.* Den gällande lagen har ingen motsvarande bestämmelse om anmälan om underhållsarbete, utan anmälningsskyldigheten enligt den gällande 77 § avser bara ändringsarbete. En aktieägares underhålls- och ändringsarbete kan påverka bolaget och andra aktieägare på samma sätt, så det finns anledning att reglera anmälningsskyldigheten för en aktieägare som utför byggnadsarbete på samma sätt i båda fallen. Därför är det motiverat att utsträcka anmälningsskyldigheten till att gälla också underhållsarbete. Bestämmelserna om anmälan om ändringsarbete i 5 kap. och i 77 § i den gällande lagen har använts som modell för paragrafen.

Enligt det föreslagna 1 mom. är ett villkor för att anmälningsskyldigheten ska uppkomma att underhållsarbetet kan inverka på en del av en fastighet, byggnad eller lägenhet som någon annan än aktieägaren själv ansvarar för eller på användningen av lokaler som bolaget eller en annan aktieägare besitter. Endast om det är klart att arbetet inte har de ovan beskrivna konsekvenserna behöver ingen anmälan göras. När en aktieägare bara återställer en del av byggnaden som är på aktieägarens ansvar i dess ursprungliga skick utan att på något sätt modernisera eller i övrigt ändra den, kan resultatet av arbetet, om detta är rätt utfört, inte påverka byggnadens delar eller användningen av lokalerna på det sätt som avses i bestämmelsen: underhållet medför ingen förändring jämfört med utgångsläget. Anmälningsskyldigheten föreslås ändå för att bolaget ska kunna försäkra sig

om att arbetet planeras, utförs och dokumenteras på ett tillräckligt sätt. För bolaget och andra aktieägare kan t.ex. en reparation av ytor, konstruktioner och rör i ett gammalt badrum medföra lika stor skada som om det byggs ett nytt badrum.

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. Däremot ska anmälningsskyldighet i regel gälla vid ändring av ytbeläggningar: om man t.ex. lägger en ny sorts ytbeläggning på ytterdörren eller fönsterkarmarna som kan göra att det samlas fukt, är det fråga om ett ändringsarbete som ska omfattas av bestämmelserna i 5 kap. om anmälan om ändringsarbete. Likaså ska det räknas som ändringsarbete som måste anmälas när en plastmatta ersätts med parkett, om det t.ex. kan leda till att nivån på de ljud som hörs till andra lägenheter när man går i lägenheten blir störande. Byte av vattenarmatur som aktieägaren svarar för ska också anmälas till bolaget, eftersom det måste kunna försäkra sig om att den nya armaturen passar ihop med bolagets system och att den installeras rätt.

De effekter på en annan aktieägares lägenhet som avses i momentet kan också vara förändringar som kan observeras med sinnet. Då framgår effekten t.ex. som en förändring i fuktighet, temperatur eller ljus.

Underhållsarbete medför ofta störningar såsom damm och oljud medan arbetet pågår, och man kan t.ex. vara tvungen att använda hissen kontinuerligt också långa tider för att transportera utrustning och material för renoeringen till lägenheten. Detta påverkar oundvikligen också användningen av dessa utrymmen tillfälligt. Men det är inte sådana konsekvenser som avses i momentet. Enbart det faktum att ett underhållsarbete medför oljud eller damm som ska anses som normalt medför alltså inte anmälningsskyldighet, utan denna skyldighet ska anses uppkomma bara om resultatet av underhållsarbetet kan inverka på en del av en byggnad som bolaget eller en annan aktieägare ansvarar för eller på användningen av lokaler som bolaget eller en annan aktieägare besitter. En aktieägares un-

derhållsarbete kan inverka på de delar av byggnaden som bolaget ansvarar för t.ex. om underhållsarbetet kräver att en anläggning som bolaget har underhållsansvaret för monteras ner och sedan tillbaka. Även om det inte är ett underhållsarbete som behöver anmälas, kan bolaget t.ex. i sina ordningsstadgar förutsätta att en aktieägare som förbereder ett underhållsarbete anmäler detta, om arbetet medför damm eller andra olägenheter som påverkar de andra aktieägarna.

En anmälan om underhållsarbete ska göras skriftligen på förhand. Om arbetet inleds utan att någon anmälan har gjorts, kan bolaget kräva att arbetet avbryts tills en lämplig anmälan har gjorts (säkerhetsåtgärd eller handräckning).

Avvikande från den gällande bestämmelsen om anmälan om ändringsarbete föreslås det att anmälan om underhåll alltid ska lämnas till bolaget, som i sin tur ska underrätta andra aktieägare om anmälan, ifall underhållsarbetet kan medföra olägenheter för dem.

Avsikten med anmälningsskyldigheten är att ge bolaget (och andra aktieägare) en möjlighet att reagera efter att anmälan har lämnats, t.ex. genom att ställa villkor för arbetet. Villkoren kan dock inte gälla oljud, damm och lukt som arbete utfört i enlighet med god byggnadssed normalt orsakar; detta måste de andra aktieägarna och boende stå ut med inom rimliga gränser. När bolaget och andra aktieägare har fått anmälan kan de överväga att vidta tillfälliga arrangemang som gäller användningen av byggnaden eller en annan lägenhet och som behövs medan underhållsarbetet pågår liksom även att ordna tillräcklig övervakning. Det föreslås ingen exakt tid för när anmälan ska göras. Hur lång tid som är tillräcklig bestäms från fall till fall utifrån arbetets art och omfattning och andra omständigheter.

Underhållsarbete avviker från ändringsarbete genom att förhållandena (t.ex. hur en anläggning fungerar) vid underhåll fås att motsvara den situation som redan har godkänts en gång tidigare. Vid underhållsarbete försvagas således inte bolagets eller en annan aktieägares ställning jämfört med vad den ursprungligen har varit i förhållande till den aktieägare som utför underhållsarbetet. Således är det i regel knappast möjligt att förbjuda ett

underhållsarbete, men däremot ett ändringsarbete. Ett förbud är möjligt bara i undantagsfall, t.ex. om myndighetsföreskrifterna har ändrats så att det krävs en annan byggnadsteknisk lösning för att reparationen ska kunna göras enligt den nya standardnivån. Också då kan "förbudet" troligen bara vara temporärt: aktieägaren ska ges möjlighet att göra en ersättande installation.

På grund av underhållsarbetets karaktär har också omständigheter som framgår senare en annan betydelse för behandlingen av anmälan än när det gäller ändringsarbeten: bolaget eller en annan aktieägare kan inte förbjuda ett underhållsarbete i efterskott, även om det efter det att arbetet har utförts framkommer omständigheter som skulle ha påverkat bolagets eller aktieägarens ståndpunkt i frågan (ytterligare villkor för utförandet av arbetet).

Beroende på praxis i bolaget ska styrelsen antingen kunna behandla aktieägarens anmälan eller ge disponenten fullmakt att fatta nödvändiga beslut.

Enligt det föreslagna 2 mom. ska bolaget underrätta andra aktieägare om en aktieägares underhållsarbete, om arbetet kan inverka på en del av en fastighet, byggnad eller lägenhet som de besitter eller på användningen av lokaler som de besitter. Det blir alltså bolagets sak att avgöra vilka andra aktieägare som ska få en anmälan om arbetet.

Bolaget ska också avgöra på vilket sätt de andra aktieägarna informeras. I oklara fall föreslås det vara bolaget som ska visa att det har informerat om anmälan. Det ska dock alltid anses att bolaget har uppfyllt sin anmälningsskyldighet när informationen har lämnats till den adress som den andra aktieägaren har uppgett för bolaget (t.ex. per e-post).

Enligt förslaget i 3 mom. ska den aktieägare som utför underhållsarbetet ersätta bolaget och andra aktieägare för de nödvändiga och skäligen kostnader som behandlingen av anmälan medför. Detta är i överensstämmelse med principen att en aktieägares underhållsarbete inte får medföra några extra kostnader för bolaget och därigenom för andra aktieägare.

Vilka kostnader som är skäligen och nödvändiga ska avgöras särskilt från fall till fall med beaktande av underhållsarbetets art och

omfattning, förväntade olägenheter, behövliga utredningar och annat liknande.

Kostnader som bolaget ska få ersättning för kan t.ex. vara sammanträdesarvoden till disponenten och styrelseledamöterna för behandlingen av anmälan, om sammanträdesarvoden betalas i bolaget och en extra bolagsstämma måste hållas för behandlingen av anmälan, och de kostnader som bolaget orsakas när det låter utföra nödvändiga inspektioner i anslutning till underhållsarbetet. Utredningarna kan likaså medföra kostnader för en annan aktieägare t.ex. om den aktieägare som utför underhållsarbetet inte kan inhämta vissa utredningar.

En aktieägare som utför underhållsarbete kan inte heller ges rätt att själv låta göra utredningar i alla situationer, utan aktieägare som beslutar om ett eventuellt samtycke måste ha möjlighet att välja de källor och experter som de anser sig behöva som stöd för sitt beslut. På motsvarande sätt måste bolaget kunna lita på att det får en utredning om sådana aspekter och med sådan noggrannhet som det själv anser nödvändigt. Den som behöver en utredning har alltså rätt att själv inhämta den utredning som behövs, och den aktieägare som planerar underhållsarbetet ska svara för kostnaderna om de kan anses nödvändiga och skäligena.

Trots paragrafens rubrik och ordalydelse ska anmälningsskyldigheten och det anknytande ansvaret för kostnaderna för behandlingen av anmälan också gälla de fall där en aktieägare beställer underhållsarbetet eller anknytande planering och övervakning av någon annan. I enlighet med allmänna rättsprinciper ska den aktieägare som låter utföra ett underhållsarbete i relation till bolaget och andra aktieägare ansvara för de planerare, entreprenörer och övervakare som aktieägaren anlitar.

Enligt det föreslagna 4 mom. har bolaget rätt att kräva motsvarande utredning (t.ex. planer, utförande, övervakning) i fråga om en underhållsåtgärd som i fråga om ett ändringsarbete. Vid behov har bolaget eller en annan aktieägare rätt att kräva att en aktieägare som planerar underhållsarbete lämnar den kompletterande utredning som behövs. Bolagsledningen (eller en annan aktieägare) kan bli ansvarig för skada som den aktieäga-

re som planerar ett underhållsarbete orsakas på grund av krav på oväsentliga utredningar eller annat obefogat dröjsmål.

I momentet föreslås också en bestämmelse om bolagets och andra aktieägares rätt att ställa villkor för en aktieägares underhållsarbete. De har dock ingen rätt att förbjuda en aktieägare att utföra underhållsarbeten som är på dennes ansvar. Resultatet av underhållsarbetet måste emellertid alltid följa god byggnadssed. Det föreslås att bolaget eller en annan aktieägare t.ex. ska kunna ställa ytterligare villkor för att säkerställa att underhållsarbetet utförs med tillräcklig yrkesskicklighet. Särskild certifiering ska dock i regel kunna krävas bara om kravet baserar sig på lagstiftning om byggnadsarbeten (t.ex. elinstallationer).

Ett byggnadsarbete kan inte förbjudas utifrån de olägenheter som uppkommer medan arbetet pågår, men det går att ställa villkor för hur det utförs, så att oskäligen olägenheter kan undvikas. I regel får man stå ut med sedvanliga olägenheter medan byggnadsarbetet pågår (t.ex. sådant oljud och byggdamm från byggnadsarbetet som ska anses normalt), och dem kan bolaget inte förbjuda. Bolaget och andra aktieägare ska således gå med på att en aktieägare t.ex. renoverar sitt badrum och att detta kan medföra störande damm också utanför lägenheten. Det ska dock kunna ställas som villkor för arbetet att man ser till att det finns lämpligt dammskydd, att slutstädningen sköts och att avbrott i vattendistributionen meddelas på anslagstavlan i trappuppgången minst ett dygn i förväg. Det är självklart att bolaget alltid kan förutsätta att arbetena utförs enligt god byggnadssed så att de arbetsmetoder som tillämpas orsakar så lite problem som möjligt. Dessutom har bolaget rätt att sätta gränser t.ex. för vid vilka tidpunkter underhållsarbetet får utföras. Vidare kan det anses att bolaget kan kräva att aktieägaren utför en normal renovering som gäller inredningen inom sedvanlig tid, så att t.ex. innehavarna av grannlägenheterna inte behöver tåla allmänt acceptabla olägenheter i flera månader.

På samma sätt som man enligt den föreslagna bestämmelsen om ändringsarbeten i 5 kap. 4 § ska förfara med anledning av en aktieägares anmälan om ändringsarbete, ska

den aktieägare som förbereder ett underhållsarbete utan dröjsmål också informeras om ytterligare villkor för ändringsarbetet.

De villkor som bolaget eller en annan aktieägare ställer ska alltid vara nödvändiga och motiverade, och de får inte leda till att aktieägarens underhållsarbete försvåras oskäligt.

I det föreslagna 5 mom. föreskrivs om aktieägarens anmälningsskyldighet i situationer där bolaget har försummat sin underhållsskyldighet och aktieägaren låter utföra arbetet med stöd av 4 eller 5 § i lagförslaget. Eftersom anledningen till denna åtgärd är bolagets försummelse och bolaget har haft tid att förbereda sig för underhållsarbetet på grund av aktieägarens tidigare krav på att arbetet ska utföras, ska anmälan inte behöva göras i lika god tid som när aktieägaren utför underhållsarbete som ankommer på aktieägaren själv. Det kan rentav räcka med rätt kort varsel, beroende på fallet.

Inte heller i fråga om anmälan innehåll ska det enligt förslaget krävas samma exakthet som när en aktieägare gör en anmälan om sitt eget underhållsarbete, utan för att anmälningsskyldigheten ska bli uppfylld räcker det att åtgärdens innehåll anges i stora drag. Bolaget vet redan utifrån aktieägarens tidigare krav på underhåll vilka arbeten försummelsen gäller. Eftersom bolaget ansvarar för underhållet, ska det också vara insatt i vilka åtgärder underhållsarbetet förutsätter. När bolaget har försummat sin skyldighet ska aktieägaren således inte längre behöva redogöra i detalj för vilka enskilda åtgärder denne har för avsikt att vidta med stöd av sin rätt att låta utföra underhållsarbetet.

De lägre kraven på innehållet i en anmälan om inledande av ett arbete som aktieägaren låter utföra innebär givetvis inte att aktieägarens ansvar för att god byggnadssed iakttas eller att arbetet görs omsorgsfullt i övrigt skulle vara mindre än vid andra underhållsarbeten. Aktieägaren ska på lämpligt sätt sörja för planeringen av det arbete som ska utföras, ordnandet av tillräcklig övervakning, arbetets kvalitet och dokumentationen av åtgärderna för bolaget på precis samma sätt som i fråga om underhållsarbeten som aktieägaren själv ansvarar för.

En aktieägare ska inte heller kunna ersätta en anmälan om arbeten som aktieägaren själv har underhållsansvaret för med en anmälan om arbeten som aktieägaren låter utföra, även om de underhållsarbeten som är på aktieägarens ansvar utförs samtidigt med de arbeten som aktieägaren låter utföra och som är på bolagets ansvar. Aktieägaren ska enligt förslaget alltid anmäla sina egna underhållsarbeten i enlighet med 1—4 mom.

Eftersom bolagets försummelse är anledning till att en aktieägare låter utföra underhållsarbeten i enlighet med 4 och 5 §, ska aktieägaren inte vara skyldig att ersätta bolaget för de kostnader som behandlingen av anmälan medför (jfr 3 mom.).

Däremot ska bolaget också i detta fall underrätta andra aktieägare om anmälan, om arbetet kan inverka på deras aktielägenheter eller användningen av dem.

8 §. Aktieägares anmälningsskyldighet i fråga om underhåll som ankommer på bolaget. Enligt förslaget ska aktieägaren till bolaget anmäla sådana fel eller brister i aktielägenheten som bolaget är skyldigt att avhjälpa. Anmälan ska göras utan dröjsmål. Motsvarande bestämmelse finns i 78 § 2 mom. i den gällande lagen.

Med anledning av sin besittningsrätt är aktieägarna ansvariga gentemot bolaget för att lägenheterna används och sköts på rätt sätt. Aktieägarna ska därför underrätta bolaget om alla fel som de upptäcker och som bolaget ska ansvara för.

Med stöd av omsorgsplikten enligt 3 § 2 mom. i detta kapitel ska aktieägaren på sedvanligt sätt också ge akt på i vilket skick en lokal är som aktieägaren besitter i egenskap av aktieägare och som hyrs ut eller får stå tom. Ansvaret går inte att definiera exakt som relationen mellan kalendertiden och besöken i lokalen, utan den omsorg som ska anses vara sedvanlig måste bedömas från fall till fall utifrån den allmänna praxis som råder vid tidpunkten i fråga. Om aktieägaren inte har orsak att anta att hyresgästen är vårdslös eller vållar bolaget eller andra aktieägare olägenheter, kan aktieägaren lita på att hyresgästen i enlighet med hyreslagstiftningen och hyresavtalet underrättar aktieägaren om skador eller brister i lägenheten (24 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). Om aktieäga-

ren däremot på grund av hyresgästens beteende, kontakter från bolaget eller andra aktieägare eller av någon annan orsak har skäl att anta att lägenheten har ett fel som bolaget har underhållsansvaret för men som det inte vet om eller om hyresgästen i övrigt inte uppfyller den vårdplikt och anmälningsskyldighet som denne har utifrån hyresförhållandet, måste aktieägaren se till att lägenhetens skick kontrolleras så ofta som det behövs.

När lägenhetens skick övervakas måste man också beakta vilka rättigheter hyresgästen eller någon annan med nyttjanderätt till lägenheten har (t.ex. 22 § i lagen om hyra av bostadslägenhet). Besöken i lägenheten bör skötas så att användningen av den försvåras eller störs så lite som möjligt.

Om aktieägaren försummar sin anmälningsskyldighet, kan det leda till skadeståndsansvar i fråga om kostnaderna för att reparera sådana fel som hade kunnat undvikas om aktieägaren hade anmält felen till bolaget i tid. Följderna av underlåtelse att göra anmälningar behandlas också i motiveringen till skadeståndsbestämmelserna (24 kap.)

9 §. Tillsyn över underhållsarbete. I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse om bolagets rätt att övervaka aktieägarens underhållsarbete. Den gällande lagens bestämmelser om bolagets rätt att utöva tillsyn gäller bara aktieägarens ändringsarbete (77 §). För bolaget och andra aktieägare är en aktieägares byggnadsarbeten förknippade med samma risker vare sig det är fråga om renovering eller ändringsarbete (se motiveringen till 7 §). Båda kan medföra olägenheter för bolaget eller andra aktieägare, och därför måste bolaget ha rätt att övervaka också utförandet av underhållsarbeten. Bestämmelserna om rätten att utöva tillsyn över ändringsarbete i detta lagförslag och i 77 § i den gällande lagen har använts som modell för förslaget. Bestämmelsen gäller också aktieägare som låter en entreprenör eller någon annan utomstående utföra underhållsarbetet.

Det föreslagna *1 mom.* avviker från tillsynsrätten enligt 77 § 1 mom. i den gällande lagen genom att det för tydlighetens skull anges att man med övervakningen inte bara ska se till att byggnaden inte skadas utan uttryckligen också att inte heller fastigheten skadas. En aktieägares underhållsarbeten kan

vara av det slaget att de bara skadar andra delar av fastigheten är en byggnad. I ett radhusbolag kan det t.ex. hända att arbetsmaskinerna i samband med arbeten på ett gårdsområde som en aktieägare besitter skadar bolagets planteringar, ytstrukturer på bolagets gård, stuprör som lagts i marken eller andra system som tjänar användningen av byggnaden och som bolaget ansvarar för.

Även om det i momentet föreskrivs om bolagets rätt — inte skyldighet — att övervaka en aktieägares underhållsarbete, medför ledningens allmänna uppgifter (1 kap. 11 §) att styrelsen och disponenten också har en skyldighet att se till bolagets, dvs. aktieägarnas, gemensamma intressen i samband med en aktieägares underhållsarbete. Om underhållsarbetet kan ha en avsevärd inverkan på de delar av byggnaden som bolaget ansvarar för eller på fastigheten, ska tillsynen ordnas enligt detta. Om ingen tillsyn över huvud taget ordnas och arbetet vållar skador som hade kunnat undvikas genom tillsyn, kan styrelseledamöterna och disponenten bli skadeståndsskyldiga för den skada som orsakas bolaget. T.ex. i ett fall där ansvaret för underhållet av vattenledningarna eller vattenisoleringen har överförts på aktieägaren och aktieägaren inleder underhållsarbetet, kan arbetet ha en avsevärd inverkan på bolagets och andra aktieägares ställning. Därför måste bolaget se till att det ordnas lämplig tillsyn.

Bolaget har i regel en skyldighet att övervaka också sådant underhållsarbete som en aktieägare utför och som kan medföra olägenheter bara för andra aktieägare (*2 mom.*). Andra aktieägare kan efter att ha fått kännedom om anmälan om underhållsarbete förutsetta att tillsynen över arbetet ordnas på tillräckligt sätt, att de får behövliga uppgifter om tillsynen och att de vid behov blir hörda om omständigheter som har uppkommit under arbetet och som är av betydelse för dem.

Att bolaget utövar sin tillsynsrätt fråntar inte aktieägaren ansvaret för att underhållsarbetet utförs omsorgsfullt. Utgångspunkten är att den aktieägare som utför underhållsarbetet i sista hand svarar för de skador som underhållsarbetet orsakar bolaget eller en annan aktieägare. Om underhållsarbetet leder till skador, kan den tillsyn som utövats för bolagets räkning dock inverka på bedöm-

ningen av om den som utfört underhållsarbete har gjort sig skyldig till vållande eller inte.

Aktieägaren ska bidra till att bolaget har en möjlighet att i enlighet med god byggnadsed övervaka hur arbetet framskrider. Aktieägaren har således ansvar bl.a. för att informera bolaget om tidtabellen i syfte att säkerställa att bolaget har möjlighet att göra nödvändiga synförrättningar och även i övrigt utöva sin tillsyns rätt i samband med varje betydelsefull fas i arbetet.

Om underhållsarbetet kan påverka andra aktieägares aktielägenheter eller användningen av dem, ska bolaget enligt det föreslagna 2 mom. vid övervakningen av arbetet beakta också dessa andra aktieägares intressen och se till att de villkor som de ställer uppfylls. Bolagsledningen kan också underrätta övriga aktieägare om sådant som framkommer i samband med bolagets tillsyn och som är till nackdel för dem. Bolaget ska enligt förslaget också ge en annan aktieägare (eller dennes företrädare) möjlighet att delta i den tillsyn som bolaget ordnar, om det annars inte skäligen går att bevaka aktieägarnas intressen eller om det av andra orsaker ska anses nödvändigt. Aktieägarna ska dock inte ha någon självständig rätt att övervaka en annan aktieägares underhållsarbete, utan frågan ska prövas av bolaget.

Bolaget kan övervaka att en annan aktieägares intressen beaktas bara om det vet vilka frågor som är viktiga för den. Det ligger t.ex. i andra aktieägares intresse att skriftligen underrätta bolaget om villkor som de eventuellt ställer för underhållsarbetet.

Den aktieägare som utför underhållsarbetet svarar för alla kostnader för sitt underhållsarbete, inbegripet kostnaderna för tillsynen. Med bestämmelsens ordalydelse ("att tillsynen är tillräcklig") har man strävat efter att förtydliga att styrelsen och disponenten vid tillsynen också kan anlita utomstående experter på samma sätt som vid motsvarande byggnadsarbeten som utförs genom bolagets försorg. Den som utför underhållsarbetet ska stå för sådana arvoden och kostnader för en övervakare som verkar för bolagets räkning som är nödvändiga och skäligen med tanke på underhållsarbetets art och omfattning.

Det kan uppstå oenighet mellan bolaget och en aktieägare om bolagets kostnader för tillsynen ska anses skäligen. Principerna i den motivering som gäller tillsyn över ändringsarbete (5 kap. 7 §) är tillämpliga vid bedömningen av tillsynskostnadernas nödvändighet och skälighet och på den uppskattning av beloppet som i förväg ska ges aktieägaren.

I oklara fall är utgångspunkten den att om bolaget kan påvisa kostnaderna, ska aktieägaren i sin tur kunna bevisa ett eventuellt påstående om att kostnaderna är oskäligen eller onödiga.

Som ansvarig för tillsynskostnaderna har den aktieägare som utför underhållsarbetet enligt allmänna principer rätt att få en tillräcklig specifikation av den summa som ska betalas. I specifikationen ska den tid som använts för tillsynen, åtgärder som medfört särskilda kostnader och andra eventuella kostnader, t.ex. styrelsens sammanträdesarvode, anges särskilt. Kostnaderna måste också alltid vara faktiska: bolaget har inte rätt att debitera en aktieägare för mer än det själv har behövt betala för tillsynen, även om det har lyckats köpa tjänster t.ex. av en utomstående övervakare till ett lägre pris än normalt. Bestämmelsen om ersättning för tillsynskostnader gäller inte underhållsarbete som bolaget ska svara för och som en aktieägare låter utföra med stöd av 4 eller 5 §.

10 §. Tillstånd av en myndighet och underhållsarbete genom domstolsbeslut. I denna paragraf föreskrivs om ansökan om tillstånd av en myndighet som en förutsättning för underhållsarbete som utförs av en aktieägare. Dessutom föreskrivs i paragrafen om aktieägarens rättsmedel när de villkor för underhållsarbetet som bolaget eller en annan aktieägare ställer är oskäligen (se 7 § 4 mom.). I vissa fall krävs även för underhållsarbete tillstånd av en myndighet på motsvarande sätt som för ändringsarbete (se 5 kap. 6 §). De föreslagna bestämmelserna gäller underhållsarbete som aktieägaren ansvarar för och sådant underhållsarbete som bolaget ansvarar för, som aktieägaren låter utföra på basis av 4 eller 5 §. De föreslagna bestämmelserna motsvarar i tillämpliga delar bestämmelserna i 5 kap. 5 och 6 § om tillstånd av en myndighet för ändringsarbete och genomförande av ändringen på basis av domstolsbeslut.

5 kap. Ändringsarbeten

I 1—8 § i kapitlet föreskrivs om ändringsarbeten som aktieägare utför. Kapitlets 9 § innehåller en bestämmelse om anmälan om att en förnyelse eller ett annat ändringsarbete ska inledas i bolaget och om utförandet av arbetet.

När det gäller ändringsarbete i ett bolag innehåller den gällande lagen särskilda bestämmelser bara om beslut att finansiera grundlig förbättring och annan förnyelse med vederlag. Specialbestämmelser om inledande av ändringsarbete och om nivån på utförandet föreslås för att rättsläget ska bli klarare. Till denna del finns det ingen anledning att föreskriva på något annat sätt om ändringar som höjer boendestandarden, sparar kostnader för bolaget eller som åtminstone enligt vissa aktieägare kan handla om att sänka standarden (t.ex. att avstå från stadsgas eller att bygga om ett klubbrum till en kontorslokal för uthyrning).

Bestämmelserna om ändringsarbeten föreslås bli tillämpade också på ändringar som görs i ett bostadsaktiebolags byggfas. Även om ändringsarbeten som en aktieägare utför innan byggnaden är färdig i regel inte kan medföra olägenheter för andra aktieägare eftersom besittningen av bostäderna ännu inte har överlåtits, kan följderna av ett ändringsarbete påverka andra aktieägares ställning. Andra aktieägare (aktieköpare) ska enligt förslaget underrättas om ändringen.

Om t.ex. en ändring på gårdsområdet till en lägenhet bestående kan göra grannlägenheterna mörkare, ska bolaget underrätta grannlägenheternas aktieägare om ändringen så att de kan överväga eventuella nödvändiga åtgärder (inhämta ytterligare utredning, ställa villkor, förbjuda ändringsarbetet). Om en ändring som utförs under byggfasen inte påverkar de andra aktieägarnas ställning eller bolagets senare underhållskostnader, föreligger det ingen skyldighet att underrätta andra aktieägare om ändringen.

För att oklarheter i fråga om underhåll och fördelningen av kostnadsansvar ska kunna undvikas är det också viktigt att bostadsaktiebolaget känner till de ändringar som under byggfasen har gjorts i en lägenhet på aktieägarens eller aktieköparens begäran. Änd-

ringsarbeten som görs under byggfasen ska således dokumenteras och dokumenten förvaras på samma sätt som vid senare ändringsarbeten. De meddelanden och kompletteringar av bygghandlingar som förutsätts i lagen om bostadsköp kan också uppfylla kraven i den föreslagna lagen om bostadsaktiebolag. Då krävs det givetvis inte att man upp- rättar separata dokument för att följa kraven i lagen om bostadsaktiebolag.

I samband med beredningen av propositionen bedömdes behovet av separata bestämmelser om rätten för ömsesidiga fastighetsaktiebolag och deras aktieägare att utföra ändringsarbeten. Dessa bolag skiljer sig från varandra så mycket att det inte är ändamålsenligt med särskilda bestämmelser om rätten att utföra ändringsarbeten i sådana bolag. Varje sådant bolag kan i sin bolagsordning välja om det ska tillämpa den föreslagna lagen om bostadsaktiebolag, och i så fall till vilka delar (se 28 kap. 1 §). Enligt förslaget ska de föreslagna bestämmelserna tillämpas på ett bostadsaktiebolags alla aktielägenheter oavsett lägenhetens användningsändamål. Lägenhetens användningsändamål kan dock på det sätt som föreslås i 6 kap. 32 § beaktas i ett beslut att finansiera ett ändringsarbete i bolaget med vederlag.

Ändringsarbeten som aktieägare utför

1 §. Rätt att utföra ändringsarbete i en aktielägenhet. Det föreslås att en aktieägares rätt att utföra ändringsarbeten ska kvarstå i huvudsak oförändrad i 1 mom. Motsvarande bestämmelse finns i 77 § 1 mom. i den gällande lagen.

Rätten att utföra ändringsarbete föreslås på samma sätt som enligt gällande rätt omfatta bara de områden som en aktieägare besitter med stöd av bolagsordningen. Övriga områden, såsom t.ex. gårdsområden som inte framgår av bolagsordningen, ska inte omfattas av rätten att göra ändringar även om de finns i anslutning till en viss lägenhet och är avgränsade för denna lägenhets bruk. Se HD 2005:26: Aktieägarna hade inte rätt [enligt 77 § 1 mom. i den gällande lagen] att göra ändringsarbeten på gårdsområdet framför sin radhuslägenhet eftersom det inte nämndes i bolagsordningen att deras aktier också berätt-

tigade till besittning av detta område. På det sätt som konstateras i beslutet talar praktiska synpunkter för den tolkningen att en aktieägares rätt enligt lagen om bostadsaktiebolag att utföra ändringsarbeten begränsar sig till de utrymmen som aktieägarens aktie medför besittningsrätt till enligt bolagsordningen. Av en sådan tolkning följer att man med tydliga grunder som framgår av bolagsordningen kan avgöra vilka utrymmen en aktieägares rätt att utföra ändringsarbeten sträcker sig till.

Det föreslås en sådan ändring i aktieägarnas rätt att göra ändringar att aktierna i regel också ska medföra en besittningsrätt som ger rätt att göra ändringar på en balkong som man når endast via aktieägarens lägenhet (se det föreslagna 1 kap. 3 § 2 mom. och motiveringen till det, där rätten att utföra ändringsarbeten på en balkong i anslutning till flera aktielägenheter också behandlas). I regel når man en balkong bara från en viss lägenhet eller vissa lägenheter. Då påverkar ändringsarbeten som innehavaren av lägenheten utför på balkongen inte andra aktieägares eller bolagets möjligheter att använda balkongen. En balkong som hör till en viss lägenhet uppfattas som aktieägarens privata område, och i praktiken är det vanligt att aktieägarna utför olika slags ändringsarbeten också på balkongerna.

Rätten att utföra ändringsarbeten föreslås fortfarande inte vara ovillkorlig. De begränsningar som ska tillämpas på den och som är nödvändiga för att bolagets och andra aktieägares intressen ska bli beaktade föreslås motsvara gällande lag. När det gäller t.ex. balkonger och gårdsområden begränsas rätten att utföra ändringsarbeten, på motsvarande sätt som enligt den gällande lagen, också av hur ändringen påverkar fastighetens utseende eller de delar av byggnaden som bolaget ska underhålla. Bolaget eller en annan aktieägare kan ställa villkor för ändringsarbetet eller rentav förbjuda det på det sätt som närmare anges i 3 §.

Rätten att utföra ändringsarbeten föreslås inte gälla arbeten som leder till att lägenhetens användningsändamål ändras (t.ex. ändring av ett förråd till kontorsrum), utan bara de ändringar ska var tillåtna som stämmer överens med det ändamål som aktielägenheten är avsedd för enligt bolagsordningen. Bo-

laget ska givetvis kunna tillåta att ett användningsändamål som anges i bolagsordningen ändras på det sätt som föreskrivs om ändring av bolagsordningen och om aktieägarnas likställighet.

Om en aktieägare vill ändra användningsändamålet för sin lägenhet inom ramen för en allmän definition i bolagsordningen (t.ex. "affärslokal"), är det emellertid fråga om ett normalt ändringsarbete som omfattas av bestämmelserna i detta kapitel.

En uttrycklig bestämmelse om att rätten att utföra ändringsarbeten är begränsad till ändringar som stämmer överens med användningsändamålet föreslås för att det ska bli klart att det är bolagsstämman som beslutar om ändring av en lägenhets användningsändamål. En ändring av användningsändamålet kan nämligen påverka bl.a. bolagets kostnader för förvaltningen av fastigheten, andra aktieägares boendekostnader och komfort eller användningen av gemensamma utrymmen. En längre gående rätt att utföra ändringsarbeten kunde leda till att det blir lättare att använda en lägenhet för ett ändamål som avviker från det som anges i bolagsordningen.

Om en butikslokal t.ex. byggs om till restaurangmatsal kan det påverka bolaget och andra aktieägare negativt i form av ordningsproblem, extra städkostnader m.m. Bolagsordningen ska också vara utgångspunkt när nivån på bolagets underhållsansvar slås fast. Om en lägenhet är "affärslokal" enligt bolagsordningen, är bolagets ansvar för att återställa ytorna t.ex. vid en vattenskada ett annat än om lägenhetens användningsändamål enligt bolagsordningen är "förråd". Om användningsändamålet har ändrats i bolagsordningen på initiativ av en aktieägare, har en senare aktieägare rätt att lita på bolagsordningens anteckning om användningsändamål och det ansvar som bolaget har enligt detta, om man inte uttryckligen har infört en avvikande bestämmelse om ansvarsfördelningen i bolagsordningen.

Den avgränsning som innebär att sådana ändringar som gäller en ändring av användningsändamålet inte omfattas av aktieägarnas rätt att utföra ändringsarbeten medför t.ex. att en domstol inte mot bolagets vilja kan tillåta

en sådan ändring även om den i övrigt uppfyller villkoren i det föreslagna 6 §.

Enligt momentet har en aktieägare rätt att göra ändringar "på egen bekostnad". Den ändrade ordalydelsen är ett förtydligande som inte innebär någon ändring av rättsläget.

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.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om aktieägarens skyldighet att se till att ändringsarbetet utförs i enlighet med god byggnadssed. Aktieägaren ska svara för att god byggnadssed iakttas i relation till bolaget och andra aktieägare också i det fallet att arbetet utförs av en byggfirma på uppdrag av aktieägaren. Iakttagandet av god byggnadssed avser såväl arbetsprocessen som resultatet: båda ska följa god byggnadssed. Det skadeståndsansvar som brott mot god byggnadssed leder till behandlas i motiveringen till 24 kap. 2 §.

Enligt det föreslagna 3 mom. ska samma bestämmelser tillämpas på tillbyggnadsarbete som en aktieägare utför som på ändringsarbete som utförs i en lägenhet. Motsvarande bestämmelse finns i 77 § 4 mom. i den gällande lagen.

I det föreslagna 4 mom. hänvisas i fråga om förvaring av uppgifter som gäller ändringar och om lämnande av uppgifter om ändringar till 7 kap. 27 och 28 §, som innehåller uttryckliga bestämmelser om bolagsledningens skyldighet att förvara anmälningar om ändringsarbeten och att lämna uppgifter om anmälningarna. Avsikten med de nya bestämmelserna är att förbättra kontrollen över ändringsarbeten, göra ansvarsfördelningen mellan bolaget och aktieägarna tydligare och göra det lättare för nya ägare att få uppgifter om sådana omständigheter som gäller de lägenheter som de får i sin besittning och som påverkar värdet på de aktier som medför rätt att besitta lägenheterna.

Paragrafens 5 mom. innehåller en hänvisning till de skadeståndsbestämmelser som preciserar aktieägarens ansvar för skador or-

sakade av en ändring. Den aktieägare som har utfört ändringsarbetet är dock skadeståndsansvarig bara om skadan har orsakats genom vållande, dvs. uppsåtligen eller av oaktsamhet. Skadeståndsbestämmelserna innebär bl.a. att aktieägare som kan visa att de har handlat omsorgsfullt undgår skadeståndsansvar, även om behovet att reparera en annan del av byggnaden i sig är en följd av ändringen.

2 §. *Anmälan om ändringsarbete.* I paragrafen föreslås en bestämmelse om skyldigheten för en aktieägare som planerar ett ändringsarbete att underrätta bolaget om projektet på förhand. Motsvarande bestämmelser finns i 77 § 1 mom. i den gällande lagen. Anmälningsskyldigheten motsvarar i princip skyldigheten enligt 4 kap. att anmäla underhållsarbeten.

Anmälningsskyldigheten föreslås bli förtydligad i 1 mom. genom att anmälan om ändringsarbete ska lämnas skriftligen och aktieägaren alltid ska underrätta styrelsen eller disponenten om sin plan när det gäller ett projekt som omfattas av anmälningsskyldigheten. De ska i sin tur se till att anmälan lämnas också till andra aktieägare på vars aktielägenheter eller användningen av dem ändringsarbetet kan inverka. Bestämmelsen avviker från den gällande lagen också såtillvida att aktieägaren är anmälningsskyldig också när byggnadsarbetet eller något annat utförande av en ändring bara inverkar på användningen av lokaler eller utrymmen som bolaget eller en annan aktieägare besitter.

Avsikten med bestämmelsen är att göra planeringen av ändringsarbeten tydligare, att göra det lättare för bolag och andra aktieägare att bedöma ändringsarbeten som enskilda aktieägare planerar och att göra det lättare att lösa tvister i anslutning till ändringsarbeten. En skriftlig anmälan om ändringsarbetet är också en förutsättning för att bolaget på ett ändamålsenligt sätt ska kunna förvara och senare lämna ut uppgifter om ändringsarbetet på det sätt som föreslås i 7 kap. 27 och 28 §.

Avvikande från den gällande lagen är det alltså bolaget som ska pröva när ett ändringsarbete kan ha en sådan inverkan på lokaler eller utrymmen som en annan aktieägare besitter att denna aktieägare ska underrättas om ändringsarbetet. Förslaget innebär en förbätt-

ring av integritetsskyddet för aktieägare som planerar ändringsarbeten, och det kan i viss mån minska tvisterna mellan aktieägare.

I den gällande lagen finns inga uttryckliga bestämmelser om på vilket sätt bolaget ska underrätta andra aktieägare om ändringsarbeten eller hurdana uppgifter en anmälan om ändringsarbete ska innehålla. I 2 mom. hänvisas till bestämmelserna i 4 kap. 7 § 2—4 mom. om delgivning av anmälan om underhåll till andra aktieägare, ersättning av kostnaderna för anmälan och anmälan innehåll.

Syftet med förslaget är att klargöra anmälningsförfarandet med tanke på den som planerar ett ändringsarbete och att förbättra bolagets och andra aktieägares möjligheter att bedöma och följa ändringsarbetet. Andra aktieägare som får en anmälan avses fortfarande på eget ansvar överväga om de har orsaker att motsätta sig ändringen eller godkänna den bara på vissa villkor. Om bolaget försummar delgivningen, påverkar detta inte andra aktieägares rätt att motsätta sig ett ändringsarbete som vållar dem skada.

Bolagets skyldighet att delge andra aktieägare en anmälan om ändringsarbete avviker från den gällande lagen, och denna skyldighet kan öka bolagets ansvar för en skada som en aktieägare som planerar ett ändringsarbete eller en annan aktieägare orsakas bara om skadan beror på att delgivningen har försumrats. I praktiken kan bolagets ansvar gentemot den som utför ett ändringsarbete utvidgas, om ändringsarbetet fördröjs eller förhindras av den anledningen att bolaget har underlåtit att underrätta en annan aktieägare om arbetet, och denna aktieägare fordrar tidskrävande utredningar om ändringsarbetet efter det att arbetet har inletts. Arbetet kan också förhindras eller kostnaderna för det stiga på grund av att en annan aktieägare förbjuder arbetet eller godkänner det bara på vissa villkor och den som utför ändringsarbetet överhuvud taget inte hade inletts arbetet om detta hade varit känt tidigare.

I fråga om motiveringen till 2 mom. hänvisas i övrigt till motiveringen till 7 § 2—4 mom. i 4 kap., som gäller underhållsansvar.

3 §. Samtycke till ändringsarbete. Enligt förslaget har bolaget och en annan aktieägare rätt att motsätta sig ett ändringsarbete under

samma förutsättningar som enligt 77 § 1 mom. i den gällande lagen.

Enligt 1 och 2 mom. kan bolaget eller en annan aktieägare ställa villkor för ett ändringsarbete, om arbetet kan skada byggnaden eller orsaka andra olägenheter för bolaget eller en annan aktieägare. Villkoren ska vara nödvändiga för att skador på byggnaden eller andra olägenheter ska kunna undvikas eller ersättas. Bolaget eller en annan aktieägare kan förbjuda ändringsarbetet, om det vore oskäligt att utföra arbetet med hänsyn till storleken av den olägenhet som orsakas och den nytta som aktieägaren får. I förslaget nämns det inte särskilt vilket organ som beslutar om bolagets ståndpunkt i fråga om en aktieägares ändringsarbete. Behörigheten ska avgöras från fall till fall enligt prövning utifrån allmänna behörighetsbestämmelser. Oftast kan styrelsen avgöra om man ska bevilja tillstånd till ändringsarbetet eller inte.

Behörighetsfördelningen mellan bolagets organ kan i fråga om särskilt betydande ändringsarbeten dock innebära att styrelsen i undantagsfall är skyldig att föra ärendet till bolagsstämman för beslut. I 6 och 7 kap. i lagförslaget föreskrivs uttryckligen att styrelsen kan föra och bolagsstämman överta ett ärende för avgörande, om ändringsarbetet är ovanligt eller vittsyftande eller kan ha en väsentlig inverkan på boendet. Även om beslut om ändringsarbeten i regel fattas i styrelsen, kan det vara skäl att föra ett ärende till behandling i bolagsstämman också i de fall då beslutet har betydelse för likställigheten mellan aktieägarna. Med tanke på likställigheten kan det t.ex. vara problematiskt med ett ändringsarbete som en enskild aktieägare utför, om de andra aktieägarna inte senare kan utföra ett motsvarande projekt över huvud taget (t.ex. om det inte längre finns någon outnyttjad bygggrätt efter ändringen) eller till motsvarande kostnad (t.ex. om det inte finns rum att dra nya ledningar i de kanaler som behövs för ledningsdragning).

I klara fall ska styrelsen kunna överföra befogenheten att bevilja tillstånd till ändringsarbeten på disponenten. Disponenten kan ges fullmakt att besluta om tillstånd närmast i de fall då bolaget har en vedertagen ståndpunkt i fråga om ändringar av det aktuella slaget.

Definitionen av den olägenhet eller skada som förutsätter bolagets eller en annan aktieägares samtycke motsvarar gällande lag. Olägenheten eller skadan ska kunna konstateras genom en allmän bedömning för att bolaget eller en annan aktieägare ska få rätt att ställa villkor för ändringsarbetet eller förbjuda det. Bara en olägenhet eller skada som är större än ringa föreslås kunna leda till att bolagets eller en aktieägares samtycke behövs för ändringsarbetet.

Vid bedömningen av olägenheten jämförs i praktiken också sådana anläggningar och konstruktioner som avsevärt påverkar fastighetens utseende och som sätts upp på en gård eller balkong som besitts av en aktieägare med en ändring som påverkar byggnadens utseende.

På samma sätt som i fråga om grundlig förbättring och förnyelse kan man vid behov bereda sig på aktieägares ändringsarbeten genom bestämmelser som skrivs in i bolagsordningen.

Om bolaget eller en annan aktieägare förbjuder en ändring utan fog eller ställer oskäliga villkor för sitt samtycke, ska en domstol på motsvarande sätt som enligt nuvarande rättsläge kunna ge aktieägaren rätt att utföra ändringen. Domstolen kan dessutom ändra villkoren för bolagets eller en annan aktieägares samtycke (se 6 §).

Det ska i regel anses oskäligt att förbjuda ett ändringsarbete, om arbetet går att utföra på ett sådant sätt att det inte medför några väsentliga olägenheter eller om aktieägaren ersätter den skada eller de olägenheter som orsakas. Bolaget eller en annan aktieägare ska ha rätt att förbjuda ett ändringsarbete helt och hållet bara om det inte helt går att avhjälpa olägenheten eller skadan och det vore oskäligt att förutsätta ett samtycke ens mot ersättning.

Till de olägenheter som här avses ska också räknas en ökad risk för skador. Om en aktieägare gör VVS-installationer för tvättmaskiner eller liknande apparater i en lokal där det inte finns vattenarmatur sedan tidigare, kan bolaget enligt förslaget således ställa som villkor för ändringsarbetet att det t.ex. sätts in vattenisolering och golvbrunn, om apparaterna är av ett slag som i regel bara används i våtrum.

I regel ska ett ändringsarbete kunna förbjudas bara på grund av en bestående olägenhet. Bolaget eller en annan aktieägare kan bara ställa villkor för ändringsarbetet utifrån en tillfällig olägenhet, t.ex. en olägenhet som beror på att arbetet utförs. I praktiken ställer bolagen även annars som villkor för ändringar att den aktieägare som utför ändringsarbetet svarar för alla kostnader, såsom kostnaderna för en eventuell bolagsstämma på grund av en ändring av bolagsordningen, för registreringen av en ändring av bolagsordningen och för inhämtande av myndighetstillstånd (se 5 §). Man kan också ställa som villkor för ett tillstånd till ändringsarbete att aktieägaren t.ex. ställer säkerhet: bolaget föreslås kunna kräva att aktieägaren ställer säkerhet, om bolaget normalt kräver säkerhet av sina egna entreprenörer när det låter utföra liknande arbeten.

Det är naturligt med ringa olägenheter medan arbetet pågår (sedvanliga ljud från ändringsarbetet dagtid, kortvariga avbrott i vattendistributionen osv.), och för dem ska ingen ersättning alls betalas. Om det å andra sidan t.ex. sprider sig damm till grannlägenheten på grund av ett ändringsarbete, har en sådan aktieägare rätt till ersättning från den aktieägare som låter utföra ändringsarbetet. God byggnadssed förutsätter också att arbetet utförs på ett riktigt sätt, t.ex. att man använder skydd som hindrar dammet från att sprida sig.

Det föreslås att bolaget när det behandlar frågan om ett ändringsarbete ska tillåtas eller inte ska fästa vikt också vid de permanenta merkostnader som ändringsarbetet eventuellt kommer att medföra för bolaget. Om en aktieägare t.ex. bygger en swimmingpool i sin lägenhet eller ett nytt duschrum i en lägenhet som saknar badrum eller ändrar en afförslokal till en frisersalong, medför ändringen bestående kostnader för bolaget i form av ökad vattenkonsumtion. Bolaget har rätt till ersättning för sådana kostnader från den aktieägare som utför ändringsarbetet.

Bolaget eller andra aktieägare kan bli skadeståndsskyldiga om de förbjuder ett ändringsarbete utan fog eller ställer oskäliga villkor för arbetet.

Om det efter det att samtycke har getts eller medan ändringsarbetet pågår framkommer

omständigheter som väsentligt skulle ha påverkat bolagets eller en annan aktieägares beslut i frågan, kan enligt 3 mom. ytterligare villkor ställas för ändringsarbetet eller arbetet förbjudas. Med denna särskilda bestämmelse görs rättsläget klarare.

Utifrån den gällande lagen är det oklart om bolaget eller en annan aktieägare på grund av att omständigheterna har förändrats kan kräva att ändringsarbetet avslutas eller avbryts eller ställa ytterligare villkor för arbetet. I förslaget betonas det ansvar som den aktieägare som utför ändringsarbetet har genom att denna aktieägare i regel i sista hand svarar för alla kostnader för ändringsarbetet. Det är meningen att bolaget och de andra aktieägarna inte ska göras ansvariga för omständigheter som förändras under arbetets gång eller för skador, olägenheter eller merkostnader som beror på ny information som kommit fram. Det är motiverat att i första hand lägga upplysningsplikten och skyldigheten att kontrollera information på den aktieägare som utför ändringsarbetet, eftersom arbetet i regel bara gagnar denna aktieägare. Genom möjligheten att avbryta arbetet understryks betydelsen av planering och anmälan om ändringsarbetet innan arbetet inleds.

I praktiken kan bolaget eller en annan aktieägare kräva att aktieägaren avbryter ändringsarbetet tills man har utvärderat vad de förändrade omständigheterna eller den nya informationen betyder för bolaget och andra aktieägare.

Med stöd av den särskilda bestämmelse som föreslås kan det också vara enklare att ansöka om en säkerhetsåtgärd för att avbryta arbetet.

Om ändringsarbetet avbryts utan fog kan det leda till att bolaget, bolagsledningen eller en annan aktieägare i överensstämmelse med den gällande lagen blir skyldig att betala ersättning för den skada som vållas den aktieägare som utför ändringsarbetet.

4 §. Inledande av ändringsarbete och behandling av anmälan. Det föreslås att de bestämmelser som gäller behandling av anmälan om ändringsarbete och tidpunkten för inledandet av arbetet görs tydligare genom att bolaget eller en annan aktieägare dels ska ha tillräckligt med tid för att bedöma konse-

kvenserna av ändringsarbetet, dels inte ska kunna dröja med sitt svar utan fog.

En strävan med de föreslagna procedurbestämmelserna är att underlätta planeringen och konsekvensbedömningen i synnerhet när det gäller mer betydande ändringsarbeten.

Enligt 1 mom. får ett ändringsarbete som bolaget eller andra aktieägare har rätt att förbjuda på grund av skador eller andra olägenheter inte inledas förrän det har gått tillräckligt lång tid från det att anmälan om ändringsarbetet gjordes. Eftersom ändringsarbetena varierar till art och omfattning, kan också den tid som behövs för att behandla anmälan variera avsevärt. Det går inte att föreskriva en sådan fast tid för när ändringsarbeten får inledas som skulle gå att tillämpa på alla ändringsarbeten, utan det måste bedömas från fall till fall hur lång tid som behövs.

Vid bedömningen av vad som är skäligen föreslås bl.a. följande aspekter bli beaktade: det planerade ändringsarbetets art och omfattning, en eventuell risk för skador om ändringsarbetet misslyckas, motsvarande ändringsarbeten som tidigare har utförts i andra lägenheter och andra liknande frågor. Tidpunkten för när anmälan görs kan också vara av betydelse: t.ex. i semestertider (högsommar, jul och årsskifte) kan styrelsen inte förutsättas sammanträda lika ofta eller med lika kort varsel som annars. Också då hör det till god sed att meddela aktieägaren att ärendet kommer att avgöras senast ett visst datum efter semestertidens slut.

I bostadsaktiebolag har bolaget i regel inte heller lika strikta förpliktelser som i fastighetsaktiebolag, där det kan vara av avsevärd betydelse för en aktieägare att ändringsarbetet utförs så snabbt som möjligt. Betydelsen av att anmälan behandlas tillräckligt snabbt kan accentueras t.ex. om affärsverksamheten i en lägenhet störs på grund av att ändringsarbetet fördröjs.

Å andra sidan kan det också i bostadsaktiebolag vara synnerligen viktigt för en aktieägare att ändringsarbetet kan utföras utan dröjsmål. Vid ett ägarbyte kan aktieägarens möjlighet att flytta in i lägenheten fördröjas om ändringsarbetet försenas. I sådana fall kan den skäligen behandlingstiden vara kortare än när en aktieägare som redan bor i lä-

genheten söker tillstånd att utföra ett ändringsarbete.

Även om anmälan om ändringsarbete ska behandlas utan ogrundat dröjsmål, ska styrelsens arbetsrytm också beaktas vid bedömningen av vad som är skäligt: sammanträdestidtabellen kan vara av betydelse t.ex. när man just har haft föregående sammanträde och beslutat att hålla nästa om en till två månader (motsvarar i genomsnitt 6—12 sammanträden per år). Om det tänkta ändringsarbetet är tämligen enkelt och inte kräver någon omfattande utredning, kan denna väntetid vara lång för aktieägaren — i större bolag där det utförs flera ändringsarbeten varje år kommer man dock lätt in i en ”sammanträdesspiral”, om man måste ha separata sammanträden på grund av ändringsarbetena.

Därför kan man antagligen som skälig tid i regel räkna ungefär högst en månad efter det att anmälan om ändringsarbetet gjordes, med undantag för jul- och semestertider då motsvarande tid i regel kunde vara ungefär högst två månader. Beroende på fallet kan den skäliga tiden dock också vara kortare eller längre.

Om ändringsarbetet inleds innan det har gått tillräckligt lång tid från det att anmälan gjordes kan bolaget eller en annan aktieägare yrka på att arbetet avbryts, om arbetet kan medföra skada eller olägenhet som avses i föregående paragraf.

Bolaget eller en annan aktieägare kan godkänna att ändringsarbetet inleds redan innan den tid har löpt ut som ska reserveras för behandlingen av anmälan. Det är den aktieägare som utför ändringsarbetet som får bära risken att bolaget eller en annan aktieägare senare beslutar att förbjuda arbetet eller ställa villkor för det.

I 2 mom. sägs för tydligheten skull att anmälan om ändringsarbete ska behandlas utan dröjsmål. Bestämmelsen motsvarar gällande rättsläge, som för bolagsledningens del grundar sig på de allmänna principerna i lagen om bostadsaktiebolag och som med stöd av lagen om bostadsaktiebolag och allmänna avtalsrättsliga principer kan anses gälla också andra aktieägare.

Om aktieägaren inleder ändringsarbetet innan bolaget eller en annan aktieägare har behandlat anmälan, ska den aktieägare som ut-

för ändringsarbetet bära risken för att ändringsarbetet förbjuds eller att det ställs villkor för arbetet, också om bolaget eller en annan aktieägare inte har reagerat på anmälan ”utan dröjsmål”.

Att svaret dröjer påverkar inte bolagets eller en annan aktieägares rätt att förbjuda ändringsarbetet eller ställa villkor för det medan arbetet redan pågår, under de förutsättningar som anges i 3 §. Enligt förslaget ska den aktieägare som utför ändringsarbetet i ett sådant fall dock kunna ha rätt till ersättning av bolaget eller av en annan aktieägare för en skada som beror på att behandlingen av anmälan har tagit oskäligt lång tid. Denna situation kan uppkomma t.ex. om bolaget ställer sådana ytterligare villkor för arbetet som aktieägaren hade kunnat beakta till lägre kostnader, om bolaget hade gett sitt svar i tid. För att få befrielse från ersättningsskyldigheten måste bolaget eller en annan aktieägare visa att de tillräckligt aktivt har försökt utreda frågan.

Under beredningen av förslaget behandlades också ett alternativ enligt vilket bolaget ska anses ha gett sitt samtycke om det inte har reagerat på anmälan inom utsatt tid. Detta alternativ är dock problematiskt i synnerhet av den anledningen att ändringsarbetena kan vara mycket olika varandra och deras konsekvenser för byggnaden och olägenheter för bolaget eller andra aktieägare kan vara synnerligen skiftande. Att bolagets passivitet automatiskt skulle medföra rätt att utföra ett ändringsarbete vore problematiskt också med tanke på kraven på planering, utförande och övervakning av ändringsarbetet, förutsättningarna för att avbryta arbetet och ansvarsförhållandena.

Det föreslås att aktieägaren ska informeras också om ett positivt beslut. Ett negativt beslut ska motiveras. Utifrån motiveringen kan aktieägaren t.ex. bedöma om det är motiverat att föra tillståndet till ändringsarbete till domstol för prövning eller om det går att utföra ändringsarbetet på något annat sätt och få bolagets samtycke till detta arbete.

Bolaget och andra aktieägare ska lämna en anmälan som avses i 2 mom. (arbetet förbjuds, villkor för arbetet eller den tid inom vilken svar på anmälan kommer att ges) skriftligen bara om den aktieägare som har

gjort anmälan om ändringsarbete begär det. För att underlätta bevisföringen är det dock i regel motiverat att göra anmälan skriftligen.

5 §. Ändring av bolagsordningen och tillstånd av en myndighet. I denna paragraf föreslås bestämmelser om situationer där bolagsordningen måste ändras i samband med ett ändringsarbete eller arbetet kräver tillstånd av en myndighet. Motsvarande bestämmelser finns i 77 § 1 och 2 mom. i den gällande lagen.

Enligt 1 mom. ska bestämmelserna om bolagsstämmans beslut (6 kap.) tillämpas på sådana ändringar av bolagsordningen som har samband med ändringsarbeten. Rätten att utföra ett ändringsarbete medför inte i sig någon rätt att ändra bolagsordningen. Eftersom rätten att utföra ett ändringsarbete enligt 1 § bara gäller inom gränserna för lägenhetens användningsändamål, har aktieägaren inte rätt att kräva att bestämmelsen om användningsändamål ändras.

En förutsättning för att ansöka om tillstånd som avses i 2 mom. eller ge aktieägaren fullmakt att ansöka om tillstånd är givetvis att bolaget eller en annan aktieägare först har gett sitt samtycke till ändringsarbetet. Om det samtycke som fordras för att arbetet ska kunna utföras inte har getts, behöver bolaget heller inte ansöka om tillstånd av en myndighet.

I 3 mom. nämns för tydlighetens skull att den aktieägare som låter utföra ändringsarbetet svarar för de kostnader som en ändring av bolagsordningen och ansökan om tillstånd medför. Ett ändringsarbete får inte medföra några extra kostnader för bolaget och därigenom för andra aktieägare, utan den aktieägare som utför ändringsarbetet ska stå för alla kostnader för arbetet. Även om det är bolaget som har påförts skyldigheten att göra ändringsanmälan till handelsregistret eller att ansöka om de myndighetstillstånd som krävs för ett ändringsarbete och bolaget är part i förhållande till myndigheten, är det den aktieägare som utför ändringsarbetet som ska svara för de kostnader som bolaget orsakas.

6 §. Ändringsarbete genom domstolsbeslut. I denna paragraf föreslås bestämmelser om förutsättningarna för att en aktieägare ska ha rätt att utföra ett ändringsarbete, om bolaget eller en annan aktieägare motsätter sig änd-

ringen. Motsvarande bestämmelser finns i 77 § 3 mom. i den gällande lagen.

I 1 mom. föreskrivs om möjligheten för en domstol att ge aktieägaren rätt att utföra en ändring. I syfte att undvika onödiga processer och garantera bolagets och andra aktieägares rättsskydd ska domstolen ge bolaget och andra aktieägare en möjlighet att bli hörda, om ändringen kan påverka de lokaler och utrymmen som dessa aktieägare besitter eller användningen av dem.

Avvikande från den gällande lagen föreslås 2 mom. innehålla en uttrycklig bestämmelse om att domstolen inte bara ska kunna bedöma om det är skäligt att förbjuda ett ändringsarbete utan också om de villkor som bolaget eller en annan aktieägare ställer är skäliga och tillåta att ändringsarbetet utförs på ett sätt som avviker från villkoren, om de är oskäliga. Denna ändring föreslås för tydlighetens skull, och den ändrar inte på rättsläget (Kyläkallio—Iirola—Kyläkallio, (2003): *Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö*, s. 680).

7 §. Tillsyn över ändringsarbete. I paragrafen föreslås bestämmelser om bolagets rätt att övervaka aktieägares ändringsarbeten. I 1 mom. föreskrivs om bolagets rätt att övervaka aktieägares ändringsarbeten. Förslaget avviker från den näst sista meningen i 77 § 1 mom. i den gällande lagen genom att det för tydlighetens skull anges att man med övervakningen inte bara ska se till att byggnaden inte skadas utan uttryckligen också att inte heller fastigheten skadas, och vidare att god byggnadssed och de villkor som bolaget, en annan aktieägare eller en domstol har ställt iakttas. En aktieägares ändringsarbeten kan vara av det slaget att följderna av dem inte nödvändigtvis skadar byggnaden, men däremot andra delar av fastigheten. I ett radhusbolag kan det t.ex. hända att arbetsmaskinerna i samband med ändringsarbeten på ett gårdsområde som en aktieägare besitter skadar bolagets planteringar, ytstrukturer på bolagets gård, stuprör som lagts i marken eller andra liknande system som tjänar användningen av byggnaden och som bolaget ansvarar för.

Enligt förslaget är det bara bolaget som har tillsynsrätt, inte andra aktieägare. Därför har det ansetts nödvändigt att föreskriva att det i bolagets rätt också ingår att övervaka om de

villkor som bolaget eller en aktieägare eventuellt har ställt iakttas i arbetet.

Avsikten med förslaget är att förbättra integritetsskyddet för aktieägare som planerar ändringsarbeten, och förslaget kan i viss mån också minska tvisterna mellan aktieägare. Eftersom ändringsarbeten kan inverka på delar av byggnaden som andra aktieägare ansvarar för eller på användningen av lokaler och utrymmen som andra aktieägare besitter, är det således viktigt att bolaget när det övervakar ett ändringsarbete också fäster vikt vid sådana här andra aktieägares intressen. I bevakandet av intressen ingår bl.a. också att bolaget underrättar aktieägarna om sådant som framkommer i samband med bolagets tillsyn och som är till nackdel för dem. Andra aktieägare ska inte ha någon självständig tillsyns rätt.

Bolaget kan övervaka att en annan aktieägares intressen beaktas bara om det vet vilka frågor som är viktiga för den. Det ligger t.ex. i aktieägarnas intresse att skriftligen underrätta bolaget om villkor som de eventuellt ställer för ett underhållsarbete.

När det gäller ändringsarbeten som utförs i lokaler och utrymmen som en aktieägare besitter baserar sig bolagets och en annan aktieägares rätt att ställa villkor på den föreslagna 3 §. Detta konstateras som en hänvisning i 1 mom. till paragrafen i fråga. För tydlighetens skull nämns att tillsynsrätten också omfattar de villkor som bolaget ställer för sitt samtycke med stöd av 8 § (ändringsarbeten i lokaler som bolaget besitter), eftersom avsikten är att tillämpa den föreslagna 7 § också när en aktieägare låter utföra ändringsarbeten i lokaler som bolaget besitter (se hänvisningen i 8 § 2 mom.).

Enligt 2 mom. ska bolaget se till att tillsynen över ändringsarbetet är tillräcklig från bolagets och andra aktieägares synpunkt. Denna skyldighet kan härledas ur bestämmelsen om bolagsledningens allmänna uppgifter i 1 kap. 11 §, men en uttrycklig bestämmelse föreslås för tydlighetens skull. För att klargöra rättsläget sägs det uttryckligen i bestämmelsen att bolagsledningen ska beakta också andra aktieägares intressen när den ordnar tillsynen. För att iakttas god byggnads sed ska man vid ändringsarbeten också se till att buller-, ljud- och andra olägenheter för

dem som använder andra lägenheter och gemensamma utrymmen bedöms och förhindras med byggnadstekniska lösningar. Andra aktieägare kan också efter att ha fått kännedom om anmälan om ändringsarbete förutsätta att tillsynen över arbetet har ordnats på tillräckligt sätt, att de får behövliga uppgifter om tillsynen och att de vid behov blir hörda om omständigheter som har uppkommit under arbetet och som är av betydelse för dem.

Den aktieägare som utför ändringsarbetet ska bidra till att bolaget har en möjlighet att i enlighet med god byggnads sed övervaka hur arbetet framskrider. Aktieägaren ska således t.ex. informera bolaget om tidtabellen för olika faser i ändringsarbetet, så att bolaget kan utöva sin tillsyns rätt i samband med varje betydelsefull fas i arbetet.

Utgångspunkten är att den aktieägare som utför ändringsarbetet i sista hand svarar för de skador som ändringen orsakar bolaget eller en annan aktieägare. Genom bolagets tillsyn överförs i sig inget ansvar för arbetet på bolaget, men om arbetet har godkänts av bolaget kan det inverka på bedömningen av om den som utfört ändringsarbetet har gjort sig skyldig till vållande eller inte, om ändringsarbetet leder till skador.

Med bestämmelsens ordalydelse (att tillsynen --- är tillräcklig") har man strävat efter att förtydliga att styrelsen och disponenten vid tillsynen också kan anlita utomstående expertis på samma sätt som vid motsvarande byggnadsarbeten som utförs genom bolagets försorg. Den som utför ändringsarbetet ska stå för sådana arvoden och kostnader för en övervakare som verkar för bolagets räkning som är nödvändiga och skäliga med tanke på ändringsarbetets art och omfattning.

Den aktieägare som utför ändringsarbetet ska enligt 3 mom. inte bara stå för kostnaderna för att anlita en utomstående övervakare, utan också för sådana extra administrativa kostnader för bolaget som är nödvändiga och skäliga med tanke på ändringsarbetets art och omfattning. Det kan t.ex. handla om arvoden till disponenten för tillsynsbesök eller syneförrättningar, eller sammanträdesarvoden till styrelseledamöterna, om det har varit nödvändigt att sammanträda för att behandla frågor i anslutning till tillsynen över ändringsarbetet.

Det går inte på långt när alltid att i förväg entydigt slå fast vilka tillsynskostnader som är nödvändiga och skäliga, utan en motiverad bedömning kan göras först efter det att ändringsarbetet har slutförts. För aktieägaren kan det dock ofta vara nödvändigt att redan i förväg kunna bedöma hur stora de slutliga kostnaderna kommer att bli. Det ska därför höra till god sed att underrätta en aktieägare som har gjort en anmälan om ändringsarbete när tillsynsrätten utövas och att ge en uppskattning av kostnaderna för tillsynen, om det skäligen är möjligt.

Utgångspunkten är dock att den aktieägare som utför ändringsarbetet ska stå för alla kostnader för arbetet, och därför kan uppskattningen av tillsynskostnaderna högst vara av informativ betydelse. Aktieägaren är således ansvarig också för den del av tillsynskostnaderna som överskrider det uppskattade maximibeloppet. Läget ska givetvis bedömas på ett annat sätt, om kostnaderna blir oskäligt höga i förhållande till arten och omfattningen av det arbete som övervakas, eller om man låter tillsynskostnaderna stiga i onödan.

8 §. Ändringsarbete i bolagets lokaler. I denna paragraf föreslås avvikande från gällande lagstiftning en uttrycklig bestämmelse om aktieägares ändringsarbeten i lokaler som bolaget besitter.

Enligt det föreslagna *1 mom.* får en aktieägare med bolagets samtycke utföra ändringar i gemensamma utrymmen. Bestämmelsen motsvarar gällande rättsläge.

Det kan vara nödvändigt att göra ändringar i lokaler som bolaget besitter t.ex. för att en lägenhets användningsändamål ska kunna ändras. Aktieägarna har i regel rätt att välja hurdan verksamhet som bedrivs i lägenheterna. Verksamheten måste dock stämma överens med det användningsändamål som anges i bolagsordningen och bygglovet. Om ett allmänt användningsändamål har angetts för en lägenhet i bolagsordningen (t.ex. "affärslokal") behöver bolagsordningen inte nödvändigtvis ändras för att en ny verksamhet inleds, även om den nya verksamheten förutsätter att det utförs ändringsarbeten. Om man t.ex. inleder restaurangverksamhet i en lägenhet som tidigare har använts som kontor kan det hända att ventilationen måste förbättras, och om en affärslokal byggs om till bo-

stadslägenhet måste ingången från gatan kanske tas bort. I praktiken krävs dock bolagets samtycke till en sådan ändring av en aktieägares verksamhet, om delar av byggnaden som bolaget besitter måste ändras för att verksamheten ska kunna ändras (t.ex. fasadändringar, öppning av en ingång till trappuppgången, installation av ventilationsanläggningar på byggnadens tak, osv.). Bolaget har rätt att förbjuda ett ändringsarbete i sina lokaler, och det behöver inte motivera förbudet.

Detsamma gäller i situationer där myndighetsföreskrifterna i fråga om den verksamhet som aktieägaren bedriver i lägenheten ändras och det måste göras ändringar i bolagets lokaler för att verksamheten ska kunna fortsätta som förut efter det att de nya föreskrifterna har trätt i kraft. Om lägenheten fortfarande skäligen kan användas för andra ändamål inom ramen för bolagsordningen och bygglovet, är bolaget inte skyldigt att gå med på att aktieägaren gör ändringar i andra lokaler än i dem som aktieägarens aktier medför besittningsrätt till.

Om lägenhetens användningsändamål däremot är noggrant specificerat i bolagsordningen och bygglovet (t.ex. "frisörsalong", "restaurang" eller "livsmedelsbutik") och myndighetsföreskrifterna ändras på ett sådant sätt att det utan ändringsarbeten inte längre är möjligt att fortsätta med den verksamhet som anges som specificerat användningsändamål, ska bestämmelserna om underhåll i 4 kap. tillämpas. Då ska bolaget som underhållsarbete t.ex. svara för de förbättringar som behövs för att iaktta nya strängare krav i fråga om ventilation, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen.

I praktiken kan bolagsordningens bestämmelse om användningsändamål avvika från det ändamål som lägenheten kan användas för enligt bygglovshandlingarna. Det är t.ex. vanligt med situationer där lägenhetens användningsändamål anges vagt i bolagsordningen — i gamla bolag nämns det inte nödvändigtvis några användningsändamål alls i bolagsordningen — men mer specificerat i bygglovshandlingarna. I bolagsordningen står det kanske "affärslokal", medan användningsändamålet enligt bygglovet är "restaurang". Om ett snävare användningsändamål

som framgår av bolagsordningen följer det ursprungliga bygglovet, ska bolagets underhållsansvar bestämmas enligt det. Aktieägarna kan anses ha kommit överens om den inbördes riskfördelningen när bolaget bildades och när man lät uppföra byggnaden, och därför ska bolaget anses vara skyldigt att för egen del i enlighet med bestämmelserna om underhållsansvar se till att lägenheten kan användas för ändamålet i fråga, även om eventuella myndighetsföreskrifter om lägenhetens egenskaper senare ändras.

Detta motsvarar också den rättspraxis som baserar sig på den gällande lagen. HD 1998:105: Enligt bolagsordningen skulle lägenheten användas som affärslokal. Lägenheten hade i tiden planerats för att användas som café, och den var därför utrustad med ett ventilationssystem som var effektivare än ventilationen i husets övriga lägenheter. Varken café eller restaurang hade verkat i lägenheten innan aktieägarens hyresgäst började idka spelsals- och barverksamhet där. För café- eller restaurangverksamhet fordrades enligt nuvarande byggbestämmelser en effektivare ventilation än vad som krävdes när byggnaden blev färdig. Ansvaret för de kostnader som orsakades av att ventilationssystemet ändrades för att motsvara gällande bestämmelser skulle bäras av bostadsaktiebolaget och inte av aktieägaren (Omröstn.).

När en sådan bestämmelse i bygglovet som gäller lägenhetens användningsändamål däremot senare har ändrats jämfört med den ursprungliga bestämmelsen på aktieägarens initiativ, ska det inte kunna anses att bolagets underhållsansvar bestäms enbart utifrån bygglovshandlingarnas anteckning om ett snävare användningsändamål än vad som anges i bolagsordningen. Utgångspunkten är att de ändringar som en aktieägare låter göra inte får medföra några extra kostnader för bolaget och därigenom för andra aktieägare. Således ska en ändring av ett byggnadsrättsligt användningsändamål som görs på aktieägarens initiativ inte kunna öka bolagets förpliktelser, utan frågan om ärendet ska bedömas enligt bestämmelserna om rätten att utföra ändringsarbeten eller bestämmelserna om underhållsansvar ska i dessa fall i första hand avgöras med stöd av bolagsordningen.

Men en bestämmelse i bolagsordningen om en lägenhets användningsändamål kan också den ha ändrats jämfört med det ursprungliga. I synnerhet om aktierna har bytt ägare kan det lätt uppstå meningsskiljaktigheter mellan bolaget och den nya aktieägaren om fördelningen av underhållsansvaret, ifall det inte klart framgår av bolagsordningen att det i lokaler som bolaget besitter har gjorts tillägg eller ändringar som räknas som aktieägarens ändringsarbeten och i fråga om vilka aktielägenhetens ägare vid respektive tillfälle till alla delar ska ansvara för det underhåll som krävs.

En ny aktieägare har i regel rätt att lita på det som står i bolagsordningen. Om det inte finns några särskilda bestämmelser om underhållsansvar i bolagsordningen, ska aktieägaren kunna lita på att underhållet av de delar av byggnaden som bolaget besitter ankommer på bolaget till alla delar, i enlighet med lagens presumtionsbestämmelser. Det avgörande ska i sista hand vara vad bolaget och den aktieägare som har gjort ändringen har kommit överens om när det gäller ändringar och underhåll. Detta kan dock vara svårt att konstatera i efterhand, om ärendet inte har skrivits in i bolagsordningen.

Om bolagsordningens bestämmelse om användningsändamål har preciserats i och med att verksamheten har ändrats (användningsändamålet har ändrats från affärslokal till restaurang), ska bolaget enligt de allmänna bestämmelserna i 3 och 4 kap. i regel svara för underhållet enligt det nya användningsändamålet och för en eventuell ökning av bolagets skötselkostnader, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen. Med tanke på likställighetsprincipen är det därför ofta nödvändigt att ändra grunden för det vederlag som tas ut för aktielägenheten samtidigt som bestämmelsen om användningsändamål ändras i bolagsordningen (se också motiveringen till 6 kap. 35 § 1 mom. 2 punkten).

För att undvika tolkningsproblem och onödiga meningsskiljaktigheter bör bolaget och den aktieägare som utför ändringsarbetet tydligt avtala om fördelningen av underhållsansvaret i synnerhet i samband med ändringar som görs i lokaler som bolaget besitter. Om man avviker från presumtionsbestämmelser-

na i lagen, ska detta skrivas in i bolagsordningen.

I ärenden där styrelsen är behörig kan den för bolagets räkning ge sitt samtycke till ändringsarbeten i lokaler som bolaget besitter. Om ändringen är ovanlig eller vittsyftande eller kan ha en väsentlig inverkan på boendet eller boendekostnaderna, kan styrelsen inte ge sitt samtycke för bolagets räkning, utan för ett samtycke måste ärendet behandlas på en bolagsstämma. Bolagsstämman kan om den vill bemyndiga styrelsen att besluta om samtycket. När man beslutar om samtycke ska ges eller inte måste konsekvenserna av ändringen bedömas också ur likställighets-synpunkt.

Eftersom bolaget inte är skyldigt att gå med på att det görs ändringar i dess lokaler, kan det också ställa de villkor det vill för sitt samtycke, t.ex. tillåta en ändring bara mot särskild ersättning.

Bolaget har rätt till ersättning för eventuella olägenheter eller skador som ändringsarbetet medför. Olägenheter för bolaget kan t.ex. vara att golvytan eller utrymmet i olika kabelkanaler eller andra motsvarande kanaler minskar eller att byggnadens utseende förändras, eller annat liknande. När bolaget överväger om det ska ge sitt samtycke eller inte ska det också beakta andra aktieägares intressen: i syfte att begränsa olägenheterna för andra aktieägare kan bolaget t.ex. kräva att den luftkonditioneringsanläggning som en aktieägare tar i bruk måste vara tillräckligt tyst.

I 2 mom. hänvisas i tillämpliga delar till bestämmelserna om ändringsarbete som en aktieägare utför i sin aktielägenhet. Till denna del hänvisas till motiveringen till de aktuella bestämmelserna.

Bland de bestämmelser som föreslås bli tillämpade finns t.ex. inte 5 kap. 4 §, där det bl.a. föreskrivs om bolagets skyldighet att behandla en anmälan om ändringsarbete utan dröjsmål. Eftersom bolaget inte har någon skyldighet att gå med på att ändringsarbete utförs i lokaler som bolaget besitter, ska bolaget inte heller kunna bli ansvarigt inför en aktieägare på grund av att aktieägarens begäran inte behandlas utan dröjsmål. Det hör dock till god förvaltnings sed att utan ogrundat dröjsmål preliminärt underrätta aktieäga-

ren om bolaget anser att det kanske finns orsak att överväga ett samtycke eller inte. Då kan aktieägaren i sin tur vidta åtgärder för att inhämta eventuell utredning som behövs.

Trots ett preliminärt meddelande föreslås bolaget dock fortfarande fritt kunna pröva om det ska ge sitt samtycke eller inte. Bolaget kan inte bli skadeståndsskyldigt även om aktieägaren på grund av bolagets meddelande har låtit göra planer eller ytterligare utredningar som medfört kostnader.

Om bolaget beslutar att ge sitt samtycke till ett ändringsarbete i lokaler som det besitter, ska det efter det inte längre fritt kunna förbjuda arbetet, utan eventuella förbud och ytterligare villkor ska omfattas av samma begränsningar och principer som enligt det föreslagna 3 § 3 mom. ska tillämpas vid ändringsarbeten i lokaler som aktieägare besitter.

Det föreslås att bolaget efter att ha gett sitt samtycke också ska var skyldigt att medverka till ändringsarbetet på det sätt som föreskrivs i 5 §. Även om styrelsen redan har gett sitt samtycke till ändringsarbetet för bolagets räkning, ska aktieägaren inte heller då ha rätt att förutsätta att en ändring av bolagsordningen som eventuellt behövs också går igenom, utan detta beror på bolagsstämmans beslut. Om ändringen av bolagsordningen inte blir av, kan det beroende på situationen hända att också styrelsens samtycke förlorar sin betydelse. Om en förutsättning (antingen för bolaget eller för den aktieägare som utför ändringsarbetet) för att en ändring ska få göras inte bara är att samtycke ges utan också att bolagsordningen ändras, ska aktieägaren inte enbart utifrån styrelsens samtycke ha rätt att fordra att bolaget ersätter de skador som orsakats på den grunden att bolagsstämman inte godkänner ändringen.

När bolaget överväger om det ska ge sitt samtycke eller inte ska det enligt förslaget också fästa vikt vid att andra aktieägares rättigheter inte får kränkas. Om den ändring som planeras är av det slaget att bolaget skulle behöva samtycke av en aktieägare för att kunna göra motsvarande ändring (t.ex. om en ny sorts ventilationsanläggning avsevärt ökar det ljud som hörs till en viss lägenhet), behövs inte bara bolagets utan också denna aktieägares samtycke för ändringsarbetet.

När bolaget ger sitt samtycke ska det också beakta kravet på att alla aktieägare ska behandlas lika. Om flera aktieägare vill göra en likadan ändring och alla inte kan få tillstånd ska ingen få det, om inte bolaget kan lägga fram en grundad anledning till sitt samtycke.

I 3 *mom.* föreskrivs att bestämmelserna om ändringsarbete också ska tillämpas på tillbyggnadsarbete som en aktieägare utför i bolagets lokaler.

Ändringsarbeten som bolaget utför

9 §. Förnyelse och annat ändringsarbete i bolaget. I denna paragraf föreslås en bestämmelse om att bolaget i förväg ska underätta aktieägare och boende om ändringsarbeten och att god byggnadssed ska iakttas också i fråga om bolagets ändringsarbeten. Dessutom föreslås för tydlighetens skull en hänvisning till bestämmelserna i 6 kap. om bolagsstämmans beslut om ändringsarbeten.

Enligt 1 *mom.* ska bolaget i tillräckligt god tid lämna aktieägaren och hyresgästen en anmälan om grundlig förbättring, annan förnyelse, tillbyggnad eller andra ändringsarbeten, om åtgärden inverkar på användningen av lägenheten. I den gällande lagen finns ingen motsvarande uttrycklig bestämmelse om bolagets skyldighet att underätta om grundlig förbättring eller annan förnyelse, och praxis varierar stort från bolag till bolag. Det är dock viktigt att aktieägaren och den som har nyttjanderätt till lägenheten i tillräckligt god tid får vetskap om underhållsarbeten som kommer att inverka på användningen av lägenheten. Därför är det motiverat att införa en bestämmelse om detta i lagen.

I momentet anges ingen exakt tid för när anmälan senast ska lämnas. De grundliga förbättringar och förnyelser som omfattas av anmälningsskyldigheten kan variera avsevärt till art och omfattning, och man ska inte i onödan göra det svårare för bolagen att genomföra förnyelser. Anmälan kan lämnas redan innan bolagsstämman slutligt har fattat beslut om arbetet, och den behöver ännu inte innehålla några utförliga uppgifter om arbetet i detalj. Även en rätt enkel anmälan kan räcka; avsikten med den är att aktieägaren tillräckligt väl ska kunna bedöma hur arbetet

huvudsakligen kommer att påverka användningen av lägenheten. Det kan t.ex. anses räcka om styrelsen meddelar att den preliminärt har börjat utreda möjligheten att bygga hissar i trappuppgångarna, om anmälan innehåller uppgifter om när arbetet allra tidigast kan inledas, hur länge det beräknas pågå och vilka olägenheter renoveringen kan väntas medföra med tanke på användningen av lägenheterna.

De tider som anges i lagen om hyra av bostadslägenhet för anmälan till de boende gäller bara reparationsarbeten som hyresvärderna låter göra. Bestämmelserna om ett bolags skyldighet att anmäla kommande reparationer till aktieägarna står således inte i strid med den lagstiftningen, även om ingen exakt minimitid anges.

Enligt förslaget ska det dock alltid anses att anmälan har gjorts på tillräckligt sätt, om den har lämnas skriftligen till den adress som aktieägaren har uppgett för bolaget och till lägenheten. I vissa fall kan det vara motiverat att dessutom iakttas det sätt för kallelse till bolagsstämma som anges i bolagsordningen. Anmälan kan behöva lämnas på samma sätt som en stämmokallelse om bolaget t.ex. inte känner till en aktieägare.

I det föreslagna 2 *mom.* hänvisas till bestämmelser i 6 kap. som behandlar underhåll och förnyelse samt beslut om ändring av betalningsskyldigheten.

I 6 kap. 31—33 § föreskrivs om bolagsstämmans beslut om ändringsarbeten i bolaget och om beaktandet av den utrustning som en aktieägare ursprungligen har i sin lägenhet och av det motsvarande arbete som en aktieägare tidigare har gjort på egen bekostnad som en sänkning av betalningsskyldigheten.

I det föreslagna 3 *mom.* sägs att bolaget är skyldigt att se till att en förnyelse eller ett ändringsarbete utförs i enlighet med god byggnadssed.

DEL III. **Förvaltning, bokslut och utbetalning av medel**

6 kap. **Bolagsstämma**

Det föreslås att fördelningen av behörighet mellan bolagsstämman, styrelsen och dispo-

nenten bibehålls. Förslaget innehåller bestämmelser om i vilka ärenden och på vilket sätt behörighet kan överföras mellan bolagsstämman, styrelsen och disponenten. Utgångspunkten är den att gällande rätt skrivs in i lagen. Huvudprincipen är att ärenden som hör till styrelsens allmänna behörighet (allmänna uppgifter) i princip kan överföras till bolagsstämman och styrelsen kan överta avgörandet av ett ärende som hör till disponentens allmänna behörighet. Överföringen påverkar inte företräddandet av bolaget, som bestäms enligt sedvanliga principer. Däremot har överföringen betydelse för skadeståndsansvaret, eftersom utgångspunkten är den att ansvaret för ett överfört beslut överförs till beslutsfattaren. Styrelsen kan å andra sidan bli skadeståndsansvarig för ett beslut som bolagsstämman har fattat, av den orsaken att den har verkställt beslutet. Om styrelsen försöker överföra ett ärende som inte omfattas av dess allmänna behörighet till bolagsstämman, begränsar överföringen emellertid inte styrelsens ansvar.

I detta kapitel föreskrivs i fråga om bolagsstämman i stor utsträckning om samma omständigheter som i den gällande lagens 3 kap. Utgångspunkten har varit den att det nuvarande stämmoförfarandet fungerar relativt väl, även om viss kritik har framförts mot det faktum att det egentliga röstningsförfarandet, i synnerhet röstningsordningen, inte har reglerats. Förslaget beaktar också den omständigheten att bestämmelserna om mötesförfarandet i allmänhet är relativt knapphändiga inom associationsrätten. Det finns inte heller någon sådan vedertagen praxis som kunde skrivas in i lagen.

I kapitlet om bolagsstämman har man på motsvarande sätt som i den nya aktiebolagslagen gjort flera preciseringar och förtydliganden som gäller bolagsstämman och aktieägarnas beslutsfattande. Dessa ändringar och revideringar motsvarar till sina centrala delar det rådande rättsläget och deras primära syfte är att underlätta lagens användbarhet och läsbarhet. De ändringar som gjorts har i viss utsträckning utökat antalet paragrafer om bolagsstämman och aktieägarnas beslutsfattande.

I fråga om bolagsstämman föreslås inte längre några bestämmelser om jäv för aktie-

ägares ombud. Användningen av ombud underlättas även av att ett ombud som representerar flera aktieägare ska kunna utnyttja den rösträtt som han eller hon representerar till fullo, trots att de representerade aktieägarnas sammanlagda röstetal överskrider 20 % av de avgivna rösterna. Det föreslås att bestämmelsen om platsen för stämman ändras så, att stämman enligt en bestämmelse i bolagsordningen kan hållas utanför Finland till exempel när bolagets fastighet är belägen i ett annat land.

Bestämmelserna om stämmokallelse, om tiden för utfärdande av kallelse och om framläggande av handlingar har med några smärre undantag koncentrerats till kapitlet om bolagsstämman. I fråga om undantagen ingår i kapitlet en tydlig hänvisning till det lagrum där det föreskrivs om saken. Avsikten med ändringarna är att underlätta ordnandet av bolagsstämmor. Den gällande lagen har kritiserats för att bestämmelser om bolagsstämman finns på flera ställen i lagen, vilket gör regleringen svåröverskådlig.

Kallelsen till bolagsstämma ska enligt förslaget senast två veckor före bolagsstämman sändas skriftligen till varje aktieägare vars adress är känd för bolaget. Det ska inte längre vara möjligt att i bolagsordningen bestämma att bolagsstämman ska hållas inom en kortare tid än sex månader från räkenskapsperiodens utgång. Detsamma ska gälla för bolagsordningens bestämmelser om ordnandet av ordinarie bolagsstämma, såsom sändande av bokslutshandlingarna till revisorerna.

Till lagen föreslås uttryckliga bestämmelser om bolagets beslutsfattande om underhåll och förnyelser. Beslutskraven ska gälla både innehållet i byggnadsarbete eller någon annan anskaffning och fördelningen av åtgärdens kostnader mellan aktieägarna.

Den största ändringen som gäller bolagsstämman är underlättandet av beslutsfattandet så att bolagsstämman för iakttagande av likställighetsprincipen med majoritetsbeslut kan avvika från grunderna för bolagsvederlaget när man fattar beslut om efterinstallering av hissar eller i samband med beslut om avvikande från grunderna för vederlaget i samband med underhålls- eller ändringsbeslut när ett tidigare underhålls- eller ändringsar-

bete som en aktieägare gjort orsakar bolaget besparingar. Aktieägaren och bolaget kan fortfarande även komma överens om beaktande av underhåll eller förnyelse som aktieägaren bekostat, i de fall då bolaget senare beslutar om motsvarande åtgärd för övriga lägenheter.

Med avvikelse från gällande lag föreslås inga särskilda krav gällande beslutsfattande om byggande av nya byggnader eller lägenheter i stället för sådana som förstörts och om inlösen av aktier som berättigar till förstörda lägenheter. I förslaget anses nybyggnad i princip vara en åtgärd som omfattas av bolagets underhållsansvar, som bolagsstämman kan besluta om med sedvanligt majoritetsbeslut och den aktieägare som besitter en förstörd lägenhet kan yrka på nybyggnad. Bolaget ska kunna undgå nybyggnad endast om man beslutar att bolaget ska upplösas eller fastigheten överlåtas under motsvarande förutsättningar som i gällande lag. På grund av de ändrade omständigheterna finns inget behov att hålla kvar de särskilda bestämmelserna om förstörelse i den gällande lagen.

I 9 § i den föreslagna införandelagen föreskrivs om övergångsarrangemang vad gäller bolagsstämman. Om bolagsstämman har fattat ett beslut före den nya lagens ikraftträdande, ska på beslutet och registreringarna i samband med beslutet samt på förfarandet i övrigt tillämpas den gamla lagen, om inte annat följer av införandelagen. Om bolagsstämman emellertid har fattat ett beslut efter den nya lagens ikraftträdande, ska på stämokallelsen och stämmohandlingarna samt på anmälan till och deltagande i stämman tillämpas den nya lagen redan före ikraftträdandet, om inte annat följer av införandelagen.

I 10 § i den föreslagna införandelagen föreskrivs om övergångsarrangemang vad gäller styrelsens beslutsfattande med stöd av bolagsstämmans bemyndigande.

I samband med beredningen av propositionen bedömdes behovet av att närmare reglera överlåtelse av bolagets pantbrev. Några sådana specialbestämmelser föreslås dock inte, eftersom om förutsättningarna för överlåtelse av pantbrev vid behov kan meddelas närmare föreskrifter i bolagsordningen och genom bolagsstämmans och styrelsens beslut.

Allmänna bestämmelser

1 §. Aktieägarnas beslutsfattande. I denna paragraf föreskrivs om utövande av aktieägarnas beslutanderätt. Med avvikelse från 23 § i den gällande lagen föreslås en uttrycklig bestämmelse även om de förutsättningar under vilka aktieägarna utan att hålla bolagsstämma får besluta om ett ärende som hör till bolagsstämman. Förslaget stämmer överens med aktiebolagslagens 5 kap. 1 §.

Enligt paragrafens 1 mom. är huvudregeln den att beslutanderätten utövas vid bolagsstämman. I den föreslagna paragrafens 2 mom. föreskrivs som ett undantag från denna regel att aktieägarna utan att hålla bolagsstämma enhälligt kan besluta om ärenden som ankommer på bolagsstämman. Sådana beslut ska registreras, dateras, numreras och undertecknas. I ett enmansbolag innebär detta den ende aktieägarens underskrift. I ett bolag som har flera aktieägare ska minst två underteckna beslutet. Det är inte nödvändigt att registrera beslutet i protokollform, men på ett registrerat beslut tillämpas vad som föreskrivs om stämmoprotokoll. Detta gäller bl.a. förvaring av beslut och aktieägarnas rätt att få kopior av beslut. Jämställandet med stämmoprotokoll innebär också att ett sådant registrerat beslut som avses i detta moment i första hand är ett bevisdokument och inte slutgiltigt anger beslutets innehåll. Någon särskild röstlängd behöver inte upprättas i en sådan situation som avses i momentet, eftersom omröstning inte kan komma i fråga vid beslutsfattande av detta slag. På rätten att delta i beslutsfattande tillämpas vad som föreskrivs i 7 §.

Bestämmelsen påverkar inte den bolagspraxis som har uppkommit med stöd av 35 § i den gällande lagen. Den sistnämnda bestämmelsen motsvaras av lagförslaget 16 §. Det är sålunda möjligt att avvika från formbestämmelserna om bolagsstämman också på ett annat sätt än vad som avses i denna paragrafs 2 mom., om de berörda aktieägarna ger sitt samtycke till avvikelsen.

2 §. Behörighet. Utgångspunkten är den att bolagsstämman kan besluta endast om ärenden som enligt lagen om bostadsaktiebolag hör till den. Den allmänna behörigheten vad gäller bolagets beslutsfattande ska på mot-

svarande sätt som i 54 § i den gällande lagen hör till bolagsstämman. I paragrafen föreskrivs dessutom om det i praktiken relativt vanliga förfarandet att överföra behörighet mellan bolagets organ. Bestämmelserna har utformats så att de ska motsvara gällande rätt. Bestämmelsen avviker till sitt innehåll från 5 kap. 2 § i aktiebolagslagen på grund av fördelningen av behörighet mellan bolagsstämman och styrelsen, vilket framgår ur 2 § 1 mom. som föreslås till 7 kap.

Enligt paragrafens 1 mom. beslutar bolagsstämman om ärenden som enligt denna lag hör till den. Dessutom kan till bolagsstämman genom en bestämmelse i bolagsordningen överföras ärenden som hör till styrelsens och verkställande direktörens behörighet och om vilka inte särskilt föreskrivs i lagen. Styrelsens allmänna uppgifter definieras i lagförslaget 7 kap. 2 § 1 mom. första meningen så, att styrelsen sköter förvaltningen av bolaget och svarar för att förvaltningen av fastigheten och byggnaderna samt övrig verksamhet är ändamålsenligt organiserade. Disponentens allmänna uppgifter definieras i 7 kap. 17 § 1 mom. första meningen så att den omfattar förvaltningen av fastigheter och byggnader samt bolagets dagliga förvaltning. Daglig förvaltning innebär samma sak som den löpande förvaltningen enligt 54 § i den gällande lagen. Det föreslagna uttrycket beskriver disponentens allmänna uppgifter på ett bättre sätt. Alternativet att överföra beslutsfattande till bolagsstämman gäller inte dessa organs övriga på lagen om bostadsaktiebolag baserade uppgifter.

Överföringen av uppgifter till bolagsstämman påverkar inte behörigheten att företräda bolaget. Också i dessa situationer företräds bolaget sålunda av en behörig person eller ett behörigt organ. Överföring av behörighet och bolagsstämmans beslut påverkar endast företrädarens befogenhet.

Ett förfarande som strider mot bolagsordningens bestämmelse om överföring av behörighet påverkar den skadeståndsrättsliga bedömningen av verksamhet som ankommer på ledningen. Den omständigheten att förfarandet strider mot bolagsordningen har betydelse som en sådan ansvarsgrund som avses i lagförslaget 24 kap. 1 § 2 mom. I lagförslaget 24 kap. 1 § 3 mom. föreskrivs därutöver

om en oaktsamhetspresumtion i den situationen att en person som hör till ledningen i sitt uppdrag har handlat i strid med bl.a. bolagsordningen. Behörighetsöverföring och beslutsfattande i enlighet med bolagsordningen kan å andra sidan leda till att en aktieägare ställs inför sådant skadeståndsansvar som avses i 24 kap. 2 §. Bolagsledningen får inte heller i en sådan situation som avses i denna bestämmelse verkställa bolagsstämmans beslut som strider mot lag eller bolagsordningen.

I paragrafens 2 mom. hänvisas för tydlighetens skull till styrelsens möjlighet att enligt 7 kap. 7 § föra ärenden som hör till bolagsstyrelsens och disponentens allmänna uppgifter till bolagsstämman för avgörande. Detta kan behövas till exempel när det ska beslutas om ett mindre ärende som anknyter till ordnande av fastighetens eller byggnadens förvaltning, men man vill få bolagsstämmans ståndpunkt för att avgöra ärendet.

Bolagsstämman är inte skyldig att fatta beslut som styrelsen har fört till den för avgörande. Rättsverkningarna av bolagsstämmans beslut motsvarar i stor utsträckning det som anförs ovan i samband med 1 mom. Den omständigheten att bolagsstämman fattar ett beslut påverkar inte direkt behörigheten att företräda bolaget, men bolagsstämmans beslut måste anses begränsa befogenheten. Styrelseledamöterna kan bli skadeståndsansvariga verkställare av beslutet. En styrelseledamot kan bli skadeståndsansvarig också på grund av ett förslag som lagts fram på bolagsstämman. Aktieägares skadeståndsansvar fastställs i enlighet med 24 kap. 2 §.

Enligt momentets andra mening kan enhälliga aktieägare fatta beslut också i sådana till styrelsens och disponentens allmänna behörighet hörande ärenden som styrelsen inte har fört till bolagsstämman för avgörande. Rättsverkningarna av ett sådant beslut motsvarar det som anförs ovan om momentets första mening. Bestämmelsen om enhälliga aktieägares beslutanderätt stämmer överens med de principer som framgår av 1 § 2 mom. och 16 §.

En sådan på bolagsordningen baserad överföring av behörighet som avses i 1 mom. skiljer sig från de fall som avses i 2 mom. bl.a. i det avseendet att det är lättare för bo-

lagets avtalspart i den förstnämnda situationen att få reda på att bolagets företrädare har överskridit sin befogenhet.

3 §. Ordinarie bolagsstämma. I paragrafens 1 mom. föreslås på samma sätt som i 29 § 1 mom. i gällande lag att ordinarie bolagsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsperiodens utgång. Bestämmelsen är tvingande, dvs. i bostadsaktiebolagens bolagsordningar kan inte ges bindande bestämmelser om en kortare tidsfrist än sex månader efter räkenskapsperiodens utgång. Styrelsen kan dock vara skyldig att sammankalla bolagsstämman snabbare på basis av den allmänna omsorgsplikten, om i bolaget ska fattas brådskande beslut som till exempel i anknyter till underhåll. Lagen hindrar naturligtvis inte att godkännandet av bokslutet i enlighet med 24 § 2 mom. överförs till en fortsatt stämma. Också andra ärenden kan överföras till en fortsatt stämma. Enligt det föreslagna 5 mom. kan i bolagsordningen också föreskrivas att, av de ärenden som hör till den egentliga bolagsstämman, budgeten, personval och övriga ärenden som uppfyller lagens minimikrav kan behandlas vid en annan bolagsstämma som hålls senare än sex månader efter det att räkenskapsperioden avslutades. Enligt den föreslagna 18 § är det i allmänhet styrelsen som sammankallar bolagsstämman.

Förslaget avviker från 5 kap. 17 § i aktiebolagslagen genom att i ett bostadsaktiebolags bolagsordning inte kan föreskrivas om en kortare tidsfrist än den som fastställs i lagen. I praktiken har tidpunkten för bolagsstämman i en stor del av bostadsaktiebolagen fastställts till ett kort och samma tidsintervall, i allmänhet mars-april. Bolagsordningspraxis har visat sig vara problematisk med tanke på beredningen av bolagsstämmor, eftersom professionella disponenter och revisorers uppgifter koncentreras till en alltför kort tid. En spridning av de ordinarie bolagsstämmorna över ett längre tidsintervall gör det även möjligt för bolagens förvaltning att i praktiken tillämpa den förlängning av kallelsetiden till två veckor som föreslås i 20 §.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om de handlingar och redogörelser som ska läggas fram på stämman. I överensstämmelse med 29 § 1 mom. i den gällande lagen ska bokslu-

tet enligt 1 punkten läggas fram på bolagsstämman. Enligt förslaget ska även verksamhetsberättelsen alltid läggas fram på bolagsstämman. Kravet avviker från den nya aktiebolagslagen, enligt vilken uppgifterna i verksamhetsberättelsen under vissa förutsättningar kan läggas fram som bilagor till bokslutet. I bostadsaktiebolag innehåller verksamhetsberättelsen alltid för aktieägarna väsentlig information om bolagets ekonomi och fastigheter. Med beaktande av aktieägarnas informationsbehov och bostadsaktiebolagets mera omfattande befogenheter är det motiverat att förutsätta att verksamhetsberättelsen ska läggas fram vid ett bostadsaktiebolags bolagsstämma.

På basis av samma punkt ska även revisionsberättelsen och verksamhetsgranskingsberättelsen läggas fram på bolagsstämman. Om ett bolag enligt lagen eller bolagsordningen inte är skyldigt att välja en revisor eller en verksamhetsgranskare och en revisor eller verksamhetsgranskare inte har valts, är det naturligtvis inte möjligt att lägga fram en revisionsberättelse eller en verksamhetsgranskingsberättelse. Om skyldigheten att välja revisor föreskrivs i 9 kap. och i revisionslagen och om skyldigheten att välja verksamhetsgranskare föreslås att det ska föreskrivas i 9 kap i denna lag.

På basis av momentets 2 punkt ska man lägga fram styrelsens redogörelse för sådant underhållsbehov för bolagets byggnader och fastigheter under de fem följande åren efter stämman som väsentligt påverkar en aktielägenhets användning, bolagsvederlag eller övriga kostnader som orsakas aktieägaren av användningen av aktielägenheten. Avsikten är att fästa i bolagets förvaltning verkande personers och aktieägarnas uppmärksamhet vid behovet av fastighetsskötsel på lång sikt och ordnande av finansiering för kommande åtgärder. Genom detta krav betonas en planmässig uppföljning av fastighetens skick och skötsel av den. Underhållsbehovet ska utredas enligt god sed för fastighetsskötsel och vid behov kan i anslutning till utredningens skaffas ett expertutlåtande eller genomföras en granskning av fastighetens skick. I ett gammalt bolag kan det vara ändamålsenligt att i anslutning till utvecklingen av fastighetsskötselns planmässighet till en början

genomföra grundläggande utredningar som i fortsättningen upprätthålls planmässigt. I fråga om nya byggnader räcker det i allmänhet med att konstatera att underhållet har gjorts i enlighet med serviceboken eller annars är planmässigt och att det återstår betydligt av byggnadens delars tekniska användningstid.

Aven om det snart efter bolagsstämman skulle uppenbara sig ett nytt betydande reparationsbehov i bolaget, kan styrelsen och disponenten inte anses ha brutit mot bestämmelsen om lämnande av utredning, om utredningen har utarbetats och de eventuella utomstående bedömningar som ligger som grund för den har inhämtats i enlighet med god sed vid den tidpunkten.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs vilka ärenden den ordinarie bolagsstämman ska besluta om. Enligt momentets 1 punkt ska den ordinarie bolagsstämman besluta om fastställande av bokslutet.

Enligt momentets 2 punkt ska bolagsstämman besluta om användningen av den vinst som balansräkningen utvisar. Om balansräkningen utvisar förlust ska denna utan särskilt beslut överföras till räkenskapsperiodens vinst- och förlustkonto, och man behöver därför inte särskilt föreskriva om behandlingen av förlusten på det sätt som framgår ur 29 § 2 mom. 2 punkten i den gällande lagen. Motsvarande bestämmelse finns i 5 kap. 3 § 2 mom. 2 punkten i aktiebolagslagen.

I momentets 3 punkt föreskrivs om beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och disponenten. Bolagsstämmans beslut om ansvarsfrihet kan påverka styrelseledamöternas och disponentens skadeståndsskyldighet. Bolagsstämmans beslut om att bevilja en styrelseledamot eller disponenten ansvarsfrihet är dock inte bindande, om bolagsstämman inte har getts väsentligen riktiga och tillräckliga uppgifter om det beslut eller den åtgärd som ligger till grund för ersättningskyldigheten. En bestämmelse som motsvarar detta förslag ingår i 29 § 2 mom. 3 punkten i den gällande lagen och i 5 kap. 3 § 2 mom. 3 punkten i aktiebolagslagen.

Enligt momentets 4 punkt beslutar den ordinarie bolagsstämman om budgeten och bolagsvederlagets belopp, om detta hör till bolagsstämman. Motsvarande bestämmelse

finns i 29 § 2 mom. 4 punkten i den gällande lagen.

I momentets 5 punkt föreskrivs att den ordinarie bolagsstämman ska besluta om val av styrelseledamöter, revisor och verksamhetsgranskare, om inte denna lag eller bolagsordningen föreskriver annat. Förslaget avviker från 50 § 3 mom. i den gällande lagen och 5 kap. 3 § 2 mom. 4 punkten i aktiebolagslagen endast genom att vid bolagsstämman enligt förslaget även ska beslutas om valet av den verksamhetsgranskare som föreslås i 9 kap. Enligt presumptionsbestämmelserna i förslagets 7 och 9 kap. är styrelsens, revisorernas och verksamhetsgranskarnas mandatid ett år, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. I bolagsordningen kan föreskrivas om en särskild stämma (se 5 mom.) som förrättar de nämnda valen i stället för den ordinarie bolagsstämman.

Enligt momentets 6 punkt ska den ordinarie bolagsstämman besluta också om andra ärenden som enligt bolagsordningen ska behandlas på den ordinarie bolagsstämman. Motsvarande bestämmelse finns i 29 § 2 mom. 5 punkten i den gällande lagen. Eftersom den gällande lagens 29 § förutsätter att den ordinarie bolagsstämman beslutar om flera ärenden än förslaget och eftersom bestämmelser om detta enligt vedertagen praxis har tagits in i bolagsordningen, förekommer det i rätt många bolag beslutsärenden av denna typ till följd av bolagsordningen.

Enligt 4 mom. ska vid moderbolagets bolagsstämma i motsats till 29 § 1 mom. i den gällande lagen även läggas fram koncernbokslutet, om moderbolaget är skyldigt att upprätta ett sådant på basis av bokföringslagen eller 10 kap. i denna lag. Enligt bokföringslagen innehåller bokslutet alltid en balansräkning och en resultaträkning samt noter. Enligt bokföringslagens 6 kap. 1 § 1 mom. ska moderbolagets bokslut innehålla också ett koncernbokslut. För att underlätta läsningen har i punkten tagits in ett omnämnande om att koncernbokslut ska läggas fram i moderbolaget. I andra bestämmelser anses bokslutet omfatta ett koncernbokslut också utan något särskilt omnämnande. Även om koncernbalansräkningen enligt förslaget inte har någon avgörande betydelse för utdelningen av vinst har koncerninformationen en

stor betydelse både för aktieägarna och för bolagets referensgrupper. Vid utbetalning av medel har koncerninformationen betydelse också för bolagets solvens. Ett koncernbokslut behöver inte fastställas om bolaget inte är skyldigt att upprätta ett sådant.

Bestämmelsen avviker från 29 § 2 mom. 1 punkten i den gällande lagen i det att i moderbolaget även beslutas om fastställande av koncernbokslut, om modebolaget är skyldigt att upprätta ett koncernbokslut.

Bestämmelser som motsvarar detta moment finns i 5 kap. 3 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

Enligt 5 mom. kan på motsvarande sätt som enligt 29 § 3 mom. i den gällande lagen i bolagsordningen föreskrivas om flera ordinarie bolagsstämmor. I aktiebolagslagen föreskrivs inte om flera ordinarie bolagsstämmor. För tydlighetens skull är det nödvändigt att hålla kvar denna specialbestämmelse, som avviker från aktiebolagslagen.

4 §. Extra bolagsstämma. I paragrafen föreskrivs om sammankallande av extra bolagsstämma. En sådan ska sammankallas för det första om så föreskrivs i bolagsordningen. Dessutom kan en aktieägare, en revisor eller en verksamhetsgranskare sammankalla till extra bolagsstämma enligt 5 §. I 18 § föreskrivs om sammankallaren, som i allmänhet är styrelsen. Bestämmelser som motsvarar förslaget finns i 30 § i den gällande lagen. Förslaget stämmer överens med aktiebolagslagens 5 kap. 4 §.

5 §. Rätt att kräva extra bolagsstämma. I 1 mom. ska föreskrivas att en revisor, en verksamhetsgranskare och en minoritet av aktieägarna har rätt att kräva att en extra bolagsstämma sammankallas. Bestämmelser som motsvarar förslaget finns i 30 § i den gällande lagen. Förslaget motsvarar bestämmelserna om privata aktiebolag i 5 kap. 4 § i aktiebolagslagen. Nedan i 18 § föreskrivs om länsstyrelsens skyldighet att sammankalla en stämma då en sådan inte har sammankallats enligt lagen och bolagsordningen.

Det är fråga om en särskild minoritetsrättighet som getts en viss kvalificerad minoritet. En aktieägare eller aktieägarna kan kräva att en extra bolagsstämma sammankallas för att behandla ett visst ärende. Ärendet ska kunna omfattas av bolagsstämmans behörig-

het. Däremot kan extra bolagsstämma aldrig sammankallas för ärenden som hör till styrelsens eller disponentens särskilda behörighet. Dessutom kan det förutsättas att ärendet ska vara väsentligt med tanke på bolaget eller användningen av aktielägenheterna, vilket innebär att en kvalificerad minoritet inte ens kan sammankalla till extra bolagsstämma för alldeles obetydliga ärenden. Inte heller vid tillämpningen av denna bestämmelse beaktas aktieägarens subjektiva uppfattning om hur ärendet påverkar användningen av lägenheten.

Enligt gällande rättspraxis har aktieägaren i princip inte rätt att sammankalla till extra bolagsstämma för behandling av ett ärende som bolagsstämman redan tidigare beslutat om (HFD 1990:504). En aktieägare kan dock ha en sådan rättighet om ärendet av något skäl eller på grund av en utredning har fått en annan natur (HFD 2003:6). Nya uppgifter om ett ärende som redan beslutats ska dock vara sådana, att det ärende som man yrkar beslut om ska kunna anses som nytt eller sådana, att de väsentligt påverkar hur det beslut som fattats inverkar på bolagets eller dess aktieägares rättigheter eller skyldigheter. Om de nya uppgifterna endast kan påverka beslutets ändamålsenlighet har aktieägaren på basis av denna paragraf i allmänhet inte rätt att kräva att ärendet ska behandlas på nytt.

I 2 mom. förutsätts att stämmokallelsen ska utfärdas inom två veckor från det att yrkandet kom in till bolaget.

6 §. Rätt att få ett ärende upptaget till behandling vid bolagsstämman. I denna paragraf föreskrivs på samma sätt som i den gällande lagens 31 § om en aktieägares rätt att få ett visst ärende upptaget till behandling på bolagsstämman. Bestämmelsen har förtydligats för att det ska framgå att endast ärenden som hör till bolagsstämmans behörighet kan tas upp till behandling på denna. I fråga om det ärende som tas upp till behandling motsvarar begränsningarna gällande aktieägarnas rättigheter i fråga om redan behandlade ärenden det som anges ovan i 5 § om extra bolagsstämma, vilket motsvarar gällande rätt (RP 216/1990 rd, s. 32). Inom ramen för aktieägarnas frågerätt enligt 25 § är det möjligt att relativt fritt diskutera ärenden som har samband t.ex. med bolagets ekonomiska

ställning och verksamhet samt fastigheternas användning, skick och förnyelser.

Frågan om när ett yrkande har framställts i så god tid att ärendet kan tas in i stämmokallelsen avgörs från fall till fall. Ett yrkande anses i allmänhet ha framställts i tid åtminstone då det har inkommit en vecka före den tidpunkt då stämmokallelsen tidigast har kunnat utfärdas. Om ett ärende inte hinner till den förestående bolagsstämman ska ärendet skjutas upp till följande bolagsstämma, om inte aktieägaren själv kräver något annat.

I bestämmelsen förutsätts att yrkandet framställs hos styrelsen. Bestämmelser som motsvarar förslaget finns i 5 kap. 5 § i aktiebolagslagen.

Deltagande i bolagsstämma

7 §. Aktieägarnas deltagande. I paragrafens 1 mom. föreslås en bestämmelse om aktieägarnas rätt att delta i bolagsstämman. Nedan i 9 § föreskrivs att aktier som innehas av bolaget emellertid inte berättigar till deltagande i bolagsstämman. Bestämmelsen innehåller inget mot den gällande lagen svarande omnämmande om rätten att yttra sig på bolagsstämman, eftersom denna rätt anses ha ett så organiskt samband med deltaganderätten att den inte behöver nämnas särskilt. Rätten att yttra sig kan å andra sidan vara begränsad då aktieägare har rätt delta i bolagsstämman med något tekniskt hjälpmedel.

I den föreslagna paragrafens 2 mom. föreskrivs om förutsättningarna för deltagande. Till innehållet stämmer bestämmelsen överens med den gällande lagen. En förutsättning för deltagande är enligt 2 kap. 2 § 1 mom. antingen att aktieägaren är införd i aktieboken eller att aktieägaren anmäler att äganderätten till aktier överförts (förvärv) till bolaget och lägger fram en tillförlitlig utredning om förvärvet. Detta stämmer överens med 22 § 1 mom. i den gällande lagen. Bestämmelser som motsvarar förslaget finns i 5 kap. 6 § i aktiebolagslagen.

8 §. Ombud och biträde. En aktieägare har enligt förslaget fortfarande rätt att använda ombud på samma sätt som enligt 25 § i den gällande lagen. Ombudet ska enligt 1 mom. visa upp en daterad fullmakt eller på något

annat tillförlitligt sätt visa sin rätt att företräda aktieägaren.

Förslaget avviker från den gällande lagen genom att begränsningarna gällande fullmaktens formkrav och giltighetstid slopas. I den gällande lagen ingår inget förbud mot förnyande av en fullmakt, vilket innebär att det i praktiken varit möjligt att utfärda en fortlöpande fullmakt.

När fullmaktens giltighetstid inte längre begränsas till högst tre år, kan till exempel användningen av rösträtten i anknytning till aktier som ägs gemensamt av makar eller den efterlevande maken och arvingar ordnas lättare än för närvarande. Av de allmänna civilrättsliga principerna följer även att en fullmakt alltid kan återkallas, också om något annat avtalats mellan fullmaktsgivaren och den befullmäktigade.

Även avskaffandet av fullmaktens formkrav är ägnat att underlätta användningen av rösträtten i anknytning till aktier i gemensam ägo. Utöver genom en traditionell undertecknad fullmakt kan fullmakten även skickas på andra sätt som bolagsstämmans ordförande och protokolljusterare kan verifiera, såsom med e-post eller ett textmeddelande eller genom telefonsamtal från en sådan aktieägare, vars identitet kan styrkas på inom sammanträdespraxis sedvanligt sätt.

Lakttagandet av den inom bolagsrätten allmänt tillämpade principen om separering av innehav och rösträtt medför att en efterlevande make som besitter en lägenhet och en samägare som bor i en lägenhet fortfarande inte har rösträtt enbart på basis av besittningsrätten eller samboendet. I och med att begränsningen gällande fullmaktens giltighetstid slopas kan arvingarna även befullmäktiga den efterlevande maken tills vidare, vilket underlättar användningen av rösträtten. Till den efterlevande maken kan även till exempel genom testamente överföras förvaltningsrättigheterna så, att han eller hon innehar de rättigheter som aktierna medför vid bolagsstämman. Sådana och motsvarande rättigheter avgörs i enlighet med civil- och arvsrättsliga allmänna principer och om rätten att delta i bolagsstämma ska läggas fram en tillräcklig utredning enligt denna lag.

Enligt den föreslagna paragrafens 2 mom. får fortfarande både aktieägare och ombud anlita biträde vid stämman.

I lagen föreslås inga bestämmelser om poströstning eller om insamling av fullmakter. Det är förenligt med bolagets syfte och styrelsens behörighet att med bolagets medel främja användningen av fullmakter vid bolagsstämman, liksom andra åtgärder som främjar aktieägarnas deltagande i beslutsfattandet. Fullmaktsblanketterna ska emellertid vara på det sättet opartiskt utformade att de inte främjar godkännande eller förkastande av ett visst beslut. Styrelsen är inte behörig att använda fullmaktsblanketter och fullmaktsförfaranden som är på olika sätt partiska, eftersom det då inte är fråga om att underlätta deltagandet utan om att påverka maktförhållandena i bolaget. Av likställighetsprincipen följer att bolagets medel inte får användas för att samla in fullmakter på ett sätt som syftar till att stödja en viss aktieägarer eller en viss ägargrupps strävanden.

Bestämmelser som motsvarar förslaget finns i 5 kap. 8 § i aktiebolagslagen.

9 §. *Bolagets egna aktier.* I denna paragraf föreskrivs på samma sätt som i gällande 24 § 2 mom. att deltagande i bolagsstämman inte kan ske med aktier som tillhör bolaget eller dess dottersammanslutning. Sådana aktier beaktas inte heller när det för ett giltigt beslut eller för utövande av en viss befogenhet fordras samtycke av samtliga aktieägare eller av ägarna till en viss andel av bolagets aktier. Begreppet dottersammanslutning omfattar enligt förslaget stiftelser i vilka bolaget har bestämmande inflytande, inklusive pensionsstiftelser. Bestämmelsens andra mening gäller t.ex. den situationen att en tiondels minoritet av aktierna beräknas i samband med att ett yrkande på särskild granskning eller minoritetsutdelning framställs. En bestämmelse som motsvarar förslaget finns i 5 kap. 9 § i aktiebolagslagen.

10 §. *Andra personers rätt att delta i stämman.* I denna paragraf föreslås en bestämmelse om andra än i 7 § avsedda aktieägars samt i 8 § avsedda ombuds och biträdens deltagande i bolagsstämman.

Enligt paragrafens första mening har styrelseledamöterna och disponenten rätt att närvara vid bolagsstämman, om inte denna i ett

enskilt fall beslutar något annat. Deltaganderätten för en aktieägare som är styrelseledamot eller disponent grundar sig på 7 §, varför bolagsstämman inte kan förbjuda honom eller henne att delta i stämman på basis av denna paragraf. Bestämmelsen motsvarar gällande rätt. I lagen har emellertid inte funnits någon uttrycklig bestämmelse om saken. Närmast för att säkerställa aktieägarnas frågerätt föreskrivs att bolagsstämman endast i undantagsfall kan besluta annorlunda om de nämnda personernas deltagande. Det är sålunda inte möjligt att genom en bestämmelse i bolagsordningen på förhand hindra styrelseledamöter eller disponenten att delta i bolagsstämman.

I paragrafens andra mening föreskrivs att styrelsen och disponenten ska se till att aktieägarnas frågerätt kan förverkligas. Detta betyder i praktiken att personer som hör till ledningen ska vara närvarande på stämman för att ge svar på aktieägarnas frågor. Av praktiska skäl är det inte alltid möjligt för hela styrelsen att närvara. Disponenten och styrelsens ordförande kan i allmänhet svara på de frågor som ställs. Förslaget motsvarar den ståndpunkt som i litteraturen har framförts om innehållet i den gällande lagen.

Om en revisors närvaro vid bolagsstämman föreskrivs i revisionslagen och om en verksamhetsgranskares närvaro föreskrivs i 9 kap.

Enligt paragrafens sista mening kan bolagsstämman tillåta också att andra personer är närvarande. Frågan om när det är skäligt att andra personer ska tillåtas närvara ska bedömas från fall till fall. I vissa situationer kan det vara på så sätt nödvändigt att andra personer är närvarande, att majoriteten vid bolagsstämman alltid understöder att utomstående ombes delta i stämman. Till exempel vid en bolagsstämma som avses i 2 kap. 23 § i lagen om bostadsköp (843/1994) utreds hur ekonomiplanen har genomförts och lämnas upplysningar om hur byggnadsarbetet utförts i tekniskt hänseende, varvid det behövs uppgifter av företrädare för de bolagsbildande delägarna med tanke på uppfyllandet av stämmans målsättning. I övrig lagstiftning, såsom i nämnda paragraf i lagen om bostadsköp, kan även föreskrivas om andra än aktieägars rätt att närvara vid bolagsstämman.

Också andra än aktieägare kan följa stämman med sådana tekniska hjälpmedel som avses i 17 §. Ett beslut om distansdeltagande innebär i sådana situationer vanligen också att utomstående får följa stämmans förlopp.

Bestämmelser som motsvarar förslaget finns i 5 kap. 10 § i aktiebolagslagen.

11 §. Medverkan av boende. I denna paragraf föreskrivs till största delen på motsvarande sätt som i 49 § i gällande lag om hyresgästers och andra boendes rätt att delta i en bolagsstämma som behandlar bolagets ordningsregler, användningen av bolagets gemensamma utrymmen, eller sådant underhåll eller sådan förnyelse som väsentligt påverkar användningen av hyresgästens eller den boendes lägenhet eller gemensamma utrymmen. Förslaget avviker till sitt innehåll från den gällande lagen i fråga om deltagandets omfattning och tidsfristen för sändande av anmälan om stämman.

Paragrafens 1 mom. avviker från 49 § 1 mom. i den gällande lagen genom att hyresgästerna och övriga boende har rätt att delta även i en bolagsstämma som behandlar underhåll eller förnyelse som väsentligt påverkar användningen av en lägenhet. Utvidgandet av de boendes deltaganderätt behövs, eftersom underhåll eller en förnyelse som utförs i bolaget och som påverkar användningen av lägenheten för alla boende i allmänhet är en mera väsentlig sak än motsvarande åtgärder i bolagets gemensamma utrymmen, som avses i gällande lag. Förslaget förbättrar hyresgästernas påverkningsmöjligheter även i det avseendet, att i 2 kap. i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) endast föreskrivs om reparations- och ändringsåtgärder som utförs av hyresvärderna, som i allmänhet är aktieägare.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs på motsvarande sätt som i 49 § 2 mom. i gällande lag om de boendes rätt att yttra sig och att få ett ärende upptaget till behandling.

Paragrafens 3 mom. avviker från 49 § 3 mom. i gällande lag genom att även de boende ska underrättas om bolagsstämman senast två veckor före stämman. Den föreslagna tidsfristen motsvarar tidsfristen för utfärdande av kallelse, som fastställs i 20 § i detta kapitel. Dessutom föreslås för tydlighetens skull att bestämmelsens ordalydelse ska för-

enhetligas med de uttryck om användning, underhåll och förnyelse av gemensamma utrymmen som används annanstans i denna lag. Om det finns flera boende i en lägenhet, kan de i praktiken delta i bolagsstämman endast om de före stämman kommer överens om en gemensam representant.

Enligt paragrafens 4 mom. ska de boende som deltagit i stämman antecknas i bolagsstämmans protokoll. Enligt förslaget ska en boende som avses i denna paragraf ha samma rätt som en aktieägare att ta del av protokollet och att få en kopia av det.

Allmänt om beslutsfattandet

12 §. Ärenden som ska avgöras. I paragrafens 1 mom. föreslås en uttrycklig bestämmelse om att bolagsstämman får besluta endast om ärenden som har nämnts i stämmokallelsen eller som enligt bolagsordningen ska behandlas på stämman. Därutöver ska på den ordinarie bolagsstämman alltid beslutas om sådana omständigheter som nämns i 3 § och om val av revisor enligt 9 kap. 5 §, beslutas om val av verksamhetsgranskare enligt 9 kap. 6 § samt behandlas förslag till sådan särskild granskning som avses i 9 kap. 13 §. Vidare kan bolagsstämman enligt 2 mom. besluta om sammankallande av en ny stämma och om överföring av ärenden till fortsatt stämma. Bestämmelsen stämmer överens med gällande rätt.

Av den föreslagna 16 § följer att bolagsstämman kan besluta också om annat som inte nämns i stämmokallelsen, om samtliga aktieägare är närvarande och samtycker till förfarandet.

Förslaget motsvarar till största delen gällande rätt och 5 kap. 11 § i aktiebolagslagen. I bestämmelsen har dessutom beaktats att ett bostadsaktiebolag kan ha flera ordinarie bolagsstämmor och att i stället för en revisor eller vid sidan av denne kan väljas en verksamhetsgranskare.

13 §. Röstetal. I denna paragraf föreskrivs om aktieägares röstetal vid bolagsstämman. Det föreslås att i paragrafens 1 mom. för tydlighetens skull ska föreskrivas att varje aktie medför en röst i alla ärenden som behandlas på bolagsstämman. I bolagsordningen får dock bestämmas att varje aktiegrupp medför

en röst. Aktieägarens rösträtt kan alltså endast begränsas med en bestämmelse i bolagsordningen att varje aktiegrupp medför en röst. Bestämmelsen motsvarar till innehållet 26 § 1 mom. i den gällande lagen. Med avvikelse från 5 kap. 12 § i aktiebolagslagen tillåts i bostadsaktiebolag fortfarande inte aktier som medför olika röstetal. I samband med beredningen av reformen har det inte framkommit något behov av att tillåta sådana aktier, vilkas användning på grund av delägarnas olika intressen kunde leda till betydande problem, framför allt vid beslutsfattandet om underhåll och förnyelse av bolagets byggnader och fastigheter.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om begränsning av en aktieägars maximiröstetal till högst en femtedel av det sammanräknade röstetalet för de aktier som är företrädade vid stämman. Från denna presumtion om begränsning av röstetalet kan även i fortsättningen avvika i bolagsordningen.

Med avvikelse från 26 § 2 mom. i den gällande lagen ska vid tillämpning av begränsningen inte längre räknas samman röstetalet av de aktieägare som företräds av ett ombud. Denna ändring föreslås för att underlätta användningen av ombud. Det är nödvändigt att hålla kvar röstbegränsningspresumtionen i den föreslagna formen för att se till att bolagsstämmans majoritetsbeslut i frågor gällande ändamålsenlighet ska stämma överens med alla aktieägars intressen. En svårigen förutsägbar intressekonflikt mellan delägare kan uppkomma till exempel när en investerares på en gång förvärvar flera lägenheter i samma bolag.

Frågan om huruvida man har gett upp tillämpningen av begränsningen av röstetalet på basis av bolagsordningen avgörs i sista hand i domstol med stöd av de allmänna principer som tillämpas vid tolkningen av bolagsordningen. Om man inte vill begränsa röstetalet är det i praktiken att rekommendera att om detta föreskrivs på ett sätt som avviker från ordalydelsen i 1 mom. så tydligt att det inte senare uppstår oklarhet om man har slopat begränsningen eller om i bolagsordningen endast upprepas bestämmelsen i 1 mom. om det röstetal som en enskild aktie medför.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs om hur aktieägars röstetal beräknas vid tillämpning

av den begränsning av röstetalet som avses i 2 mom. Beräkningsbestämmelsen omfattar

- indirekt innehav som uppstår genom förmedling av en juridisk person där aktieägaren har bestämmande inflytande (1 punkten),

- sådana gemensamma innehav, där en samägare på basis av avtal har rätt att ensam besluta hur rösträtten ska användas vid en bolagsstämma (2 punkten), samt

- aktier som tillhör en minderårig eller någon annan omyndig, vars intressebevakare aktieägaren är (3 punkten).

Beräkningsbestämmelserna har uppgjorts så att begränsningen av röstetalet även tillämpas när den som beslutar om användningen av det röstvärde som aktierna medför inte direkt innehar några aktier.

I fråga om indirekt innehav genom en juridisk person och gemensamt innehav har man som modell för regleringen använt definitionen på innehav som medför rätt respektive skyldighet att lösa in aktier i 18 kap. 1 § 2 mom. i aktiebolagslagen. Denna beräkningsregel är i fråga om gemensamt innehav dock snävare än i aktiebolagslagen, där alla samägda aktier räknas till inlösarens innehavs- och röstandel.

Enbart det, att en av samägarna befullmäktigas att använda den rösträtt som aktierna medför på en bolagsstämma, innebär inte att denne ensam kan besluta om användningen av den rösträtt som aktierna medför på bolagsstämman. Detta beror på att de andra samägarna när som helst kan återkalla bemyndigandet.

Om en aktiegrupp eller aktiegrupper som flera innehavare äger tillsammans medför en röstandel på över 20 procent tillämpas begränsningen av röstetalet på basis av 2 mom. (till exempel dödsboet efter en avliden som ägt flera lägenheter).

Begränsningen av röstetalet tillämpas inte om varje aktiegrupp med vilken deltas i bolagsstämman medför minst 20 procent av det sammanräknade röstetalet för de aktier som är företrädade vid stämman.

14 §. Likställighetsprincipen. För klarhetens skull hänvisas i denna bestämmelse till den likställighetsprincip som avses i 1 kap. 10 §. Bestämmelser som motsvarar förslaget finns i 9 och 46 § i den gällande lagen och i 5 kap. 13 § i aktiebolagslagen.

15 §. Jäv. I paragrafen föreslås bestämmelser om aktieägares jävighet. Paragrafen avviker från 27 § i den gällande lagen genom att en aktieägares ombuds eventuella personliga jäv inte längre har någon betydelse. Den föreslagna paragrafen innehåller sålunda inte den sista meningen i den gällande paragrafen. Den slopade bestämmelsen avviker från de allmänna fullmaktsprinciperna som inte på motsvarande sätt fäster avseende vid den befullmäktigade. Också en person som saknar t.ex. rättshandlingsförmåga kan sålunda vara ombud för en annan person. Den gällande lagen gäller inte heller legala företrädare, vilket innebär att t.ex. en styrelseledamot har kunnat rösta om sin egen ansvarsfrihet i egenskap av legal företrädare för en aktieägare.

Å andra sidan utvidgas grunderna för jäv så, att vid bolagsstämman tillämpas samma grunder för jäv som vid styrelsens beslutsfattande. På motsvarande sätt som i den gällande lagen får en aktieägare inte heller delta i beslutsfattande som gäller tagande av aktieägarens lägenhet i bolagets besittning eller befriande av aktieägaren från skadeståndsskyldighet eller annat ansvar.

I fråga om grunderna för ett ombuds jäv finns en bestämmelse som motsvarar förslaget i 5 kap. 14 § i aktiebolagslagen.

Det föreslås att jäv ska regleras på samma sätt i bostadsaktiebolags båda beslutande organ, eftersom det till ett bostadsaktiebolags bolagsstämma hör att även besluta om sådana ärenden i anslutning till bolagets verksamhet, som i ett vanligt aktiebolag beslutas av styrelsen. Av denna anledning avviker förslaget från den indelning av grunderna för jäv i situationer som ska beaktas vid bolagsstämmans beslutsfattande och situationer som ska beaktas vid styrelsens beslutsfattande som hållits kvar i den nya aktiebolagslagen och som ingår i den gällande lagen om bostadsaktiebolag.

Dessutom är det skäl att i bestämmelserna om jäv i lagen om bostadsaktiebolag beakta sådana beslutssituationer som baserar sig på lagen, där bolagets rättigheter och skyldigheter kan vara förknippade med motsvarande intressekonflikter som sådana avtal och andra rättshandlingar, i fråga om vilka på styrelsens beslutsfattande tillämpas bestämmelserna om

jäv i gällande lag om bostadsaktiebolag och i aktiebolagslagen.

Enligt *1 mom. 1 punkten* i denna paragraf får en aktieägare eller dennes ombud inte rösta i ett ärende som gäller ett avtal eller någon annan rättshandling mellan aktieägaren och bolaget. En motsvarande bestämmelse om jäv för styrelsens ledamöter finns i 58 § 1 mom. 1 punkten i den gällande lagen.

Enligt momentets *2 punkt* uppkommer jäv för aktieägaren eller dennes ombud även när bolagsstämman beslutar om ansvarsfrihet för aktieägaren, talan mot aktieägaren själv eller befrielse av denne från en skyldighet gentemot bolaget.

Enligt momentets *3 punkt* är aktieägaren jävig vid omröstning om sådan förnyelse eller annat än nödvändigt underhåll av aktieägarens aktielägenhet som avviker från underhållet eller förnyelsen av de lägenheter som innehas av övriga aktieägare. Denna grund för jäv tillämpas inte vid nödvändiga underhållsåtgärder, som kan gälla till exempel reparation av rörledningar, elnätet, ytterdörren, fönster eller isolering, och inte heller vid underhåll eller förnyelser som ska anses som sedvanliga och som genomförs stegvis enligt en plan. I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse, som behövs för att sådana situationer vid eventuella intressekonflikter mellan bolaget och en aktieägare ska jämföras med ingående av avtal mellan bolaget och en aktieägare.

Enligt momentets *4 punkt* är aktieägaren jävig vid beslutsfattande som gäller tagande av hans eller hennes lägenhet i bolagets besittning. Motsvarande bestämmelse finns i 27 § i den gällande lagen.

Enligt paragrafens *2 mom.* är aktieägaren eller dennes ombud även jäviga vid en omröstning om ett i 1 mom. avsett ärende som gäller bolaget och tredje man, om aktieägaren i ärendet har ett väsentligt intresse som kan stå i strid med bolagets intresse. Om motsvarande princip föreskrivs i 27 § i den gällande lagen och i 5 kap. 14 § i aktiebolagslagen.

Enligt paragrafens *3 mom.* tillämpas bestämmelserna om jäv även på beslut om förande av bolagets talan vid en rättegång eller ett annat ärende. Motsvarande förtydligande bestämmelse om styrelsens beslutsfattande

finns i 58 § 2 mom. i den gällande lagen och i 6 kap. 4 § i aktiebolagslagen.

I paragrafens 4 mom. föreslås en med den ståndpunkt som intagits i litteraturen överensstämmande bestämmelse enligt vilken avseende inte fästs vid jäv om alla är jäviga. Utgångspunkten för bestämmelsen är den, att bolaget också i ett sådant fall ska kunna fatta nödvändiga beslut. I bestämmelsen avses bolagets samtliga aktieägare, inte enbart de närvarande. Resultatet blir ofta detsamma enligt 16 § i detta kapitel, om alla aktieägare samtycker till att ett formkrav åsidosätts. En särskild bestämmelse om saken eliminerar emellertid osäkerheten om huruvida jävsbestämmelsen ska anses vara en sådan formell bestämmelse som avses i 16 §. Den särskilda bestämmelsen omfattar också den situationen att samtliga aktieägare är jäviga men inte eniga.

16 §. Åsidosättande av formkrav. I denna paragraf föreslås en bestämmelse som påminner om gällande 35 § men går betydligt längre när det gäller åsidosättande av formkrav. Syftet med bestämmelsen är att ange att de formkrav som föreskrivits som skydd för aktieägarna kan åsidosättas med aktieägarnas samtycke. Om bristerna i iakttagandet av formkraven gäller endast vissa aktieägare, kan formkraven sålunda åsidosättas med deras samtycke. Principen motsvarar gällande rätt. Den gällande lagens ordalydelse är alltför snäv och den har följaktligen i praktiken tolkats extensivt.

I bestämmelsen hänvisas till det förfarande som ska iakttas vid behandlingen av ett ärende, dvs. till formkraven. Eftersom bestämmelsen hänvisar till de aktieägares samtycke som berörs av en försummelse är det klart att bestämmelsen inte gäller förfaranden som är avsedda att skydda borgenärerna. Även om bestämmelsens ordalydelse är betydligt mera omfattande än den nuvarande ordalydelsen kommer den sannolikt att tillämpas huvudsakligen på procedurfel i samband med stämmokallelser.

Bestämmelsen innebär inte att avsaknaden av samtycke automatiskt skulle leda till att ett beslut är ogiltigt. Detta är en följd av vad som i 23 kap. föreskrivs om klanderbara och ogiltiga beslut.

Förslaget stämmer överens med aktiebolagslagens 5 kap. 15 §.

Förfarandet på stämman

17 §. Platsen för bolagsstämman samt deltagande från en plats utanför stämmoplatsen. I paragrafens 1 mom. föreslås en bestämmelse om platsen för bolagsstämman. Bestämmelsen motsvarar i stort sett 28 § i gällande lag. Utgångspunkten för förslaget är att bolagsstämman ska hållas på bolagets hemort, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. Liksom enligt den gällande lagen kan antingen en bestämd plats eller alternativa platser för stämman anges.

Med avvikelse från den gällande lagen kan i bolagsordningen också föreskrivas att stämman ska hållas på någon utländsk ort. Orten ska anges med samma noggrannhet som bolagets hemort. En ändring av bolagsordningen som innebär att bolagsstämman flyttas utomlands och som i alltför hög grad försvårar aktieägarnas deltagande i stämman, kan naturligtvis strida mot likställighetsprincipen. Ett godtagbart skäl att flytta stämman utomlands kan t.ex. vara att aktieägarna är bosatta på orten i fråga.

I momentets andra mening föreskrivs på motsvarande sätt som i den gällande lagen att stämman av synnerligen vägande skäl kan hållas också på någon annan ort. I litteraturen nämns som sådana skäl att den enda möjliga stämmoplatsen har förstörts, en naturkatastrof och krigstillstånd. Stämman ska då naturligtvis hållas på en ort som ligger så nära den i bolagsordningen angivna orten som möjligt och som har goda trafikförbindelser. Syftet med bestämmelserna om stämmoplatsen är att säkerställa att aktieägarna i praktiken kan delta i bolagsstämman.

Momentets bestämmelser motsvarar 5 kap. 16 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om deltagande i bolagsstämman från en plats utanför stämmoplatsen. I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse, som tagit modell av 5 kap. 16 § 2 mom. i aktiebolagslagen. Deltagande på distans kan genomföras till exempel i realtid med hjälp av ett tekniskt hjälpmedel, såsom med bild- och ljudkontakt eller kontakt via datanätet, eller genom tradi-

tionell postgång, e-post, telefax eller någon annan motsvarande metod. Av bestämmelsens ordalydelse följer att bolaget alltid också ska ordna en traditionell bolagsstämma.

Det är inte något hinder för deltagande på distans att aktieägarna inte fullt ut kan använda sin yttranderätt, som i bolagsrätten innebär t.ex. att ställa frågor och uttala sig. Detta framgår av momentets sista mening. Aktieägarna har alltid möjlighet att delta i stämman personligen eller genom ett ombud, vilket innebär att begränsningen av yttranderätten inte är problematisk från principiell synpunkt. Eftersom avsaknaden av de nämnda rättigheterna utgör ett undantag från lagens huvudregel ska detta framgå av stämmokallelsen. Om man enligt kallelse kan delta i stämman till exempel genom förhandsröstning per e-post, framgår begränsningen av fråge- och yttranderätten redan av metoden för deltagande, och begränsningen behöver härvid inte särskilt anges i kallelsen.

Enligt förslaget är det klart att bestämmelser om saken kan tas in i bolagsordningen. I bolagsordningen kan styrelsen också förbjudas att använda hjälpmedel. Om något sådant förbud inte finns kan styrelsen besluta om deltagande med hjälpmedel.

I motiveringen till 8 § behandlas frågan om fullmaktsförfaranden som är jämställbara med poströstning.

18 §. Sammankallande. I paragrafens 1 mom. föreskrivs liksom i 32 § i den gällande lagen att bolagsstämma sammankallas av styrelsen. Den gällande lagen motsvaras också av en bestämmelse, enligt vilken en styrelseledamot kan sammankalla till bolagsstämma om ledamoten har skäl att anta att bolaget inte längre har några andra styrelseledamöter.

På samma sätt som den gällande lagen avviker momentet från 5 kap. 17 § 1 mom. i aktiebolagslagen så, att den som sammankallar bolagsstämman inte kan vara förvaltningsrådet, om vilket inte föreskrivs i denna lag, och att en styrelseledamot i ett bostadsaktiebolag under vissa förutsättningar kan sammankalla bolagsstämman utan länsstyrelsens beslut.

I paragrafens 2 mom. föreslås en bestämmelse om förfarandet då bolagsstämma inte sammankallas trots att en kallelse enligt lagen, bolagsordningen eller bolagsstämmans beslut borde utfärdas. En sådan situation är

för handen t.ex. då någon kallelse till ordinarie bolagsstämma inte över huvud taget utfärdas eller då minoritetsaktieägarna förgäves kräver en extra bolagsstämma. Förslaget innebär att bestämmelsen preciseras så att länsstyrelsen ska berättiga den sökande att utfärda kallelse också då den kallelse som utfärdats är på så sätt felaktig att ett beslut som fattats på bolagsstämman i fråga vore ogiltigt enligt 23 kap. 2 § 1 mom. 1 punkten. Den gällande lagens omnämnande om det fallet att bolagsstämma inte har sammankallats i föreskriven ordning har medfört ovisshet. Förslaget motsvarar de åsikter som har framförts i litteraturen.

Länsstyrelsen ska berättiga sökanden att sammankalla stämman på bolagets bekostnad. Bestämmelsen motsvarar till dessa delar bestämmelsen i tredje meningen i 32 § i den gällande lagen. Innan länsstyrelsen fattar beslut i ärendet ska den i allmänhet höra bolaget. Bestämmelsen skiljer sig från den gällande på så sätt att länsstyrelsens beslut kan verkställas även om det har överklagats. Ett besvär förfarande som kan ta många år i anspråk skulle i praktiken leda till att rättsmedlet förlorar sin betydelse. Enligt förvaltningsprocesslagens (586/1996) 32 § kan besvärmyndigheten vid behov bestämma att verkställigheten ska avbrytas.

Momentets bestämmelser motsvarar 5 kap. 17 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

Enligt 9 § 3 mom. i den föreslagna införandelagen tillämpas det som föreskrivs i 6 kap. 18 § i den nya lagen när en ansökan om sammankallande av bolagsstämma ges in till länsstyrelsen efter den nya lagens ikraftträdande.

19 §. Stämmokallelsens innehåll. I paragrafens 1 mom. föreslås en delvis mot gällande 33 § 1 och 3 mom. svarande bestämmelse om stämmokallelsens innehåll. I stämmokallelsen ska de ärenden som ska behandlas på stämman anges så klart och tydligt att aktieägarna förstår vad det är fråga om. Ärenden som inte nämnts i kallelsen kan tas upp till behandling på stämman endast i sådana situationer som avses i 12 §. Utöver de ärenden som tas upp till behandling ska av kallelsen framgå tid och plats för stämman och tillgången till stämmohandlingarna samt naturligtvis vilket bolags stämmokallelse det är

fråga om. I den gällande lagen föreskrivs inte om de sistnämnda omständigheterna.

Om avsikten är att ändra bolagsordningen ska ändringens huvudsakliga innehåll refereras i stämmokallelsen. Dessutom kan i stämmokallelsen naturligtvis nämnas var hela ändringsförslaget finns till påseende. I fråga om övriga beslutsärenden behövs enligt förslaget inte längre någon redogörelse för det huvudsakliga innehållet.

Förslaget avviker från 5 kap. 18 § 1 mom. i aktiebolagslagen på så sätt att i kallelsen till ett bostadsaktiebolags stämma alltid ska nämnas var och när stämmohandlingarna hålls tillgängliga för aktieägarna. Detta krav som avviker från aktiebolagslagen föreslås för tydlighetens skull, eftersom ett bostadsaktiebolag oftast inte har motsvarande administrativa lokaler som ett aktiebolag.

I paragrafens 2 mom. räknas i syfte att underlätta tillämpningen av lagen upp de lagrum där det finns särskilda bestämmelser om stämmokallelsens innehåll. Bestämmelsen har ingen materiell betydelse.

Förslaget avviker från 5 kap. 18 § 2 mom. i aktiebolagslagen genom att här inte särskilt föreskrivs att ett ärende som gäller fusion eller delning ska nämnas i kallelsen, eftersom det i ett bostadsaktiebolag i princip krävs samtliga aktieägares samtycke till sådana beslut.

Även i övrig lagstiftning föreskrivs om kallelsens innehåll (till exempel i 2 kap. 23 § i lagen om bostadsköp).

20 §. Kallelsetid. I denna paragraf föreslås bestämmelser om tiden för utfärdande av stämmokallelse. Enligt förslaget ska kallelsen utfärdas tidigast två månader och senast två veckor före bolagsstämman. Enligt 33 § 1 mom. i den gällande lagen ska kallelsen utfärdas tidigast fyra veckor och senast en vecka före stämman. Den tidigaste möjliga tidpunkten för utfärdande av kallelsen motsvarar vad som föreskrivs om privata aktiebolag i 5 kap. 19 § i aktiebolagslagen. Det är nödvändigt att förlänga den kortaste tillåtna kallelsetiden, så att aktieägarna har tillräckligt med tid att förbereda sig för bolagsstämman, där det i allmänhet även beslutas om användningen av aktielägenheten och om för aktieägarens betalningsskyldighet betydande frågor. Det är nödvändigt att förlänga

den kortare tidsfristen också för att en aktieägares semester- eller arbetsresa eller annan frånvaro väsentligt mera sällan och mindre ska försvåra deltagandet i bolagsstämman. En förlängning av den kortare tidsfristen kan i praktiken flerdubbla den tid som till exempel en aktieägare som bor på annat håll har på sig att förbereda sig inför bolagsstämman, när kallelsen utfärdas per post. I praktiken har verksamheten i ett bostadsaktiebolag ett långsammare tempo än i ett aktiebolag som bedriver affärsverksamhet, vilket innebär att en längre kallelsetid inte i någon större utsträckning försvårar bostadsaktiebolagets verksamhet. Ändringen kan inte anses medföra ytterligare arbete för bolagets förvaltning, eftersom bolagsstämman enligt 3 § kan hållas inom sex månader efter räkenskapsperiodens utgång. Bolagets styrelse kan dock vara skyldigt att sammankalla en bolagsstämma redan betydligt före sex månader har gått, till exempel om vederlaget måste höjas eller om det måste fattas beslut om bråds-kande underhållsarbete.

Enligt 9 § 2 mom. i den föreslagna införandelagen ska den nya minimikallelsetiden tillämpas på en stämma som ordnas efter att den nya lagen om bostadsaktiebolag har trätt i kraft, där beslutet fattas efter den nya lagens ikraftträdande. Enligt 5 § i införandelagen ska en bestämmelse i bolagsordningen ändras så att den stämmer överens med den nya lagen i samband med nästa ändring av bolagsordningen.

Med utfärdande av kallelse har vedertaget avsetts postningsdagen för brev och datum för sändande av e-postmeddelande.

I paragrafens 2 mom. har i syfte att underlätta tillämpningen av lagen nämnts det lagrum där det finns särskilda bestämmelser om kallelsetiden. Bestämmelsen har ingen materiell betydelse. Momentet avviker från 5 kap. 19 § 2 mom. i aktiebolagslagen, där det utöver om fortsatt stämma även föreskrivs om fusion, delning och likvidation. I fråga om fusion, delning och likvidation behövs motsvarande bestämmelser inte i lagen om bostadsaktiebolag, eftersom dessa beslut i princip förutsätter samtliga aktieägares samtycke.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs om utfärdande av stämmokallelse då en förutsättning för ett giltigt beslut enligt bolagsordningen är

att beslutet fattas på två bolagsstämmor. I så fall får kallelse till den senare stämman inte utfärdas förrän den första stämman har hållits. I kallelsen ska också anges vilket beslut den första stämman har fattat. Tiden mellan stämmorna ska vara tillräckligt lång för att stämmokallelsen ska hinna utfärdas enligt lagen och bolagsordningen. Momentet motsvarar de två sista meningarna i gällande 33 § 1 mom. och 5 kap. 19 § 3 mom. i aktiebolagslagen.

21 §. Kallelsesätt. I denna paragraf föreslås en bestämmelse om hur stämmokallelse ska utfärdas. Enligt bestämmelsen ska en skriftlig kallelse till bolagsstämman sändas till varje aktieägare, vars postadress är känd för bolaget eller som har meddelat bolaget en e-postadress eller någon annan telekommunikationsförbindelse för sändande av kallelsen. Kallelsen behöver endast utfärdas till de aktieägare vilkas adresser är kända för bolaget.

En kallelse som sänts med e-post kan anses vara skriftlig. En förutsättning för användning av e-post måste emellertid anses vara att aktieägaren i detta syfte har meddelat bolaget sin e-postadress. Det ligger på aktieägarnas ansvar att underrätta bolaget om ändrade adressuppgifter. Vid en bedömning av bestämmelsen från små bolags synpunkt är det skäl att komma ihåg att eniga aktieägare kan åsidosätta lagens och bolagsordningens formkrav för stämmokallelse.

Enligt 8 § i den gällande lagen ska om kallelsesättet alltid föreskrivas i bolagsordningen. Förslaget avviker från 5 kap. 20 § i aktiebolagslagen, där kravet på en skriftlig stämmokallelse är en presumtionsbestämmelse som man kan avvika från i bolagsordningen. Med hänsyn till bostadsaktiebolagens storlek och natur är det motiverat att i dessa förutsätta att aktieägarna alltid får kallelsen skriftligen. I bolagsordningen kan fortsättningsvis meddelas närmare bestämmelser om hur den skriftliga kallelsen ska utfärdas (till exempel med rekommenderat brev) samt om andra kallelsesätt som kompletterar lagens minimi-krav (till exempel anslagstavlor i trapphusen).

Bolagsordningarna för bolag som bildats före lagens ikraftträdande innehåller utan undantag bestämmelser om sättet för kallelse till bolagsstämman. Om bolagsstämman har

fattat ett beslut efter den nya lagens ikraftträdande ska den nya lagen enligt 9 § 2 mom. i den föreslagna införandelagen tillämpas redan före ikraftträdandet på stämmokallelsen och stämmohandlingarna och på deltagande i stämman, om inte annat följer av införandelagen.

I samband med beredningen av förslaget övervägdes en specialbestämmelse om skyldigheten för en aktiegrupps samägare att meddela bolaget adressen till samägarnas representant. I praktiken kan en bestämmelse i bolagsordningen om att kallelsen ska utfärdas med rekommenderat brev eller mot motagningsbevis betydligt öka de kostnader som stämmokallelsen medför, om kallelsen ska sändas till samtliga samägare. Eftersom det i bostadsaktiebolag är mycket vanligt med gemensamt innehav särskilt mellan makar och mellan den efterlevande maken och arvingarna, blir de sammanräknade kostnaderna för bolaget och aktieägarna av ett krav på anmälan av adressen till samägares gemensamma representant betydande jämfört med de besparingar som kunde fås vid utfärdandet av kallelser. I praktiken skulle samägarna i en aktiegrupp nödvändigtvis inte komma överens om en gemensam adress, vilket i onödan kan försvåra det gemensamma innehavet och eventuellt leda till att flera adresser anmäls, vilket för sin del skulle vara problematiskt för bolaget. Om de kostnader som orsakas av tilläggskrav gällande utfärdande av stämmokallelse som grundar sig på bolagsordningen i bolaget anses som för stora jämfört med nyttan, kan tilläggskraven i allmänhet slopas genom ett beslut med kvalificerad majoritet. Av dessa skäl finns det inget behov av någon specialbestämmelse om sändande av stämmokallelsen till samägare.

22 §. Stämmohandlingar samt framläggande och sändande av dessa. I denna paragraf föreskrivs om framläggande av stämmohandlingar och sändande av dessa till aktieägarna. Enligt det föreslagna 1 mom. ska styrelsens beslutsförslag, bokslutet, verksamhetsberättelsen, revisionsberättelsen och verksamhetsgranskingsberättelsen under minst två veckor före stämman hållas tillgängliga för aktieägarna på den plats som anges i kallelsen, såsom i bolagets lokaler eller i disponentens kontor. Enligt bokföringslagens 3 kap. 1 §

ska bokslutet alltid innehålla resultaträkning, balansräkning och noter. Enligt bokföringslagens 6 kap. 1 § ska ett moderbolags bokslut innehålla ett koncernbokslut då bolaget är skyldigt att upprätta ett sådant.

Förslaget avviker från 5 kap. 21 § 1 mom. i aktiebolagslagen på så sätt att bokslutshandlingarna i ett bostadsaktiebolag ska hållas tillgängliga för aktieägarna före alla bolagsstämmor, eftersom befogenheterna för ett bostadsaktiebolags bolagsstämma är mera omfattande än för ett aktiebolag. Med det senaste bokslutet avses här också ett bokslut som upprättas under en pågående räkenskapsperiod t.ex. för utbetalning av medel.

Avvikande från aktiebolagslagen kan stämmohandlingarna inte enbart hållas tillgängliga på Internet, eftersom det i ett bostadsaktiebolag finns många sådana aktieägare som inte har Internetuppkoppling. I praktiken underlättar det att handlingarna även hålls tillgängliga på Internet dock aktieägarnas tillgång till information och kan betydligt minska bolagets kostnader för att hålla handlingar tillgängliga i pappersform och för att sända kopior. Enligt förslaget ska handlingarna utan dröjsmål sändas till aktieägare som ber om dem. De ska också läggas fram på bolagsstämman.

Momentet avviker från den gällande lagen på det sätt att det förslås att tidsfristen för framläggande ska förlängas och att framläggandet ska gälla alla styrelsens förslag till beslut. I gällande lag föreskrivs om skyldigheten att lägga fram handlingar bara i fråga om vissa beslutsförslag (närmast förslag till ändring av bolagsordningen, aktiekapitalet eller bolagsstrukturen). Det föreslås att tidsfristen för framläggande förlängs för att den ska motsvara den förlängning av kallelsetiden som föreslås i 20 §. I fråga om beslutsförslagen är syftet med en förlängd tid för framläggande att aktieägarna i god tid före stämman ska kunna få tillräcklig information om de ärenden som ska behandlas. Till exempel ett beslut om bolagets budget och det bolagsvederlag som ska tas ut eller ett beslut om en omfattande underhållsåtgärd kan för aktieägaren vara lika betydande som en ändring av bolagsordningen.

Om bolagsstämman har fattat ett beslut efter den nya lagens ikraftträdande ska den nya

lagen enligt 9 § 2 mom. i den föreslagna införandelagen tillämpas redan före ikraftträdandet på stämmokallelserna och stämmohandlingarna och på deltagande i stämman, om inte annat följer av införandelagen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om de uppgifter som enligt 1 mom. ska lämnas vid emission av aktier, emission av optionsrätter, fondförhöjning av aktiekapitalet, vinstutdelning, utbetalning från en fond som hänförs till det fria egna kapitalet, nedsättning av aktiekapitalet, förvärv eller inlösen av egna aktier. Bestämmelsen motsvarar till sitt innehåll i fråga om ändring av aktiekapitalet de bestämmelser i den gamla lagen om aktiebolag som ska tillämpas på basis av hänvisningarna i 3 § 1 mom. 3 och 4 punkten i den gällande lagen.

Ett revisorsyttrande om styrelsens redogörelse för sådana efter bokslutet eller en delårsrapport inträffade omständigheter som väsentligt påverkar bolagets ställning behöver inte längre läggas fram och inte heller inhämtas. Eventuella beslut om utbetalning av medel ska enligt förslaget läggas fram till påseende.

Momentet avviker från 5 kap. 21 § 2 mom. i aktiebolagslagen på så sätt, att det inte tillämpas på en bolagsstämma som beslutar om likvidation av bostadsaktiebolaget, eftersom det för ett sådant beslut krävs samtliga aktieägares samtycke.

23 §. Ordförande, röstlängd och protokoll. Denna paragraf innehåller bestämmelser om bolagsstämmans förlopp. Eniga aktieägare kan emellertid åsidosätta dessa bestämmelser och inte hålla någon ordinarie stämma. Också i så fall ska emellertid de beslut som fattas protokollföras enligt gällande bestämmelser, för att det ska kunna bevisas vad som beslutats. Om samtliga aktieägare är eniga om besluten hålls ingen omröstning och någon särskild röstlängd behöver inte heller upprättas.

I paragrafens 1 mom. föreslås nya bestämmelser om öppnande av bolagsstämman. Bestämmelserna motsvarar i stor utsträckning den praxis som bolagen iakttagit i detta avseende. Utgångspunkten är den att bolagsstämman öppnas av en person som har utsetts av sammankallaren. Sammankallaren är vanligen styrelsen som också, ofta utan något registrerat beslut, utser sin ordförande till öpp-

nare av bolagsstämman. Om en bolagsstämma hålls på yrkande av en minoritet, en revisor eller en verksamhetsgranskare ska den alltid sammankallas av styrelsen, som således också i detta fall utser stämmans öppnare. När länsstyrelsen i enlighet med 18 § berättigar t.ex. en aktieägare att sammankalla bolagsstämman är det emellertid denna aktieägare som ska utse öppnare. Detta faller sig naturligt eftersom bolaget i en sådan situation ofta saknar behöriga organ. Som ett undantag från det som anförs ovan föreskrivs att om det finns en bestämmelse om stämmans ordförande i bolagsordningen ska denne också öppna stämman.

Bolagsstämman utser ordförande för sig. I bolagsordningen kan emellertid finnas en bestämmelse om ordförandens person. Också i detta fall kan bolagsstämman byta ut ordföranden under pågående stämma. Bestämmelsen motsvarar 36 § 1 mom. i den gällande lagen och 5 kap. 23 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

I den föreslagna paragrafens 2 mom. föreskrivs om ordförandens skyldighet att upprätta en röstlängd varav framgår de närvarande aktieägarnas antal aktier och röstetal. 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 företrädda på stämman. I röstlängden ska antecknas alla närvarande aktieägare som har rätt att delta i bolagsstämman. Vid omröstning om ordföranden ska stämmans öppnare se till att en röstlängd upprättas. Också aktieboken ska läggas fram på stämman. Momentet motsvarar 36 § 2 mom. i den gällande lagen och 5 kap. 23 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

Enligt paragrafens 3 mom. ska ordföranden se till att protokoll förs vid stämman. I protokollet ska antecknas besluten samt eventuella röstningsresultat. Protokollet utgör ett bevis om de beslut och andra åtgärder som har fattats och vidtagits på bolagsstämman. Ordföranden och en protokolljusterare ska under teckna protokollet. Röstlängden ska antingen tas in i protokollet eller fogas till detta som bilaga. Momentet motsvarar de fem första meningarna i gällande 36 § 3 mom. och 5 kap. 23 § 3 mom. i aktiebolagslagen.

Bestämmelsen om protokolljusterare är inte avsedd att tillämpas i enmansbolag där den ende aktieägaren enligt kapitlets 1 § 2 mom. kan besluta om bolagets angelägenheter också utan att hålla någon bolagsstämma. För registreringen av beslut räcker det med den ende aktieägarens underskrift.

I paragrafens 4 mom. föreslås bestämmelser om stämmoprotokollets offentlighet. Protokollet ska inom fyra veckor efter stämman hållas tillgängligt hos bolagets disponent eller styrelse. Förslaget motsvarar 36 § i den gällande lagen och avviker från 5 kap. 23 § i aktiebolagslagen, där tidsfristen är två veckor. Den längre tidsfristen för bostadsaktiebolag är fortfarande nödvändig på grund av de särskilda dragen gällande bolagets förvaltning, och en längre tidsfrist orsakar därför inte skada för bolaget eller dess aktieägare. Till exempel den som yrkar på särskild granskning enligt 9 kap 13 § kan inleda ärendet vid länsstyrelsen även utan bolagsstämmans protokoll, om bolaget utan orsak fördröjer framläggandet av protokollet.

En kopia av protokollet och dess bilagor ska sändas till en aktieägare som ber om dem. För kopior av protokollet och dess eventuellt omfattande bilagor kan tas ut en av styrelsen fastställd skälig avgift som ersättning för de kostnader som bolaget orsakas. Om handlingar i elektronisk form sänds till en aktieägare till exempel med e-post, kan bolaget i allmänhet orsakas kostnader endast för den tid som åtgår till sändandet av e-postmeddelandet.

Andra än aktieägarna har inte rätt att få protokollet, men bolagsledningen kan naturligtvis ge ut protokollet också till andra om detta är förenligt med bolagets intressen. Protokollet kan även läggas ut på Internet som en ytterligare informationsmetod, men möjligheten att göra detta med tanke på innehållet i de handlingar som offentliggörs ska bedömas i enlighet med de allmänna principerna. Det är inte motiverat att låta allmänheten ta del av protokollet om detta kan medföra olägenheter för bolaget. Vid offentliggörande av uppgifter som gäller enskilda aktieägare ska även övrig lagstiftning beaktas. Det är nödvändigt att ge ut protokollet i sådana fall då detta är en förutsättning t.ex. för en registeranteckning.

Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt. Det finns ingen uttrycklig bestämmelse om hur länge ett protokoll ska förvaras. Det ska emellertid förvaras åtminstone så länge bolaget är verksamt och även därefter minst så länge som föreskrivs för bokföringsmaterial.

Bestämmelserna motsvarar huvudsakligen de tre sista meningarna i den gällande lagens 36 § 3 mom. Avvikande från 5 kap. 23 § 4 mom. i aktiebolagslagen kan ett bostadsaktiebolag fortfarande ta ut utgifter för kopiering och sändande av protokoll av en aktieägare som ber om att få ett sådant.

24 §. Fortsatt stämma. I paragrafens 1 mom. föreslås för tydlighetens skull ett omnämnande om att bolagsstämman kan besluta att behandlingen av vilket ärende som helst överförs till en fortsatt stämma. Förslaget motsvarar 5 kap. 24 § 1 mom. i aktiebolagslagen. Till lagen om bostadsaktiebolag föreslås inte motsvarande bestämmelser som i 5 kap. 24 § 2 mom. i aktiebolagslagen om rätten för en minoritet av aktieägarna att överföra ett ärende som gäller godkännande av bokslutet och användning av vinst från den ordinarie bolagsstämman till en fortsatt stämma. I ett bostadsaktiebolag kan bolagets ekonomiska ställning som utvisas av bokslutet endast i mycket exceptionella fall ha samma betydelse för aktieägarna som i ett aktiebolag, eftersom bostadsaktiebolag i allmänhet inte strävar efter vinstutdelning och prissättningen av bolagets aktier vid teckning av aktier eller vid överlåtelse i allmänhet i huvudsak grundar sig på andra faktorer än aktiernas balansvärde. Vid behov kan i bolagsordningen föreskrivas om aktieägarnas rätt att kräva att ett ärende överförs till en fortsatt stämma.

I paragrafens 2 mom. ingår för situationer som avses i 1 mom. en bestämmelse om utfärdande av kallelse till fortsatt stämma. Bestämmelsen motsvarar till sitt innehåll 5 kap. 24 § 3 mom. i aktiebolagslagen.

25 §. Frågerätt. I denna paragraf föreskrivs om aktieägarnas rätt att på bolagsstämman ställa frågor till styrelseledamöterna och disponenten samt om deras skyldighet att svara på frågor.

Paragrafen avviker till sitt innehåll från 37 § i den gällande lagen genom att styrelsen

enligt det föreslagna 3 mom. ska ge den information som en aktieägare begär till revisorn och verksamhetsgranskaren, om styrelsen anser att det orsakar bolaget avsevärd olägenhet om informationen ges till aktieägaren. Revisorn ska för sin del på basis av informationen ge ett skriftligt utlåtande om dess inverkan på revisionsberättelsen eller på något annat utlåtande som revisorerna gett till bolagsstämman. Detsamma gäller i tillämpliga delar för verksamhetsgranskaren. Syftet med denna ändring är att säkerställa att styrelsen inte utan grund vägrar att svara på frågor. Avsikten är också att styra aktieägarnas misstankar till revisorn och verksamhetsgranskaren för utredning i stället för att ta till en särskild granskning.

Förslaget motsvarar 9 kap. 12 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag. I den nya aktiebolagslagen har inte förslagits någon bestämmelse som skulle motsvara det föreslagna 3 mom. Denna avvikande reglering föreslås, eftersom fördelningen av befogenheter mellan bolagsstämman och styrelsen i ett bostadsaktiebolag avviker från aktiebolagens fördelning och eftersom bostadsaktiebolags beslut om underhåll, förnyelser och användning av bolagets lokaler väsentligt kan påverka enskilda aktieägares ställning på mycket olika sätt.

Enligt paragrafens 1 mom. utövas frågerätten på bolagsstämman. Frågorna kan liksom enligt den gällande lagen avse omständigheter som kan ha betydelse för bedömningen av de ärenden som behandlas på stämman. I samband med behandlingen av bokslutet kan också framföras mera allmänna frågor om bolagets ekonomiska ställning. Frågorna kan avse omständigheter som har samband med koncernens ekonomiska ställning och förhållandena mellan koncernsammanslutningarna. Vidare kan ställas frågor om enskilda åtgärder. Även om bokslutet inte behandlas t.ex. i samband med ett beslut om en riktad emission har en aktieägare också då rätt att ställa frågor om bolagets ekonomiska ställning, ifall frågorna är relevanta t.ex. för fastställandet av teckningspriset. Syftet med bestämmelsen är att tillåta en relativt omfattande frågerätt. Liksom den gällande lagen innebär den föreslagna bestämmelsen ett förbud mot att lämna ut information som kan

medföra väsentlig olägenhet för bolaget. Som grund för att vägra svara på en fråga kan sålunda inte anföras att bolaget orsakas smärre olägenhet.

I paragrafens 2 *mom.* föreskrivs om den situationen att en fråga inte kan besvaras utgående från den information som bolaget har tillgång till. Bestämmelsen motsvarar till innehåll i huvudsak 37 § 2 *mom.* i den gällande lagen. Momentets ordalydelse har emellertid förnyats och bestämmelsen har ändrats så att svaret i stället för att läggas fram på huvudkontoret ska sändas till aktieägare som ber om det. Det blir sålunda lättare för en aktieägare att ta del av svaret på en fråga som har ställts av en annan aktieägare. En begäran om att få svaret ska framföras på bolagsstämman eller inom en skälig tid därefter.

Enligt det föreslagna 3 *mom.* ska styrelsen ge den information som en aktieägare begär till revisorn och verksamhetsgranskaren, om styrelsen anser att det orsakar bolaget avsevärd olägenhet om informationen ges till aktieägaren. Om bolaget inte har någon revisor avger endast verksamhetsgranskaren utlåtande. Revisorn ska för sin del på basis av informationen ge ett skriftligt utlåtande om dess inverkan på revisionsberättelsen eller på något annat utlåtande som revisorerna gett till bolagsstämman. På motsvarande sätt bedömer verksamhetsgranskaren uppgifternas inverkan i förhållande till det utlåtande som denne avger på grund av sin egen granskningsuppgift. Syftet med denna ändring är att säkerställa att styrelsen inte utan grund vägrar att svara på frågor. Avsikten är också att styra aktieägarnas misstankar till revisorn och verksamhetsgranskaren för utredning i stället för att ta till en särskild granskning.

Förslaget motsvarar 9 kap. 12 § 3 *mom.* i den gamla lagen om aktiebolag. I den nya aktiebolagslagen har inte förslagits någon bestämmelse som skulle motsvara 3 *mom.* Denna avvikande reglering föreslås, eftersom fördelningen av befogenheter mellan bolagsstämman och styrelsen i ett bostadsaktiebolag avviker från aktiebolagens fördelning och eftersom bostadsaktiebolags beslut om underhåll och förnyelser samt användning av bolagets lokaler väsentligt kan påverka en-

skilda aktieägars ställning på mycket olika sätt.

Allmänna krav för beslutsfattande

26 §. Majoritetsbeslut. Paragrafen motsvarar i huvudsak 38 § i den gällande lagen. Bolagsstämman fattar i allmänhet sina beslut med enkel majoritet av de avgivna rösterna.

Beslutsförfarandet regleras inte närmare. Ordföranden har enligt förslaget fortfarande, inom de gränser som god sammanträdespraxis ställer, möjlighet att föreslå vilket förfarande som ska iaktas t.ex. vid en omröstning. Det är emellertid i sista hand bolagsstämman som har beslutanderätt också i procedurfrågor. Vid bedömningen av ordförandens ställning kan det vara skäl att uppmärksamma lagförslagets 24 kap. 3 § om skadeståndsansvar för bolagsstämmans ordförande.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 5 kap. 26 §.

Enligt paragrafens 1 *mom.* gäller det förslag som bolagsstämmans beslut som har biträtts med mer än hälften av de avgivna rösterna. I andra bestämmelser, i synnerhet i 27—35 och 37 § i detta kapitel, finns särskilda bestämmelser om den majoritet som krävs. I fråga om val är huvudregeln att den som fått flest röster väljs. Stämman kan dock före valet besluta att endast den blir vald som får mer än hälften av rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottdragning, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen.

Av paragrafens 2 *mom.* framgår att majoritetskravet genom en bestämmelse i bolagsordningen kan skärpas men inte lindras när det gäller andra ärenden än val.

27 §. Beslut med kvalificerad majoritet. I denna paragraf föreskrivs om situationer där ett beslut ska fattas med kvalificerad majoritet. Nedan i 28, 34, 35 och 37 § föreskrivs om situationer där det krävs samtycke av vissa eller samtliga aktieägare.

Med kvalificerad majoritet avses enligt 1 *mom.* att beslutet har biträtts med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna och av de vid stämman företrädde aktierna. Att majoriteten beräknas enligt de vid stämman företrädde aktierna innebär att också passiva aktieägare påverkar omröstningsresultatet med

sin blotta närvaro. Detta motsvarar den gällande lagen (till exempel 40 §) och 5 kap. 27 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om beslut som ska fattas med kvalificerad majoritet. Bestämmelsen är enbart tänkt att underlätta tillämpningen, eftersom det föreskrivs om beslut med kvalificerad majoritet också i respektive bestämmelser. I momentet hänvisas inte särskilt till styrelsens bemyndiganden. Av momentet framgår tillika med paragrafens 3 mom. att i bolagsordningen kan föreskrivas om strängare krav på kvalificerad majoritet. I fråga om riktad emission och ändring av bolagsordningen motsvarar förslaget den gällande lagen (3 § 1 mom. 3 punkten och 40 §). I fråga om emission av optionsrätter föreskrivs om motsvarande krav på kvalificerad majoritet i 5 kap. 27 § 2 mom. i aktiebolagslagen. Avvikande från aktiebolagslagen föreslås inte att kvalificerad majoritet på två tredjedelar ska tillämpas på beslut om fusion, delning eller likvidation, eftersom för dessa beslut i bostadsaktiebolag enligt den föreslagna 37 § krävs antingen samtliga aktieägares samtycke eller, i undantagsfall, understöd av en kvalificerad majoritet på fyra femtedelar av samtliga aktieägares röster.

Enligt paragrafens 3 mom. är bestämmelserna om beslut med kvalificerad majoritet såtillvida tvingande att de inte kan lindras genom bestämmelser i bolagsordningen. Däremot kan strängare krav naturligtvis ställas.

28 §. Samtycke till avvikelser från likställighetsprincipen. Enligt paragrafens 1 mom. får bolaget fatta beslut som strider mot likställighetsprincipen endast med samtycke av en aktieägare som blir lidande av beslutet. Bestämmelsen stämmer överens med gällande rätt.

För tydlighetens skull föreskrivs i 2 mom. uttryckligen att en aktieägare som har godkänt ett beslut vid bolagsstämman anses ha samtyckt till beslutet, om aktieägaren inte påvisar en sådan omständighet som inverkat på röstningsbeteendet eller sitt godkännande i övrigt som denne kan åberopa med stöd av de allmänna rättsprinciperna. Bolagsstämmans beslut kan utöver genom egentlig omröstning även fattas genom enhälligt godkän-

nande. Förslaget motsvarar det rådande rättsläget.

29 §. Klander av beslut. I denna paragraf hänvisas för underlättande av tillämpningen av lagen till bestämmelserna i 23 kap. om klander av beslut.

Krav på beslutsfattande om underhåll eller förnyelse

30 §. Beslut om underhåll. I denna paragraf föreskrivs om beslutsfattande gällande underhåll i bolaget. Enligt paragrafens 1 mom. beslutar bolagsstämman om underhåll som är vittsyftande eller som har en väsentlig inverkan på boendet eller boendekostnaderna. Förslaget motsvarar den fördelning av befogenheter mellan bolagsstämman och styrelsen som framgår ur 54 § 2 mom. i den gällande lagen. Det föreslås en uttrycklig bestämmelse för tydlighetens skull och för att förbättra lagens läsbarhet. På motsvarande sätt som enligt gällande rätt kan bolagsstämman bemyndiga styrelsen att besluta om tidpunkten för, genomförandet av och andra detaljer gällande en underhållsätgard.

För finansieringen av underhåll kan användas i 3 kap. 3 § avsedda, på olika betalningsgrunder fastställa vederlag. I allmänhet är det ändamålsenligt att fastställa samma betalningsgrund för skötsel- och kapitalvederlaget, för att under bolagets verksamhet undvika besvärliga gränsdragningar i samband med indelningen av bolagets utgifter.

Även i det fallet att i bolagsordningen endast föreskrivs om skötselvederlag är det vanligt att till exempel en grundlig reparation finansieras med lån och aktieägarna ges en möjlighet att betala sin andel av lånet i sin helhet eller att betala lånekostnader och amorteringar i form av bolagsvederlag. För beslutet räcker enkel majoritet på bolagsstämman.

Enligt 2 mom. fattar bolagsstämman i princip beslut om underhåll med enkel majoritet, vilket motsvarar den gällande lagen (38 § 1 mom.).

Vid fördelningen av underhållskostnader är det motiverat att avvika från grunden för vederlaget på grund av besparingar som tillkommer bolaget bara om underhållsarbete som en aktieägare tidigare genomfört medför

besparingar för bolaget så som beskrivs nedan i 32 § 1 mom. Ett villkor för sänkt vederlag är bland annat att aktieägaren har utfört byggnadsarbetet i enlighet med 4 kap.

31 §. *Beslut om förnyelser som finansieras av samtliga aktieägare.* I denna paragraf föreskrivs om huvudreglerna för beslutsfattande om förnyelser. Med förnyelse avses utöver grundlig förbättring och annan förnyelse, såsom en ny telekommunikationsförbindelse, tillbyggnad och förvärv av ett tilläggsområde.

På motsvarande sätt som i gällande lag är utgångspunkten att bolagsstämman direkt med stöd av lagen med majoritetsbeslut kan bestämma om en förnyelse som till sin inverkan på vederlaget är skälig och som motsvarar den sedvanliga nivån för tidpunkten i fråga.

Av tydlighetsskäl föreslås uttryckliga bestämmelser om att genom majoritetsbeslut i princip även ska kunna beslutas om

- anskaffning av en nyttighet som anknyter till användningen av fastigheten eller byggnaden, om den med vederlag finansierade gemensamma anskaffningen är sedvanlig,
- en förnyelse som fastställts i bolagsordningen, och
- andra åtgärder enligt bolagsordningen.

Även i alla tre sistnämnda fall förutsätts dessutom att åtgärdens inverkan på vederlagets belopp är skälig.

Av tydlighetsskäl föreskrivs i paragrafen i fråga om förnyelser uttryckligen om fördelningen av befogenheter mellan styrelsen och bolagsstämman och om bolagsstämmans majoritetsbeslut även när det beslutas om gemensam anskaffning av en nyttighet som anknyter till användningen av fastigheten eller byggnaden och som uppfyller vissa villkor eller om i bolagsordningen uttryckligen fastställda förnyelser eller förnyelser enligt en bestämmelse i bolagsordningen som gäller bolagets verksamhet.

Om en förnyelse som avses i denna paragraf är problematisk med tanke på likställighetsprincipen, kan på bolagsstämmans beslutsfattande även tillämpas bestämmelserna i detta kapitel om vissa aktieägares samtycke (28 §) och om minskande av vissa aktieägares betalningsskyldighet (32 §).

Om beslutskraven för övriga förnyelser, såsom förnyelser utöver sedvanlig nivå, föreskrivs i 33 §.

Enligt paragrafens *1 mom.* beslutar bolagsstämman om förnyelse som är vittsyftande eller som har en väsentlig inverkan på boendet eller boendekostnaderna. Förslaget motsvarar den fördelning av befogenheter mellan bolagsstämman och styrelsen som framgår ur 54 § 2 mom. i den gällande lagen. Det föreslås en uttrycklig bestämmelse för tydlighetens skull och för att förbättra lagens läsbarhet.

I paragrafens *2 mom.* föreskrivs om de i praktiken mest allmänt förekommande fallen, där bolagsstämman kan besluta om förnyelse med enkel majoritet, när aktieägarnas betalningsskyldighet inte blir oskäligt stor. En motsvarande bestämmelse som den som gäller betalningsskyldighetens skälighet finns i 5 § 3 mom. 3 punkten i den gällande lagen. Betalningsskyldighetens skälighet ska bedömas från fall till fall och kravet tillämpas endast vid förnyelser. I fråga om underhåll ska aktieägaren beakta även stora kommande underhållsutgifter. Vid bedömningen av betalningsskyldighetens skälighet kan fortfarande snarare längden på aktieägarens betalningstid än betalningsskyldighetens totalbelopp vara av betydelse. För bedömningen av skäligheten kan det sålunda närmast vara av betydelse hur mycket det vederlag som tas ut månataligen måste höjas för att finansiera förnyelsen. Å andra sidan har den lånefinansiering som aktieägarna har tillgång till utvecklats så att den betalningstid som bolaget erbjuder inte längre har motsvarande betydelse som till exempel då den gällande lagen om bostadsaktiebolag bereddes.

Enligt momentets *1 punkt* kan genom majoritetsbeslut beslutas om en förnyelse som uppfyller de sedvanliga kraven vid tidpunkten i fråga. Förslaget motsvarar det gällande rättsläget (5 § 3 mom. 3 punkten och 38 § 1 mom. i den gällande lagen). Frågan om när ett bolags fastighet kan anses uppfylla för tidpunkten sedvanliga krav kan inte definieras entydigt. Uppfattningen om den boendnivå som ska anses som sedvanlig förändras och i och med det utvidgas även i allmänhet mängden projekt och förnyelser för vilka det anses att man kan ta ut bolagsvederlag av ak-

tieägarna. Vid bedömningen kan bland annat beaktas den nivå som byggnadstillståndsmyndigheterna iakttar när de beviljar byggnadstillstånd för byggande av nya bostäder samt andra allmänt använda kvalitetskrav. Likaså kan man fästa uppmärksamhet vid kvalitetsnivån för motsvarande produktion av nya bostäder. Även den plats där bolagets fastighet är belägen kan ha betydelse för bedömningen.

De förnyelser som kan finansieras med bolagsvederlag som avses i denna punkt kan bestå såväl av strukturella ändringsarbeten som gäller bolagets byggnader som av anskaffning av nya anordningar eller ny teknik. Exempel på sådana är övergång från egen centralvärme för huset till fjärrvärme, installation av hissar, inrättande av gemensamma bastuutrymmen, energibesparande förbättringar eller installation av ett effektivare elnät eller ett nytt telekommunikationsnät i en byggnad. Enligt förarbetena till den gällande lagen kan en sådan förnyelse även utgöras av att fastigheten eller en lägenhet ansluts till en ny tjänst. Även om förnyelsen inte medför omedelbara fördelar för alla aktielägenheter, utgör detta inget hinder för att projektet genomförs med bolagsvederlag, förutsatt alla har en möjlighet att dra nytta av förnyelsen. Å andra sidan kan vissa sedvanliga förnyelser vara sådana, att de inte medför några fördelar för vissa aktielägenheter ens i form av en värdestegring (se RP 216/1990 rd, s. 18 och 35—36 och RP 201/2000, s. 3—4).

Aktieägarna har på basis av sin besittningsrätt i princip rätt att besluta om standarden invändigt i sin lägenhet på ett sätt som inte skadar bolaget eller övriga aktieägare (se motiveringen till 4 och 5 kap.). På denna grund kan en aktieägare till exempel vägra att byta ut ytbeläggningen i våtutrymmen till en annan i samband med en grundlig renovering av husets rörledningar.

Å andra sidan har en aktieägare inte rätt att vägra låta byta ut värmeelementen i samband med att rörledningarna repareras eller husets värmesystem byts ut, om bolaget enligt lagens huvudregel ansvarar för värmesystemets underhåll. Även det om aktieägaren har rätt att vägra låta byta ut innerfönstren i sin lägenhet i samband med att byggnadens fönster

byts ut beror på fördelningen av underhållsansvaret mellan bolaget och aktieägaren.

Om en aktieägare vägrar låta utföra en planerad förnyelse för sin lägenhet, får aktieägaren dock inte automatiskt rätt till gottgörelse, men bolaget kan i enlighet med de principer som framgår ur 32 § 1 mom. sänka det vederlag som tas ut för lägenheten.

Till exempel i samband med förnyelse av ytbeläggningen i våtutrymmen och vattenarmaturer vid en grundlig renovering av rörledningarna är det vanligt att bolaget erbjuder sig att förnya ytbeläggningen och vattenarmaturerna, som är aktieägarens ansvar, till ett sådant pris och till sådana övriga villkor, som en enskild aktieägare i allmänhet inte har möjlighet att få. I praktiken ifrågasätter i allmänhet ingen aktieägare genomförandet av en sådan förnyelse på bolagets försorg. Dessutom kan aktieägaren ha en möjlighet att i samband med förnyelsen välja ytbeläggning eller vattenarmaturer enligt egen smak, så att aktieägaren ansvarar för de ytterligare kostnader som valet medför, såsom ytbeläggningarnas eller armaturernas prisskillnad och avvikande installationskostnader.

Om en aktieägare vägrar genomförandet av en sådan förnyelse för sin lägenhet kan aktieägaren inte senare kräva att den ska genomföras. Principen är densamma som när lägenheten för första gången överläts till aktieägaren: om aktieägaren till exempel avlägsnar den köksinredning som funnits i lägenheten har aktieägaren eller dennes efterföljare inte rätt att senare kräva att bolaget ska installera en ny inredning i stället för den gamla.

Om aktieägaren har gjort ändringar i sin lägenhet och bolaget senare beslutar göra motsvarande ändringar, finansierade med vederlag, i samtliga lägenheter, kan detta innebära en inbesparing för bolaget, eftersom de nya installationerna inte behöver göras i vissa lägenheter. Aktieägarens betalningsskyldighet kan då sänkas på basis av 32 § 1 mom. Vederlaget kan sänkas endast om aktieägaren har genomfört ändringsarbetet i enlighet med 5 kap.

Enligt momentets 2 punkt kan med majoritetsbeslut beslutas om anskaffning av en nytighet som anknyter till användningen av fastigheten eller byggnaden, om den med vederlag finansierade gemensamma anskaffningen

är sedvanlig. I den gällande lagen finns inte motsvarande uttryckliga bestämmelse, men i praktiken anskaffas en del av de nyttigheter som anknyter till användningen av lägenheterna så gott som alltid på bolagets försorg och genom finansiering med vederlag, såsom uppvärmning av lägenheterna, tappvatten, avfallshantering, traditionella gemensamma antenner och annan motsvarande utrustning för telekommunikation och vissa operatörstjänster. Syftet med förslaget är att förtydliga regleringen. Sådana nyttigheter som avses här är närmast det vatten som används i lägenheten och lägenheternas avfallshantering samt sådan sedvanlig utrustning, programvara och service, som aktieägaren behöver för att kunna utnyttja program- och telekommunikationstjänster i sin lägenhet med en egen terminal och ett eventuellt individuellt avtal om tjänster.

Sådana nyttigheter som avses i denna punkt kan även utgöras av andra telekommunikationstjänster och operatörstjänster som blir sedvanliga, såsom ett inomhusnät enligt Kommunikationsverkets bestämmelser och en sedvanlig grundläggande operatörstjänst vid boende. Å andra sidan finansieras exempelvis avgiftsbelagda TV-kanaler eller antenner som krävs för att se TV-kanaler som endast intresserar vissa aktieägare vederligen inte heller för närvarande med vederlag. På motsvarande sätt är det för närvarande inte sedvanligt att genom finansiering med vederlag gemensamt anskaffa städning av lägenheterna, även om städning är nödvändigt med tanke på den sedvanliga användningen av fastigheten och byggnaden, eftersom aktieägarnas behov av städning och inställning till att släppa in utomstående i det egna hemmet varierar stort.

I praktiken kan en sådan nyttinghet som avses här inte utgöras av en nyttinghet i fråga om vilken aktieägarnas behov kan variera betydligt och vars kostnader har stor inverkan på vederlagets belopp. Till exempel installations- och användningsutgifterna för ett antensystem eller en kabelanslutning som behövs för att se de vanligaste programavgiftsfria TV-kanalerna täcks vanligtvis med bolagsvederlaget. Även vid bedömningen av sedvanligheten för en gemensam anskaffning av vederlagsfinansierad boendeservice kan

man således utnyttja uppskattningar av hur den gemensamma anskaffningen påverkar eventuella aktieägares boendekostnader och därigenom värdet på bolagets aktier.

I praktiken inverkar även den övriga lagstiftningen som gäller nyttingheten på om den kan bli sedvanlig på det sätt som avses här. Till exempel elmarknadslagen har tolkats så att i den även garanteras enskilda aktieägare som genom fastighetsnätet ansluter sig till distributionsnätet en möjlighet att konkurransutsätta sin el och välja elleverantör. Det anses även vara svårt att passa ihop tidsbundenheten för aktieägarnas elavtal med att bolagsstämman ska kunna besluta om en vederlagsfinansierad gemensam anskaffning av den el som används i lägenheterna.

En sedvanlig nyttinghet kan senare bli osedvanlig. Bolagsstämman kan i allmänhet fatta ett majoritetsbeslut om att avstå från en sådan nyttinghet. Om det är fråga om en för användningen av lägenheten nödvändig nyttinghet kan den ersättas med en nyttinghet som majoriteten anser att är ändamålsenlig. Till exempel har man vid övergång till centralvärme kunnat avstå från vid uppvärmning av de enskilda lägenheterna med ved nödvändigt underhåll av skorstenarna på bolagets bekostnad och i samband med att man övergått till elspisar från underhåll av husets rörledningar för stadsgas. I och med utvecklingen av trådlösa telekommunikationsförbindelser är det även möjligt att bostadsaktiebolagen i framtiden avstår från att upprätthålla ett fast telefonnät som de uppfattar som onödigt.

Ett bostadsaktiebolags gemensamma anskaffning av bredbandstjänster kan utgöra ett sådant sammanslutningsabonemang som avses i lagen om dataskydd vid elektronisk kommunikation (516/2004, i det följande LDEK), beroende på hur anskaffningen genomförs. Enligt LDEK är en sammanslutningsabonnet ett företag eller en sammanslutning som är abonnent på kommunikations- eller mervärdestjänster och som i sitt kommunikationsnät behandlar konfidentiella meddelanden från användare eller konfidentiella identifierings- eller lokaliseringssuppgifter om dem (LDEK 2 § 11 p.) Ett bostadsaktiebolag kan ha behov av att behandla identifieringssuppgifter endast för att ta reda på om någon användare använder en så stor del av

den gemensamma datatrafikförbindelsen att användningen av tjänsten blir väsentligt sämre. Om en gemensam anskaffning betraktas som ett sammanslutningsabonnemang ska enligt förslaget till lag om bostadsaktiebolag beslutet om anskaffning fattas av bolagsstämman enligt de allmänna bestämmelserna om behörighetsfördelningen mellan bolagets olika organ (se förslaget till 7 kap. 2 § 2 mom.). Gemensam anskaffning som genomförs på något annat sätt ska också beslutas av bolagsstämman om det är nödvändigt enligt bestämmelserna om behörighetsfördelningen (t.ex. att det väsentligt påverkar en aktieägares betalningsskyldighet eller att man beslutar om en särskild avgift för datatrafik).

Riksdagen har i samband med regeringens proposition 48/2008 beslutat att LDEK ska få bestämmelser om sammanslutningsabonnenternas rätt att behandla identifieringsuppgifter för användare av datatrafiktjänster. (RSv 3/2009 rd). I regel har bostadsaktiebolagen inte den kapacitet som behövs för att behandla identifieringsuppgifter och det är också administrativt och ekonomiskt oändamålsenligt att ett bolag ensamt genomför arbetet. Därför är det sannolikt att bostadsaktiebolagen kommer att överlåta arbetet med att reda upp stockningarna i datatrafikförbindelserna till det datatjänstföretag som tillhandahåller den bredbandstjänst som bostadsaktiebolaget har i gemensamt bruk.

Enligt 3 punkten kan med majoritetsbeslut även beslutas om en förnyelse som fastställs i bolagsordningen. Med majoritetsbeslut kan således beslutas till exempel om en sådan installation av hiss i efterhand eller om att med vederlag finansiera en ny tjänst som avses i 3 kap. 2 § 1 mom. 4 punkten, som har föreskrivits i bolagsordningen. I bolagsordningen kan även föreskrivas om en förnyelse utöver sedvanlig nivå.

I den gällande lagen finns ingen motsvarande uttrycklig bestämmelse. En sådan föreslås nu för att rättsläget ska bli tydligare. På bolagsstämmans beslut om införande av en sådan reservation i bolagsordningen tillämpas 34 §.

Enligt momentets 4 punkt kan med majoritetsbeslut beslutas om en sådan förnyelse, som i övrigt är förenlig med den verksamhet som anges i bolagsordningen (se 1 kap. 5 §

2 mom.). En sådan utvidgning av verksamheten kan till exempel ske i ett servicehus för äldre, där bolagets uppgifter även kan omfatta erbjudande av viss service, såsom hälsovård, måltidsservice och städtjänster, till aktieägarna (se motiveringen till 1 kap. 5 § 2 mom.). I praktiken är det skäl att definiera bolagets övriga verksamhet så tydligt i bolagsordningen att aktieägarna kan anses ha godkänt dessa verksamhetsmöjligheter när de tecknade eller annars förvärvade aktierna, om till exempel avsikten är att de utrymmen och den utrustning som behövs för verksamheten ska skaffas och upprätthållas med vederlag.

Den gällande lagen saknar en motsvarande uttrycklig bestämmelse, men i den tilläts att bolagets verksamhet utvidgas på ett sätt som motsvarar förslaget (RP 216/1990, s. 13). Syftet med förslaget är att förtydliga regleringen.

32 §. Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om underhåll och förnyelse. Till paragrafen föreslås nya bestämmelser om fördelning av aktieägarnas betalningsskyldighet i fråga om underhåll och förnyelse på ett sätt som avviker från de grunder för vederlaget som fastställs i bolagsordningen. Det föreslås att i paragrafen ska föreskrivas om beaktande av besparingar i fråga om aktieägares lägenhet vid bolagets underhållsarbete eller förnyelse vid uttag av vederlag, en jämn fördelning av kostnaderna för förnyelser och underhåll när kostnaderna för underhållet eller förnyelsen av lägenheten och dess fördelar är lika stora för varje lägenhet, avvikande från grunderna för bolagsvederlag i samband med installation av hiss i efterhand samt avvikande från grunderna för bolagsvederlag när förnyelsen endast genomförs i aktielägenheter med ett visst användningsändamål och förnyelsen inte gagnar lägenheter med ett annat användningsändamål. I alla dessa fall är det fråga om i 31 § avsedda i sig sedvanliga förnyelser. Det föreslås att om förnyelser utöver sedvanlig nivå ska föreskrivas i 33 §.

Sänkning av bolagsvederlaget på basis av besparing för bolaget. I paragrafen föreskrivs om villkoren för att bolagsstämman ska kunna avvika från grunderna för bolagsvederlaget både i fråga om underhåll och om förnyelse när bolagets kostnader minskar på grund av att en förnyelse inte behöver göras i en

viss aktieägares lägenhet, eftersom den redan ursprungligen eller på aktieägarens eller dennes föregångares försorg har genomförts i lägenheten i fråga. Detsamma gäller sådant underhållsarbete som aktieägaren låtit genomföra, som leder till att bolaget sparar in i underhållsarbetet. En förutsättning är att bolaget kan genomföra sina åtgärder till en lägre kostnad på grund av att aktieägaren tidigare har genomfört motsvarande underhållsarbete eller förnyelse på egen bekostnad eller att förnyelsen i fråga annars motsvarar nivån i aktieägarens lägenhet.

Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen. I praktiken är det oklart hur den besparing som aktieägarens åtgärd medför för bolaget ska kunna beaktas som en minskning av aktieägarens betalningsskyldighet enligt grunderna för vederlaget. När aktieägaren har genomfört ett underhålls- eller ändringsarbete i sin lägenhet och bolaget senare beslutar genomföra motsvarande åtgärd i samtliga lägenheter, kan detta innebära en inbesparing för bolaget, eftersom åtgärden inte behöver göras i vissa lägenheter. Om inbesparingen inte beaktas i det vederlag som tas ut av de aktieägare som för sin del gjort arbetet, gynnar inbesparingen alla aktieägare. Då blir en aktieägare som på egen bekostnad genomfört underhålls- eller ändringsarbetet tvungen att betala sin andel av underhållet eller ändringen en gång till.

I praktiken begränsar det oklara rättsläget i viss mån aktieägarnas villighet att genomföra underhållsarbeten och förnyelser och leder till oenighet om när och hur den inbesparing som aktieägarens åtgärder medför för bolaget ska beaktas. En uttrycklig bestämmelse behövs för att förtydliga rättsläget i dessa allmänt förekommande och i framtiden sannolikt allt vanligare situationer. Syftet med förslaget är att avhjälpa hinder som minskar aktieägarnas vilja att sköta sina lägenheters underhåll och se till att de är tidsenliga och att minska meningskiljaktigheterna mellan bolaget och aktieägarna.

En jämn fördelning av kostnaderna mellan samtliga lägenheter vid underhåll och förnyelser som medför samma kostnader och fördelar för varje lägenhet. Dessutom föreslås att bolagsstämman med två tredjedelars majoritet ska kunna besluta att kostnaderna för

underhåll eller förnyelse ska fördelas jämnt mellan aktieägarna, om åtgärden hänför sig till lägenheter som aktieägarna besitter och åtgärden beträffande varje lägenhet medför en lika stor fördel och kostnad. Underhåll och förnyelser som avses ovan kan till exempel bestå av byte av ytterdörrar i lägenheterna eller installation i efterhand av lika stora balkonger. Enligt 39 § i de gällande lagen gäller möjligheten att på basis av bolagsstämmans beslut avvika från en kostnadsfördelning enligt grunderna för bolagsvederlaget på samma sätt som förslaget såväl underhåll som förnyelse.

Vid beredningen av förslaget övervägde man att begränsa möjligheten till avvikelse till förnyelser för att öka förutsebarheten för aktieägarens betalningsskyldighet. En sådan begränsning föreslås dock inte, eftersom den skulle uppmuntra till reparation av brister i form av förnyelser även när underhåll skulle vara ett mera ändamålsenligt alternativ. En begränsning kunde även leda till att antalet tvister ökar, eftersom gränsen mellan underhåll och förnyelse inte i alla situationer är tydlig. Bibehållandet av möjligheten till avvikelse även för underhåll behövs för att underlätta bolagets beslutsfattande när största delen av delägarna skulle motsätta sig att kostnaderna täcks enligt grunden för vederlaget. Å andra sidan är det fortfarande nödvändigt att begränsa möjligheten till jämn fördelning till åtgärder som omedelbart hänför sig till lägenheten, för att den betydelse som grunden för vederlaget har som grund för fördelning av gemensamma utgifter inte ska urvattnas och utvecklingen för aktieägarnas betalningsskyldighet ska kunna förutses i tillräcklig utsträckning.

Avvikelse från grunderna för bolagsvederlaget vid installation av hiss i efterhand. Till paragrafen föreslås också nya bestämmelser om på vilka förutsättningar bolagsstämman i samband med installation av hiss i efterhand beslutar att frångå en kostnadsfördelning enligt grunderna för bolagsvederlaget. I den gällande lagen finns inte motsvarande bestämmelser om hur man kan besluta om en installation av hiss i efterhand, som i sig kan anses som en sedvanlig åtgärd, när det strider mot likställighetsprincipen att iakttas grunderna för vederlaget vid fördelningen av kostna-

derna. Bedömningen av bolagets beslut i förhållande till likställighetsprincipen sker på basis av hur beslutet och dess genomförande påverkar värdet på bolagets aktier (se RP 201/2000 rd, s. 4). För en enskild aktieägare är det förenklat sett fråga om i vilken utsträckning de kostnader som hissinstallationen orsakar denne och aktieägarens aktiers värdestegring motsvarar varandra. Såsom ovan i 1 kap. 10 § konstateras, beaktas vid bedömningen av aktieägarnas likställighet inte aktieägarens personliga uppfattningar om förnyelsens inverkan på lägenhetens användbarhet.

Installation av hiss i efterhand avviker från övriga i bostadsaktiebolag allmänna sedvanliga förnyelser som påverkar lägenheternas värde genom att den penningmässiga inverkan av hissinstallationen för lägenheterna på olika våningar i allmänhet är betydande och lätt att förutsäga.

Exempel: Om det vid en installation av en hiss i ett trapphus med fyra våningar efter ofentliga understöd återstår 40 000 euro att betala för delägarna i trapphuset, skulle iakttagande av grunderna för vederlaget innebära att aktieägarna på bottenvåningen ska betala 10 000 euro för en förnyelse som i praktiken inte ökar användbarheten för deras lägenheter och som inte minskar bolagets underhållskostnader. Om det antas att lägenhetsytan på varje våning uppgår till sammanlagt 200 kvadratmeter och lägenheterna är lika stora, innebär detta en tilläggsutgift på 2 500 euro för varje lägenhet på bottenplan.

Om hissinstallationen höjer bostadspriset för lägenheterna på den översta våningen med 10 % (eller 5 %) och priserna för lägenheterna på den nedersta våningen med 2 % (eller 1 %), leder detta räknat enligt genomsnittspriset i Helsingfors (antagandet 3 500 euro/m²) till att den omedelbart realiserbara värdestegringen för lägenheterna på den översta våningen, med beaktande av installationskostnaderna, kunde uppgå till sammanlagt omkring 60 000 (eller 25 000) euro och för lägenheterna på den nedersta våningen till sammanlagt omkring 4 000 (eller -3 000) euro. Den allmänna uppfattningen är att värdestegringen i fråga om lägenheterna på bottenplan inte i första hand grundar sig på att lägenhetens användbarhet

förbättras utan närmast på att värdestegringen för bostadslägenheterna på de övre våningarna i praktiken i någon mån påverkar handelspriserna för samtliga bostadslägenheter i samma byggnad.

Å andra sidan har bolagsstämman enligt rättspraxis inte rätt att utan samtliga aktieägares samtycke besluta om uttag av anskaffningskostnaderna för installation av hiss i efterhand på ett sätt som avviker från grunderna för bolagsvederlaget (HD:1966—II—1).

I detta läge fattas en stor del av bostadsaktiebolagens beslut om installation av hiss i efterhand för närvarande enhälligt. Till exempel av 319 hissbeslut som husbolagen fattade åren 2004—2007 fattades 222 enhälligt (uppgifter från besluten om hissunderstöd från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet). Kravet på enhällighet har lett till att inte alla nödvändiga beslut om installation av hiss blir fattade.

Enligt förslaget ska beslut om installation av hiss i efterhand avvikande från grunden för vederlaget fattas med ett normalt majoritetsbeslut och grunden för fördelningen av installationskostnaderna ska vara lägenhetens placering i byggnaden. Enligt förslaget ska den nya lagen innehålla tydligare bestämmelser om hur likställighetsprincipen ska tolkas vid fördelningen av kostnaderna för installation av hiss i efterhand. Avsikten är att om installation och finansiering av hiss i fortsättningen alltid ska kunna beslutas på ett giltigt sätt med majoritetsbeslut. I och med att befolkningen blir äldre ökar behovet av hissinstallationer i efterhand, vilket för sin del talar för att beslutsfattandet om installation av hiss i efterhand underlättas.

I samband med beredningen av förslaget har man bedömt behovet av att även tillämpa samma princip på fördelningen av de årliga underhållskostnaderna för en hiss som installerats i efterhand. För underhållskostnaderna föreslås dock inte motsvarande specialbestämmelse, eftersom en gradering av dem i allmänhet inte skulle vara ekonomiskt ändamålsenlig för bolaget. Den inverkan en gradering av underhållskostnaderna för hissen skulle ha på aktieägarnas betalningsskyldighet skulle i allmänhet vara liten jämfört med de förvaltningskostnader som bolaget orsakas

av tillämpningen av en avvikande grund för vederlaget.

Sänkning av bolagsvederlaget i samband med förnyelse endast i lägenheter med annat användningsändamål. Dessutom föreslås att bolagsstämman med vanlig majoritet ska besluta om att inte ta ut bolagsvederlag för en förnyelse i andra aktielägenheter, om användningsändamålet för aktieägarens lägenhet enligt bolagsordningen är ett annat än för de lägenheter som förnyas. Dessutom ska för beslutet krävas majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vilkas aktielägenheter förnyelsen gäller. Syftet med detta ytterligare krav är att säkerställa att även majoriteten av de röster som avgivits av dem som ska betala förnyelsen understöder beslutet.

En förnyelse som endast genomförs i lägenheter med ett visst användningsändamål gagnar inte lägenheter som är avsedda för ett annat ändamål ens i form av en värdestegring. Med gagna avses att förnyelsen inverkar på aktielägenhetens värde. En sådan förnyelse kan till exempel utgöras av byggande av badrum, bastur eller balkonger i bostadslägenheterna i ett bolag där det finns garage-, affärs- eller kontorslägenheter. Att finansiera en sådan i sig sedvanlig förnyelse med vederlag som även tas ut av andra aktieägare än de som besitter bostadslägenheterna strider i princip mot likställighetsprincipen. Därför är det nödvändigt att föreskriva om hur man avviker från grunderna för vederlaget med ett vanligt majoritetsbeslut för att beakta likställighetsprincipen när bolaget utöver bostadslägenheter även har sådana enligt bolagsordningen för andra ändamål reserverade aktielägenheter, där förnyelsen inte genomförs.

Enligt paragrafens 1 mom. beslutar bolagsstämman med vanlig majoritet om sänkning av det bolagsvederlag som tas ut av en aktieägare för underhåll eller förnyelse när aktieägaren redan har genomfört motsvarande åtgärd i sin lägenhet och detta medför inbesparingar för bolaget. Bolagsstämman beslutar då genom majoritetsbeslut att av en aktieägare tas ut mindre eller inget vederlag för utgifterna för sådant underhåll eller sådan förnyelse. Bolaget kan inte fritt besluta att betala ut gottgörelse, utan en aktieägare är berättigad till gottgörelse, om det arbete som

aktieägaren tidigare utfört medför inbesparingar.

En aktieägare kan få gottgörelse av bolaget till högst det belopp som bolaget sparar in då det inte behöver låta genomföra underhållet eller förnyelsen i fråga i aktieägarens lägenhet. I fråga om underhåll och förnyelse som aktieägaren genomfört på egen bekostnad kan man ofta komma till samma slutresultat även så, att bolaget erbjuder sig att ersätta aktieägaren för genomförandet av åtgärden till det belopp som bolaget sparar in i fråga om denna lägenhet. Aktieägarens fordran som uppstår på detta sätt kan kvittas mot vederlag som aktieägaren ska betala och som uträknas enligt bolagsordningens grunder för vederlaget.

Bolaget är inte skyldigt att på eget initiativ utreda på vilket sätt arbeten som aktieägaren tidigare utfört kan utnyttjas vid dess underhållsarbete eller förnyelse och hur stora inbesparingar dessa kan medföra. I sista hand är det aktieägaren själv som ska påvisa den inbesparing som görs för bolaget. I allmänhet kan man vid bedömningen av de inbesparingar som uppkommit utnyttja en bedömning av inbesparingen av den som utfört det arbete som bolaget låtit utföra.

Vid bedömningen av inbesparingen beaktas även de utgifter som bolaget orsakas av utredningen och beaktandet och dess inverkan på bolagets kommande underhållsutgifter. Av denna anledning medför aktieägarens underhållsarbeten eller förnyelser som till sitt värde är lågt eller som gjorts för en längre tid sedan i allmänhet inte några inbesparingar.

Arbete som en aktieägare utfört ger naturligtvis inte upphov till besparingar för bolaget om bolaget har grundad anledning att genomföra underhållsarbetet eller förnyelsen även i en sådan lägenhet. Aktieägarens underhålls- eller ändringsarbete kan till exempel vara så gammalt eller så genomfört eller dokumenterat att det med tanke på bolagets kommande underhållsansvar är motiverat att även utföra arbetet i denna lägenhet.

Om den kostnad som underhållet eller förnyelsen orsakar emellertid är ungefär lika stor för varje lägenhet och aktieägarens andel av de sammanlagda kostnaderna räknat enligt grunden för vederlaget är större än genomsnittet kan aktieägaren bli tvungen att delta i

kostnaderna för projektet i form av vederlag, även om det vederlag som aktieägaren ska betala sänks på basis av kostnadsinbesparingar. Om aktieägarens betalningsandel enligt grunden för vederlaget är lägre än genomsnittet, har aktieägaren inte heller rätt att utöver en sänkning av vederlaget få annan gottgörelse för den inbesparing som tillkommer bolaget. Den inbesparing som beaktas kan uppgå till högst det bolagsvederlag som arbetet ger upphov till.

Det är i allmänhet inte ändamålsenligt att på förhand komma överens om den inbesparing som uppkommer mellan bolaget och aktieägaren. I allmänhet är det lämpligt att styrelsen i samband med aktieägarens arbete godkänner att arbetet ska tas i beaktande upp till det belopp som bolaget senare sparar vid en åtgärd som genomförs för samtliga lägenheter.

Om bolagsstämman senare beslutar om uttag av vederlag av aktieägaren så, att i beslutet inte beaktas den inbesparing som bolaget gör såsom redogörs ovan, ska aktieägaren kunna klandra beslutet på basis av brott mot bestämmelserna i detta moment. Den aktieägare som bestrider beslutet ska kunna påvisa den inbesparing som bolaget gör och att aktieägaren har krävt att åtgärden ska tas i beaktande i så god tid att bolaget skulle ha kunnat beakta den vid genomförandet av underhållet eller förnyelsen.

I praktiken kan omständigheterna förändras väsentligt efter det att aktieägaren har utfört sitt eget arbete. De förändrade omständigheterna kan påverka gottgörelsens belopp negativt eller till och med leda till att rätten till gottgörelse helt bortfaller.

Exempel: En aktieägare byter till nya fönster som motsvarar kraven för den aktuella tidpunkten i sin lägenhet. Fem år senare byter bolaget ut alla fönster. Under tiden har det framkommit att de fönster som aktieägaren installerat inte motsvarar gällande bestämmelser och att fönsterkarmarna inte håller för normala klimatväxlingar. Även de fönster som aktieägaren tidigare bytt ut måste bytas, eftersom de sannolikt kommer att ge upphov till betydande behov av att reparera fönstren och byggnadens klimatskärm för bolaget redan under den närmaste framtiden.

När inbesparingsbeloppet räknas ut beaktas bland annat nivån på bolagets underhållsarbete eller förnyelse. Till exempel vid inglasning av balkongerna beräknas en eventuell rabatt eller gottgörelse utifrån kostnaderna för den basinglasning som bolaget valt och härvid spelar det ingen roll att någon aktieägare har skaffat en exceptionellt fin och speciell balkonginglasning till sin lägenhet. Inbesparingsbeloppet kan även påverkas av de extra rivnings- och installationskostnader som bolaget orsakas. När inbesparingen beräknas ska inbesparingen av kostnader beräknas, men också de eventuella tilläggskostnader som aktieägarens arbete eventuellt orsakar bolaget. Om till exempel en balkonginglasning görs i samband med en grundlig reparation av byggnadens klimatskärm, måste en balkonginglasning som aktieägaren installerat i vanligtvis rivas innan ytbeläggningsrepareras. De kostnader som rivningsarbetet orsakar bolaget minskar bolagets inbesparing med anledning av den inglasning som aktieägaren skaffat.

Även aktiernas nya ägare kan beviljas rabatt för underhåll eller förnyelse, även om den tidigare ägaren har genomfört underhållet eller förnyelsen, till exempel glasat in balkongen, om åtgärderna minskar kostnaderna för en åtgärd som bolaget utför i ett senare skede.

Till momentet föreslås inga detaljerade bestämmelser om när rabatt ska ges eller hur den ska beräknas. Svaret på dessa frågor ska i sista hand sökas genom denna paragraf och lagens allmänna bestämmelser, bolagsordningen och bolagspraxis samt avtal mellan bolaget och aktieägarna. Utgångspunkten är att aktieägaren ska påvisa att det uppkommer inbesparingar. I praktiken följer av detta vanligtvis att inbesparingen ska vara mer än ringa för att bolaget ska vara skyldigt att beakta den i form av en minskning av aktieägarens betalningsskyldighet.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om avvikande från grunden för vederlaget vid underhåll eller förnyelser som gäller aktielägenheter så att utgifterna fördelas jämnt mellan aktieägarna, om underhållet eller förnyelsen påverkar varje enskild lägenhets värde på samma sätt och den kostnad som bolaget orsakas är lika stor för varje lägenhet.

Av huvudbestämmelserna om användningen av bolagsvederlag i 30 och 31 § följer, att med kvalificerad majoritet kan beslutas om en jämn fördelning av kostnaderna endast i fråga om en förnyelse som motsvarar sedvanliga anspråk.

I praktiken leder en avvikelse från grunden för vederlaget nästan alltid till att betalningsskyldigheten för stora lägenheter minskar och betalningsskyldigheten för små lägenheter ökar jämfört med en utgiftsfördelning enligt grunden för vederlaget. I praktiken har möjligheten till avvikelse veterligen inte ansetts som problematisk när det gäller finansieringen av underhåll eller förnyelser. Uppkomsten av problemsituationer minskas av att det enligt förslaget och den gällande lagen är möjligt att avvika från grunden för vederlaget endast om åtgärdens utgifter och nytta är samma för alla lägenheter, när åtgärden gäller lägenheter och när åtgärden är sedvanlig eller om så föreskrivs i bolagsordningen.

Vid tillämpningen av bestämmelserna i momentet beaktas underhållets eller förnyelsens totalkostnader och fördelar för varje lägenhet. Bestämmelserna lämpar sig inte för en situation där en lika stor kostnad grundar sig på att åtgärden på ett konstgjort sätt indelas i sådana delar att kostnaderna för en viss del görs lika stora för varje lägenhet. Momentet tillämpas inte heller när åtgärden inte gäller lägenheter. Av dessa orsaker tillämpas momentets undantagsbestämmelse till exempel inte på sådana reparationer av vatten-, avlopps- eller elledningar, som åtminstone delvis görs utanför aktielägenheterna. Om ett bolag till exempel i samband med en rörreovering beslutar att byta ut kranarna i badrum och kök, som enligt lagförslaget hör till aktieägarens ansvar, betalas rörreoveringen enligt grunden för vederlaget, medan kostnaderna för kranarna på basis av detta moment kan delas avvikande från grunden för vederlaget så, att varje lägenhet betalar sina egna kranar.

Inom bolagspraxis har man ansett reparation och förnyelse av lägenhetens ytterdörr, balkongdörr och fönster vara underhålls- eller ändringsarbete som gäller en lägenhet. Å andra sidan har reparation eller förnyelse av byggnadens klimatskärm vid lägenheterna

inte ansetts vara en åtgärd som gäller lägenheten.

Enligt paragrafens 3 mom. beslutar bolagsstämman med sådan majoritet som avses i 26 § om avvikande från grunderna för bolagsvederlag i samband med installation av hiss i efterhand. De fördelar som en installation av hiss i efterhand medför för aktielägenheterna fördelas i allmänhet mellan lägenheterna så, att det skulle strida mot likställighetsprincipen att tillämpa den normala grunden för vederlaget för lägenheterna på olika våningsplan. I momentet föreskrivs om hur man avviker från grunden för vederlaget med vanligt majoritetsbeslut när det gäller en installation av hiss i efterhand. Likställighetsprincipen tillämpas också på ett bostadsaktiebolags bolagsstämmas beslut om finansiering av en installation av hiss i efterhand.

Trots den gällande lagens brister i fråga om bolagets beslutsfattande har i vissa bolag tillämpats nedanstående modeller för fördelning av kostnaderna för installation av hiss i efterhand på ett sätt som avviker från grunden för bolagsvederlaget. Inom bolagspraxis har en kostnadsfördelning som avviker från grunden för vederlaget i allmänhet genomförts så att

- grunden för vederlaget multipliceras med en enligt våning jämnt ökande faktor (betalningsfaktorn enligt normalvederlaget på 1 våningen är 10 enheter, betalningsfaktorn på 2 våningen är 20 enheter, betalningsfaktorn för 3 våningen är 30 enheter osv.), eller

- grunden för vederlaget multipliceras med antalet trappsteg mellan lägenhetens ytterdörr och hissens utgångsnivå, eller

- en del av utgifterna täcks enligt grunden för vederlaget och en del med en grund för vederlaget som justerats enligt en faktor enligt våning (t.ex. 10/90 % av utgifterna).

Som allmänt godtagbar och överensstämmande med likställighetsprincipen kan anses en sådan grund för fördelning av kostnaderna där betalningsskyldigheten är kopplad till den fördel som kommer varje enskild aktielägenhet till del. Med den fördel som kommer lägenheten till del avses åtgärdens inverkan på lägenhetens värde.

Den fördel som kommer en lägenhet till del av en installation av hiss i efterhand baserar sig i princip på det våningsplan där lägenhe-

ten är belägen. I allmänhet är det dock inte möjligt att när beslutet fattas exakt definiera förhållandet mellan värdestegringen och kostnaderna för en lägenhet. För att undvika stridigheter och underlätta bolagens beslutsfattande föreslås att man med majoritetsbeslut kan avvika från grunden för vederlaget endast så, att grunden för vederlaget utgörs av den våning där aktielägenheten är belägen.

Övriga metoder för avvikelse som förekommer i bolagspraxis, där vederlaget fastställs på grund av antalet trappsteg eller genom en kombination av det normala vederlaget och våningsplanet eller antalet trappsteg (den så kallade blandmodellen), är svåra att greppa och ger upphov till missförstånd och stridigheter. Det är möjligt att dessa modeller har använts eftersom det har krävts samtliga aktieägares enhälliga beslut för att avvika från grunden för bolagsvederlaget.

I förslaget utgörs fördelningsgrunden av grunden för vederlaget multiplicerat med förhållandet mellan den hissingång som är närmast den våning där man går in i lägenheten och den våning med hissingång som är närmast ingången till trapphuset. Förhållandet mellan lägenhetens och byggnadens ingångar beaktas med en halv vånings noggrannhet. I bestämmelsen har man inte beaktat till exempel eventuella lagerutrymmen eller gemensamma bastur i bolagets källare eller på vinden, vilkas användning kan underlättas i samband med att en hiss installeras i efterhand, eftersom den förbättrade användbarheten för dessa utrymmen i allmänhet inte väsentligt påverkar aktielägenhetens värde. Om den hissingång som är närmast aktielägenheten befinner sig under den våning där man går in i trapphuset, räknas relationstalet på basis av trappavsatsens läge. Om aktielägenheten sträcker sig över flera våningar, kan olika relationstal tillämpas på det vederlag som tas ut för den del av lägenheten som finns på respektive våning, om det finns en ingång från trapphuset till lägenhetens olika våningar.

Om man i bolagsordningen har föreskrivit om installation av hiss i efterhand, tillämpas på kostnadsfördelningen i regel den grund för vederlaget som anges i bolagsordningen.

I praktiken har en installation av hiss i efterhand veterligen i någon mån även ökat värdet på lägenheterna på första våningen, även om ändringsarbetet inte väsentligt har förbättrat lägenheternas användbarhet eller minskat bolagets skötselkostnader. Även om värdestegringen för lägenheterna på nedersta våningen skulle grunda sig på värdestegringen för lägenheterna på de övre våningarna, är det motiverat att även ägarna till lägenheterna på första våningen deltar i kostnaderna enligt den modell som presenteras ovan. Om ett husbolag består av både ett radhus och ett höghus finns det emellertid ingen orsak för radhuslägenheterna att delta i betalningen av kostnaderna för installationen av hiss i efterhand. Det är inte heller motiverat att ta ut vederlag av de aktieägare som besitter affärslokaler på gatuplan, om det finns skäl att anta att förnyelsen inte ökar värdet på deras lokaler eftersom dessa lokalers värde i huvudsak fastställs på basis av värdet på motsvarande affärslokaler snarare än värdet på bostadslägenheterna i samma byggnad. I fråga om sådana affärslokaler och garage blir det fråga om befrielse från skyldighet att betala vederlag med stöd av 4 mom.

Av förslaget följer att

- i ett trevåningshus där det på alla våningar finns bostadslägenheter som besitts av aktieägare betalar första våningen 1/6, andra våningen 2/6 och tredje våningen 3/6 av hissens byggnadskostnader,

- i motsvarande fyrvåningshus betalar första våningen 1/10, andra våningen 2/10, tredje våningen 3/10 och fjärde våningen 4/10 av kostnaderna för installation av hiss i efterhand,

- i motsvarande fyrvåningshus, där ingången till hissen närmast trapphusets ingång är 0,5 våningar under den första våningen betalar första våningen 1,5/10,5 av utgifterna,

- i ett fyrvåningshus, där man kommer in i hissen från gatuplan och där första våningen består av gemensamma utrymmen, garage eller kontorslägenheter deltar garagens och kontorslägenheternas ägare inte i utgifterna för installation av hiss i efterhand (se 4 mom.), medan den första våningen med bostäder betalar 2/9, den andra bostadsvåningen 3/9 och den tredje bostadsvåningen 4/9 av byggnadsutgifterna (bilag 2).

Om det finns flera trapphus i bolaget och man har för avsikt att i efterhand installera en hiss endast i en del av dessa, förutsätter likställighetsprincipen att endast de som äger aktier som medför rätt att besitta lägenheter i det berörda trapphuset ansvarar för kostnaderna för hissinstallationen så som föreskrivs i 33 §.

När hissen har installerats kan det vara skäl att kostnaderna för hissens underhåll betalas enligt den normala grunden för vederlaget, om installationen av hissen i efterhand minskar bolagets städkostnader och denna inbesparing motsvarar de underhållskostnader som hissen föranleder eller när en fördelning av kostnaderna avviker från grunden för vederlaget skulle vara oändamålsenlig med tanke på bolagets förvaltningskostnader.

Enligt paragrafens 4 mom. beslutar bolagsstämman med enkel majoritet om att av aktieägarna inte tas ut bolagsvederlag för en förnyelse i andra aktielägenheter, om användningsändamålet för aktieägarens lägenhet enligt bolagsordningen är ett annat än för de lägenheter som förnyas. En förnyelse som endast genomförs i lägenheter med ett visst användningsändamål gagnar inte lägenheter som är avsedda för ett annat ändamål ens i form av en värdestegring. Med gagna avses att förnyelsen inverkar på aktielägenhetens värde. En sådan förnyelse kan till exempel utgöras av byggande av badrum, bastu eller balkonger i bostadslägenheterna i ett bolag där det finns garage-, affärs- eller kontorslägenheter. Detsamma gäller en aktieägare vars aktielägenhet finns i en annan byggnad. På denna grund behöver något vederlag för installation av hiss i efterhand i bolagets flervåningshus inte betalas av de aktieägare som har radhuslägenheter i bolaget. Däremot tillämpas bestämmelsen inte i bolag med flera flervåningshus när en installation av hiss i efterhand görs i flera skeden.

Sådana förnyelser som finansieras med vederlag och som gagnar vissa aktielägenheter, dvs. höjer deras värde, kan anses stå i strid med likställighetsprincipen enligt 1 kap. 10 §. Därför är det nödvändigt att föreskriva om hur man avviker från grunderna för vederlaget med ett vanligt majoritetsbeslut för beaktande av likställighetsprincipen när bolaget utöver bostadslägenheter även har så-

dana enligt bolagsordningen för andra ändamål reserverade aktielägenheter, där förnyelsen inte genomförs. Dessutom ska för beslutet på grund av det inbördes förhållandet mellan betalningsskyldigheten och beslutsfattandet krävas majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vilkas aktielägenheter förnyelsen gäller. Med detta avses de berörda aktieägarnas röstmajoritet på bolagsstämman.

Momentet blir tillämpligt endast vid en sådan sedvanlig förnyelse i ett bostadsaktiebolag, som endast riktar sig till för vissa ändamål reserverade aktielägenheter och där förnyelsen inte ens indirekt gagnar de lägenheter som reserverats för andra ändamål, till exempel i form av minskade bruks- eller underhållskostnader.

Såsom ovan konstateras i fråga om likställighetsprincipen (1 kap. 10 §) måste aktieägarna i praktiken i rimlig grad tolerera att alla inte gynnas av varje liten förnyelse 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 förnyelsen ökar värdet för de lägenheter där den genomförs. I praktiken påverkar mindre förnyelser endast sällan lägenheternas värde.

I allmänhet gäller de betydande förnyelser som hör till bestämmelsens tillämpningsområde bostadslägenheter. Sådana i och för sig vanliga förnyelser är till exempel installation av balkong i efterhand i alla bostadslägenheter eller byggande av badrum i bostadslägenhetens WC-utrymmen. Enligt förslaget ska för en sådan förnyelse inte kunna tas ut vederlag av innehavarna till aktier som berättigar till besittning av garage, affärslokaler eller lagerutrymmen.

Paragrafen tillämpas inte på underhållsarbete som bolaget ansvarar för, eftersom aktieägarna måste beakta finansieringen av underhållsarbeten som hör till bolaget med grunderna för bolagsvederlaget, även om underhållet inte gäller alla aktielägenheter eller medför någon nytta för vissa lägenheter. Bestämmelsen tillämpas inte heller på bolagets skyldighet att reparera aktielägenheterna invändigt till exempel i samband med en röre-

novering eller någon annan reparation som bolaget ansvarar för (se 4 kap. 2 § 1 mom.).

Bestämmelsen tillämpas inte heller på en sådan ändring som hänför sig till bostadslägenheterna och som med beaktande av bolagets utgifter för användning och underhåll är ekonomiskt ändamålsenlig även med tanke på de aktielägenheter som är avsedda för annat bruk, såsom inglasning av balkonger i vissa fall (HD 2005:83) och förnyande av fönster i enlighet med kraven för nybyggnation. Bestämmelsen tillämpas inte heller på en sådan förnyelse som kan utnyttjas av aktielägenheternas alla användare (t.ex. nya telekommunikationsförbindelser, bolagets bastuutrymmen och tvättstugor).

33 §. Beslut om andra förnyelser. Enligt paragrafens 1 och 2 mom. kan bolagsstämman med enkel majoritet eller med kvalificerad majoritet fatta beslut om en förnyelse utöver sedvanlig nivå eller om att utrymmen som bolaget besitter används till en förnyelse som gagnar en del av aktielägenheterna och som inte föreskrivs i bolagsordningen.

Enligt förslaget ska bolagsstämmans beslut om utnyttjande av gemensamma utrymmen på det sätt som avses i 2 mom. fattas med två tredjedelars majoritet. Om förnyelse utöver sedvanlig nivå som avses i 1 mom. kan däremot beslutas med enkel majoritet, eftersom det enligt 3 mom. endast är de aktieägare som samtyckt till beslutet och de nya innehavarna till deras aktier som ansvarar för förnyelsens kostnader.

Enligt gällande lag kan en förnyelse utöver sedvanlig nivå över huvud taget inte finansieras med bolagsvederlag, varför projektet endast kan finansieras med andra avgifter som tas ut av de aktieägare som samtycker till det. Förslaget anknyter till 3 kap. 2 § 1 mom. 3 punkten, enligt vilken bolagsvederlag kan tas ut för finansiering av alla förnyelser om vilka beslutats på vederbörligt sätt. I fråga om en förnyelse utöver sedvanlig nivå ändrar den föreslagna bestämmelsen rättsläget närmast så, att på försummelse av betalningar som tas ut för att täcka kostnaderna för förnyelsen kan tillämpas de metoder för tryggnad av bolagets fordringar som fastställs i denna lag om bostadsaktiebolag, dvs. bestämmelserna om att ta en lägenhet i bolagets besittning och om nya aktieägares ansvar för

försummat vederlag. Aktieägaren ska således fortfarande endast vara skyldig att delta i kostnaderna för kommande förnyelser som motsvarar sedvanliga anspråk, som är sedvanliga i ljuset av bolagets verksamhet och som på förhand tagits upp i bolagsordningen.

I praktiken används utrymmen som bolaget besitter också till förnyelser som endast gagnar vissa aktieägare, som även själva finansierar dessa. Till denna del motsvarar förslaget gällande god bolagspraxis. Med en uttrycklig bestämmelse försöker man minska på de oklarheter som hänger samman med genomförandet av förnyelser som påverkar bolagets utrymmen.

För iakttagande av likställighetsprincipen ska en förnyelse utöver sedvanlig nivå eller som endast gagnar en del av aktieägarna genomföras så, att övriga aktieägare senare kan ansluta sig till förnyelsens användare eller så att för dem kan genomföras motsvarande arrangemang utan att det på grund av sättet för genomförande av den ursprungliga förnyelsen medför betydligt större utgifter för dessa än för dem som ursprungligen deltog i förnyelsen.

På bolagsstämmans beslut tillämpas likställighetsprincipen på liknande sätt som när någon eller några delägare tillåts använda gemensamma utrymmen för ett ändringsarbete.

Enligt det föreslagna 3 mom. tas för att täcka de kostnader som orsakas bolaget av förnyelse och underhåll enligt 1 eller 2 mom. bolagsvederlag ut endast av de aktieägare som samtyckt till detta och av de nya innehavarna till deras aktier. Vid beslutsfattandet ska givetvis likställighetsprincipen iakttas.

I det föreslagna 4 mom. föreskrivs om beslut om installation av hiss i efterhand, när en sådan hiss endast installeras i en del av trapphusen. För beslutet krävs utöver den majoritet som avses i 26 § även majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vilkas aktielägenhet är belägen i trapphuset i fråga. Detta ytterligare krav behövs, eftersom kostnaderna i detta fall delas mellan dessa aktieägare på det sätt som avses i 32 § 3 och 4 mom.

Krav på beslutsfattande om ändring av bolagsordningen, ändring av bolagsstrukturen och överlåtelse av egendom

34 §. Ändring av bolagsordningen. I denna paragraf föreskrivs om de allmänna bestämmelser som ska tillämpas på beslut om ändring av bolagsordningen samt om registrering av ändringen och dess ikraftträdande. Det föreslås att bestämmelserna i 40 och 44 § i den gällande lagen formuleras i enlighet med 5 kap. 30 § i aktiebolagslagen.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs i överensstämmelse med den gällande lagens 40 § 1 mom. att bolagsstämman beslutar om ändring av bolagsordningen med kvalificerad majoritet.

Om ändring av bolagsordningen ska dock kunna beslutas med ett sådant majoritetsbeslut som avses i 26 § när grunden för bolagsvederlaget ändras så att som grund i stället för något annat används den faktiska vattenförbrukningen som kan mätas eller uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Syftet med förslaget är att underlätta övergången till en kostnadsfördelning som baserar sig på den faktiska vattenförbrukningen. En övergång till lägenhetsspecifik mätning och fakturering av vattenförbrukningen minskar i allmänhet den totala vattenförbrukningen, vilket medför inbesparingar för aktieägarna vad gäller förbrukad vattenmängd och den energi som åtgår till uppvärmningen av vatten. När man överväger en övergång till en vederlagsgrund som baserar sig på förbrukning bedöms utöver eventuella inbesparingar även kostnaderna för installationen av mätare och mätningen. Under beredningen behandlades alternativet att en förenklad ändring av bolagsordningen kunde komma i fråga även vid mätning av andra nyttigheter än vatten. Fördelarna och kostnaderna i anknytning till mätning av andra nyttigheter, såsom uppvärmning, kan vara oklara. Lägenhetens placering och faktorer som aktieägaren inte har kunnat förutse då lägenheten anskaffades kan då påverka kostnadsfördelningen på ett sätt som lägenhetens innehavare inte kan påverka.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om ändring av bolagsordningen så att i den görs förberedelser för en förnyelse som genomförs senare. Om fogande av en reservation till bolagsordningen kan i allmänhet beslutas med två tredjedelars majoritet, om reservationen gäller en vid tidpunkten för ändring av bolags-

ordningen sedvanlig förnyelse. Om i bolagsordningen finns skärpta krav på beslutsfattande ska dessa även tillämpas på införande av en reservation i bolagsordningsbestämmelsen. I allmänhet är det i samband med införande av en reservation även skäl att föreskriva om grunden för fördelning av kostnaderna för de åtgärder som reservationen avser. Aktieägare har rätt att klandra ett beslut om ändring av bolagsordningen på samma grunder som aktieägare skulle ha rätt att klandra ett beslut om genomförande av en förnyelse. Till exempel fogande av en reservation om installation av hiss i efterhand till bolagsordningen kan strida mot likställighetsprincipen, om de aktieägare som besitter lägenheter på lägre våningar inte samtycker till iakttagande av grunden för vederlaget vid fördelningen av kostnader eller ifall om skyldigheten att betala vederlag inte föreskrivs på det sätt som avses i 32 §. På motsvarande sätt krävs för fogande av en bestämmelse som gör det möjligt att genomföra en förnyelse utöver sedvanlig nivå till bolagsordningen även de aktieägares samtycke, som kan bli tvungna att betala bolagsvederlag för att täcka kostnaderna för förnyelsen (se 33 §).

I allmänhet är det skäl att föreskriva om en reservation gällande en förnyelse så tydligt, att aktieägarna kan anses ha godkänt reservationen när de tecknade eller annars förvärvade aktierna. Om genomförandet av förnyelsen inte har definierats närmare i bolagsordningen, kan aktieägaren ha rätt att klandra beslutet om genomförande av förnyelsen till exempel på den grunden, att aktieägaren inte kan anses ha samtyckt till genomförandet av förnyelsen på ett sätt som avviker från likställighetsprincipen. Om i man i bolagsordningen till exempel har föreskrivit om installation av hiss och om fördelning av kostnaderna för detta enligt den vanliga grunden för vederlag, och man senare beslutar om installation av hiss endast i vissa trappor, kan de aktieägare som besitter lägenheter i de andra trapporna ha rätt att klandra beslutet på basis av likställighetsprincipen.

På ändring av villkoren för en reservation tillämpas samma bestämmelser som på fogande av en reservation till bolagsordningen. Om slopande av en reservation kan i allmän-

het beslutas med sedvanlig två tredjedelars majoritet.

I paragrafens 3 *mom.* föreslås en mot den första meningen i den gällande lagens 44 § 1 *mom.* svarande bestämmelse om skyldigheten att utan dröjsmål anmäla en ändring av bolagsordningen för registrering samt om att ändringen varken får eller kan verkställas innan den har registrerats.

En mera allmänt utformad bestämmelse som motsvarar den gällande lagens 44 § 2 *mom.* föreslås bli intagen i lagen. I den gällande lagen görs undantag från bestämmelsen i momentets första mening endast när det gäller ökning och minskning av aktiekapitalet. Härvid ska samtidigt registreras ändringen av bolagsordningen och motsvarande ökning eller minskning. Bolagsordningen kan emellertid ändras också på andra sätt. Det är då motiverat att förutsätta att både ändringen och verkställigheten registreras samtidigt. Som ett exempel kan nämnas minskning av antalet styrelseledamöter. Det är i så fall motiverat att samtidigt göra registeranmälan både om ändringen av bolagsordningen och om den nya, mindre styrelsen. I den juridiska litteraturen har ett sådant förfarande ansetts vara möjligt.

I paragrafens 4 *mom.* föreslås en mot den gällande lagens 40 § 2 *mom.* svarande bestämmelse enligt vilken den omständigheten att bolaget slopar systemet med nominella belopp inte påverkar sådan rätt som bestäms på basis av en akties nominella belopp, om inte något annat beslutas särskilt.

35 §. Samtycke till ändring av bolagsordningen. Enligt förslaget ska en aktieägars samtycke till ändring av bolagsordningen utverkas då ändringen från aktieägarens synpunkt har de konsekvenser som räknas upp i 1 *mom.* De situationer där samtycke krävs motsvarar i stor utsträckning 41 och 42 § i den gällande lagen. Eftersom i förslaget möjliggörs en bestämmelse i bolagsordningen enligt vilken disponenten kan väljas till styrelsens ordförande, förutsätts dessutom samtliga aktieägars samtycke till att en sådan bestämmelse införs i bolagsordningen.

Det är nödvändigt att förutsätta samtycke, eftersom de situationer som avses i bestämmelsen inte i samtliga situationer kan avgöras enbart med stöd av likställighetsprincipen.

Ett schematiskt krav på samtycke ska inte tillämpas på ändring av underhållsansvaret, utvidgning av verksamhetsområdet eller fogande av en reservation för en hiss eller någon annan kommande förnyelse till bolagsordningen eller slopande av en sådan bestämmelse. För ett sådant beslut krävs dock aktieägarnas samtycke på basis av 28 §, om detta är nödvändigt för iakttagande av likställighetsprincipen.

Liksom den gällande lagen avser de föreslagna bestämmelserna i första hand redan emitterade aktier.

Paragrafens 1 *mom.* 1 *punkt* stämmer överens med 41 § 1 *punkten* i den gällande lagen. Som en ändring av besittningsrätten betraktas även en sådan begränsning som 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 (HD 2008:7). Normalt och sedvanligt boende behandlas närmare i motiveringen till 8 kap. 2 §.

Momentets 2 *punkt* stämmer överens med 41 § 2 *punkten* i den gällande lagen. En aktielägenhets användningsändamål får enligt 2 *punkten* inte ändras utan aktieägarens samtycke så att lägenheten inte längre kan användas för sitt tidigare ändamål. Samtycke behövs dock inte för att utvidga ett sådant användningsändamål som inte begränsar användningen av aktielägenheten eller utökar de kostnader som orsakas aktieägaren av underhållsansvaret. Som villkor för ändring av användningsändamålet sätts ofta det att innehavaren av den berörda lägenheten samtidigt går med på en höjning av den grund för vederlaget som betalas för lägenheten. Om det nya användningsändamålet ökar bolagets kostnader torde en ändring av grunden för vederlaget vara en nödvändig förutsättning för en ändring av användningsändamålet och iakttagandet av likställighetsprincipen (i fråga om fördelningen av utgifterna för genomförande, skötsel och underhåll för den förnyelse som behövs för det nya användningsändamålet, se motiveringen till 4 och 5 kap.).

Användningsändamålet får inte ändras så att det står i strid med myndigheternas bestämmelser, som exempelvis byggnadstillståndet eller bestämmelserna i planen. Om en ändring av lägenhetens användningsändamål leder till att bolaget inte längre uppfyller förutsättningarna för bostadsaktiebolag enligt 1 kap. 2 § 1 mom., krävs samtliga aktieägars samtycke på motsvarande sätt som vid ändring av bolagsformen.

Momentets 3 *punkt* stämmer överens med 41 § 3 punkten i den gällande lagen. Införande av en inlösenklausul som avses i 2 kap. 5 § eller utvidgning av en befintlig inlösenklausul förutsätter de aktieägars samtycke vilkas aktier klausulen eller utvidgningen gäller, eftersom ändringen begränsar aktiens fria överlåtbarhet. Däremot kan om slopande eller inskränkande av en inlösenklausul i bolagsordningen beslutas med kvalificerad majoritet enligt 27 §.

Momentets 4 *punkt* motsvarar i princip 41 § 4 punkten och 42 § 1 mom. i den gällande lagen, där det föreskrivs om införande av nya grunder för vederlaget eller ändring av befintliga grunder för vederlaget. Punktens ordalydelse har förtydligats så att även slopande av en beräkningsgrund för vederlaget kan förutsätta aktieägens samtycke, om det medför att aktieägens betalningsskyldighet ökar. Samtycke enligt denna punkt behövs inte när en grund för vederlaget ändras på det sätt som avses i 2 mom.

Med ett beslut med kvalificerad majoritet som avses i 34 § 1 mom. kan således till bolagsordningen fogas en bestämmelse om att kostnaderna för den nyttighet som används i lägenheterna ska täckas till exempel på basis av antalet boende i lägenheten. Även sådana avgifter för telekommunikationstjänster som grundar sig på lägenhetsspecifik prissättning kommer i fråga.

Med stöd av undantagsbestämmelsen i nämnda lagrum kan man besluta om vederlag som grundar sig på lägenhetsspecifik mätning av vattenförbrukningen med majoritetsbeslut. Om övergången till vederlag som grundar sig på mätning av vattenförbrukningen och den ändring av bolagsordningen som detta förutsätter föreskrivs i 6 kap. 34 §. Å andra sidan krävs för att en sådan bestämmelse om vattenavgift ska slopas eller ändras

så att vattenmätare byts ut mot antal boende utöver ett beslut med kvalificerad majoritet även de aktieägars samtycke, vilkas betalningsskyldighet ökar (1 mom.).

Bestämmelserna om ändring av bolagsvederlaget tillämpas inte på fogande av en så kallad bruksavgift för nyttigheter som används enligt aktieägarnas eget skön till bolagsordningen eller på slopande av en sådan bestämmelse. För detta räcker i allmänhet ett beslut med två tredjedelars kvalificerad majoritet. Punkten tillämpas sålunda inte på en sådan bestämmelse i bolagsordningen som gäller en avgift som tas ut för användningen av en tjänst eller nyttighet som aktieägaren får använda enligt eget skön, såsom bilplats-, bastu- och tvättstugeavgifter. Å andra sidan tillämpas punkten på bolagsordningens bestämmelser om avgifter som tas ut för att täcka kostnaderna för nödvändiga nyttigheter i anslutning till användningen av lägenheten, såsom avfallshantering, uppvärmning, vatten och el.

Enligt momentets 5 *punkt* krävs aktieägens samtycke, om aktieägens rätt till en andel av bolagets vinst eller nettoförmögenhet minskas genom en bestämmelse i bolagsordningen. Sistnämnda situation kan i praktiken närmast uppkomma i ett sådant gammalt bolag som tillämpar lagen om bostadsaktiebolag och som i fråga om ekonomiska rättigheter har aktier av olika slag, eller i ett sådant annat bolag, som har mycket andra inkomster än vederlagsinkomster. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen. Som modell för denna bestämmelse tjänar 5 kap. 29 § 1 mom. 1 punkten i aktiebolagslagen.

Enligt momentets 6 *punkt* behövs aktieägens samtycke om i bolagsordningen införs en bestämmelse, som gör det möjligt att välja disponenten till styrelsens ordförande på det sätt som avses i 7 kap. 8 §. I den gällande lagen finns inte motsvarande bestämmelse, som behövs för att i förslaget avvikande från den gällande lagen tillåts att disponenten väljs till styrelsens ordförande, om så föreskrivs i bolagsordningen eller om samtliga aktieägare ger sitt samtycke till det.

I paragrafens 2 *mom.* föreskrivs på motsvarande sätt som i 42 § 2 mom. i den gällande lagen att samtycke dock inte krävs när grun-

den för bolagsvederlaget ändras så att den nya grunden är den faktiska förbrukningen av en nyttighet.

För tydlighetens skull föreskrivs i 3 mom. uttryckligen om när en aktieägare anses ha samtyckt till ett beslut. En aktieägare som understött ett beslut anses ha samtyckt till det, om aktieägaren inte påvisar en sådan omständighet som inverkat på röstningsbeteendet och som denna kan åberopa med stöd av de allmänna rättsprinciperna. Momentet motsvarar det rådande rättsläget.

36 §. Jämkning av bolagsordningen. Det föreslås att i denna paragraf föreskrivs om att en oskäligen bestämmelse i bolagsordningen kan ändras med domstolsbeslut när bolagsstämman inte har godkänt ett förslag om jämkning av bolagsordningen.

Som modell för denna paragraf tjänar 43 § i den gällande lagen, med den ändringen att paragrafen enligt 1 och 2 mom. även ska kunna tillämpas när styrelsen har föreslagit en ändring av bolagsordningen.

Talerätten inleds från det att bolagsstämman har förkastat ett förslag eller, om beslutsfattandet fördröjs, två månader efter det att förslaget till ändring av bolagsordningen har framlagts. Till följd av den sistnämnda bestämmelsen ska en fördröjning av bolagsstämman eller förhindrande av att ärendet behandlas inte längre kunna fördröja eller hindra att en talan om jämkning behandlas i domstol.

Enligt det föreslagna 3 mom. ska i bolagsstämmans protokoll föras in namnen på de aktieägare som vid omröstningen motsätter sig en ändring av bolagsordningen. Om ett krav på jämkning av bolagsordningen ska således inte kunna beslutas genom slutna omröstning med sedlar.

Om tidsfristen för väckande av talan föreskrivs i 4 mom. på samma sätt som i 43 § 1 mom. i den gällande lagen. Vid fastställande av tidpunkten för inledande av tidsfristen har även beaktats en situation där ett förslag om ändring av bolagsordningen inte behandlas på bolagsstämman.

Paragrafens 5 och 6 mom. har samma innehåll som 43 § 2 och 3 mom. i den gällande lagen. Genom en talan om jämkning kan således fortfarande krävas en ändring av bolagsordningen endast ett sätt som motsvarar

de krav som framförts på bolagsstämman, varför domstolen kan besluta om ändring av bolagsordningen endast på ett sätt som tagits upp på bolagsstämman.

I paragrafens 6 mom. föreskrivs om de förutsättningar på basis av vilka domstolen kan ändra bolagsordningen på grund av dess oskälighet. Förslaget grundar sig på nedan presenterade rättspraxis, som utformats med utgångspunkt i 43 § i den gällande lagen och 36 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1928).

Aktieägarnas skyldigheter och den nytta som var och en får fördelas på grund av bostadsaktiebolagens natur så gott som aldrig i exakt rätt förhållande och aktieägarna måste därför ha överseende med en viss ojämlikhet. Med tanke på en jämkning är det ofta avgörande om en händelse eller någon annan fråga har kunnat förutses ur såväl dens synvinkel som kräver jämkning som ur övriga aktieägares synvinkel. Om ärendet har kunnat förutses när aktierna förvärvades ska tröskeln för jämkning vara hög. Det finns till exempel inget principiellt hinder för att grunden för bolagsvederlaget fastställs så, att lägenhetens andel av bolagets utgifter betydligt överskrider den andel av bolagets kostnader som kan hänföras till lägenheten i fråga.

För- och nackdelarna av enskilda vanliga underhållsarbeten och annan sedvanlig fastighetsskötsel kan fördelas relativt ojämnt mellan aktieägarna utan att slutresultatet kan anses som oskäligt. Avsikten är inte att med jämningsbestämmelsen ingripa i sedvanliga och förutsebara situationer i bostadsaktiebolag. Aktieägaren ska således beakta att grunden för vederlaget i princip tillämpas även på stora underhållsarbeten och förnyelser som bolaget ansvarar för och som majoriteten av bolagsstämman kan besluta om. Det sistnämnda gäller även fall där av en del av lägenheterna tas ut flera gånger högre vederlag jämfört med det vederlag som tas ut av andra lägenheter. Syftet med den sådan bestämmelse om bolagsvederlag kan till exempel vara att minska kostnadsandelen för andra lägenheter. I praktiken är olika grunder för vederlag som tillämpas på olika lägenheter sedvanliga och kan förutses av aktieägarna, varför det i allmänhet inte finns skäl till jämkning av bestämmelsen om vederlag. Vid bedöm-

ningen av förutsättningarna för jämkning beaktas inte aktieägarens personliga omständigheter.

Dessutom kan vissa betalningsgrunder som baserar sig på konsumtionen grunda sig på en uppskattad förbrukning som i allmänhet anses vara tillräckligt förutsebar (till exempel fördelning av bolagets vattenutgifter på basis av antalet boende i lägenheten). Detta innebär att en sådan betalningsgrund i allmänhet inte anses som oskälig (HD 2004:84).

Även omsättningens fördelar förutsätter att tröskeln för jämkning av bestämmelserna i ett bostadsaktiebolags bolagsordning i princip är högre än i vanliga avtalsförhållanden. En jämkning av bolagsordningen så att vissa aktieägares betalningsskyldighet sänks höjer samtidigt övriga aktieägares betalningsskyldighet och påverkar således bolagets samtliga aktiers värde. Övriga aktiers innehavare och förvärvare kan i allmänhet inte förutse en ändring av betalningsskyldigheten och aktiens värde som grundar sig på en jämkning av bolagsordningen. En hög tröskel för jämkning underlättar även användningen av ett bostadsaktiebolags aktier som säkerhet.

I rättspraxis har man tagit ställning till jämkningströskeln på ovan framlagda grunder. I fall HD 1998:19 var det fråga om skäligheten för grunderna för vederlag för sådana nya vindslägenheter där det i bolagsordningen hade föreskrivits ett vederlag som uppgick till 1,5 gånger det som togs ut för de gamla lägenheterna. På bolagsstämman hade man beslutat täcka kostnaderna för fasad- och fönsterreparationerna i bolagets byggnad med finansieringsvederlag i enlighet med grunderna i bolagsordningen. Grunderna för vederlaget ansågs inte vara oskäliga, eftersom de aktier som berättigade till vindslägenheterna redan i övrigt medförde andra rättigheter och skyldigheter i bolaget än de gamla aktierna. Dessutom deltog ägarna till de aktierna som medförde rätt att besitta vindslägenheterna inte i vindsbyggandets vinst- eller förlustrisker. Den grund för vederlaget som fastställts i bolagsordningen hade utan tvekan påverkat aktiernas pris. En ändring av grunden för vederlaget i efterhand skulle således ha äventyrat balansen mellan föremålet för köpet och köpeskillingen och ändrat de utgångspunkter från vilka de gamla

aktieägarna hade fattat bygg- och finansieringsbeslutet och de nya aktieägarna beslutet att förvärva aktierna. Ändringen skulle ha ändrat de gamla aktieägarnas skyldighet att betala vederlag på ett sådant sätt som avses i 42 § 1 mom. i den gällande lagen.

Dessutom konstaterade högsta domstolen att det inte hade framkommit sådana väsentliga förändringar i förhållandena som skulle ha medfört att grunden för vederlaget måste anses ha förändrats så att den blivit oskälig på grund av den tid som förflutit. Vid denna bedömning beaktades särskilt vad de som tecknat aktier som medförde rätt att besitta vindslägenheterna och senare köpare hade kunnat förbereda sig för på basis av bolagsordningen.

I HD:s avgörande 1998:21 togs enligt ett bostadsaktiebolags bolagsordning ut flerfaldigt skötselvederlag per aktie för vissa affärslokaler jämfört med bostads- och kontorslägenheterna. Ökade utgifter för skötseln av ett bostadsaktiebolags fastighet och förändrad förväntad avkastning i anslutning till hyra av lägenheter är dock omständigheter som generellt sett hör till aktieförvärvarens risker. Förändringar endast i dessa omständigheter medförde inte att bolagsordningens bestämmelse om grunden för vederlaget skulle anses leda till sådan oskälighet som avses i 43 § 3 mom. i den gällande lagen om bostadsaktiebolag så att den skulle påföra de aktieägare som besitter lägenheterna i fråga i lagrummet avsedd avsevärd belastning eller bereda övriga aktieägare i lagrummet avsedd betydande fördel.

Endast en betydande fördel eller avsevärd belastning på bekostnad av andra aktieägare ger en möjlighet till jämkning av bolagsordningen. En jämkning av bolagsordningen kan 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. Till exempel kan bestämmelserna om inlösenförfarandet vara oskäliga i fråga om lösenbeloppet, om lösenbeloppet är betydligt lägre än det gängse priset (HD 1999:42 och HD 1992:88). Fel som kommer i fråga är närmast sådana felaktighe-

ter som av misstag blivit kvar i bolagsordningen. För att en viss omständighet ska kunna leda till en jämkning ska felet vara väsentligt och av sådan art att aktieägaren inte har kunnat förutse det. Ett särskilt skäl till jämkning av bolagsordningen föreligger när oskäligheten har uppkommit på grynderentreprenörens försorg till en bolagsbildande aktieägares fördel och övriga aktieägare inte har kunnat förutse en sådan oskälighets existens (HD:1984—II—188). Om i bolagsordningen ingår oklara bestämmelser eller felaktigheter som innebär en fördel för en bolagsbildande aktieägare, ska sådana bestämmelser tolkas till nackdel för den instans som utarbetat dem. Dock ska sådana bestämmelser där till exempel en bolagsbildande aktieägares vederlag för lägenheten är lägre än för övriga i princip inte anses som en grund för jämkning, om de övriga aktieägarna har varit medvetna om detta när de förvärvade aktierna.

Även om bolagsordningen inte över lag är oskäligen, kan tillämpningen av den i enskilda fall vara oskäligen. Detta innebär inte att tröskeln för jämkning i enskilda fall skulle vara lägre. En viss bestämmelse kan dock leda till oskälighet endast i vissa enskilda fall, även om den allmänt taget inte är oskäligen. I dessa fall hänvisas även ofta till att en tillämpning av bolagsordningen strider mot likställighetsprincipen. Inte ens oskälighet i enskilda fall kan komma i fråga i ovan beskrivna fall som gäller normalt underhåll, där det är fråga om fördelning av kostnader för bolagets sedvanliga och förutsägbara åtgärder. Till exempel är det i enskilda fall inte oskäligt att fördela utgifterna för underhåll av balkonger som hör till bolagets ansvar enligt grunderna för vederlaget för de aktieägare till vilkas lägenheter inte hör en balkong. Även oskälighet i ett enskilt fall förutsätter motsvarande fel eller förändrade omständigheter som bestående oskälighet. Enligt högsta domstolens avgörande om oskälighet i ett enskilt fall (HD 1998:20) var bolagsstämman beslut att täcka de kostnader som orsakades av reparation av en byggnads fasad och fönster med finansieringsvederlag enligt grunderna i bolagsordningen inte oskäligt i ett enskilt fall.

37 §. Samtycke till ändring eller upphörande av verksamheten eller bolagsformen

eller till överlåtelse av egendom. I denna paragraf föreskrivs om samtycke till ändring eller upphörande av bolagets verksamhet, ändring av bolagsformen eller överlåtelse av egendom. Paragrafen utgår från 45 § i gällande lag. Enligt paragrafens 1 mom. krävs utöver bolagsstämman enhälliga beslut även samtycke av de andra aktieägarna, när ett beslut gäller ändring av bolagsformen som avses i momentets 1 punkt (se 21 kap.), likvidation eller avslutande av likvidation som avses i momentets 2 punkt (se 22 kap.), fusionering med ett annat bolag som avses i momentets 3 punkt (se 19 kap.), delning som avses i 4 punkten (se 20 kap.) och överlåtelse av en fastighet eller en byggnad som bolaget besitter eller överlåtelse av nyttjanderätten till dem som avses i 5 punkten.

Momentet avviker från 45 § 1 mom. i den gällande lagen genom att även om sådan delning av bolaget som föreslås i 20 kap. i regel ska beslutas enhälligt. Kravet på samtliga aktieägares samtycke är fortfarande i princip motiverat i de fall som nämns i momentet, eftersom dessa åtgärder väsentligt kan påverka de rättigheter som aktierna medför (ändring av bolagsstrukturen eller bolagsformen, försättande i likvidation eller avslutande av likvidation) eller aktieägares betalningsskyldighet och bolagets underhållsansvar (fusion och delning) eller användningen av lägenheten (överlåtelse av fastighet, byggnader eller nyttjanderätten till dem).

I det övertagande bolaget kan om fusion eller delning i princip beslutas med två tredjedelars majoritet, eftersom bolagets bolagsordning i praktiken måste ändras vid en fusion. Bestämmelserna motsvarar till denna del den gällande lagen (se RP 216/1990 rd, s. 42).

Enligt paragrafens 2 mom. kan om en överlåtelse enligt 1 mom. 5 punkten beslutas genom ett majoritetsbeslut enligt 26 §, om överlåtelsen endast gäller del av en fastighet och byggnad eller en byggnad där det inte finns utrymmen som aktieägarna besitter och överlåtelsen inte väsentligt inverkar på användningen av aktieägarnas lägenheter eller kostnaderna för användningen av lägenheten. På samma sätt som i gällande lag tillämpas på bolagets beslutsfattande lagens allmänna bestämmelser om begränsning av aktieägar-

nas besittningsrätt och aktieägarnas likställighet som grundar sig på bolagsordningen (se RP 216/1990 rd, s. 42).

Syftet med förslaget är att förtydliga rättsläget i fråga om de beslutskrav som tillämpas på överlåtelse av mindre betydelse. Bestämmelsen om sådana överlåtelse i den andra meningen i 45 § 1 mom. i den gällande lagen har ansetts vara otydlig, eftersom de villkor som fastställs i den inte är tillräckligt entydiga och avviker från principerna om förhållandena mellan bolaget och dess aktieägare i lagen om bostadsaktiebolag i övrigt. Det föreslagna förtydligandet underlättar bolagens beslutsfattande och aktieägarnas ställning. Enligt förslaget bedöms överlåtelsens inverkan på aktieägarens ställning på basis av faktorer som kan bedömas objektivt, dvs. på basis av hur åtgärden påverkar aktielägenhetens värde.

Om överlåtelse av ett område eller en byggnad som avses här ska i allmänhet kunna beslutas med enkel majoritet, om överlåtelsen sker till gängse pris och om den påverkar användningen och de kostnader den orsakar på samma sätt för alla lägenheter. I praktiken följer av iakttagandet av ovan nämnda villkor i allmänhet att överlåtelsen inte minskar värdet på bolagets aktielägenheter. Den majoritet som beslutar om överlåtelse kan antas bedöma hur överlåtelsen påverkar lägenheternas värde till exempel genom en förändring av utsikten eller ljuset i lägenheterna. I praktiken kan en majoritet medvetet godkänna en överlåtelse som påverkar aktiernas värde negativt endast i sådana fall där åtminstone en del av de aktieägare som understöder beslutet drar nytta av överlåtelsen på annat sätt i strid med likställighetsprincipen (till exempel i egenskap av ägare eller andra förmånstagare till den övertagande parten). En enskild aktieägare kan inte motsätta sig en överlåtelse med motiveringen att bostadens användbarhet försämras med tanke på aktieägarens personliga preferenser. I fråga om innehållet kan en enskild aktieägare klandra beslutet närmast på basis av de särskilda villkor som nämns i momentet eller att likställighetsprincipen åsidosätts. Situationen kan vara sådan till exempel när det kan byggas en sådan byggnad på det område som överläts som täcker utsikten för någon enskild aktie-

lägenhet eller nybygget annars kan komma att placeras mycket nära någon aktielägenhet. I det sistnämnda fallet kan likställighetsprincipen förutsätta att den berörda aktieägaren ger sitt samtycke till överlåtelsen.

Momentets undantagsbestämmelse kan tillämpas till exempel vid överlåtelse av ett gårdsområde till vilket aktieägarna inte har i bolagsordningen fastställt besittningsrätt, om ovan nämnda villkor uppfylls. I praktiken kan en överlåtelse av ett gårdsområde som bolaget besitter medföra olägenheter med tanke på användningen av lägenheterna och påverka lägenheternas pris negativt, varvid momentet inte kan tillämpas. På villkoren för överlåtelse av ett område i bolagets besittning tillämpas också föreskrifterna och bestämmelserna om planering och byggande, som till exempel kan begränsa en överlåtelse av fastighetens parkeringsområde eller ett område som är beläget alldeles invid en byggnad.

Det är motiverat att beslut om en sådan överlåtelse som avses i detta moment fattas på bolagsstämman, eftersom överlåtelsen kan ha oåterkalleliga verkningar på användningen av fastigheten och aktieägarnas likställighet. Dessutom talar fördelningen av befogenheter mellan styrelsen och bolagsstämman i ett bostadsaktiebolag för en behandling på bolagsstämma. Nämnda villkor för beslutsfattande kan skärpas med bolagsordningens beslut, men inte lindras.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs att samtliga aktieägares samtycke inte krävs för ett beslut enligt 1 mom. 2, 3 eller 5 punkten, om aktieägarna skulle lida avsevärd skada av att bolaget fortsätter sin verksamhet. Beslutet är i detta fall giltigt, om aktieägare med fyra femtedelar av samtliga aktier i bolaget ger sitt samtycke. Momentet avviker från 45 § 2 mom. i den gällande lagen så, att ett förenklat beslutsfattande inte lägre ska tillämpas vid ändring av bolagsformen.

Om till exempel ett bolags byggnad eller lägenhet förstörs kan 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. I liknande situationer, där en fortsättning av bolagets verksamhet i sin

tidigare form medför betydande skada för aktieägarna, ska majoriteten ha en möjlighet att försätta bolaget i likvidation trots att enskilda aktieägare motsätter sig det. Å andra sidan föreslås att ändring av bolagsformen och delning ska lämnas utanför momentets tillämpningsområde. Under beredningen har inte framkommit något behov av att tillämpa förenklat beslutsfattande på en ändring av ett bostadsaktiebolag till ett aktiebolag eller ett andelslag eller på en delning av ett bostadsaktiebolag. När det gäller en ändring av bolagsformen är kravet på aktieägarnas enhällighet nödvändigt på grund av att en övergång till aktiebolagsform innebär att på bolaget bland annat tillämpas aktiebolagslagens bestämmelser om inlösen av minoritetsaktier samt om fattande av fusions- och delningsbeslut med två tredjedelars kvalificerad majoritet, vilket begränsar varaktigheten för besittningsrätten till aktielägenheterna. Till följd av en delning blir det färre som ska dela på de kostnader som bolaget ansvarar för, vilket i allmänhet ökar den enskilda aktieägarens risk i fråga om underhåll.

I paragrafens 4 mom. föreskrivs att en domstol kan berättiga bolaget att genomföra en fusion, om aktieägare med minst fyra femtedelar av samtliga aktier i bolaget ger sitt samtycke och om det vore oskäligt att fusionen inte fick genomföras med hänsyn till storleken av den olägenhet som vållas de aktieägare som motsätter sig en fusion och den nytta som bolagets samtliga aktieägare får. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen. Syftet med bestämmelsen är att underlätta fusionering bl.a. mellan två bolag som är belägna nära varandra och har ett likartat byggnadsbestånd. Inför domstolen ska för vardera bolaget visas att villkoren i momentet uppfylls. Domstolen ska kunna godkänna en fusion trots att en enskild aktieägare motsätter sig den närmast när enskilda aktieägare förhindrar en fusion mellan sådana bostadsaktiebolag som besitter fastigheter och byggnader som byggts i samma område, på samma sätt och samtidigt och som är i likadant skick, när en fusion objektivt sett ligger i samtliga aktieägares intresse. I praktiken tar sig intresset närmast uttryck i inbesparade kostnader för förvaltning och underhåll.

I paragrafens 5 mom. föreskrivs för tydlighetens skull, att en aktieägare som understött ett beslut anses ha gett sitt samtycke till det. Dessutom konstateras att en aktieägare kan ge sitt samtycke till ett beslut även före eller efter bolagsstämman. Momentet motsvarar gällande rättsläge.

7 kap. **Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare**

I detta kapitel föreskrivs liksom i den gällande lagens 4 kap. om styrelsen och disponenten samt om bolagets företrädare.

För överskådlighetens skull tas bestämmelserna in i lagen för ett organ i sänder, börjande med organets uppgifter och inte med hur organet väljs. Detta tillvägagångssätt ökar antalet paragrafer. I huvudsak regleras emellertid samma saker som i den gällande lagen. De viktigaste ändringarna gäller disponenten. Avvikande från den gällande lagen kan till disponent vid behov väljas en disponent-sammanslutning. Om en disponentsammanslutning är disponent, ska den utse en huvudansvarig disponent, som omfattas av bestämmelserna om disponenten. Dessutom kan disponenten avvikande från den gällande lagen väljas till styrelseordförande, om så föreskrivs i bolagsordningen eller om samtliga aktieägare ger sitt samtycke till det. En disponent som är en sammanslutning får dock inte väljas till styrelseordförande. Även bestämmelserna om disponentintygets innehåll har preciserats och kompletterats.

Dessutom har i lagen för tydlighetens skull gjorts flera preciseringar. Till exempel i 7 § föreskrivs om överföring av uppgifter från styrelsen till bolagsstämman. Preciseringarna motsvarar i stort sett gällande rätt. Lagens ökade tydlighet har även ökat antalet paragrafer.

Till bolagets ledning hör enligt kapitlets bestämmelser disponenten och styrelsen. Av dessa är styrelsen det enda obligatoriska organet. Gällande rätt förtydligas så att bestämmelserna om ledningen inte tillämpas på andra företrädare.

Bolagets ledning

1 §. Styrelsen och disponenten. I paragrafen föreslås bestämmelser om bostadsaktiebolags verkamma organ. I paragrafen definieras samtidigt bolagets ledning som ett bostadsaktiebolagsrättsligt begrepp. Det i lagen om bostadsaktiebolag använda begreppet bolagsledning omfattar sålunda styrelsen och disponenten. Paragrafen innehåller för tydlighetens skull också hänvisningar som har en central betydelse för bolagsledningens uppgifter och ansvar.

Bestämmelser som till sitt innehåll motsvarar förslaget finns i 50 och 52 § i den gällande lagen. Paragrafen motsvarar 6 kap. 1 § i aktiebolagslagen med den skillnaden att ett bostadsaktiebolag fortfarande inte kan ha ett förvaltningsråd, eftersom det inte har framkommit något behov av detta.

Enligt paragrafens *1 mom.* ska bolaget alltid ha en styrelse. Denna är sålunda bostadsaktiebolagets enda obligatoriska organ. Utöver styrelsen kan bolaget också ha en disponent. Bestämmelserna om bolagets ledning ska inte heller till någon del tillämpas på andra än de företrädare som hör till bolagets ledning. Förslaget skiljer sig till dessa delar från bestämmelserna i den gällande lagens 4 kap. Bolagets övriga företrädare anses vara företrädare för bolaget på samma sätt som prokurister och andra som bemyndigats att företräda bolaget.

De som enligt paragrafens *1 mom.* hör till bolagets ledning står enligt gällande rätt inte i ett anställningsförhållande till bolaget och hör sålunda inte i första hand till tillämpningsområdet för den arbetsrättsliga lagstiftningen. Andra än bolagsrättsliga rättigheter och skyldigheter mellan de till ledningen hörande personerna och bolaget kan definieras närmare i ett separat uppdrags- eller anställningsavtal. Ett anställningsavtal, bland annat uppsägningen av ett sådant avtal, bedöms enligt allmänna avtalsrättsliga regler. Några hinder finns inte heller för att man i exempelvis disponentens anställningsförhållande tillämpar regler som har motsvarighet i delar av arbetslagstiftningen, såsom semesterlagen.

För att underlätta tillämpningen hänvisas i paragrafens *2 mom.* till likställighetsprincipen enligt 1 kap. 10 §, till ledningens omsorgsplikt inklusive den s.k. lojalitetskyldigheten enligt 1 kap. 11 §, samt till ska-

deståndsbestämmelserna i 24 kap. Dessa bestämmelser gäller samtliga organ och deras medlemmar. Dessutom hänvisas i *3 mom.* till bestämmelserna om bolagets företrädare i 22—26 §.

Styrelsens uppgifter och beslutsfattande

2 §. Styrelsens allmänna uppgifter. I paragrafens *1 mom.* föreskrivs om styrelsens uppgifter. Styrelsen har enligt förslaget behörighet i de till bolagets förvaltning hörande ärenden som inte uttryckligen har anvisats bolagsstämman eller som på basis av de allmänna bestämmelserna om bolagets interna fördelning av befogenheter i denna paragraf inte ska avgöras av bolagsstämman.

Bolagets dagliga förvaltning hör till bolagets eventuelle disponent. Om bolaget inte har någon disponent hör den dagliga förvaltningen till styrelsens behörighet.

Den föreslagna fördelningen av behörighet motsvarar den gällande lagen.

Definitionen av styrelsens uppgifter motsvarar 54 § i den gällande lagen, även om bestämmelsens ordalydelse har ändrats. Enligt bestämmelsen sköter styrelsen förvaltningen av bolaget och svarar för att förvaltningen av fastigheten och byggnaderna samt övrig verksamhet är ändamålsenligt organiserade. Styrelsens uppgifter definieras fortfarande avsiktligt i en allmän bestämmelse. Den gällande lagens definition har visat sig vara fungerande. En omständighet som talar för en allmänt hållen definition är att det finns stora variationer mellan bolagen, vilket innebär att bolagens uppgifter ändå inte kan definieras särskilt noggrant. Uppfattningen om styrelsens uppgifter förändras dessutom med tiden, vilket talar för en allmän definition.

Enligt paragrafens *1 mom.* sköter styrelsen förvaltningen av bolaget och svarar för att förvaltningen av fastigheten och byggnaderna samt övrig verksamhet är ändamålsenligt organiserade. Fastighetens och byggnadernas förvaltning nämns inte uttryckligen i den gällande lagens 54 § *1 mom.* som styrelsens uppgift. Avsikten med ett uttryckligt omnämnande är att tydligare än för närvarande visa, att tillfredsställande av delägarnas behov att använda bostadsutrymmen och övriga utrymmen, som är målet för bolagets verk-

samhet, inte enbart begränsar sig till nödvändigt underhåll. I sista hand beslutar bolagsstämman närmast på basis av styrelsens förslag om den nivå på förvaltning av fastigheten och byggnaderna som ska iakttas inom bolaget.

I momentet föreskrivs också i överensstämmelse med 54 § 3 mom. i den gällande lagen att styrelsen svarar för att bolagets bokföring och tillsynen över medelsförvaltningen är ordnad på behörigt sätt. Styrelsens uppgift är fortfarande inte att själv dra försorg om dessa uppgifter utan den ska se till att de sköts på behörigt sätt.

I den juridiska litteraturen fästs särskilt avseende vid styrelsens s.k. tillsynsansvar, dvs. skyldigheten att fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska ställning samt ombesörja rapporteringen om bedömningen. Till detta ansluter sig också styrelsens ansvar för att tillsynen över bokföringen och medelsförvaltningen är ordnad på behörigt sätt. Av föreslagna 17 § framgår att styrelsen ska styra disponentens verksamhet med anvisningar och bestämmelser som är nödvändiga för bolagets verksamhet. Detta är en av styrelsens viktigaste uppgifter och den har samband med styrelsens tillsynsansvar.

Momentet avviker från 6 kap. 2 § 1 mom. i aktiebolagslagen på grund av bolagsformerens olika syfte och verksamhet. På grund av det lagstadgade syftet och verksamhetsformen hör till ett bostadsaktiebolags styrelse alltid att organisera fastighetens och byggnadernas underhåll.

Enligt paragrafens 2 mom. får styrelsen endast på grundval av bolagsstämmans beslut vidta åtgärder, som med beaktande av omfattningen och arten av bolagets verksamhet är vittsyftande eller osedvanliga eller som har en väsentlig inverkan på användningen av en aktielägenhet som en aktieägare besitter eller på skyldigheten att betala bolagsvederlag eller på andra kostnader för användningen av aktielägenheten. Momentet motsvarar till sitt innehåll 54 § 2 mom. i den gällande lagen, med förtydligandet att även fattandet av ett beslut som väsentligt påverkar användningen av en affärslokal som är belägen i bostadsaktiebolagets byggnad och som en aktieägare besitter i princip hör till bolagsstämman. I aktiebolagslagen finns inte motsvarande be-

gränsning, eftersom styrelsen för ett aktiebolag som bedriver affärsverksamhet har allmän behörighet i bolaget.

Av paragrafens 3 mom. framgår att styrelsen dock får vidta sådana åtgärder som avses i 2 mom., om bolagsstämmans beslut inte kan inväntas utan att bolagets verksamhet orsakas avsevärd olägenhet. Det föreslås att denna bestämmelse, som framgår ur 54 § 2 mom. i den gällande lagen, ska kompletteras i enlighet med de allmänna principerna för fördelning av befogenheter, så att styrelsen dock snarast möjligt ska underrätta aktieägarna om en sådan åtgärd, för att dessa vid behov kan kräva att ärendet till exempel ska behandlas på bolagsstämman. I aktiebolagslagen finns inte motsvarande bestämmelse, eftersom i aktiebolagslagen inte begränsas styrelsens behörighet på motsvarande sätt som i 2 mom. i denna paragraf.

Enligt paragrafens 4 mom. får styrelsen och styrelseledamöterna inte tillämpa sådana beslut av bolagsstämman eller styrelsen som strider mot lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen och sålunda är ogiltiga. Paragrafen skiljer sig delvis från gällande 61 §, enligt vilken förbudet att efterkomma ett ogiltigt beslut omfattar alla de företrädare för bolaget som avses i aktiebolagslagen. Enligt förslaget ska denna bestämmelse endast tillämpas på företrädare som hör till bolagets ledning.

Bestämmelser som motsvarar detta moment finns i 6 kap. 2 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

3 §. Styrelsens beslutsfattande. Enligt paragrafens 1 mom. fattar styrelsen sina beslut med enkel majoritet, om inte bolagsordningen förutsätter kvalificerad majoritet. En bestämmelse som denna kan gälla vissa eller alla ärenden. Om rösterna faller lika avgör ordförandens röst utom vid val av ordförande, då valet avgörs genom lottdragning. Av bestämmelsens ordalydelse framgår att majoritetskravet inte kan lindras genom en bestämmelse i bolagsordningen. Bestämmelser som motsvarar detta moment finns i 56 § 1 mom. och 57 § 2 mom. i den gällande lagen. Förslaget motsvarar 6 kap. 3 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om styrelsens beslutförhet. Styrelsen är beslutför när

över hälften av dess ledamöter är närvarande. I bolagsordningen kan emellertid föreskrivas också att en större andel av styrelsens ledamöter ska vara närvarande. Till momentet har fogats en mot gällande rätt svarande mening som förtydligar sättet för beräkning av beslutförheten. Enligt den nya bestämmelsen jämförs antalet närvarande ledamöter med det antal ledamöter som har valts in i styrelsen och därvid beaktas t.ex. inte att en ledamot har avgått från styrelsen. Med valda ledamöter avses både sådana som har valts på bolagsstämman och eventuellt på något annat sätt. I bestämmelsen förtydligas också att en jävig styrelseledamot inte anses vara närvarande.

Enligt momentet får styrelsen inte fatta beslut förrän samtliga styrelseledamöter har beretts tillfälle att delta i behandlingen av ärendet. I lagen ingår inga bestämmelser om kallelse till sammanträde. Kallelsetiderna ska vara skäliga och sammanträdena ska också i övrigt ordnas så att så många styrelseledamöter som möjligt kan delta i dem. För en del av ledamöterna kan också ordnas möjlighet att delta i sammanträdet med tekniska hjälpmedel. Om en styrelseledamot har förhinder ska dennes ersättare beredas tillfälle att delta i behandlingen. I brådskande fall är det emellertid viktigare att få till stånd en beslutför styrelse än att säkerställa att varje ledamot deltar i sammanträdet. Bestämmelserna motsvarar 57 § 1 mom. i den gällande lagen och 6 kap. 3 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

För tydlighetens skull föreslås att till momentet fogas en mening där det konstateras att beslut kan fattas utan att något egentligt sammanträde hålls. Det kan vara fråga om ett s.k. telefonsammanträde, om att fatta beslut t.ex. per e-post eller om att sända ett beslutsprotokoll till styrelseledamöterna för under-tecknande. Också ett sådant beslut ska vederbörligen protokollföras och det är skäl att dokumentera förfarandet i protokollet. Beslutsförfaranden av detta slag har godkänts också enligt den gällande lagen. Några särskilda formkrav, t.ex. samtliga ledamöters deltagande, har inte uppställts för sådana förfaranden. Också i dessa sammanhang tillämpas den ovan nämnda principen enligt vilken samtliga ledamöter om möjligt ska ges tillfälle att delta i behandlingen av ett ärende.

Principen begränsar eventuellt de sätt på vilka beslut kan fattas.

Till följd av ett procedurfel kan styrelsens beslut, liksom för närvarande, vara ogiltigt. Någon tid inom vilken ogiltigheten ska åberopas har inte satts ut. Det anses att en aktieägare vars rätt direkt berörs av verkställigheten av ett beslut för egen del kan väcka talan för att få ogiltigheten konstaterad. Aktieägarna har emellertid inte någon allmän rätt att klandra styrelsens beslut i domstol. I lagförslagets 23 kap. 3 § föreskrivs emellertid om förutsättningarna för att jämställa ett av styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande fattat, på en materiell grund ogiltigt beslut med ett motsvarande av bolagsstämman fattat beslut.

Om bolagets avtalspart inte varit i god tro när det gäller tillkomsten av ett ogiltigt beslut, är det möjligt att en rättshandling som baserar sig på beslutet inte är bindande för bolaget. De som medverkat till ett i procedurhänseende felaktigt beslut och verkställt detta kan bli skadeståndsskyldiga. Också en företrädare som inte hör till ledningen kan enligt de allmänna skadeståndsrättsliga principerna bli ersättningskyldig mot bolaget om han eller hon handlar i enlighet med beslutet medveten om de relevanta felen i beslutsförfarandet.

4 §. Jäv för styrelseledamöter. I denna paragraf föreskrivs huvudsakligen om jäv för styrelsens ledamöter. Jävsbestämmelserna har i praktiken tolkats relativt strängt. Jävsbestämmelserna ska enligt förslaget inte tillämpas på någon annan än en företrädare för bolaget som hör till bolagets ledning.

Förslagets utgångspunkter motsvarar 58 § i gällande lag. Förslaget avviker från den gällande lagen genom att jävsbestämmelserna även ska tillämpas på vissa situationer som kan jämföras med avtal och andra rättshandlingar som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag, såsom tagande av en styrelseledamots aktielägenhet i bolagets besittning.

Enligt *1 mom. 1 punkten* är en styrelseledamot jävig att delta i behandlingen av ett ärende som gäller avtal eller någon annan rättshandling mellan ledamoten och bolaget. Hänvisningen till andra rättshandlingar innebär att en styrelseledamot är jävig att besluta t.ex. om att han eller hon själv ska tilldelas

optionsrätter. En bestämmelse som motsvarar förslaget finns i 58 § 1 mom. 1 punkten i den gällande lagen och i 6 kap. 4 § i aktiebolagslagen.

Enligt momentets 2 *punkt* är en styrelseledamot jävig när styrelsen beslutar om sådan förnyelse eller sådant icke nödvändigt underhåll av en aktielägenhet i styrelseledamotens besittning, som avviker från motsvarande åtgärder i fråga om andra aktielägenheter. Bestämmelsen förhindrar i sig inte styrelsen från att besluta om genomförande av underhåll eller förnyelse stegvis, så att styrelseledamöternas aktielägenheter hör till de aktielägenheter som åtgärdas i första hand. För att undvika eventuella situationer då jäv kan uppkomma är det dock att rekommendera att bolagsstämman beslutar om de principer som ska iakttas vid ett stegvis genomförande, när detta är ändamålsenligt med tanke på genomförandet av åtgärden.

I den gällande lagen finns ingen begränsning som motsvarar denna punkt, som det är nödvändigt att lagstifta om, eftersom det till dessa aktieägares rättigheter och skyldigheter som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag kan ansluta motsvarande intressekonflikter som till de avtal och andra rättshandlingar som avses i 58 § i den gällande lagen och 6 kap. 4 § i aktiebolagslagen.

Enligt momentets 3 *punkt* är en styrelseledamot jävig vid behandlingen av en fråga som gäller tagande av ledamotens aktielägenhet i bolagets besittning. I den gällande lagen (27 §) gäller motsvarande begränsning endast en aktieägare, när bolagsstämman beslutar om tagande av aktieägarens aktielägenhet i bolagets besittning. Det är skäl att föreskriva om motsvarande jävsgrund även i fråga om styrelsens beslutsfattande, eftersom styrelsens åtgärder väsentligt inverkar på när tagande i besittning tillgrips.

Enligt paragrafens 2 *mom.* får en styrelseledamot inte heller delta i behandlingen av ett ärende som avses i 1 mom. mellan bolaget och tredje man, om styrelseledamoten i ärendet har ett väsentligt intresse som kan stå i strid med bolagets intresse. I fråga om avtal och andra rättshandlingar finns motsvarande begränsning i 58 § 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen och i 6 kap. 4 § i aktiebolagslagen.

Enligt paragrafens 3 *mom.* ska ovan i denna paragraf föreskrivna begränsningar på motsvarande sätt tillämpas på behandlingen av ett ärende vid rättegångar och annan talan som förs för bolaget. I fråga om avtal och andra rättshandlingar finns motsvarande begränsning i 58 § 2 mom. i den gällande lagen och i 6 kap. 4 § i aktiebolagslagen.

5 §. *Styrelsens sammanträden.* I paragrafens 1 *mom.* föreslås en mot 56 § 2 mom. i den gällande lagen svarande bestämmelse enligt vilken styrelsens ordförande är skyldig att se till att styrelsen sammanträder vid behov. Hur ofta sammanträden ska hållas beror på förhållandena i det enskilda bolaget och kan sålunda inte regleras mera exakt. I momentet föreskrivs likaså i överensstämmelse med den gällande lagen att styrelsens ordförande är skyldig att sammankalla styrelsen om en styrelseledamot eller disponenten kräver det.

Det föreslås att en styrelseledamots rätt enligt gällande lag att sammankalla styrelsen begränsas så, att styrelsen kan sammankallas av disponenten eller en styrelseledamot, i det sistnämnda fallet under förutsättning att hälften av ledamöterna godkänner sammankallandet, om ordföranden inte på begäran sammankallar styrelsen eller inte gör det inom en skälig tid. Godkännandet kan inhämtas i vilken form som helst. Avsikten med bestämmelsen är att klarlägga de problem som i praktiken uppkommit då ordföranden vägrat eller inte klarat av att sammankalla styrelsen. På motsvarande sätt som enligt den gällande lagen får en styrelseledamot eller disponenten sammankalla styrelsen om en ordförande inte har blivit vald eller om ordföranden är förhindrad. Förslaget avviker till sitt innehåll från 6 kap. 5 § 1 mom. i aktiebolagslagen endast på samma sätt som 56 § 2 mom. i den gällande lagen så, att en styrelseledamot eller disponenten kan sammankalla styrelsen om ett bostadsaktiebolags styrelseordförande är förhindrad.

I paragrafens 2 *mom.* föreskrivs om styrelsens rätt att besluta om utomståendes närvaro vid sammanträdet. Också i detta ärende är det styrelsen som har beslutanderätten, inte t.ex. dess ordförande ensam. Disponenten har enligt 18 § fortfarande i regel rätt att vara närvarande och yttra sig vid styrelsens samman-

träden. I paragrafen konstateras för tydlighetens skull att en bestämmelse om närvaro även kan tas in i bolagsordningen. Också en revisor kan enligt revisionslagens 19 § och en verksamhetsgranskare med stöd av denna lag ha rätt att vara närvarande vid styrelsens sammanträden. Momentet motsvarar det nuvarande rättsläget och 6 kap. 5 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

6 §. Styrelsens protokoll. I paragrafens *1 mom.* föreskrivs om upprättande, under-tecknande och förvaring av sammanträdesprotokollen samt om rätten att få sin avvikande mening antecknad i protokollet. Bestämmelserna motsvarar 56 § 3 mom. i den gällande lagen. Förslaget avviker från 6 kap. 6 § i aktiebolagslagen på motsvarande sätt som gällande lag om bostadsaktiebolag så, att protokollet i ett bostadsaktiebolag utöver av ordföranden även får undertecknas av disponenten.

Protokollet är fortfarande närmast ett bevisdokument. Om protokollet har undertecknats av alla närvarande styrelseledamöter, vilket ofta är fallet, utgör det ett starkt bevis på vad som skett under sammanträdet. Eftersom protokollet närmast är ett bevisdokument torde styrelsen i undantagsfall kunna besluta att protokollet ska undertecknas av någon annan medlem än ordföranden.

Från rättslig synpunkt ska i protokollet utöver besluten antecknas framförallt avvikan- de meningar och eventuella omröstningsre- sultat som har betydelse för bedömningen av styrelseledamöternas eventuella skadestånds- ansvar. Också i övrigt kan dokumenteringen av besluten vara förenlig med styrelseleda- möternas intressen, eftersom bevisfrågorna har en central betydelse vid en eventuell ska- deståndsyrtegång.

I paragrafens *2 mom.* föreskrivs om en ak- tieägars rätt att ta del av ett styrelsebeslut som gäller en rättighet som grundar sig på aktier som denne äger i bolaget eller en skyl- dighet gentemot bolaget eller en annan aktie- ägare. Avvikande från den gällande lagen och aktiebolagslagen anses det motiverat att föreskriva om aktieägars rätt att få del av styrelsens beslut i sådana situationer. På be- gäran av aktieägaren ska beslutet delges skriftligen.

7 §. Överföring av uppgifter. I lagen före- slås för klarhetens skull uttryckliga bestäm- melser om överföring av uppgifter dels från disponenten till styrelsen och dels från styrel- sen till bolagsstämman. Bestämmelserna motsvarar den gällande lagens principer och förfaranden. I lagen föreslås inga bestämmel- ser om fördelning av uppgifter mellan styrel- seledamöterna. När det gäller eventuell för- delning av uppgifter tillämpas de principer som har utvecklats i rättspraxis och i den ju- ridiska litteraturen. Det har ansetts att upp- giftsfördelningen kan ha betydelse t.ex. för bedömningen av en ledamots skadestånds- ansvar.

Paragrafen motsvarar det gällande rättslä- get och 6 kap. 7 § i aktiebolagslagen.

Enligt paragrafens *1 mom.* kan styrelsen fatta beslut som hör till disponentens allmän- na uppgifter också då bolaget har en dispo- nent. Bestämmelsen stämmer överens med den ståndpunkt som intagits i motiveringen till den gällande lagen. Om styrelsen avgör ett sådant ärende tar den också ansvar för be- slutet i sak. Disponenten kan emellertid bli skadeståndsansvarig om ett beslut som stri- der mot lagen eller bolagsordningen verk- ställs. Bestämmelsen anger inte hur stor del av disponentens uppgifter styrelsen kan över- ta. I princip kan alla ärenden som hör till dis- ponentens allmänna behörighet avgöras av styrelsen, även om det inte torde finnas nå- gon praktisk orsak till ett sådant arrange- mang. Bestämmelsen gäller inte uppgifter som faller utanför disponentens allmänna be- hörighet. Utgångspunkten är den att ansvaret i fråga om ärenden som faller utanför dispo- nentens allmänna behörighet kvarstår hos disponenten, oberoende av om styrelsen har förbehållit sig att avgöra ett ärende eller skö- ta en uppgift. Enligt momentet kan också i bolagsordningen föreskrivas om överföring av uppgifter som hör till den allmänna behö- righeten. Överföringen av uppgifter påverkar inte behörigheten att företräda bolaget.

I paragrafens *2 mom.* föreskrivs om styrel- sens rätt att föra ett ärende som hör till sty- relsens eller disponentens allmänna uppgifter till bolagsstämman för avgörande. Överfö- ringen av ett ärende till bolagsstämman mot- svarar i princip i alla väsentliga avseenden en överföring från disponenten till styrelsen.

Styrelsen kan slippa skadeståndsansvar för en överföring som gjorts med stöd av detta moment, även om verkställighetsansvaret och eventuellt också föredragandeansvaret kvarstår hos styrelsen. Om andra ärenden än sådana som hör till styrelsens allmänna uppgifter överförs till bolagsstämman för avgörande, dvs. ett förfarande som bestämmelsen inte gäller, kvarstår ansvaret i varje fall hos styrelsen. Förfarandet behandlas också i motiveringen till 6 kap. 2 §. Det är klart att bolagsstämman inte har någon skyldighet att fatta beslut i ett ärende som styrelsen i enlighet med detta moment överför till bolagsstämman för avgörande.

Paragrafens bestämmelser påverkar inte behörigheten att företräda bolaget. Utgångspunkten är sålunda den att en överföring av uppgifter har betydelse endast för ansvarsfördelningen mellan organen och deras medlemmar. Om en överföring av uppgifter emellertid i en situation som avses i 1 mom. baseras på en bestämmelse i bolagsordningen, kan bolaget slippa ansvar för en rättshandling som grundar sig på ett beslut som uppkommit i strid med bestämmelsen, om bolagets motpart inte var i god tro. Detsamma gäller också i den situationen att motparten annars kände till behörighetsbegränsningen.

I förslaget regleras inte styrelsens rätt att delegera beslutfattande t.ex. till disponenten. Sådan delegering är möjlig, men styrelsen kan likväl inte överföra ansvaret för skötseln av sina uppgifter på någon annan. En omständighet som i praktiken kan begränsa delegeringsmöjligheten är också att disponerens behörighet att företräda bolaget är snävare än styrelsens.

Styrelseledamöter samt medlemskapets början och upphörande

8 §. Styrelseledamöter, ersättare och ordförande. I paragrafens 1 mom. föreslås en presumtionsbestämmelse om antalet styrelseledamöter. Detta innebär att det inte är nödvändigt att ta in en bestämmelse om saken i bolagsordningen. Enligt presumtionsbestämmelsen har styrelsen minst tre och högst fem ledamöter. Antalet styrelseledamöter behöver inte fastställas i bolagsordningen, om pre-

sumtionsbestämmelsen räcker till för bolagets behov. I bolagsordningen kan föreskrivas om ett minimi- eller maximiantal eller ett fast antal ledamöter som avviker från presumtionsbestämmelsen. Till styrelsen ska alltid väljas minst en ordinarie ledamot.

Antagandet om minimiantalet styrelseledamöter motsvarar huvudregeln i 50 § 1 mom. i den gällande lagen. Avvikande från den gällande lagen kan i bolagsordningen oberoende av antalet aktielägenheter som aktieägarna besitter föreskrivas att styrelsen består av en eller två ledamöter. Ändringen behövs på grund av olikheterna mellan bolag och deras ägarkrets.

Liksom enligt 50 § 1 mom. i den gällande lagen föreskrivs i 2 mom. att om styrelsen endast har en eller två ledamöter ska till den också höra minst en ersättare. Vidare föreskrivs liksom i den gällande lagen att på ersättarna ska tillämpas vad som föreskrivs om de ordinarie ledamöterna. Bestämmelsen gäller direkt bl.a. val av ersättare, ersättarens mandattid, uppdragets upphörande och behörigheten att verka som ledamot. En ersättare har emellertid samma rättigheter och skyldigheter som en styrelseledamot endast då han eller hon ersätter en styrelseledamot i styrelsen. Ersättaren har t.ex. skadeståndsansvar för styrelsens beslut endast då han eller hon har deltagit i beslutsfattandet. I rättspraxis har emellertid en ersättare i undantagsfall jämställts med en ordinarie ledamot också då ersättaren inte formellt har handlat i den ordinarie ledamotens ställe.

Momentet avviker från 6 kap. 8 § 1 mom. i fråga om presumptionen om antalet styrelseledamöter av ovan nämnda orsak (presumtionen i aktiebolagslagen är minst en ledamot).

I paragrafens 3 mom. föreskrivs om skyldigheten att välja ordförande för styrelsen om styrelsen består av flera ledamöter. Ordföranden väljs bland styrelsens ledamöter. Valet förrättas i allmänhet av styrelsen, men också bolagsstämman kan besluta vem som ska utses till ordförande. Om val av ordförande kan även föreskrivas i bolagsordningen.

Enligt 56 § 1 mom. i den gällande lagen kan disponenten under inga omständigheter väljas till styrelsens ordförande. Enligt förslaget kommer detta att bli möjligt, om så fö-

reskrivs i bolagsordningen eller samtliga aktieägare ger sitt samtycke till det. Med samtycke avses samtliga aktieägares uttryckliga samtycke, till exempel bolagsstämman enhälliga beslut när samtliga aktieägare varit närvarande. Det kan vara nödvändigt att välja disponenten till styrelsens ordförande till exempel när bolaget endast har en aktieägare eller om alla aktieägare hör till samma koncern. Syftet är att underlätta organiseringen av bolagets förvaltning i ett bolag där aktieägarna i allmänhet har helt samma intressen när det gäller hur bolaget ska ledas. I 6 kap. 8 § 2 mom. i aktiebolagslagen begränsas inte valet av verkställande direktören, som motsvarar disponenten, till styrelsens ordförande.

En disponentsammanslutning kan inte väljas till ordförande för ett bostadsaktiebolags styrelse, eftersom en juridisk person enligt 10 § i detta kapitel inte kan väljas till styrelseledamot.

9 §. Val av styrelseledamöter. Enligt paragrafens 1 mom. väljs styrelsen av bolagsstämman. En bestämmelse som motsvarar förslaget finns i 50 § 3 mom. i den gällande lagen och i 6 kap. 9 § i aktiebolagslagen.

Enligt paragrafens 2 mom. kan mindre än hälften av styrelseledamöterna väljas i någon annan ordning. Motsvarande bestämmelse finns i 50 § 3 mom. i den gällande lagen. I den föreslagna bestämmelsen används ordet "väljas" i stället för den gällande bestämmelsens "tillsätts", eftersom i lagen också i övrigt hänvisas endast till styrelsens valda ledamöter. Ändringen har ingen betydelse i sak.

Det har i allmänhet ansetts att styrelsen eller disponenten inte kan ges rätt att välja styrelseledamöter.

I paragrafen föreslås en i förhållande till den gällande lagen ny bestämmelse enligt vilken bolagsstämman kan förrätta valet om den som har valrätten enligt momentets andra mening inte gör detta. Bestämmelsen gör det möjligt att lösa problematiska situationer t.ex. i samband med dödsfall eller upplösning av en juridisk person. Bolagsstämman kan förrätta valet först när det är klart att den som har valrätten enligt andra meningen inte handlar över huvud taget eller inte handlar inom en skälig tid efter att fått kännedom om valsituationen.

Bestämmelser som motsvarar detta moment finns i 6 kap. 9 § i aktiebolagslagen.

10 §. Styrelseledamöternas behörighet. I paragrafens 1 mom. föreslås en delvis mot gällande 53 § svarande bestämmelse om styrelseledamöternas behörighet. I paragrafen föreslås en uttrycklig bestämmelse om att en juridisk person inte får vara styrelseledamot. Dessutom utvidgas i förslaget i någon mån den personkrets som inte har behörighet att vara styrelseledamöter. Detta kan huvudsakligen härledas från lagen om förmyndarverksamhet (442/1999). Utgångspunkten har varit den att en person som inte kan sköta sina egna angelägenheter inte kan bli vald till styrelseledamot.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 6 kap. 10 §.

Enligt 2 § i lagen om förmyndarverksamhet är den omyndig som inte har fyllt 18 år. Enligt 3 § i samma lag ska en omyndigs ekonomiska och andra angelägenheter som avses i den nämnda lagen skötas av en intressebevakare. För en myndig som behöver stöd i skötseln av sina angelägenheter kan förordnas en intressebevakare. Om förordnande av en intressebevakare inte är en tillräcklig åtgärd för att trygga en myndig persons intressen, kan den myndiges handlingsbehörighet begränsas så som anges i den nämnda lagen. Enligt 8 § i lagen om förmyndarverksamhet kan en domstol förordna en intressebevakare för en myndig som på grund av sjukdom, störningar i de psykiska funktionerna, försvagat hälsotillstånd eller av någon annan motsvarande orsak saknar förmåga att beakta sina intressen eller sköta sådana personliga eller ekonomiska angelägenheter som kräver åtgärder.

I konkurslagens (120/2004) 4 kap. 13 § föreskrivs närmare om tiden för begränsning av en konkursgäldenärs behörighet.

I lagen om näringsförbud (1059/1985) föreskrivs om näringsförbud. Enligt 4 § i nämnda lag får den som har meddelats näringsförbud inte vara styrelseledamot i en sammanslutning, t.ex. i ett bostadsaktiebolag. Enligt 4 § 3 mom. i lagen om näringsförbud kan en domstol av särskilda skäl bestämma att ett förbud inte gäller en viss rörelse eller en rörelse av visst slag, uppdrag eller verk-

samhet i ett visst samfund eller en viss stiftelse.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs i överensstämmelse med 53 § 1 mom. i den gällande lagen att minst en styrelseledamot ska vara bosatt inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Registermyndigheten, dvs. Patent- och registerstyrelsen kan fortfarande bevilja dispens från detta krav. Enligt 6 § 3 mom. i lagen angående rättighet att idka näring (122/1919) ska en näringsidkare alltid ha en företrädare som har hemort i Finland och rätt att på näringsidkarens vägnar ta emot stämningar och andra delgivningar, men som inte i andra avseenden jämföras med en styrelseledamot.

11 §. Styrelseledamöternas mandattid. I paragrafens 1 mom. ingår presumtionsbestämmelser om en styrelseledamots mandattid. I bolagsordningen behöver sålunda inte tas in någon bestämmelse om mandattiden, om avsikten inte är att denna ska avvika från vad som föreskrivs i lagens presumtionsbestämmelser. Mandattiden upphör vid utgången av den följande ordinarie bolagsstämman efter valet. I bolagsordningen kan föreskrivas annorlunda om mandattiden. En bestämmelse som skiljer sig från presumtionsbestämmelsen kan gälla såväl mandattidens längd (annan tidsfrist eller mandattid som fortgår tills vidare) som den bolagsstämman som förrättar valet. Personval kan sålunda fortsättningsvis förrättas på en annan än ordinarie bolagsstämman. Om ett bolags räkenskapsperiod till exempel är kalenderåret och i bolagsordningen föreskrivs om ordinarie vår- och höstbolagsstämman, kan personvalen även framdeles anvisas till höstbolagsstämman.

Enligt den föreslagna bestämmelsen upphör mandattiden och börjar mandattiden för en ny ledamot vid utgången av den ordinarie bolagsstämman som har beslutat välja den nya ledamoten, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen eller om inte bolagsstämman beslutar något annat när den nya ledamoten väljs. Bolagsstämman kan sålunda inte besluta om mandattiden i strid med bolagsordningen, men bolagsstämman kan besluta närmare om tidpunkten då mandattiden upphör.

Om styrelseledamöterna väljs i en särskild valstämma till exempel i slutet av räk-

skapsperioden, är det i allmänhet skäl att för tydlighetens skull i bolagsordningen bestämma till exempel att mandattiden utgår vid utgången av motsvarande valstämma (och inte vid utgången av bolagsstämman efter det, som beslutar om bokslutsärenden).

Enligt 8 § 10 punkten och 50 § 2 mom. i den gällande lagen ska i bolagsordningen alltid föreskrivas om en tidsbunden mandattid på högst ca fyra räkenskapsperioder. Presumtionsbestämmelsen och tillåtande av en mandattid som fortgår tills vidare föreslås för att underlätta bildandet av bostadsaktiebolag och deras förvaltning. Enligt 6 kap. 11 § i aktiebolagslagen fortgår mandattiden för styrelseledamöterna i ett privat aktiebolag tills vidare, om inte något annat bestäms i bolagsordningen. För bostadsaktiebolag lämpar sig bättre en presumtion om en mandattid som varar under tiden mellan ordinarie bolagsstämmor, eftersom man då vid behov kan undvika en offentlig bedömning av gamla styrelseledamöters verksamhet vid stämman när detta inte är nödvändigt till exempel för fastställande av ansvarsskyldighet.

I paragrafens 2 mom. konstateras att även om mandattiden har upphört har styrelseledamoten rätt att sammankalla bolagsstämman för att välja en ny styrelse om han eller hon har skäl att anta att bolaget inte längre har några andra styrelseledamöter. Motsvarande bestämmelse finns i 32 § i den gällande lagen.

12 §. En styrelseledamots avgång. I paragrafens 1 mom. föreskrivs om en styrelseledamots rätt att avgå från sitt uppdrag före mandattidens utgång. Denna rätt kan inte begränsas i bolagsordningen eller i beslutet om att välja styrelseledamoten. Bestämmelser som motsvarar detta moment finns i 51 § 1 mom. i den gällande lagen och i 6 kap. 12 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

Enligt paragrafens 2 mom. ska styrelsen underrättas om avgången och om ledamoten inte har valts av bolagsstämman ska också den som har valt ledamoten underrättas. Avgångens rättsverkningar ansluter sig emellertid alltid till att styrelsen underrättas. Som anmälan till styrelsen räcker det med en anmälan till någon annan styrelseledamot. Avgångsanmälan behöver inte vara skriftlig. I litteraturen har det ansetts att en avgångsan-

målan också enligt den gällande lagen har kunnat göras på annat sätt än skriftligen. Det kan emellertid ligga i den avgående styrelseledamotens intresse att avgången sker bevisligen. Om en styrelseledamot anmäler sin avgång endast direkt till handelsregistret blir det en bevisningsfråga när bolaget har fått vetskap om avgången. Avgången träder i kraft tidigast då styrelsen har fått anmälan om saken. I avgångsanmälan kan en senare tidpunkt anges.

Bestämmelser som motsvarar detta moment finns i 51 § 1 mom. i den gällande lagen och i 6 kap. 12 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

I paragrafens 3 mom. förtydligas en styrelseledamotens skyldighet enligt 32 § och 51 § 3 mom. i den gällande lagen att sammankalla bolagsstämman när det inte längre finns några ledamöter i bolagets styrelse. På samma sätt som den gällande lagen avviker förslaget från 6 kap. 12 § 3 mom. i aktiebolagslagen genom att den siste styrelseledamoten i ett bostadsaktiebolag kan sammankalla bolagsstämman utan länsstyrelsens beslut.

13 §. Entledigande av styrelseledamot. I paragrafens 1 mom. föreskrivs på motsvarande sätt som i den gällande lagens 51 § 1 mom. att en styrelseledamot kan entledigas av den som har valt honom eller henne till uppdraget. Entledigandet kan ske under styrelseledamotens mandattid, vilket för klarhetens skull konstateras i själva bestämmelsen, även om det kan anses ingå i begreppet entledigande. Vedertaget anses det att rätten att entlediga en styrelseledamot inte kan begränsas genom avtal eller bestämmelser i bolagsordningen.

I momentet föreslås en ny bestämmelse enligt vilken en styrelseledamot som inte har valts av bolagsstämman kan entledigas av bolagsstämman, om bolagsordningen har ändrats så att den som har valt ledamoten inte längre har valrätt. Valrätten kan upphöra antingen enbart på grund av en ändring i bolagsordningen eller till följd av någon annan förändring i förhållandena. Valrätten har kunnat bindas t.ex. vid att vissa specialvillkor är uppfyllda. Valrätt föreligger inte heller längre i det fallet att den fysiska person som ska förrätta valet har avlidit eller i det fallet att den juridiska person som ska förrätta valet

har upplösts eller om någon annan sådan motsvarande förändring har skett och bolagsordningen har ändrats i överensstämmelse med den förändrade situationen. Momentet motsvarar 6 kap. 13 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs när mandattiden för en entledigad ledamot upphör. Mandattiden för en ledamot som entledigats av bolagsstämman upphör vid utgången av den bolagsstämma som beslutar om entledigandet, om inte bolagsstämman beslutar om någon annan tidpunkt. Den presumtion som ingår i bestämmelsen stämmer överens med vad som ovan i 11 § föreskrivs om mandattidens upphörande. Bolagsstämman kan enligt förslaget emellertid bestämma någon annan tidpunkt för mandattidens upphörande. Det kan bestämmas att mandattiden upphör också under en bolagsstämma. Mandattiden för en ledamot som har entledigats av någon annan instans än bolagsstämman upphör omedelbart, om inte något annat framgår i samband med entledigandet. Momentet motsvarar 6 kap. 13 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

14 §. Komplettering av styrelsen. I denna paragraf föreslås en mot 51 § 2 mom. i den gällande lagen svarande bestämmelse om komplettering av styrelsen i en situation där en ledamot har avgått, entledigats eller förlorat sin ledamotsbehörighet. I allmänhet innebär detta sammankallande av en extra bolagsstämma. Bestämmelsen motsvarar huvudsakligen gällande lag, men avviker från denna på så sätt att om det hör till bolagsstämman att välja en styrelseledamot och styrelsen är beslutförlig, kan valet skjutas upp till följande bolagsstämma. Enligt den gällande lagen kan valet skjutas upp till den följande bolagsstämma som också annars skulle välja styrelseledamöter. Förslaget kan innebära att rytmen för val av styrelseledamöter förskjuts i vissa bolag, men det är å andra sidan problemfritt i de flesta situationer. Ändringen behövs för att förtydliga bestämmelserna om komplettering av styrelsen i de fall då en styrelseledamot enligt bolagsordningen har valts till uppdraget tills vidare. Momentet stämmer överens med aktiebolagslagens 6 kap. 14 §.

Andra bestämmelser om styrelsen

15 §. Koncernförhållande. I denna paragraf föreslås bestämmelser om ett bostadsaktiebolags skyldighet att underrätta en dottersammanslutnings styrelse eller motsvarande organ om att ett koncernförhållande har uppkommit eller upphört samt om dottersammanslutningens styrelses eller motsvarande organs skyldighet att till moderbolaget lämna de uppgifter som behövs för upprättande av koncernbokslut. Det är klart att något särskilt meddelande inte behövs om dottersammanslutningen redan har informationen. Dottersammanslutningen är skyldig att ge information huvudsakligen för upprättande av koncernbokslutet. Bestämmelsen har betydelse för bedömningen av frågan om dottersammanslutningens ledning har tystnadsplikt, eftersom bestämmelsen ger rätt att lämna ut de uppgifter som avses i paragrafen.

Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen. Ändringsförslaget anknuter till skyldigheten att upprätta koncernbokslut, om vilket ska föreskrivas i 10 kap.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 6 kap. 15 §.

16 §. Avtal med ett bolags enda aktieägare. I paragrafen föreslås att det föreskrivs om dokumentering av sådana avtal och förbindelser som ingås med bolagets enda aktieägare och som inte hör till bolagets sedvanliga affärsverksamhet.

Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen. Den föreslagna bestämmelsen behövs för att förtydliga de rättsliga förhållandena mellan bolaget och bolagsbildaren och dem som tecknat aktier vid bolagsbildningen till exempel när bolagsbildaren kommer överens även med bolaget om begränsning av skyldigheten att betala bolagsvederlag eller kvittning av vederlag mot en fordran i bolaget.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 6 kap. 16 §.

Disponent

17 §. Disponentens allmänna uppgifter. I den föreslagna paragrafens 1 mom. föreskrivs på motsvarande sätt som i den gällande la-

gens 54 § 1 mom. om disponentens allmänna uppgifter. Bestämmelsens ordalydelse har ändrats i överensstämmelse med ordalydelsen i 2 § om styrelsens uppgifter, men denna ändring har ingen betydelse i sak. Bolagets dagliga förvaltning har definierats som disponentens allmänna uppgifter. Denna definition har betydelse för bestämmelserna om överföring av behörighet. Definitionen av disponentens uppgifter är allmänt hållen och i bestämmelsen räknas inte upp sådana särskilda uppgifter som tilldelas disponenten enligt andra lagparagrafer. Grunderna är desamma som i 2 §, som definierar styrelsens uppgifter.

Disponenten svarar också för att bolagets bokföring är lagenlig samt för att medelsförvaltningen är ordnad på ett betryggande sätt. Också till denna del överensstämmer definitionen av disponentens uppgifter med den gällande lagen.

Till momentet har fogats en bestämmelse enligt vilken disponenten ska ge styrelsen den information som styrelsen behöver för att sköta sina uppgifter. Denna information ska disponenten ge på eget initiativ. Styrelsen bestämmer vid behov vilka uppgifter den behöver för att sköta sina uppgifter. Bestämmelsen har utformats på ett sätt som motsvarar gällande rätt. Denna paragrafs 2 mom. om meddelande om osedvanliga åtgärder talar för att denna bestämmelse tas in i lagen.

Momentet avviker från de allmänna uppgifterna enligt 6 kap. 17 § i aktiebolagslagen på grund av bolagsformernas olika syfte och verksamhetsform. I ett bostadsaktiebolag hör alltid förvaltningen av bolagets fastighet och byggnader till disponentens uppgifter. Disponenten kan ha rätt att anlita utomstående tjänsteleverantörer för att fullgöra sina uppgifter (t. ex. för konditionsbesiktning).

I paragrafens 2 mom. föreslås en bestämmelse som motsvarar 6 kap. 17 § 2 mom. i aktiebolagslagen, enligt vilken disponenten i regel endast i undantagsfall får vidta åtgärder enligt 2 § 2 mom. som är osedvanliga, vitsyftande eller har en väsentlig inverkan på boendet eller dess kostnader. Denna uttryckliga bestämmelse föreslås för att förtydliga fördelningen av behörighet mellan styrelsen och disponenten.

18 §. *Disponentens närvaro vid styrelsens sammanträden.* Disponenten har enligt förslaget, liksom enligt 56 § 2 mom. i den gällande lagen, rätt att närvara och yttra sig vid styrelsens sammanträden också utan att vara styrelseledamot. Yttranderätten innefattar i detta sammanhang också rätt att väcka initiativ. Förslaget skiljer sig emellertid från den gällande lagen i det avseendet att styrelsen har rätt att fatta avvikande beslut också annars än i vissa fall. I praktiken torde disponentens närvaro oftast vara nödvändig, men det finns ingen anledning att i lagen ställa upp gränser för hur styrelsen ordnar sitt arbete till denna del.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 6 kap. 18 §.

19 §. *Bestämmelser som ska tillämpas på disponenten.* Enligt paragrafen ska på disponenten, liksom enligt den gällande lagen, tillämpas bl.a. vissa av de bestämmelser som gäller styrelseledamöterna. Till dessa bestämmelser hör 2 § 4 mom., enligt vilken en styrelseledamot inte får följa sådana beslut av bolagsstämman eller styrelsen som strider mot denna lag eller bolagsordningen och som sålunda är ogiltiga. På disponenten tillämpas också 4 § om jäv för styrelseledamöter. Ovan i samband med 4 § redogörs för de ändringar som föreslås i jävsbestämmelserna. På disponenten tillämpas också samma behörighetsbestämmelser som på styrelseledamöterna med stöd av 10 §. Också de ändringar som föreslås i dessa bestämmelser behandlas ovan i samband med respektive paragraf. Disponenten ska liksom för närvarande alltid vara bosatt inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, om undantag från detta krav inte beviljas.

På disponenten tillämpas med stöd av 1 § i detta kapitel också vad som i 1 kap. 10 § föreskrivs om likställighetsprincipen och i 1 kap. 11 § föreskrivs om omsorgsplikten. I 24 kap. finns skadeståndsbestämmelser som gäller disponenten.

20 §. *Val av disponent samt dennes avgång och entledigande.* Enligt den föreslagna paragrafens 1 mom. väljs disponenten av styrelsen, vilket motsvarar 52 § 2 mom. i den gällande lagen och 6 kap. 20 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

Från bestämmelsen görs vissa undantag. Bestämmelser om disponentens person kan enligt 12 kap. 2 § tas in i avtalet om bildande av bolaget och enligt 19 kap. 3 § i fusionsplanen i samband med en kombinationsfusion.

Avvikande från den gällande lagen kan enligt 2 mom. till disponent även väljas en registrerad sammanslutning. Med registrerad sammanslutning avses i praktiken närmast aktiebolag, andelslag, öppna bolag och kommanditbolag eller motsvarande utländska sammanslutningar. Registrerade stiftelser eller föreningar kan i praktiken inte väljas till disponenter på grund av de begränsningar gällande utövandet av yrkes- och affärsverksamhet som grundar sig på lagen om stiftelser och föreningslagen. Ändringen föreslås för att nuvarande disponentpraxis ska beaktas även på lagnivå. Disponentsammanslutningar ansvarar redan nu i stor utsträckning för ordnandet av samtliga förvaltningstjänster i bostadsaktiebolag. Det behövs en revidering för att disponenttjänsterna ska kunna organiseras på ett ändamålsenligt sätt ur bostadsaktiebolagens synvinkel. I praktiken är det vanligt att disponenten är anställd av ett utomstående disponentföretag. För bostadsaktiebolaget och dess intressegrupper är det nödvändigt att ansvaret för disponentuppgifterna regleras på samma sätt oberoende av om disponenten är anställd direkt av bostadsaktiebolaget eller om disponentuppdraget har getts till ett disponentföretag och en huvudansvarig fysisk person i praktiken ansvarar för disponentens uppgifter.

Om en disponentsammanslutnings skyldighet att utse en huvudansvarig disponent föreskrivs i 21 §.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs om disponentens avgångsrätt. Disponenten har i stort sett samma avgångsrätt som styrelseledamöterna. Deras avgångsrätt behandlas ovan i motiveringen till 12 §. Disponenten kan inte med bolagsrättsliga verkningar hindras att avgå, men disponentens avgång kan strida mot uppdrags- eller anställningsavtalet och få avtalsrättsliga konsekvenser. Att styrelsen ska underrättas innebär i praktiken ett meddelande till styrelseordföranden eller en styrelseledamot. Om bolaget inte har någon styrelse och inte heller andra företrädare torde

det räcka att disponenten gör en anmälan till handelsregistret. Avgången träder i kraft tidigast då styrelsen har underrättats om den. I avgångsanmälan kan också anges en senare tidpunkt.

I den gällande lagen föreskrivs inte uttryckligen om disponentens rätt att avgå, men förslaget motsvarar gällande rätt. Momentet motsvarar 6 kap. 20 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

Bestämmelserna i paragrafens 4 mom. om entledigande av disponenten motsvarar till sitt innehåll bestämmelserna i 52 § 2 mom. i den gällande lagen och 6 kap. 20 § 3 mom. i aktiebolagslagen. Styrelsen har alltid rätt att entlediga disponenten utan att ange någon särskild orsak. Som en bolagsrättslig grund för entledigande av disponenten räcker alltid en allmän förtroendekris. I uppdrags- eller anställningsavtalet kan naturligtvis tas in bestämmelser om saken, men åsidosättande av dessa har endast avtalsrättsliga konsekvenser.

Enligt förslaget behöver disponenten inte skriftligen samtycka till att ta emot uppdraget, vilket den gällande lagen förutsätter. Ingen kan väljas till disponent utan att ha gett sitt samtycke.

21 §. Huvudansvarig disponent i en disponentsammanslutning. Det föreslås att i denna paragraf ska föreskrivas om utnämning av en fysisk person som ansvarar för disponentverksamheten i de fall då den disponent som bolagsstämman väljer har formen av en sammanslutning. Som mall för paragrafen har man använt 8 § i revisionslagen (459/2007), där det föreskrivs om huvudansvarig revisor vid en revisionsammanslutning som valts till revisor. Kraven gällande den huvudansvariga disponenten behövs för att ordna skötseln av uppgifter och ansvaret i samband med disponentuppdraget på ett tillfredsställande sätt med tanke på bolaget, aktieägarna och utomstående. Till den del som i lagen om bostadsaktiebolag hänvisas till disponenten avses med detta den huvudansvariga disponenten, om man valt en disponent-sammanslutning till bolagets disponent. Med huvudansvarig disponent avses den fysiska person som ansvarar för disponentens uppgifter vid bostadsaktiebolaget i fråga och inte till exempel den person som bär det huvudsakliga ansvaret för disponentsammanslut-

ningens affärsverksamhet. På grund av att handelsregistrets datasystem förnyas kan en disponentsammanslutning väljas till och registreras som disponent först efter det att datasystemet tagits i bruk. Enligt 10 § 4 mom. i den föreslagna ikraftträdandelagen får en disponentsammanslutning väljas till disponent vid den tidpunkt som fastställs i förordning av statsrådet.

Enligt paragrafens 1 mom. ska en sammanslutning som har valts till disponent meddela bolaget vem som bär det huvudsakliga ansvaret för disponentuppgifterna. I samband med valet av disponent kan bostadsaktiebolaget naturligtvis förutsätta att en viss person fungerar som huvudansvarig disponent. Om inget annat har överenskommit kan disponentsammanslutningen åtminstone i princip även på eget initiativ byta ut den huvudansvariga disponenten. Disponentsammanslutningen ska då underrätta bostadsaktiebolaget om att den huvudansvariga disponenten bytts ut, varvid bolaget ser till att den nya huvudansvariga disponentens uppgifter registreras. Ofta kan det dock vara motiverat ur bostadsaktiebolagets synvinkel att i disponentavtalet komma överens om hur disponentsammanslutningen kan byta ut den huvudansvariga disponenten och till exempel kräva att bostadsaktiebolaget ska ge sitt samtycke för att den huvudansvariga disponenten ska kunna bytas. God förvaltningsdåd kräver att disponentsammanslutningen underrättar bostadsaktiebolaget om förändringar i de praktiska arrangemangen i samband med disponentuppgifterna i tillräckligt god tid alltid då detta är möjligt.

Enligt paragrafens 2 mom. kan till huvudansvarig disponent endast väljas en person i disponentsammanslutningens ledning eller en anställd hos disponentsammanslutningen, om inte bostadsaktiebolaget och disponentsammanslutningen sinsemellan kommer överens om något annat. Syftet med detta krav är att förtydliga disponentavtalets innehåll, särskilt verkställandet av disponentuppgifter och ansvarsförhållandena i samband med disponentuppdraget.

Om en sammanslutning har valts till disponent tillämpas enligt paragrafens 3 mom. på den huvudansvariga disponenten vad som i denna lag eller någon annan lag föreskrivs

om disponenter. På den huvudansvariga disponenten tillämpas således bland annat bestämmelserna i detta kapitel om disponentens uppgifter, rättigheter, behörighet och jäv. Om en sammanslutning har valts till disponent registreras förutom disponentsammanslutningen även den huvudansvariga disponenten. Om den huvudansvariga disponentens och disponentsammanslutningens skadeståndsansvar föreskrivs i 24 kap. så, att både sammanslutningen och den huvudansvariga disponenten är ansvariga. Disponentens ansvar kan ofta även grunda sig på avtalsrättsligt ansvar. Bestämmelser om disponenten finns även i handelsregisterlagen (129/1979) och i företags- och organisationsdatalagen (244/2001).

Företrädande

22 §. Styrelsen och disponenten som företrädare. I detta kapitel föreslås mot 59 § i den gällande lagen svarande bolagsrättsliga bestämmelser om företrädande av bolaget. Bolaget kan utöver dessa bolagsrättsliga bestämmelser dessutom tillämpa andra civilrättsliga förfaranden som gäller bemyndigande.

I paragrafens 1 och 2 mom. föreskrivs att styrelsen företräder bolaget i allmänhet och att disponenten kan företräda bolaget i ärenden som med stöd av 17 § hör till disponentens uppgifter. Den föreslagna rätten för disponenten att företräda bolaget motsvarar 59 § 1 mom. i den gällande lagen. När bolagets disponent är en disponent i sammanslutningsform bör det beaktas att den huvudansvariga disponenten är företrädare på basis av vad som föreskrivs i 21 §. Företrädandet bestäms alltså inte enligt disponentsammanslutningens bestämmelser om företrädande. Bestämmelsen begränsar naturligtvis inte styrelsens möjligheter att särskilt bemyndiga disponenten att företräda bolaget i ett ärende som inte hör till disponentens uppgifter enligt 17 §, eller att ge disponenten sådan rätt att företräda bolaget som avses i 23 §.

Bestämmelser som motsvarar denna paragraf finns i 6 kap. 25 § i aktiebolagslagen. Avvikande från aktiebolagslagen föreslås att uttrycken som avser tecknande av firma ska

bibehållas för att förtydliga hur bolaget i praktiken i allmänhet ska företrädas. Avsikten är att den föreslagna paragrafen till sitt innehåll ska stämma överens med aktiebolagslagens bestämmelse.

23 §. Övriga företrädare. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar delvis 59 § 3 och 4 mom. i den gällande lagen. Genom en bestämmelse i bolagsordningen kan en styrelseledamot eller disponenten ges rätt att företräda bolaget. Denna rätt har ansetts vara bunden till företrädarens ställning och den gäller i enlighet med respektive bestämmelse i bolagsordningen en styrelseledamot eller disponenten oberoende av deras person. Genom en bestämmelse i bolagsordningen kan styrelsen bemyndigas att ge en styrelseledamot, disponenten eller någon annan rätt att företräda bolaget. Denna rätt har däremot ansetts vara personlig och sålunda avse uttryckligen en namngiven person. För att förtydliga denna skillnad har till slutet av bestämmelsens första mening fogats ett omnämnande om att styrelsen kan ge en namngiven person rätt att företräda bolaget.

Liksom enligt den gällande lagen konstateras i den föreslagna bestämmelsen att styrelsen när som helst kan återkalla rätten att företräda bolaget. Bestämmelsen är bolagsrättslig och begränsar sålunda inte företrädarens rätt att kräva skadestånd på grund av ett eventuellt avtal.

Den föreslagna bestämmelsen skiljer sig från den gällande lagen i det avseendet att på en företrädare som inte hör till bolagets ledning inte längre ska tillämpas några särskilda behörighetsvillkor och inte heller bestämmelserna om jäv. En sådan företrädare har inte heller enligt lag någon skyldighet att iakttä likställighetsprincipen. Ändringarna är baserade på att en här avsedd företrädare inte hör till bolagets ledning och sålunda inte har någon med en ledande ställning sammanhängande rätt att fatta beslut. Hans eller hennes uppdrag inskränker sig till att företräda bolaget. De bolagsrättsliga besluten fattas av bolagets ledning, huvudsakligen genom styrelsens och disponentens försorg och på deras ansvar. Ledningen kan naturligtvis delegera beslutanderätt inom organisationen, ofta uttryckligen till personer som samtidigt har rätt att företräda bolaget. En företrädare kan i

princip vidta en rättshandling trots att han eller hon t.ex. är jävrig, men blir då ansvarig för eventuell skada enligt de principer som allmänt tillämpas i fråga om ett bemyndigande. De bolagsrättsliga skadeståndsbestämmelserna tillämpas inte heller enligt den gällande lagen på andra företrädare än sådana som hör till ledningen.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 6 kap. 26 §.

24 §. Begränsning av rätten att företräda bolaget. I paragrafens 1 mom. föreslås en mot gällande 59 § 3 mom. svarande bestämmelse enligt vilken rätten att företräda bolaget kan begränsas endast på så sätt att två eller flera personer endast tillsammans har rätt att företräda bolaget.

Paragrafens ordalydelse avviker från 6 kap. 27 § i aktiebolagslagen genom att i paragrafen inte föreslås någon uttrycklig bestämmelse om hur en bestämmelse i bolagsordningen om verksamhetsområdet påverkar företrädarens befogenheter. En uttrycklig bestämmelse som motsvarar aktiebolagslagen skulle vara vilseledande i samband med bostadsaktiebolag, eftersom bolagets syfte, verksamhetsområde och fördelning av befogenheter mellan bolagets organ i lagen om bostadsaktiebolag i praktiken även begränsar det externa företräddandet mera än i enbart vinstdrivande aktiebolag som bedriver vilken som helst tillåten affärsverksamhet. I praktiken fastställs i ett bostadsaktiebolags bolagsordning uttryckligen endast om ett verksamhetsområde som är mera omfattande än presumptionen om verksamhetsområdet, vilket innebär att en uttrycklig bestämmelse om begränsning av den interna befogenheten för en företrädare grundad på en bestämmelse om verksamhetsområde skulle vara vilseledande även av denna orsak.

25 §. Bindande verkan av en företrädares åtgärder. Bestämmelserna i paragrafens 1 och 2 mom. motsvarar huvudsakligen det rådande rättsläget (62 §). I den gällande lagen föreskrivs uttryckligen endast om de förutsättningar under vilka en åtgärd som bolagets företrädare vidtagit och som överskrider dennes befogenhet inte är bindande för bolaget (62 §). Även om i den gällande lagen inte uttryckligen föreskrivs om överskridande av extern (företrädes)befogenhet, är enligt la-

gens förarbeten ett avtal som ingåtts genom att befogenheten överskridits inte bindande för bolaget. Den gällande lagens bestämmelser anses vara i allas kännedom och ett sådant avtal som ingåtts i en avsikt som är främmande för bostadsaktiebolag är således inte bindande för bolaget (RP 216/1990, s. 50). Förslaget motsvarar således huvudsakligen det rådande rättsläget. Syftet med en uttrycklig bestämmelse är att de som hör till bostadsaktiebolagets ledning och de lekmän som fungerar som dess företrädare så lätt som möjligt kan ta reda på hur företräddandet genomförs.

Paragrafen stämmer till sitt innehåll överens med aktiebolagslagens 6 kap. 28 §.

26 §. Delgivning med bolaget. I denna paragraf föreskrivs om s.k. passivt företräddande, dvs. om bolagets företrädares behörighet att ta emot delgivning som är riktade till bolaget.

Paragrafens 1 mom. motsvarar till sitt innehåll den första meningen i 16 kap. 2 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. 10 punkten i den gällande lagen och lagen om införande av aktiebolagslagen. Enligt rättspraxis kan delgivning också ske till en ersättare i styrelsen (HD 1993:81).

Paragrafens 2 mom. stämmer huvudsakligen överens med den andra meningen i 16 kap. 2 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som är tillämplig enligt den gällande lagen. Bestämmelsens ordalydelse har emellertid ändrats en aning så att den bättre täcker också situationer där det i handelsregistret visserligen finns en anteckning om en företrädare men det i själva verket inte är fråga om bolagets företrädare, t.ex. av den anledningen att personen i fråga har avgått eller entledigats från uppgiften eller av den anledningen att anteckningen från första början har varit felaktig. I syfte att förbättra överskådligheten har dessutom den gällande lagens hänvisning till rättegångsbalkens 11 kap. 7 § delvis omformulerats.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 24 kap. 5 §.

Disponentintyg samt förvaring av anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten

27 §. Disponentintyg. I denna paragraf föreskrivs om meddelande av uppgifter som gäller en aktieägars aktielägenhet samt bolaget och dess byggnader och fastighet i form av ett disponentintyg.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs om givande av disponentintyg. Momentet motsvarar 55 § 1 mom. i den gällande lagen, med den ändringen att styrelsens ordförande ska ge disponentintyget endast om bolaget inte har någon disponent eller om denne är jävig till exempel för att intyget gäller en aktielägenhet i disponentens besittning. Ordföranden behöver alltså inte ge ett intyg när disponenten är på semester eller annars inte kan nås.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om disponentintygets innehåll. Om disponentintygets innehåll föreskrivs för närvarande i detalj i förordningen om bostadsaktiebolag (811/1991). Avsikten är att den nya förordning som ges i samband med att lagen om bostadsaktiebolag träder i kraft ska ändras så, att i intyget även ska nämnas en sådan utredning som bolaget skaffat eller som bolaget annars besitter eller en plan som bolaget behandlat som gäller en sådan åtgärd som avses i 3 § 2 e-punkten i den nuvarande förordningen. På basis av 3 punkten i detta moment ska anges på vilken grund bolaget besitter tomten och till exempel bolagets eventuella rätt att lösa in tomten eller skillnaden mellan de enskilda aktielägenheternas ansvar till exempel i fråga om betalningen av hyra för en delvis ägd tomt.

I anslutning till 5 punkten i detta moment har man för avsikt att ändra förordningen så, att i disponentintyget även ska nämnas till bolaget anmälda underhålls- och ändringsarbeten som avses i 4 och 5 kap. i denna lag och som aktieägaren har genomfört eller genomför i aktielägenheten samt lägenhetens underhållsbehov som bolaget känner till. I fråga om underhålls- och ändringsarbeten bör det även nämnas om det är bolaget eller aktieägaren som låtit utföra arbetet, vilket kan påverka ansvarsförhållandena. I paragrafens 12 punkt förutsätts att i 13 kap. 2 § 2 mom. avsett emissionsbemyndigande och i 14 kap. 2 § 2 mom. avsedda bemyndiganden att bevilja optionsrätter eller andra rättigheter som berättigar till aktier ska nämnas i disponentintyget.

De planerade kraven på ytterligare uppgifter är nödvändiga för att säkerställa att den som köper aktielägenheten och säkerhetstagaren har tillräckliga uppgifter till sitt förfogande om de faktorer som påverkar aktielägenhetens värde. I praktiken har det ansetts vara oklart till exempel i vilket skede beredningen av ett bolags grundliga renovering eller grundliga förbättring har framskridit så långt att den ska antecknas i disponentintyget. I fråga om uppgifter som ska ges om projekt i utrednings- eller planeringsskedet ansvarar den som utfärdar disponentintyget naturligtvis inte inför den som får intyget för att bolagsstämman fattar beslut i ärendet eller att det genomförs på det sätt som planeras. Från aktieförvärvarens och säkerhetstagarens synpunkt kan underhålls- och ändringsarbeten som aktieägaren gör i aktielägenheten påverka aktiernas värde på motsvarande sätt som byggnadsarbeten som bolaget låtit utföra, varför om anmälningar gällande dem som inkommit till bolaget ska nämnas i disponentintyget. Den som utfärdar disponentintyget ansvarar i allmänhet inte inför den som får intyget för riktigheten hos de uppgifter som framgår ur aktieägarens anmälan.

För tydlighetens skull är det i allmänhet skäl att i intyget nämna vem som utarbetat bolagets utredningar och planer och den eventuella besluts- eller genomförandetidpunkten. Det är även skäl att i intygen anteckna att uppgifterna om de underhålls- och ändringsarbeten som aktieägaren utfört i aktielägenheten grundar sig på aktieägarens anmälan.

I paragrafens 3 mom. konstateras att för disponentintyget får tas ut en skälig avgift som styrelsen godkänner och i 4 mom. fastställs ett bemyndigande att utfärda en förordning om disponentintygets innehåll i detalj. Motsvarande bestämmelser finns i 55 och 90 § i den gällande lagen.

28 §. Förvaring av anmälningar om underhålls- eller ändringsarbeten. Enligt paragrafens 1 mom. ska styrelsen föra en förteckning över de anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten enligt 4 kap. 7 § och 5 kap. 4 § som lämnats till bolaget. På motsvarande sätt som i fråga om aktieboken ska styrelsen se till att förteckningen över anmälningar förs på ändamålsenligt sätt. Anmälningarna

ska förvaras på ett betryggande sätt under bolagets existens. I praktiken ska anmälningarna förvaras enligt aktielägenhet, eftersom aktieägarna enligt 2 mom. har rätt att få kopior av anmälningarna för varje aktielägenhet. Anmälningsuppgifterna behövs även för disponentintyget.

I den gällande lagen finns inte motsvarande bestämmelser. Dessa behövs för att trygga en god skötsel av fastigheten och byggnaden, för att uppfylla kraven på disponentintyg och för att förtydliga ansvarsförhållandena.

8 kap. **Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning**

I detta kapitel föreskrivs i huvudsak på samma sätt som i 79 och 81—86 § i den gällande lagen om bolagets företrädares tillträde till en aktielägenhet i en aktieägars besittning samt om tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning. Kapitlet innehåller dock vissa förtydliganden jämfört med den gällande lagen. Till exempel ordalydelsen i 6 § om utthyrdning av en aktielägenhet som tagits i bolagets besittning och 7 § om en ny ägares rätt att få aktielägenheten i sin besittning har preciserats.

I praktiken kan de omständigheter som lett till att aktielägenheten har tagits i besittning ändras under besittningstiden så att det kan bli motiverat att avbryta besittningstagandet. Till exempel försummelse att betala vederlag kan bero på att aktieägaren insjuknat, tillfällig arbetslöshet eller andra tillfälliga ekonomiska svårigheter. I de sistnämnda fallen kan det för tryggande av bolagets kommande vederlagsfordringar vara onödigt och med tanke på aktieägaren oskäligt att fortsätta besittningen efter det att utestående vederlag betalats och aktieägarens betalningsförmåga återställt. Även när det gäller andra grunder för tagande i besittning kan motsvarande situationer uppstå (en make eller ett barn som fört ett störande liv eller som skött aktielägenheten dåligt flyttar ut eller avlider).

I dessa fall är det dock inte nödvändigt att uttryckligen föreskriva om avbrytande om besittningstagandet, eftersom en delägare på basis av de allmänna bestämmelserna kan ha

rätt att kräva att ärendet omprövas, om situationen förändrats på det sätt som framgår ur rättspraxis om omprövning av bolagsstämmoärenden.

I praktiken beaktar bolagen i allmänhet på eget initiativ de ändrade förhållandena så att besittningstagandet kan avbrytas. Praxis grundar sig i sista hand på lekmannaförvaltningens vilja att undvika besvärliga tvister som kan minska boendetrevnaden (grannsämja) och orsaka av lekmannaförvaltningen som besvärliga ansedda åtaganden och ansvar (är aktielägenheten uthyrd till gängse pris, är valet och kontrollen av hyresgäster tillräckligt omsorgsfullt osv.).

1 §. Tillträde till en aktielägenhet. I paragrafens 1—3 mom. föreskrivs på samma sätt som i 79 § i den gällande lagen om rätten för bolagets företrädare att få tillträde till en aktielägenhet i en aktieägars besittning. Paragrafens ordalydelse har dock preciserats.

2 §. Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning. I paragrafen föreskrivs på samma sätt som i 81 § i den gällande lagen, att bolagsstämman på den grund som framgår av paragrafen får besluta att ta en aktieägars aktielägenhet i bolagets besittning för en viss tid.

De förutsättningar för tagande i besittning och kraven på innehållet i bolagsstämmans beslut som framgår ur paragrafens 1—3 mom. motsvarar den gällande lagen.

I vissa bostadsaktiebolags bolagsordningar eller ordningsregler finns närmare bestämmelser om användningen av utrymmen i bolagets eller aktieägarens egen besittning. I den gällande lagen ingår inga uttryckliga begränsningar i fråga om hur i bolagets ordningsregler kan bestämmas om användningen av en byggnads utrymmen och gårdsområdet. Enligt förarbetena till 81 § 1 mom. 5 punkten i den gällande lagen, som motsvarar 1 mom. 5 punkten i den föreslagna paragrafen, är bestämmelsen ”ett uttryck för den allmänna principen att varje invånare som bor i ett samfund ska ta hänsyn till samfundets övriga invånare. Olika slag av normer med syfte att bevara hälsa och ordning ingår i exempelvis hälsovårdslagstiftningen, kommunala ordningsstadgor och för bolaget eventuellt godkända ordningsregler.” (RP 216/1990, s. 63). Å andra sidan har man inom rättspraxis

och i den juridiska litteraturen ansett att man i ordningsreglerna inte kan begränsa normalt boende (t.ex. HD 15.12.1970 nr 2807 om hållande av hund i en bostad i strid mot bolagets ordningsstadga och Arjasmaa — Kuhanen, Asunto-osakeyhtiölaki, 2001, s. 470).

Vad som anses som normalt boende kan ändras med tiden. Till exempel kan uppdraget av rökningens skadlighet och den offentliga maktens åtgärder för att begränsa rökningen med tiden i praktiken även inverka på hur normalt — eller ur andras synvinkel hur godtagbart med tanke på en störningsfri användning av aktielägenheten — rökning på balkongen anses vara. I rättspraxis har man tagit ställning till rökning på balkongen (HD 2008:7). Enligt avgörandet har ett bostadsaktiebolag rätt att ingripa i en boendes verksamhet som orsakar oskäligen olägenhet, oskäliga störningar eller oskäligen 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 oskäligen olägenhet, begränsar ett rökningförbud delägarens besittningsrätt i onödan.

Lagenligheten eller giltigheten för ett husbolags ordningsregler framgår i praktiken närmast av om husbolaget kan ta aktielägenheten för en aktieägare som brutit mot reglerna i bolagets besittning på denna grund. Om aktieägaren motsätter sig att aktielägenheten tas i bolagets besittning ska ärendet i sista hand avgöras av allmän domstol.

I paragrafens 4 mom. föreskrivs för tydlighetens skull uttryckligen om hur den tidsfrist för besittningstagande som framgår ur 1 mom. ska räknas. Enligt samma tolkning som i förarbetena till den gällande lagen (RP 216/1990, s. 60) räknas tidsfristen från det att lägenheten faktiskt upplåtits i bolagets besittning, om inte bolagsstämman beslutar om en tidigare tidpunkt. Det är ändamålsenligt att binda tidsfristen till den tidpunkt då bolagets besittning inleddes, eftersom det i praktiken är vanligt att bolaget ger delägaren en möjlighet att ändra sitt beteende ännu efter det att beslutet om tagande i besittning har fattats. Å andra sidan har det inte framkommit något behov av att närmare föreskriva om när beslutet om tagande i besittning se-

nast ska verkställas, varför denna fråga även i framtiden ska avgöras från fall till fall, i sista hand i samband med att aktieägaren eller den som bor i lägenheten vräks. Om bolaget utan grundad anledning fördröjer besittningstagandet och på så sätt orsakar aktieägaren skada, kan bolaget bli skadeståndsskyldig för den skada som uppkommit.

3 §. Tilldelande av varning. Enligt paragrafens 1 mom. får ett beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning inte fattas, om inte styrelsen har tilldelat aktieägaren en skriftlig varning. Paragrafen motsvarar 82 § i den gällande lagen med undantag för att paragrafens 1 mom. i den gällande lagen för att göra regleringen tydligare har delats upp i tre moment. I paragrafens 2 mom. föreskrivs om delgivning av varning och i 3 mom. om delgivning av varning om det inte är känt vem som är aktieägare eller hyresgäst eller som annars har fått nyttjanderätt till bostaden. Dessutom har 2 mom. i den gällande lagen flyttats till 4 mom., med den ändringen att en aktieägare som efter att ha tilldelats varning betalar det utestående bolagsvederlaget eller rättar till den omständighet som orsakat varningen ska ersätta de kostnader som tilldelandet av varningen och ett eventuellt sammankallande av bolagsstämman har orsakat bolaget. Avsikten med denna ändring är att en aktieägare som i sig har agerat på ett sätt som berättigar till att bolaget tar aktielägenheten i besittning även i praktiken ska vara ansvarig för de i praktiken nödvändiga utgifter för tryggnad av bolagets fordran eller andra intressen som aktieägarens försummelser orsakat bolaget. Aktieägaren kan naturligtvis motsätta sig bolagets krav på kostnadsersättning, om det inte funnits grund för tagande av aktielägenheten i bolagets besittning.

4 §. Delgivning av beslutet. I denna paragraf föreskrivs om delgivning av bolagsstämmans beslut om tagande i besittning till aktieägarna och övriga innehavare av nyttjanderätt som bor i aktielägenheten. Paragrafen motsvarar 83 § i den gällande lagen.

5 §. Klander och verkställighet av beslutet. I denna paragraf föreskrivs om klander och verkställighet av bolagsstämmans beslut om tagande i besittning. Paragrafen avviker från 84 § i den gällande lagen genom att i 1 mom.

inte finns en motsvarande hänvisning till den tidigare upphävda utsökningslagens 7 kap. 15 § angående handräckning som i 84 § 2 mom. i den gällande lagen. Dessutom framgår ur 2 mom. tydligare än i 84 § 3 mom. i den gällande lagen att även ett domstolsbeslut om förkastande av en talan för upphävande av bolagsstämmans beslut om tagande i besittning duger som vräkningsgrund. Om aktieägaren eller den boende inte klandrar bolagsstämmans beslut om tagande i besittning, kan bolaget på samma sätt som enligt gällande lag begära ett domstolsbeslut som behövs för verkställande av vräkningen så som föreskrivs annanstans i lag.

6 §. Uthyrning av en aktielägenhet som tagits i bolagets besittning. Paragrafen motsvarar 85 § i den gällande lagen. På samma sätt som i den gällande lagen framgår ur den sista meningen i 1 mom. att ett hyresavtal som bolaget ingår endast binder aktieägaren under den tid som aktielägenheten är i bolagets besittning. Delägaren har således rätt att få aktielägenheten i sin besittning omedelbart efter det att besittningstagandet avslutats, även om bolaget skulle ha avtalat om en längre uthyrningsperiod eller att uthyrningsperioden ska fortgå tills vidare. Paragrafens ordalydelse har preciserats jämfört med den gällande lagen genom att man nämner att hyresgästens besittningsrätt avslutas i stället för att hyresförhållandet avslutas. I paragrafen konstateras att hyresgästens rätt att besitta aktielägenheten upphör när bolagets besittningstagande upphör, oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd. I det sistnämnda fallet kan ett förtida avslutande av hyresförhållandet komma att bedömas som avtalsbrott i förhållandet mellan bolaget och hyresgästen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om bolagets rätt att innehålla vissa poster av hyran. Hyresinkomsterna från en aktielägenhet som tagits i besittning på basis av lagen om bostadsaktiebolag kan användas till betalning av utestående vederlag eller indrivning av utgifter som avses i 3 § 4 mom. endast till den del som de hänför sig till den aktielägenhet som tagits i bolagets besittning. På basis av de allmänna reglerna gällande kvittning kan bolaget ha rätt att använda hyresinkomster även till kvittning av obetalda vederlag och

avgifter för aktieägarens andra aktielägenheter och andra fordringar hos aktieägaren.

7 §. Ny ägares rätt att få aktielägenheten i sin besittning. Paragrafen motsvarar 86 § i den gällande lagen. Paragrafens ordalydelse har dock förtydligats på samma sätt som 6 § genom att man nämner att hyresgästens besittningsrätt avslutas i stället för att hyresförhållandet avslutas. Om bolaget har hyrt ut en lägenhet som är i dess besittning en viss tid, har även den nya innehavaren av de aktier som berättigar till aktielägenheten enligt 6 § 1 mom. rätt att få aktielägenheten i sin besittning senast när tiden för besittningstagandet enligt bolagsstämmans beslut upphör.

Bolaget kan avbryta besittningen innan den fordran som åtgärden grundar sig på har betalats eller tidsfristen har löpt ut. Om bolaget överlåter besittningen av aktielägenheten till en ny ägare följer av de allmänna rättsprinciperna att bolaget i allmänhet anses ha avstått från denna särskilda indrivningsmetod som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag i fråga om aktiens nya innehavare. Trots att besittningstagandet avbrutits får bolaget dock i allmänhet fortfarande driva in sin fordran på annat sätt.

9 kap. **Revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning**

I detta kapitel föreskrivs huvudsakligen på motsvarande sätt som i den gällande lagen 5 kap. om revision och särskild granskning.

I förslaget ingår presumtionsbestämmelser om revisorns mandattid. Dessa motsvarar presumtionsbestämmelserna om styrelseledamöternas mandattid.

Till kapitlet föreslås dessutom bestämmelser om verksamhetsgranskare. Enligt förslaget ska ett bostadsaktiebolag som inte på basis av denna lagen, revisionslagen, bolagsordningen eller bolagsstämmans beslut väljer en CGR- eller GRM-revisor välja en verksamhetsgranskare, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. Det kan vara ändamålsenligt att slopa verksamhetsgranskningen närmast i sådana små bolag, där i praktiken alla aktieägare deltar i bolagets förvaltning. Även i det fallet att man i bolagsordningen har slopat kravet på att välja verksamhetsgranskare, ska en sådan väljas om en kvalificerad mino-

ritet av aktieägarna kräver det. Det sistnämnda kravet behövs för att trygga minoritetsaktieägarnas tillgång till information vid eventuella meningsskiljaktigheter.

Avsikten är att verksamhetsgranskningen ska ersätta den revision som utförs av lekmän enligt den gamla revisionslagen som är tillåten under en övergångstid som slutar år 2012 i anknytning till den nya revisionslagen (459/2007). I den nya revisionslagen har man frångått revisioner som utförs av lekmän. Efter den övergångstid som slutar år 2012 kan bostadsaktiebolags revisioner endast utföras av CGR- eller GRM-revisorer. På basis av övergångsbestämmelsen i revisionslagen kan ett bostadsaktiebolag med under 30 lägenheter helt slopa den lagstadgade revisionen. Om stora byggnadsarbeten utförs i ett bolag eller om bolaget har stora lån, är det dock ofta ändamålsenligt att välja en revisor också i mindre bolag för att säkerställa att bokföringen av byggnadsarbetena eller beräkningen av låneandelarna görs korrekt.

Ur aktieägarnas synvinkel är verksamhetsgranskning i allmänhet nödvändig även i de bostadsaktiebolag som inte är skyldiga att välja en CGR- eller GRM-revisor. Den granskning som verksamhetsgranskaren utför ska på samma sätt som en revisors granskning vara en granskning av verksamhetens lagenlighet. Verksamhetsgranskningen omfattar en med tanke på arten och omfattningen av bolagets verksamhet tillräcklig granskning av bolagets ekonomi och förvaltning. Vid granskningen av förvaltningen utreder verksamhetsgranskaren lagenligheten för styrelseledamöternas och disponentens verksamhet med hänsyn till bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag. Verksamhetsgranskaren ska således i första hand bedöma organiseringen av bolagets förvaltning, bokföringens och bokslutets ändamålsenlighet, ändamålsenligheten för de förmåner som ledningen fått och närståendeåtgärderna samt genomförandet av likställighetsprincipen. Verksamhetsgranskaren kan också vid behov utreda frågor som anknyter till bolagets förvaltning och som väcks vid bolagsstämman snabbare och förmånligare än genom en egentlig särskild granskning.

Även om bolaget har en revisor, kan utöver denne enligt förslaget om så önskas väljas en

verksamhetsgranskare. En verksamhetsgranskare kan ofta besitta sådana uppgifter om bolagets verksamhet som svårligen kan fås i samband med en revision, varför det kan vara ändamålsenligt att också välja en verksamhetsgranskare i sådana bolag som redan har en CGR- eller GRM-revisor.

Om en CGR- eller GRM-revisor eller en OFR-revisor väljs till verksamhetsgranskare, kan även de bestämmelser i revisionslagen som tillämpas på uppdrag som grundar sig på särskild lag eller på ett särskilt uppdrag bli tillämpliga på granskningen.

Verksamhetsgranskningen skiljer sig från revisionen framför allt i fråga om två saker. För verksamhetsgranskaren föreslås inte motsvarande yrkesmässiga behörighetskrav som gäller för revisorer. Dessutom tillämpas på verksamhetsgranskningen och verksamhetsgranskarens utlåtande inte de omfattande och detaljerade internationella normer som gäller revision.

I förslaget har beaktats att det vid valet av verksamhetsgranskare oftast endast finns sådana aktieägare att tillgå som inte hör till bolagets förvaltning och som åtnjuter de övriga aktieägarnas förtroende, men som inte ens har de kunskaper om redovisning och revision som krävs i den gamla revisionslagen.

De föreslagna kraven för verksamhetsgranskning är betydligt mera allmänna än kraven för revision.

Revisorn och verksamhetsgranskaren avger i alla fall sina egna berättelser över granskningen.

Verksamhetsgranskaren har rätt att få ett arvode av bolaget för sin granskning och bolaget ansvarar i princip även för övriga kostnader som uppkommer vid verksamhetsgranskningen.

De föreslagna bestämmelserna om skyldigheten för bolagets styrelse och disponent att biträda verksamhetsgranskaren och om verksamhetsgranskarens närvaro på bolagsstämman motsvarar till sitt innehåll bestämmelserna om revision och revisorn i 18 och 19 § i revisionslagen. Dessutom föreslås att om verksamhetsgranskarens oberoende i tillämpliga delar ska föreskrivas på motsvarande sätt som i 24 § i revisionslagen. Om verksamhetsgranskarens skadeståndsansvar föreskrivs

på motsvarande sätt som om revisorers ansvar i 24 kap. 1 §.

Enligt förslaget ska verksamhetsgranskaren inte anmälas till handelsregistret. Med tanke på verksamhetsgranskningens syfte anknyter till granskningen inget sådant utomståendes behov av information som skulle föranleda att verksamhetsgranskaren ska registreras. Sannolikt väljs någon av bolagets aktieägare till verksamhetsgranskare.

Avsikten är att en verksamhetsgranskare ska väljas i gamla bolag, om bolaget inte väljer en revisor. Bostadsaktiebolagets bolagsordning behöver inte ändras efter lagen ikraftträdande, även om i stället för en revisor väljs en verksamhetsgranskare, om övriga förutsättningar uppfylls. Om bolaget inte heller vill välja en verksamhetsgranskare, ska i bolagsordningen införas en ändring avseende detta.

Av de 80 000 bostadsaktiebolagen i handelsregistret är den största delen relativt små bolag bestående av ett fåtal bostadslägenheter. En stor del av de små bolagen kommer sannolikt att vilja ge upp väljandet av en verksamhetsgranskare så fort lagstiftningen ger en möjlighet till det. Små bostadsaktiebolag torde även ofta ha begränsade möjligheter att slutföra de åtgärder som hänför sig till registreringen på ändamålsenligt sätt. Ändringar i bolagsordningen och anmälningar om detta blir nödvändigtvis inte gjorda. I små bolag kan även behandlingsavgiftens storlek utgöra en tröskel för anmälan. För bostadsaktiebolag kan intresset av att hålla uppgifterna uppdaterade vara ännu mindre än för små aktiebolag som utövar näringsverksamhet. Av dessa skäl skapar man i samband med införandet av den nya lagen om bostadsaktiebolag för gamla bolag i fråga om slopandet av verksamhetsgranskningen ett förenklat förfarande genom vilket de bolag som inte omfattas av revisionsskyldigheten enligt revisionslagen eller någon annan lag numera kan slopa bestämmelserna om revisorn ur sina bolagsordningar.

I samband med den nya revisionslagen som trädde i kraft den 1 juli 2007 ändrades lagen om bostadsaktiebolag så att till revisor endast kan väljas en CGR- eller GRM-revisor eller en CGR- eller GRM-sammanslutning och att bostadsaktiebolaget ska välja en sådan re-

visor, om bolagets byggnader omfattar minst 30 lägenheter. I vissa fall kan även en OFR-revisor eller en OFR-sammanslutning väljas till revisor.

På basis av revisionslagens övergångsbestämmelser är gränsvärdet för bolag som bildats före den 1 juli 2007 dock 100 lägenheter i fråga om revisionen för de räkenskapsperioder som avslutas senast den 31 december 2011.

Det föreslås att övergångsperioden ska förkortas så att den övergångstid som gäller bolagets bostadsantal i byggnaden ska upphöra att gälla när denna lag träder i kraft. Detta innebär att bostadsaktiebolag med 30—99 bostäder ska välja en yrkesrevisor i snitt ett år tidigare än vad som gäller enligt övergångsbestämmelsen i gällande lag. Förkortningen av övergångstiden föreslås för undvikande av de oklarheter som de olika långa övergångstiderna har lett till i praktiken.

I samband med godkännandet av den nya revisionslagen förutsatte riksdagen att regeringen i samband med en totalreform av lagen om bostadsaktiebolag tar fram särskilt för bostadsaktiebolagen lämpliga bestämmelser om revisorers behörighet, val av revisor, revision och andra eventuella granskare och granskningar och att denna totalreform av lagen om bostadsaktiebolag överlämnas till riksdagen så att den kan behandlas, sättas i kraft och börja tillämpas senast som en omedelbar fortsättning på den övergångstid som går ut 2011 (RSv 293/2006 rd).

Om övergångsarrangemang i samband med revision och verksamhetsgranskning föreskrivs särskilt i 11 § i den föreslagna lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag. Dessutom föreslås att övergångsbestämmelsen i 57 § i revisionslagen ska ändras så, att på bostadsaktiebolag inte längre tillämpas den upphävda revisionslagens bestämmelser för de räkenskapsperioder som inleds efter den nya lagens ikraftträdande. Under de räkenskapsperioden som inleds efter lagens ikraftträdande kan revisionen alltså endast göras av en godkänd revisor.

Dessutom föreslås i kapitlet vissa tekniska ändringar. De föreslagna bestämmelserna om särskild granskning är tydligare och mera omfattande än de gällande.

Utöver den revision och verksamhetsgranskning som föreskrivs i detta kapitel kan i bolaget vid behov beslutas om annan granskning, såsom granskning av låneandelsberäkningen eller kostnaderna för en viss entreprenad. På ett beslut om en sådan granskning tillämpas de allmänna bestämmelserna om bolagets beslutsfattande. Granskningen kan bestå av extern granskning som utförs med bolagsstämmans beslut för aktieägarna eller intern granskning som grundar sig på styrelsens beslut.

Revision

1 §. Tillämplig lag. I paragrafen föreskrivs att på revision av bostadsaktiebolag i första hand ska tillämpas denna lag och i andra hand revisionslagen. Eftersom revisionslagen är en allmän lag som i varje fall ska tillämpas sekundärt, är hänvisningen i första hand förtydligande. Hänvisningen till revisionslagen har emellertid också den betydelsen att en revision som gjorts i strid med revisionslagen samtidigt strider mot lagen om bostadsaktiebolag. Detta leder i sin tur till tillämpning av bl.a. bestämmelserna om skadestånd i lagen om bostadsaktiebolag. En omständighet som minskar hänvisningens praktiska betydelse är att revisionslagens skadeståndsbestämmelser i stor utsträckning stämmer överens med motsvarande bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag och att i lagen om bostadsaktiebolag hänvisas till revisionslagens bestämmelser om revisorns skadeståndsansvar.

I lagen om bostadsaktiebolag avses med en revisor detsamma som i revisionslagens 2 §, dvs. CGR- och GRM -revisorer samt CGR- och GRM -sammanslutningar. Bestämmelsen stämmer överens med den gällande lagen.

Paragrafen avviker från 63 § 1 mom. i den gällande lagen genom att revisionen i ett bostadsaktiebolag som är koncernens moderbolag även innehåller koncernens revision. Förslaget stämmer överens med aktiebolagslagens 7 kap. 1 §.

Enligt förslaget tillämpas bestämmelserna om revision i denna lag även på sådana ömsesidiga fastighetsaktiebolag på vilka med stöd av denna lag eller bolagsordningen tillämpas lagen om bostadsaktiebolag. På basis av den föreslagna 28 kap. 1 § kan i ett ömse-

sidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning även föreskrivas att på bolaget endast ska tillämpas vissa bestämmelser i denna lag eller att vissa bestämmelser i denna lag inte tillämpas. En sådan bestämmelse kan även gälla från aktiebolagslagen avvikande specialbestämmelser om revision och verksamhetsgranskning i denna lag.

Nedan föreslås att 57 § 3 mom. i revisionslagen ändras så att bestämmelserna i den upphävda revisionslagen (936/1994) inte längre ska tillämpas på bostadsaktiebolags lekmannarevision för de räkenskapsperioder som inleds efter att den nya lagen om bostadsaktiebolag trätt i kraft. Avsikten är att lekmannarevisionen ska ersättas med verksamhetsgranskning, om vilken ska föreskrivas i 6—12 §.

2 §. Revisorsval. I paragrafens 1 mom. föreskrivs på samma sätt som i 63 § 1 mom. i den gällande lagen, att om revisionsskyldigheten föreskrivs i 2 kap. i revisionslagen och i 5 § i detta kapitel. På motsvarande sätt som i 63 § 2 mom. i den gällande lagen konstateras i 2 mom. att bolagsstämman enligt förslaget väljer revisorn. Om flera revisorer ska väljas får det i bolagsordningen föreskrivas att en eller flera av dem, dock inte alla, kan väljas i någon annan ordning. I momentet används i stället för "tillsättes" ordet "väljas" liksom i bestämmelserna om val av styrelse i lagförslaget 7 kap. Ändringen har ingen betydelse i sak.

På grund av olikheterna i fråga om bolagsform avviker paragrafen på samma sätt som den gällande lagen från 7 kap. 2 § i aktiebolagslagen så, att revisionsskyldigheten i ett bostadsaktiebolag kan grunda sig på antalet lägenheter och, å andra sidan, inte på att bostadsaktiebolaget är ett publikt aktiebolag.

3 §. Revisorssuppleant. I paragrafens 1 mom. föreskrivs i sak på motsvarande sätt som i 63 § 3 mom. i den gällande lagen att om för ett bostadsaktiebolag endast väljs en revisor som inte är en sådan revisionsammanslutning som avses i revisionslagen ska åtminstone en revisorssuppleant väljas. Bestämmelsen motsvarar revisionslagens 4 § 5 mom. Dessutom föreskrivs på motsvarande sätt som i 63 § 3 mom. i den gällande lagen att ett bolag kan välja en revisorssuppleant

även om det inte är skyldigt att göra det och att bolaget får välja flera revisorssuppleanter.

I paragrafens 2 *mom.* föreskrivs liksom i den gällande lagens 63 § 3 *mom.* att på en revisorssuppleant ska tillämpas vad som i revisionslagen och i denna lag föreskrivs om revisorer. Bestämmelsen motsvarar till sin ordalydelse bestämmelsen i det föreslagna 7 kap. 8 § 2 *mom.* om bestämmelser som ska tillämpas på ersättare i styrelsen.

I bolagsordningen kan enligt 2 § 1 *mom.* föreskrivas att en eller flera revisorer, dock inte alla, ska väljas i någon annan ordning. Eftersom på en revisorssuppleant ska tillämpas vad som föreskrivs om revisorer kan i bolagsordningen också föreskrivas att en revisorssuppleant ska väljas i någon annan ordning. Om ingenting har föreskrivits om en suppleant för en revisor som inte har valts av bolagsstämman är det oklart vem som har rätt att välja en suppleant för en sådan revisor. Om någon annan slutsats inte kan dras av bolagsordningen utses suppleanten av bolagsstämman.

Paragrafen stämmer till sitt innehåll överens med aktiebolagslagens 7 kap. 3 §.

4 §. En revisors mandattid. I denna paragraf föreslås en bestämmelse om en revisors mandattid. Mandattiden upphör enligt presumtionsbestämmelsen vid utgången av följande ordinarie bolagsstämma efter den bolagsstämma som beslutat om valet. I bolagsordningen kan bestämmas att mandattiden ska fortgå tills vidare eller om en annan tidsbunden mandattid. En bestämmelse som skiljer sig från presumtionsbestämmelsen kan gälla den bolagsstämma som förrättar valet.

Enligt bestämmelsens 1 *mom.* upphör mandattiden och börjar den nya revisorns mandattid när bolagsstämman som valt den nya revisorn avslutas, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen eller om inte bolagsstämman beslutar något annat i samband med valet av den nya revisorn. Bolagsstämman kan sålunda inte besluta om mandattiden i strid med bolagsordningen, men bolagsstämman kan besluta närmare om tidpunkten då mandattiden upphör. Bestämmelsens ordalydelse motsvarar det som föreskrivs om styrelseledamöternas mandattid.

Om en ny revisor inte väljs slutar den tidigare revisorns mandattid när den nya revisorn senast borde ha valts.

I paragrafens 2 *mom.* konstateras för tydlighetens skull att i bolagsordningen kan bestämmas om en annan tidsbunden mandattid eller att den ska fortgå tills vidare.

Enligt 8 § i den gällande lagen ska om revisorns mandattid alltid föreskrivas i bolagsordningen. Presumtionsbestämmelsen gällande mandattiden behövs av samma orsaker på grund av vilka ovan i 7 kap. 11 § föreslås en liknande presumtionsbestämmelse för styrelseledamöternas mandattid.

Förslaget avviker från bestämmelserna om ett privat aktiebolags revisor i 7 kap. 4 § i aktiebolagslagen på så sätt att utgångspunkten i ett bostadsaktiebolag är att revisorn väljs årligen. En presumtionsbestämmelse som avviker från aktiebolagslagen är nödvändig för att man i bostadsaktiebolagets bolagsstämma på ett så okomplicerat sätt som möjligt ska kunna diskutera personval även i fråga om revisionen.

5 §. Skyldighet att välja revisor. Det föreslås att i denna paragraf ska föreskrivas om när bolagsstämman är skyldig att välja revisor.

Paragrafen motsvarar 65 § i den gällande lagen på det sätt att det antal lägenheter som förpliktar till att välja en GRM- eller CGR-revisor enligt 1 *mom.* 1 *punkten* är 30.

För att underlätta valet av revisor föreslås i momentets 2 *punkt* en hänvisning till kraven gällande användning av en godkänd revisor i revisionslagen och i övrig lagstiftning.

På grundval av momentets 3 *punkt* och 2 *mom.* har en minoritet av aktieägarna alltid rätt att kräva att en revisor tillsätts. Dessa bestämmelser gäller bolag som inte med stöd av momentets 1 *punkt*, revisionslagen, någon annan lag eller bolagsordningen behöver välja en revisor.

Bestämmelsen gäller minoritetsskyddet och är därför tvingande. I bolagsordningen kan emellertid föreskrivas om ett förfarande som är fördelaktigare från minoritetsaktieägarnas synpunkt.

Enligt denna punkt ska för bolaget alltid väljas en revisor, om aktieägare med minst en tiondel av samtliga aktier eller en tredjedel av de vid stämman företrädde aktierna

kräver det, antingen på den ordinarie bolagsstämman eller på en annan bolagsstämma där ärendet enligt stämmokallelsen ska behandlas. Kravet på hur stor minoriteten ska vara motsvarar det som bestäms i 65 § 2 punkten i den gällande lagen.

Om bolagsstämman trots minoritetens yrkande inte väljer en revisor ska länsstyrelsen enligt 2 mom. förordna en sådan för bolaget i den ordning som avses i revisionslagens 9 §. En förutsättning är att en aktieägare inom en månad efter bolagsstämman ansöker om att en revisor ska förordnas.

Bestämmelserna om minoritetsaktieägarnas rättigheter motsvarar 7 kap. 5 § i aktiebolagslagen.

Verksamhetsgranskning

6 §. *Val av verksamhetsgranskare och verksamhetsgranskarens mandattid.* Det föreslås att i kapitlets 6—12 § ska införas bestämmelser om bostadsaktiebolags lekmanrevision, dvs. verksamhetsgranskning. Det föreslås bestämmelser om valet av verksamhetsgranskare samt deras mandattid, ersättare, behörighet, jäv, uppgifter, arvoden och kostnadsersättningar, rätt att få upplysningar och tystnadsplikt. Om verksamhetsgranskarens skadeståndsansvar föreskrivs på motsvarande sätt som för revisorer i 24 kap. 5 §. På verksamhetsgranskningen tillämpas revisionslagen endast till den del som detta uttryckligen föreskrivits. Trots detta kan vissa sådana bestämmelser i revisionslagen som det inte hänvisas till i detta kapitel ge uttryck för sådana allmänna principer som inverkar på verksamhetsgranskningen.

Enligt paragrafens 1 mom. ska ett bolag som inte har någon revisor välja en verksamhetsgranskare, om inte något annat bestäms i bolagsordningen. Utgångspunkten är alltså att i alla bolag görs åtminstone en verksamhetsgranskning.

I bolagsordningen kan dock bestämmas att bolaget inte är skyldigt att välja en verksamhetsgranskare. Av nedan föreslagna övergångsbestämmelser föranleds att detta för de bolag som bildats före lagens ikraftträdande förutsätter att bolagsordningen ändras. I praktiken kan en sådan bestämmelse i bolagsordningen vara motiverad närmast i bo-

lag där alla aktielägenheter är representerade i styrelsen. Även ett sådant bolag ur vars bolagsordning bestämmelserna om revision och revisorer har slopats ska välja en verksamhetsgranskare, om inte även skyldigheten att välja en verksamhetsgranskare har slopats genom en bestämmelse i bolagsordningen. Avsikten är att små bolag ska kunna slopa verksamhetsgranskningen på ett förenklat sätt på samma sätt som de kan slopa revisionen. Även om ett bolag har slopat skyldigheten att välja verksamhetsgranskare och revisor, kan bolagsstämman besluta om val av revisor och verksamhetsgranskare med en sådan majoritet som avses i 6 kap. 26 §.

I bolagsordningen kan föreskrivas om antalet verksamhetsgranskare. På motsvarande sätt som enligt principerna gällande val av revisor kan bolagsstämman välja en verksamhetsgranskare även när det inte föreligger någon skyldighet till det. En verksamhetsgranskare kan således väljas även om bolaget har en revisor eller om det i bolagsordningen finns en bestämmelse enligt vilken bolaget inte måste välja en verksamhetsgranskare. Om bolaget har en revisor genomför verksamhetsgranskaren sitt eget granskningsuppdrag vid sidan av revisorn.

Om skyldigheten att välja en verksamhetsgranskare har uteslutits i bolagsordningen och bolaget inte har någon revisor, kan en kvalificerad minoritet av aktieägarna enligt paragrafens 2 mom. dock kräva att en verksamhetsgranskare väljs. Kravet gällande kvalificerad minoritet är detsamma som i 5 §, enligt vilken en minoritet av aktieägarna kan kräva att en revisor väljs. Om bolaget däremot har en revisor, tryggar detta på ett tillräckligt sätt också minoritetens rättsskydd, och detta moments minoritetsskyddsbestämmelse blir inte tillämplig. Krav på val av verksamhetsgranskare kan framställas endast på en sådan stämma där ärendet enligt kallelsen till bolagsstämma ska behandlas. Syftet med detta är att se till att aktieägarna har tillräckliga möjligheter att delta i beslutsfattandet gällande verksamhetsgranskaren och att förhindra att i ärendet kan beslutas på basis av ett initiativ som en aktieägare väckt vid bolagsstämman utan att förslaget till beslut har nämnts i kallelsen till bolagsstämma.

Enligt förslaget har en kvalificerad minoritet av aktieägarna rätt att kräva val av å ena sidan en revisor (5 §) och å andra sidan en verksamhetsgranskare som avses i detta moment. Avsikten är att minoritetens tillgång till information tryggas i bolaget på ett sätt som är ändamålsenligt både för minoriteten och för bolaget och som orsakar så lite kostnader för bolaget som möjligt. På basis av förslaget kan en minoritet inte kräva verksamhetsgranskning om bolaget redan har en revisor eller minoriteten kräver val av revisor.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs om val av verksamhetsgranskare. Val av verksamhetsgranskare förrättas i princip av bolagsstämman. Om det enligt bolagsordningen ska väljas flera verksamhetsgranskare, får det i bolagsordningen föreskrivas att en eller flera av dem, dock inte alla, ska väljas i någon annan ordning. I momentet används i stället för "tillsättes" ordet "väljas" liksom i bestämmelserna om val av styrelse i lagförslagets 7 kap. Momentet motsvarar vad som föreskrivs om val av revisor i 2 §.

I paragrafens 4 mom. föreskrivs om rättsmedel i fall att verksamhetsgranskaren inte väljs på det sätt som förutsätts i lag eller bolagsordningen. Förslaget motsvarar bestämmelserna om lekmannagranskning som fortfarande tillämpas på gamla bolag, dvs. att länsstyrelsen vid behov förordnar en verksamhetsgranskare på basis av anmälan. På detta förordnande tillämpas 9 § 3 och 4 mom. i revisionslagen. Anmälan till länsstyrelsen kan således göras av vem som helst, och bolagets styrelse är dessutom skyldig att göra anmälan. Innan förordnandet ges ska bolagets styrelse höras. Förordnandet kan verkställas utan att det vunnit laga kraft och det gäller tills en verksamhetsgranskare valts i föreskriven ordning.

Enligt paragrafens 5 mom. tillämpas på verksamhetsgranskarens mandattid bestämmelserna om revisors mandattid i 4 §.

7 §. Verksamhetsgranskarens suppleant. Om endast en verksamhetsgranskare väljs ska enligt paragrafen väljas åtminstone en suppleant.

I paragrafen föreskrivs också på motsvarande sätt som om revisorn i 3 §, att på en suppleant för verksamhetsgranskaren tilläm-

pas vad som i denna lag föreskrivs om verksamhetsgranskaren. På basis av en hänvisning kan i bolagsordningen till exempel föreskrivas att en del av verksamhetsgranskarens suppleanter väljs i någon annan ordning genom bolagsstämmans beslut.

8 §. Verksamhetsgranskarens behörighet och oberoende. I denna paragraf föreskrivs om kraven på verksamhetsgranskarens behörighet och oberoende. Kraven på verksamhetsgranskarens behörighet i 1 mom. är desamma som de allmänna behörighetskraven för revisorer i revisionslagen (7 kap. 10 § i förslaget och 3 och 25 § i revisionslagen). Enligt momentets 1 punkt får en verksamhetsgranskare inte vara en juridisk person eller en minderårig, en person som är försatt i konkurs eller någon annan person vars handlingsbehörighet har begränsats. Vad dessa krav innebär beskrivs närmare i motiveringen till 7 kap. 10 § om styrelseledamöters behörighet.

I momentets 2—6 punkt begränsas behörigheten att verka som verksamhetsgranskare för personer som har deltagit i behandlingen av det ärende som granskningen gäller antingen som styrelseledamot eller disponent eller som står i ett nära förhållande till en sådan person. Som modell för bestämmelserna tjänar i tillämpliga delar bestämmelserna om revisors jäv i 25 § i revisionslagen. Enligt förslaget kan en aktieägare således i allmänhet även väljas till verksamhetsgranskare (se motiveringen till 3 mom. när det gäller bedömningen av oberoende). Syftet med dessa punkter är att förhindra att personer fungerar som verksamhetsgranskare som granskar sin egen eller sina närståendes verksamhet. Huslån anses inte som ett sådant lån som avses i 5 punkten, även om aktieägaren genom bolagsvederlaget i praktiken deltar i betalningen av lånet.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om behörigheten vad gäller granskningsuppdraget. Av en verksamhetsgranskare förutsätts sådan ekonomisk och juridisk sakkunskap och erfarenhet som arten och omfattningen av bolagets verksamhet förutsätter. Förslaget har som utgångspunkt att av verksamhetsgranskaren inte krävs motsvarande kännedom om ekonomi och juridik, redovisning och revision som av en CGR- eller GRM-revisor som

utför lagstadgad revision. Av verksamhetsgranskare kan dock förutsättas sådan känedom om bolagets ekonomiska och juridiska grundfrågor, att han eller hon på ett tillräckligt tillförlitligt sätt kan yttra sig om det som ska tas upp i verksamhetsgranskningsberättelsen.

Eftersom det inte har fastställts några detaljerade behörighetskrav för verksamhetsgranskare, kan även beslutet att välja en viss person till verksamhetsgranskare visa, vad som i bolaget anses vara tillräcklig sakkunskap och erfarenhet som krävs av verksamhetsgranskare.

I förslaget har beaktats att det vid valet av verksamhetsgranskare oftast endast finns sådana aktieägare som inte hör till bolagets förvaltning att tillgå som åtnjuter de övriga aktieägarnas förtroende, men som inte ens har de kunskaper om redovisning och revision som krävs i den gamla revisionslagen. Till dessa delar motsvarar förslaget praxis vid valet av lekmannarevisorer för bostadsaktiebolag. I samband med beredningen av den nya revisionslagen gjordes bedömningen att största delen av lekmannarevisorerna inte heller tidigare besuttit de kunskaper om redovisning och revision som lagen krävde. Enligt förslaget är det tillräckligt om verksamhetsgranskaren i princip har den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som arten och omfattningen av bolagets verksamhet förutsätter. Dessa krav motsvarar de kunskaper som i praktiken förutsatts även av lekmannarevisorerna. Om den som väljs till verksamhetsgranskare har särskild yrkeskunskap med tanke på granskningsverksamheten, kan av de allmänna principerna följa, att av verksamhetsgranskaren förutsätts bättre kunskaper vid genomförandet av granskningsuppdraget än av en person som inte besitter sådana kunskaper.

I paragrafens 3 mom. finns en allmän bestämmelse om det oberoende som krävs av verksamhetsgranskaren. Verksamhetsgranskaren ska fritt kunna ge uttryck för sin uppfattning, oberoende av utomstående faktorer. Skyldigheten gällande oberoende är mera omfattande än de schematiska behörighetsvillkoren i 1 mom. Beroendet kan grunda sig på en viss situation eller ett visst, mera komplicerat verkningförhållande, varvid beroen-

det är ägnat att äventyra en objektiv verksamhetsgranskning. En verksamhetsgranskares oberoende bedöms från fall till fall. Vid bedömningen kan det också beaktas vad en tredje part anser vara objektiv och opartisk verksamhet. Oberoendet bedöms i relation till verksamhetsgranskarens uppgift. Enbart för uppdraget väsentliga faktorer som äventyrar oberoendet leder till att personen i fråga inte får genomföra verksamhetsgranskningen. Oberoendet äventyras i liknande situationer som de där en revisor ska vägra ta emot eller avstå från ett uppdrag eller vidta åtgärder som säkerställer oberoendet. Oberoendet kan äventyras till exempel på följande grunder:

- Verksamhetsgranskaren äger ensam eller tillsammans med sin närstående krets majoriteten av aktierna i det bolag som ska granskas.

- Verksamhetsgranskaren har en annan affärsrelation till bolaget än ett som ansluter till bolagets dagliga verksamhet. En sedvanlig affärsrelation kan till exempel vara att hyra lokaler i bolaget till marknadsmässiga villkor. En affärsrelation som äventyrar oberoendet kan till exempel bestå av ett för bolaget eller verksamhetsgranskaren betydande byggnadsentreprenadavtal med bolaget.

- Verksamhetsgranskarens egen verksamhet är föremål för granskningen.

- Verksamhetsgranskaren agerar i en rättegång för eller emot bolaget.

- Verksamhetsgranskaren har en nära relation till en person som hör till bolagets ledning eller som har deltagit i ett ärende som är föremål för uppdraget och då varit anställd av bolaget.

- En person som arbetar i samma bokföringsbyrå har gjort bokföringen eller boksluttet.

Momentets första mening är en anvisning även för dem som väljer verksamhetsgranskaren. Den andra meningen är en intern anvisning som riktar sig till verksamhetsgranskaren. I allmänhet kan det antas att verksamhetsgranskaren på eget initiativ upptäcker de situationer som äventyrar oberoendet före och efter uppdraget tas emot.

9 §. Verksamhetsgranskningens innehåll. I denna paragraf föreskrivs om objektet för verksamhetsgranskningen, som på grund av

sin allmänna karaktär avviker från den i detalj fastställda revisionen. Det som ska granskas är bolagets ekonomi och förvaltning på ett sätt som är tillräckligt med tanke på arten och omfattningen av bolagets verksamhet. Syftet med verksamhetsgranskningen är en granskning som motsvarar nuvarande lekmannarevisionspraxis, där man på ett ur aktieägarnas synpunkt tillräckligt sätt granskar bolagets ekonomiska och övriga förvaltning för att fastställa att verksamheten varit ändamålsenlig. Ovan i motiveringen till 8 § 2 mom. konstateras att bolaget då det väljer en verksamhetsgranskare själv fastställer kriterier för verksamhetsgranskarens sakkunskapsnivå, vilket även påverkar genomförandet av verksamhetsgranskningen, dess innehåll och hur detaljerad den är. Till exempel verksamhetsgranskarnas förmåga att granska bolagets ekonomi kan variera mycket.

Vid en verksamhetsgranskning är avsikten att granska bolagets verksamhet i den utsträckning som det är nödvändigt. Detta påverkas till exempel av bolagets storlek och verksamhetens art. I praktiken skiljer sig verksamhetsgranskningen i synnerhet vad gäller granskningen av bokföringen och bokslutet väsentligt från revisionen bland annat genom att av verksamhetsgranskaren inte förutsätts studier i redovisning och revision, erfarenhet, eller revisorsexamen och genom att på verksamhetsgranskningen inte tillämpas de detaljerade internationella standarderna för revision.

I praktiken ska ett bostadsaktiebolags verksamhetsgranskare i första hand bedöma organiseringen av bolagets förvaltning, bokföringens och bokslutets allmänna ändamålsenlighet, ändamålsenligheten för de förmåner som ledningen fått och närståendeåtgärderna samt genomförandet av likställighetsprincipen. Verksamhetsgranskningen genomförs i tillräcklig omfattning med tanke på bolagets verksamhet och den gäller i princip följande faktorer i fråga om bokföringen och bokslutet:

- De inkomster, utgifter och finansiella poster som framgår ur bokföringen hör till bolaget och det kan antas att de har bokförts i sin helhet.

- Intäkterna, utgifterna, medlen, det egna kapitalet, skulderna och de säkerheter som

bolaget ställt framgår till väsentliga delar ur bokslutet.

- De väsentligaste intäkts- och utgiftsposterna med tanke på periodiseringen och allokeringen, såsom vederlag, uppvärmning, fastighetsskatt, kostnaderna för underhållsverksamheten och fastighetsförvaltningen samt utgifterna för större byggnadsarbeten har periodiserats och allokaterats i bokslutet på ett sätt som till väsentliga delar är korrekt.

Med tanke på aktieägarna är det nödvändigt att granska sambandet mellan bokföringen och bokslutet, eftersom dessa i allmänhet inte på något annat sätt kan försäkra sig om att bokslutet grundar sig på bokföringen.

I fråga om verksamhetsberättelsen är målsättningen att utreda om det i verksamhetsberättelsen har getts åtminstone de uppgifter som förutsätts i lagen och att uppgifterna till väsentliga delar stämmer överens med granskningsiakttagelserna.

Även granskningen av förvaltningen genomförs i tillräcklig omfattning med tanke på bolagets verksamhet. Avsikten är att utreda om förvaltningen allmänt taget är ändamålsenligt ordnad. Granskningen gäller i princip följande faktorer:

- Är bolagets förvaltning, såsom styrningen och kontrollen av fastighetsskötseln, tillsynen över underhållsbehovet, tillsynen över betalningsberedskapen, uttaget av vederlag och avgifter, godkännandet och utbetalningen av räkningar, bokföringen, medelsförvaltningen och pantsättningen av medel, skötseln av försäkringar och skatteärenden och andra lagstadgade eller avtalsbaserade skyldigheter, bolagets informationssystem och förändret av aktiebok ordnade på ett godtagbart sätt.

- Stämmer arvodena och övriga förmåner för bolagets ledning överens med de principer som bolagsstämman godkänt och har avtalen och bolagets övriga åtgärder med närståendeakretsen uppgjorts enligt sedvanliga villkor.

- Iakttar bolaget likställighetsprincipen i sin verksamhet till exempel vid utdelningen av bilplatser och nyttjanderätt till bolagets övriga utrymmen samt vid underhållsarbeten i bolaget.

Om i bolaget till exempel har genomförts stora byggprojekt eller andra exceptionella

åtgärder, förutsätter det i allmänhet en mera detaljerad granskning.

I framtiden kan god verksamhetsgranskningssed till exempel ta sig uttryck i vid verksamhetsgranskning av bostadsaktiebolag allmänt iakttaga rekommendationer för fastighetsbranschen, annan praxis som följs i bolaget, bolagsstämman beslut och rättspraxis. I praktiken kan även god revisionsmed i tillämpliga delar påverka utvecklingen av verksamhetsgranskningsseden till exempel till de delar som revisionsleden förtydligar de vanligaste principerna för externrevision eller revisionsleden även beaktas i rekommendationerna för verksamhetsgranskningen. Avsikten är att verksamhetsgranskningen i princip ska vara årlig, om inte bolagsstämman beslutar något annat eller om det inte annars finns någon särskild orsak till granskningsåtgärder under räkenskapsperioden.

10 §. Verksamhetsgranskningsberättelse. I denna paragraf föreskrivs om verksamhetsgranskningsberättelsen och dess innehåll. I kraven på verksamhetsgranskningsberättelsen har det beaktats att verksamhetsgranskaren i allmänhet är en lekman och att granskningsberättelsen i princip endast tjänar informationsbehovet för bolagets aktieägare. Av denna orsak är kraven på verksamhetsgranskningsberättelsen mera allmänna till sin karaktär än bestämmelserna om revisionsberättelsen i 15 § i revisionslagen.

Verksamhetsgranskaren ska enligt 1 mom. avge en daterad och undertecknad verksamhetsgranskningsberättelse för varje räkenskapsperiod. Enligt momentets andra mening ska i verksamhetsgranskningsberättelsen specificeras vilket bokslut som är föremål för verksamhetsgranskningsberättelsen. Om bolaget har både en revisor och en verksamhetsgranskare avger dessa separata berättelser om sitt eget granskningsuppdrag.

Om ett bolag har flera verksamhetsgranskare kan dessa avge en gemensam berättelse. Den berättelse som avges på basis av verksamhetsgranskningen föreslås bli betydligt mindre strikt reglerad än revisionen och revisionsberättelsen. För att undvika missförstånd ska verksamhetsgranskningsberättelsen ha en tydlig rubrik som anger att det är fråga om en verksamhetsgranskningsberättelse. Den ska även avges skilt från en eventuell

revisionsberättelse och även i övrigt läggas fram så att den inte blandas samman med revisionsberättelsen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om verksamhetsgranskningsberättelsens innehåll. I berättelsen ska anges om bokslutet innehåller väsentliga uppgifter om bolagets inkomster, utgifter, medel, egna kapital och skulder och de säkerheter som bolaget ställt samt om verksamhetsberättelsen till väsentliga delar innehåller de uppgifter som avses i 10 kap. 5—7 §.

Om verksamhetsgranskaren inte har kunnat uttala sig, ska verksamhetsgranskaren på basis av 3 mom. meddela detta i verksamhetsgranskningsberättelsen. Detta kan vara nödvändigt närmast då verksamhetsgranskaren inte har kunnat genomföra en verksamhetsgranskning i tillräcklig omfattning och således inte alls kan uttala sig. Om utförandet av verksamhetsgranskningen har begränsats så att verksamhetsgranskaren inte kan ge ett rent utlåtande utan reservation, ska begränsningarna beskrivas i verksamhetsgranskningsberättelsen. Ett utlåtande med reservation ska lämnas när ett rent utlåtande utan reservation inte kan lämnas, men de faktorer som begränsar verksamhetsgranskningen inte är så betydande att de skulle förutsätta en avvikande mening. Ett utlåtande med reservation ges som ren i andra fall utom till vissa delar eller under en viss förutsättning. Avvikande mening ska ges när en reservation inte på ett tillräckligt sätt tar fram bokslutets eller verksamhetsberättelsens vilseledande karaktär eller bristfällighet.

Verksamhetsgranskaren kan i sin verksamhetsgranskningsberättelse även ge sådana andra behövliga uppgifter i anknytning till sitt uppdrag som inte skadar bolaget. Verksamhetsgranskarens prövningsrätt begränsas av tystnadsplikten (12 §).

Enligt paragrafens 4 mom. ska verksamhetsgranskaren i verksamhetsgranskningsberättelsen påpeka vissa under granskningen uppdagade omständigheter, vilkas betydelse bedöms av bolagsstämman. Kravet är lindrigare än för revisionsberättelsen, eftersom det inte har uppställts några särskilda behörighetskrav för verksamhetsgranskare och genomförandet av granskningen inte har definierats. Bestämmelsen gäller i första hand

(1 punkten) gärningar eller försummelser av de personer som avses i lagrummet, dvs. närmast styrelseledamöterna och disponenten, av vilka kan följa skadeståndsskyldighet gentemot bolaget. Enligt momentets 2 punkt ska verksamhetsgranskaren i verksamhetsgranskningsberättelsen även påpeka att en person som avses i bestämmelsen har brutit mot denna lag eller mot bolagets bolagsordning.

I 5 mom. ska på motsvarande sätt som för revisionen föreskrivas att verksamhetsgranskaren ska överlämna sin berättelse senast två veckor före det sammanträde där bokslutet ska läggas fram för fastställelse.

11 §. *Arvode och övriga kostnader.* I paragrafen föreskrivs att en verksamhetsgranskare har rätt till arvode av bolaget. I paragrafen konstateras dessutom för tydlighetens skull att bolaget också svarar för de övriga granskningskostnaderna.

12 §. *Verksamhetsgranskarens rätt att få upplysningar, skyldighet att lämna upplysningar och tystnadsplikt.* I paragrafens 1 mom. föreskrivs om styrelsens och disponentens skyldighet att biträda verksamhetsgranskaren. Bestämmelsen motsvarar i stort sett 18 § i revisionslagen. Om verksamhetsgranskarens närvaro på bolagsstämman föreskrivs i 2—4 mom. på motsvarande sätt som i 19 § 1—3 mom. i revisionslagen.

Paragrafens 5 mom. gäller verksamhetsgranskarens tystnadsplikt, och momentet motsvarar i huvudsak 25 § i den gamla revisionslagen. Avsikten är att främja aktieägarnas tillgång till information i det fall att bolagets styrelse och disponent under räkenskapsperioden eller på bolagsstämman utan grund vägrar lämna uppgifter om bolaget eller till exempel om faktorer som väsentligt påverkar en aktieägars användning av sin lägenhet eller dennes betalningsskyldighet. I praktiken finns det i bostadsaktiebolagen i allmänhet endast få sådana uppgifter som gäller bolagets verksamhet som inte ens verksamhetsgranskaren får yppa för utomstående, såsom uppgifter som ska anses som bolagets eller dess avtalsparts affärshemlighet. Sådana uppgifter kan närmast ingå i entreprenörers anbud som gäller bolagets entreprenader. Förbudet omfattar även personuppgifterna för bolagets delägare och boende

så som föreskrivs i dataskyddslagstiftningen. I praktiken motsvarar verksamhetsgranskarens skyldighet att lämna upplysningar och tystnadsplikt motsvarande skyldigheter för styrelsens ledamöter och disponenten.

Paragrafens 6 mom. är endast informativ, och i det konstateras att om verksamhetsgranskarens skadeståndsansvar föreskrivs i 24 kap.

Särskild granskning

13 §. *Beslut om särskild granskning.* I denna paragraf föreslås motsvarande bestämmelser om särskild granskning som i den gällande lagens 68 §. Bestämmelsens ordalydelse har emellertid i någon mån ändrats för att ange att endast en myndighet kan bestämma om särskild granskning och att behandlingen av ärendet på bolagsstämman i och för sig inte har någon annan betydelse för ansökan än att ange att det finns tillräckligt understöd för projektet. Bolagsstämmans majoritet kan inte på ett giltigt sätt besluta om en särskild granskning. Om ett sådant beslut fattas är det fråga om något annat, t.ex. om en särskild anvisning till bolagets revisor. Majoritetens beslut har inte heller någon betydelse för myndighetens prövning av frågan om särskild granskning ska förrättas.

Enligt paragrafens 1 mom. har en aktieägare rätt att hos länsstyrelsen kräva särskild granskning, om förslaget har behandlats och biträtts på bolagsstämman på det sätt som avses i 2 mom. I momentet föreskrivs också liksom i den gällande lagen om en månads tidsfrist för ansökan.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs på motsvarande sätt om kvalificerade minoriteter som i gällande 68 § 1 mom. Det är av avgörande betydelse för ansökan att den i bestämmelsen angivna andelen av aktieägarna har biträtt förslaget om särskild granskning. Frågan om särskild granskning kan alltid behandlas på den ordinarie bolagsstämman och dessutom på någon annan bolagsstämma på vars föredragningslista ärendet har tagits upp. I lagförslagets 6 kap. föreskrivs om en aktieägars rätt att få ett ärende behandlat på bolagsstämman samt om rätten för en minoritet av aktieägarna att få en extra bolagsstämma sammankallad.

Paragrafens 3 mom. motsvarar 68 § 2 mom. i gällande lag. Förslaget skiljer sig emellertid i det avseende från den gällande lagen att länsstyrelsens beslut kan sättas i kraft trots att det inte har vunnit laga kraft. Enligt förvaltningsprocesslagens 32 § kan besvärmyndigheten bestämma att verkställigheten ska avbrytas.

Länsstyrelsen ska bifalla ansökan om det anses föreligga vägande skäl för granskningen. I allmänhet är orsaken till granskningen misstankar om missbruk av bolagets medel eller om att bolagets ledning eller vissa aktieägare fått i pengar mätbar nytta på de övriga aktieägarnas bekostnad. Granskningen måste anknyta till rättsskyddssystemet i lagen om bostadsaktiebolag så, att genom granskningen kan fås sådana uppgifter som behövs till exempel för att väcka skadeståndstalan. Den sökande ska även kunna påvisa att det är sannolikt att till exempel uppgifter för väckande av talan möjligen kan fås genom granskningen (af Schultén, Osakeyhtiölain kommentaari I, 2003, s. 243 och 244). Å andra sidan får länsstyrelsen inte ”kräva detaljerad bevisning, ty först sedan granskningen utförts kan man veta, huruvida de framförda påståendena haft skäl för sig eller icke” (RP 27/1977, s. 77).

Inledandet av en särskild granskning innebär inte att preskriptionstiden för skadeståndstalan förlängs, vilket framgår ur 24 kap. 8 §.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 7 kap. 7 §.

Enligt 12 § i den föreslagna införandelagen tillämpas bestämmelsen i 9 kap. 13 § 3 mom. i den nya lagen om verkställbarheten av länsstyrelsens beslut, om en ansökan om särskild granskning ges in till länsstyrelsen efter den nya lagens ikraftträdande.

14 §. Särskild granskare. I denna paragraf föreslås mot 68 § 3 mom. i den gällande lagen svarande bestämmelser om en särskild granskare. På en särskild granskare ska fortsättningsvis tillämpas revisionslagens 8, 18, 19, 24—26 och 51 § samt som komplettering till den sistnämnda paragrafen aktiebolagslagens bestämmelser om en revisors skadeståndsansvar och likaså aktiebolagslagens bestämmelser om skiljeförfarande enligt bolagsordningen.

Den särskilda granskaren ska vara en fysisk person, om inte en sådan revisionssammanslutning som avses i revisionslagen väljs till särskild granskare. Den särskilda granskaren ska ha sådan insikt i och erfarenhet av frågor som gäller ekonomi och juridik som är nödvändig med hänsyn till arten och omfattningen av granskningsuppdraget. Också en annan person som uppfyller dessa krav än en revisor kan förordnas till särskild granskare.

Bolagsstämman kan inte entlediga en särskild granskare, eftersom länsstyrelsen beslutar om genomförande av en särskild granskning.

Även om det inte särskilt nämns i lagen är det klart att till särskild granskare inte ska utses en person som är försatt i konkurs eller har meddelats näringsförbud och inte heller en omyndig eller en person vars handlingsbehörighet har begränsats.

15 §. Granskningsyttrande. I denna paragraf föreslås en mot 68 § 4 mom. i den gällande lagen svarande bestämmelse om en särskild granskares yttrande. Bestämmelsen motsvarar det föreslagna 6 kap. 22 § 1 mom. till den del, att granskningsyttrandet ska hållas tillgängligt för aktieägarna på den plats som anges i stämmokallelsen i minst två veckors tid före bolagsstämman.

Paragrafen avviker från 7 kap. 9 § i aktiebolagslagen till den del, att i förslaget på samma sätt som i gällande lag beaktas att ett bostadsaktiebolag i allmänhet inte har egna kontorsutrymmen. Det är tillåtet att hålla granskningsyttrandet tillgängligt på bolagets webbsidor, men detta ersätter inte tillhandahållandet på en viss fysisk plats.

16 §. Arvode och övriga kostnader. I denna paragraf föreslås en mot 68 § 2 mom. i den gällande lagen svarande bestämmelse enligt vilken en särskild granskare har rätt att få ett arvode av bolaget. För att förtydliga rättsläget föreskrivs dessutom att bolaget också svarar för de övriga granskningskostnaderna.

I paragrafen föreslås vidare en bestämmelse enligt vilken en domstol av särskilda skäl kan ålägga en aktieägare som har ansökt om särskild granskning att helt eller delvis ersätta bolaget för granskningskostnaderna. Bestämmelsen ska tolkas restriktivt. Det är meningen att den ska tillämpas endast i undantagsfall, närmast då en aktieägare uppenbart

missbrukar sin rätt. Det är då fråga om ett sedvanligt tvistemål.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 7 kap. 10 §.

10 kap. **Eget kapital, bokslut, verksamhetsberättelse och koncern**

Detta kapitel gäller dels indelningen av bolagets eget kapital i bundet och fritt eget kapital och dels sådana förpliktelser i samband med upprättande och registrering av bokslut som det inte är ändamålsenligt att reglera i bokföringslagstiftningen som gäller alla bokföringsskyldiga.

De föreslagna bestämmelserna om eget kapital skiljer sig från bestämmelserna i 6 kap. i den gällande lagen. De viktigaste ändringarna beror på att kapitalsystemet baseras på aktier som de facto inte har något nominellt belopp samt på en därmed sammanhängande ändring av bestämmelserna om kapitalinvesteringar. Enligt förslaget kan det investerade kapitalet i stället för att i sin helhet redovisas som bundet eget kapital, tas upp antingen i aktiekapitalet, byggnadsfonden eller i det fria egna kapitalet, dvs. avsätts till fonden för inbetalt fritt eget kapital.

I kapitlet föreskrivs huvudsakligen i enlighet med 6 kap. i den gällande lagen om bostadsaktiebolags bokslut. Avsikten med förslaget är också att förenkla informationsbestämmelserna.

Enligt förslaget ska i kapitlet också tas in en definition av koncernbegreppet. I definitionen hänvisas till begreppet bestämmande inflytande som definieras i bokföringslagens 1 kap. 5 §. Avsikten är, avvikande från den gällande lagen, att även ett moderbolag som har formen av ett bostadsaktiebolag ska upprätta koncernbokslut, om de gränsvärden för upprättande av koncernbokslut som fastställs i bokföringslagen överskrids eller om bolaget delar ut medel. Koncerndefinitionen har samma innehåll som i den nya aktiebolagslagen.

Bestämmelserna i kapitlet avviker från 8 kap. i aktiebolagslagen närmast genom att i lagen om bostadsaktiebolag fortfarande tillåts att aktiernas teckningspris även tas upp i byggnadsfonden (jfr överkursfonden i den gamla lagen om aktiebolag). På grund av

grynderentreprenadssystemet behövs det fortfarande en möjlighet att använda byggnadsfonden. Det ska fortfarande inte föreskrivas om givande av uppgifter om närståendelån eller om registrering av bokslutet. Aktieägarnas informationsbehov om närståendelån tillfredsställs genom att bostadsaktiebolaget enligt förslaget får bevilja lån till någon i närståendekretsen endast med bolagsstämmans beslut med kvalificerad majoritet eller med samtliga aktieägares samtycke. När det gäller bostadsaktiebolag har det inte framkommit något behov av att föreskriva om en skyldighet att registrera bokslutet på det sätt som i aktiebolagslagen. Om ett bostadsaktiebolags skyldighet att ge kopior av bokslutshandlingarna föreskrivs i 3 kap. 11 § i bokföringslagen.

I 13 och 14 § i den föreslagna införandelagen föreskrivs om övergångsarrangemang vad gäller reservfonden, bokslutet och verksamhetsberättelsen.

Eget kapital

1 §. *Indelning och användning av eget kapital.* I denna paragraf definieras de olika slag av eget kapital som kan finnas i ett bostadsaktiebolag. Förslaget skiljer sig i sak från den gällande lagens 73 §, även om regleringstekniken i stor utsträckning är densamma.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs att ett aktiebolags eget kapital indelas i bundet och fritt eget kapital. Enligt paragrafens 2 mom. hänförs till det bundna egna kapitalet aktiekapitalet, byggnadsfonden och uppskrivningsfonden samt i bokföringslagen avsedda övriga fonder som grundar sig på icke-realiserade uppskrivningar. Den sistnämnda är en sådan fond för verkligt värde som t.ex. avses i 5 kap. 2 a § i bokföringslagen.

Enligt momentet hänförs uppskrivningsfonden till det bundna egna kapitalet på samma sätt som i aktiebolagslagen. Materiel- la bestämmelser om uppskrivningsfonden finns i bokföringslagen, enligt vars 5 kap. 17 § ett jord- eller vattenområde och vissa värdepapper som hör till bestående aktiva får skrivas upp.

Med avvikelse från den gällande lagen får uppskrivningsfonden inte användas för ök-

ning av aktiekapitalet. Enligt den föreslagna 15 kap. 1 § 2 punkten kan för fondförhöjning användas endast fritt eget kapital och byggnadsfonden samt, i gamla bolag, eventuella reservfonder som till sina villkor kan jämföras med eget kapital eller byggnadsfonden. En överföring av uppskrivningsfonden till aktiekapitalet motsvarar inte bokföringslagens 5 kap. 17 § om användning av fonden. Det är också inkonsekvent att uppskrivning får användas för att öka aktiekapitalet om det på grund av den osäkerhet som uppskrivningen är förknippad med inte är tillåtet att dela ut uppskrivningen till aktieägarna.

I enlighet med vad som gäller uppskrivningsfonden får inte heller fonden för verkligt värde eller omvärderingsfonden användas för att öka aktiekapitalet.

Det har inte ansetts nödvändigt att i momentet ta in ett omnämnande om att det fria egna kapitalet minskas av förlust. Detta är klart utan någon uttrycklig bestämmelse om saken.

I lagen uppräknas således endast posterna av bundet eget kapital. Övriga poster av eget kapital hänförs enligt 3 mom. till det fria egna kapitalet. Den i 2 § i detta kapitel avsedda fonden för inbetalt fritt eget kapital är som namnet anger utdelningsbar. Också eventuella övriga fonder hänförs till det fria egna kapitalet.

I paragrafens 4 mom. konstateras för att underlätta tillämpningen av lagen att en reservfond som bildats före den 1 januari 1992 ska tas upp under bostadsaktiebolagets eget kapital på det sätt som motsvarar reservfondens villkor. Enligt 96 § 2 mom. i den gällande lagen har man varit tvungen att ombilda en reservfond som ingått i ett bostadsaktiebolags balansräkning före nämnda datum till en byggnadsfond senast vid det andra bokslut som upprättas sedan nämnda lag trädde i kraft. I praktiken har en del av reservfonderna till sina villkor inte motsvarat en byggnadsfond, varför de inte har ombildats till byggnadsfonder. Det är även möjligt att reservfonden i vissa bolag inte har ombildats till en byggnadsfond, trots att så borde ha gjorts. Av dessa orsaker föreskrivs i detta moment att reservfonder som bildats före den gällande lagens ikraftträdande ska tas upp

under bostadsaktiebolagets eget kapital på det sätt som motsvarar fondvillkoren.

I paragrafens 5 mom. föreslås för klarhetens skull en bestämmelse om att bestämmelser om utbetalning av eget kapital, utom i detta kapitel, också finns i 11, 15, 17 och 18 kap. De frågor som gäller användningen av eget kapital utgör en så central del av bolagsrätten att denna hänvisning anses vara nödvändig.

Paragrafens 1 och 2 mom. avviker från 8 kap. 1 § 1 mom. i aktiebolagslagen så, att i bostadsaktiebolag fortfarande tillåts att aktiens teckningspris även kan antecknas i byggnadsfonden, som motsvarar den överkursfond som avses i den gamla lagen om aktiebolag. Den avvikande regleringen är nödvändig med tanke på grynderentreprenadssystemet. Paragrafens 4 mom. motsvarar 8 kap. 1 § 2 mom. i aktiebolagslagen. Paragrafens 3 mom. är nödvändig för att beakta de situationer som avses i övergångsbestämmelsen i 96 § 2 mom. i den gällande lagen.

2 §. Fonden för inbetalt fritt eget kapital. Enligt förslaget ska den del av aktiernas teckningspris som inte tas upp i aktiekapitalet eller i byggnadsfonden avsättas till fonden för inbetalt fritt eget kapital. Detta gäller både i bildningsskedet och vid en aktieemission. I praktiken kan det finnas behov av investeringar i fritt eget kapital till exempel i bolag, som besitter en fastighet som i bildningsskedet endast delvis bebyggs i det syfte att på fastigheten senare byggs nya lägenheter som kommer i aktieägarnas besittning, och till vilka berättigande aktier erbjuds för teckning i ett senare skede.

En optionsrätts eventuella teckningspris ska avsättas till fonden för inbetalt fritt eget kapital, om inte något annat beslutas.

Till fonden ska avsättas också sådana andra placeringar av eget kapital som inte avsätts till någon annan fond. Det kan t.ex. vara fråga om en aktieägars vederlagsfria investering i bolaget.

Till fonden för inbetalt fritt eget kapital ska också avsättas belopp varmed aktiekapitalet nedsätts och som inte betalas ut till aktieägarna eller används för täckning av förlust. Bokföringsbestämmelserna avgör om till fonden också ska avsättas kapitalökning som tillfallit bolaget till exempel vid en fusion

och som inte tas upp i aktiekapitalet och eller kan anses öka vinstmedlen. Bolagsrättsligt finns inget hinder för detta.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 8 kap. 2 §.

Bokslut och verksamhetsberättelse

3 §. Tillämpning av bokföringslagen. I denna paragraf föreskrivs på motsvarande sätt som 69 § 1 mom. första meningen i den gällande lagen och närmast för klarhetens skull att bokslutet ska upprättas i enlighet med bokföringslagen och detta kapitel. Eftersom verksamhetsberättelsen enligt bokföringslagen inte längre utgör en del av bokslutet, nämns i den föreslagna bestämmelsen också att verksamhetsberättelsen ska upprättas i enlighet med bokföringslagen. Bestämmelsen har betydelse framför allt när det gäller skadestånd. Ett bokslut som har upprättats i strid med bokföringslagen och redovisningsstandarderna, såsom Bokföringsnämndens allmänna anvisningar, strider enligt denna bestämmelse också mot lagen om bostadsaktiebolag.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 8 kap. 3 §.

4 §. Räkenskapsperiod. Enligt förslaget föreskrivs om bolagets räkenskapsperiod i avtalet om bildande eller i bolagsordningen, när bolaget bildas. Om räkenskapsperioden bestäms i avtalet om bildandet kan bolagsstämman besluta om ändring av räkenskapsperioden med enkel majoritet, om inte något annat följer av bolagsordningen. Bestämmelser om räkenskapsperioden kan emellertid tas in också i bolagsordningen, vilket innebär att bestämmelserna om ändring av bolagsordningen ska iaktas t.ex. vid ändring av räkenskapsperioden. Bestämmelsen avviker från 8 § 13 punkten i den gällande lagen, enligt vilken räkenskapsperioden alltid ska bestämmas i bolagsordningen. Det anses emellertid vara onödigt besvärligt att ändra räkenskapsperioden. Dessutom har i bolagsordningen ofta tagits in sådana särskilda bestämmelser om den första räkenskapsperiodens längd som inte har någon betydelse för bolagets senare verksamhet. Avsikten med förslaget är inte att utesluta alternativet att i avtalet om bildande föreskrivs endast om den

första avvikande räkenskapsperioden medan räkenskapsperioden i övrigt bestäms i bolagsordningen.

Om bolagsordningen senare ändras så att bestämmelsen om räkenskapsperioden lämnas bort, är situationen i fråga om ändring av räkenskapsperioden därefter densamma som när räkenskapsperioden har bestämts i avtalet om bildande. Också ett bolag som har bildats före ikraftträdandet av den nya lagen kan förfara på detta sätt.

I samband med beredningen av propositionen har det övervägts om det är nödvändigt att fortfarande kräva att om räkenskapsperioden avviker från aktiebolagslagen alltid ska föreskrivas i bolagsordningen. En ändring av räkenskapsperioden med majoritetsbeslut när om räkenskapsperioden endast föreskrivits i avtalet om bolagsbildning är mindre problematisk i ett bostadsaktiebolag än i ett vanligt aktiebolag, eftersom räkenskapsperiodens resultat och utdelningsbara medel i ett bostadsaktiebolag i allmänhet inte har samma betydelse för aktieägarna som i ett aktiebolag. Bibehållandet av den aktiebolagsrättsliga regleringens enhetlighet talar för att räkenskapsperioden kan definieras på samma sätt i bostadsaktiebolag som i vanliga aktiebolag.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 8 kap. 4 §.

5 §. Verksamhetsberättelse. Enligt förslaget ska i verksamhetsberättelsen tas in vissa uppgifter som enligt den gällande lagen ska lämnas i bokslutets noter. Genom att informationen koncentreras till ett ställe förtydligas bokslutsinformationen.

De föreslagna bestämmelserna om informationsskyldighet skiljer sig i någon mån från bestämmelserna om bokslutsnoter i 71 § och bestämmelserna om verksamhetsberättelsen i 72 § i den gällande lagen om bostadsaktiebolag.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs om skyldigheten att i verksamhetsberättelsen alltid ta in den information som lagen förutsätter. Ett bostadsaktiebolag ska sålunda upprätta en verksamhetsberättelse också då det inte med stöd av bokföringslagen skulle behöva upprätta någon sådan. Minimikravet är att i verksamhetsberättelsen läggs fram de uppgifter som avses i denna lag, varför verksamhetsbe-

rättelsens uppgifter som grundar sig på bokföringslagen kan läggas fram som noter så som föreskrivs i bokföringslagen.

I verksamhetsberättelsen ska enligt 2 mom. ges uppgifter om

- hur bolagsvederlaget har använts, om det kan uppbäras enligt olika grunder för olika ändamål (1 punkten),

- de huvudsakliga villkoren för kapitallån och den icke kostnadsförda räntan (2 punkten),

- vilka servitut och inteckningar som belastar bolagets egendom (3 punkten),

- hur budgeten har följts upp och en tillräcklig utredning om väsentliga avvikelser från budgeten (4 punkten),

- en uppskattning om den sannolika utvecklingen (5 punkten), och

- styrelsens förslag till disposition av vinsten och till eventuell utbetalning av annat fritt eget kapital (6 punkten). Till kategorin annat fritt eget kapital kan höra t.ex. medel som i samband med en emission har avsatts till fonden för inbetalt fritt eget kapital. Om utbetalning av annat fritt eget kapital inte föreslås behöver detta inte nämnas.

Momentet motsvarar i huvudsak 71 § 2 punkten och 72 § i den gällande lagen. Kraven på uppgifter när det gäller genomförandet av budgeten ska dock preciseras så, att om väsentliga avvikelser från budgeten ska läggas fram en tillräcklig utredning. Väsentligheten bör bedömas såväl absolut som i förhållande till bostadsaktiebolagets storlek. Även om avvikelser procentuellt sett är stora i eurobelopp liten, uppkommer inte ens i fråga om ett litet bolag i allmänhet någon särskild utredningsskyldighet. Å andra sidan är framför allt avvikelser från budgeten som anknyter till stora reparationsprojekt typiska exempel på sådana fall där en kostnadsutveckling som betydligt avviker från den planerade utlöser utredningsskyldigheten. Kravet på tillräcklig utredning innebär i praktiken att avvikelserna och dess orsak nämns särskilt i verksamhetsberättelsen. Om avvikelserna endast framgår i form av siffror i budgetjämförelsen uppfylls utredningsskyldigheten däremot inte.

Som en ny uppgift i verksamhetsberättelsen fogas till lagen även ett krav på en uppskattning om den sannolika kommande ut-

vecklingen. Motsvarande krav ingår i 3 kap. 1 § 6 mom. i bokföringslagen. När det gäller bostadsaktiebolag skulle det dock inte vara fråga om en uppskattning om den kommande affärsverksamheten, utan om för sådana bolag typisk verksamhet, särskilt när den har betydande kostnadseffekter. Exempel på sådan verksamhet är pågående eller planerade större reparations- eller förnyelseprojekt. En avvikande kostnadsutveckling som framgått efter räkenskapsperiodens slut eller som är tydligt förutsägbar och som har en väsentlig inverkan på bolagets ekonomi, ska i mån av möjlighet uppskattas och anmälas i detta sammanhang.

Paragrafen avviker från 8 kap. 5 § i aktiebolagslagen endast när det gäller skyldigheten att utarbeta verksamhetsberättelse och kraven på uppgifter i anknytning till bostadsaktiebolagets syfte och verksamhet när det gäller användningen av bolagsvederlaget, servitut och inteckningar och genomförandet av budgeten samt kraven på uppgifter om den sannolika utvecklingen.

I fråga om tillämpningen av bokföringslagen på bostadsaktiebolags verksamhetsberättelse gäller bokföringsnämndens allmänna anvisning om bokföring och bokslut i fråga om bostadsaktiebolag och andra ömsesidiga fastighetsbolag, dess allmänna anvisning om upprättande av verksamhetsberättelse av den 12 september 2006 och dess utlåtande om upprättande av verksamhetsberättelse i bostadsaktiebolag (1794/13.2.2007).

I praktiken kan de omfattande kraven på verksamhetsberättelsens innehåll i 3 kap. 1 § 5 mom. i bokföringslagen bli tillämpliga endast i mycket stora bostadsaktiebolag som överskrider gränsvärdena i 3 kap. 9 § 2 mom. i bokföringslagen.

I praktiken är det oftast tillräckligt att i bostadsaktiebolagets verksamhetsberättelse på basis av 3 kap. 1 § 6 mom. i bokföringslagen läggs fram uppgifter om väsentliga händelser under räkenskapsperioden och efter dess utgång. I bostadsaktiebolag kan dessa krav uppfyllas enligt hävdvunnen praxis så att i verksamhetsberättelsen läggs fram bland annat grundläggande uppgifter om bolaget och dess förvaltning, uppgifter om förbrukning, gjorda och kommande reparationer och projektkalkyler. I de grundläggande uppgifterna

om bolaget ingår även uppgifter om grunden för besittningen av fastigheten och byggnaden. Bland annat dessa uppgifter som läggs fram enligt hävdvunnen praxis behövs även för att ge riktiga och tillräckliga uppgifter om resultatet av bolagets verksamhet och dess ekonomiska ställning enligt 3 kap. 2 § i bokföringslagen.

På grund av bostadsaktiebolags syfte och verksamhet behöver i deras verksamhetsberättelse i princip inte nämnas något om den forsknings- och utvecklingsverksamhet som avses i 3 kap. 1 § 6 mom. i bokföringslagen.

För tydlighetens skull bör i bostadsaktiebolags verksamhetsberättelse läggas fram de uppgifter som grundar sig på bokföringslagen även i de fall när de enligt bokföringslagen alternativt kunde läggas fram i form av noter.

Enligt bokföringsnämndens allmänna anvisning om upprättande av verksamhetsberättelse (punkt 2.14.3.3) ska verksamhetsberättelseuppgifter som endast grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag för tydlighetens skull döpas till "verksamhetsberättelseuppgifter enligt lagen om bostadsaktiebolag".

6 §. Verksamhetsberättelsens uppgifter om strukturella och finansiella arrangemang. I paragrafens 1 punkt föreskrivs på motsvarande sätt som enligt hänvisningsbestämmelsen i 72 § (hänvisning till 1 kap. 9 § 2 mom. I meningen i den gamla lagen om aktiebolag) om uppgifterna om att bolaget har blivit moderbolag samt om fusion och delning. Enligt 2 punkten ska av verksamhetsberättelsen framgå det huvudsakliga innehållet i emissionsbeslut som har fattats under räkenskapsperioden och enligt 3 punkten ska av verksamhetsberättelsen framgå beslut som har fattats om emission av optionsrätter. De föreslagna bestämmelserna motsvarar i praktiken 11 kap. 9 § 4 mom. i den gamla lagen om aktiebolag som tillämpas på basis av en hänvisning i den gällande lagen. De gäller emellertid alla beslut om emission av aktier och optionsrätter. Som det huvudsakliga innehållet i beslut kan i samband med en aktieemission anses åtminstone teckningspriset, grunderna för bestämmande av teckningspriset, orsaken till en eventuell avvikelse från företrädesrätten att teckna aktier samt vem som har teckningsrätt. En viktig uppgift är

naturligtvis om personer som hör till närståendekretsen har kunnat delta i emissionen. En sådan uppgift ska emellertid lämnas endast om den utan svårigheter kan utredas och om den är relevant. T.ex. när det är fråga om en riktad emission är en uppgift om närståendes deltagande i emissionen inte nödvändigtvis en relevant uppgift.

Uppgifter som är relevanta när det gäller optionsrätten är vilka som är teckningsberättigade, teckningspriset, teckningstiden och hur många aktier som kan tecknas. Besluten behöver emellertid inte återges i sin helhet.

I paragrafens 4 punkt föreskrivs dessutom om verksamhetsberättelsens uppgifter gällande de huvudsakliga villkoren för aktieteckning som baserar sig på tidigare emitterade optionsrätter. I paragrafens 5 punkt föreskrivs på motsvarande sätt om verksamhetsberättelsens uppgifter om styrelsens gällande fullmakter att emittera aktier samt optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 8 kap. 7 §.

7 §. Verksamhetsberättelsens uppgifter om egna aktier. Enligt denna paragraf ska uppgifter lämnas om egna aktier som innehas av bolaget och dess dottersammanslutningar. Bestämmelserna motsvarar skyldigheten att lämna uppgifter i 71 § i den gällande lagen, med de ändringar som beror på att aktierna inte har något nominellt belopp. Eftersom det enligt lagförslagets 13 kap. blir möjligt att ta emot egna aktier som pant, har till bestämmelsen fogats ett omnämnande om aktier som mottagits som pant. Egna aktier kan tillfalla bolaget på många olika sätt, t.ex. i olika inlösesituationer, i samband med fusion och delning samt utan vederlag. Bestämmelserna gäller också aktier som har tillfallit bolaget vid sådan gratisemission som avses i lagförslagets 13 kap. 18 §.

Paragrafens 1 mom. motsvarar i huvudsak 17 kap. 9 a § 1 mom. och första meningen i 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som tillämpas på basis av hänvisningen i 71 § i den gällande lagen. Enligt 3 mom. ska aktier som bolaget förvärvat på annat sätt och som bolaget mottagit som pant uppges separat. Detsamma gäller aktier som innehas av bolaget och dess dottersammanslutningar.

Enligt momentet ska utöver överlåtelse nämnas också ogiltigförklaring, för att det ska vara möjligt att med ledning av verksamhetsberättelsen bilda sig en helhetsuppfattning om vad som skett med bolagets innehav av egna aktier.

I paragrafens 2 *mom.* föreskrivs vilka närmare uppgifter som ska ges om egna aktier. Bestämmelsen gäller egna aktier och moderbolagets aktier som bolaget under räkenskapsperioden förvärvat och mottagit som pant samt avyttring och ogiltigförklaring av dessa. Förslaget motsvarar gällande 71 §, även om det har ansetts möjligt att i någon mån begränsa de uppgifter som ska lämnas. Från aktieägarnas och borgenärernas synpunkt är det t.ex. inte nödvändigt att uppge vilken dag bolaget har förvärvat aktierna. Enligt momentets 1 *punkt* ska det uppges hur aktierna har hamnat hos bolaget, dvs. genom förvärv, inlösen eller eventuellt på något annat sätt. Enligt momentets 2 *punkt* ska aktiernas antal och relativa andel av samtliga aktier uppges. Enligt momentets 3 *punkt* ska det uppges vilket vederlag som har betalats för aktierna både då bolaget förvärvat och avytttrat dem.

I paragrafens 3 *mom.* finns en bestämmelse som svarar mot 11 kap. 9 a § 3 *mom.* i den gamla lagen om aktiebolag, som tillämpas på basis av en hänvisning i 71 § i den gällande lagen, enligt vilken en närstående från vilken aktier har mottagits eller till vilken aktier har överlåtit ska nämnas vid namn. En förutsättning är naturligtvis att det skäligen kan utredas att överlåtaren eller förvärvaren hör till närståendekretsen.

I momentet föreskrivs också att aktier som bolaget innehar och har mottagit som pant ska uppges separat.

Paragrafen avviker från 8 kap. 8 § i aktiebolagslagen endast i fråga om de uppgifter om lägenheten som ska anges för de egna aktierna, vilket anknyter till bostadsaktiebolagets syfte och verksamhet.

8 §. Koncernbokslut. Avvikande från den gällande lagen föreslås det att skyldigheten att upprätta koncernbokslut ska utvidgas så, att även ett moderbolag som har formen av ett bostadsaktiebolag ska upprätta koncernbokslut, om de gränsvärden för upprättande av koncernbokslut som fastställs i bokfö-

ringslagen överskrids eller om bolaget delar ut medel till aktieägarna. Det är nödvändigt att skyldigheten att upprätta koncernbokslut för vanliga aktiebolag även tillämpas på bostadsaktiebolag, eftersom en koncern utgör en ekonomisk helhet.

Skyldigheten att upprätta koncernbokslut bestäms för bokföringsskyldigas vidkommande med stöd av bokföringslagens 6 kap. 1 §. I bestämmelsen föreskrivs om skyldigheten att upprätta koncernbokslut också för sådana företag som med iakttagande av internationella redovisningsstandarder upprättar koncernbokslut. Enligt bokföringslagens 6 kap. 1 § 3 *mom.* behöver små koncerners moderbolag inte upprätta koncernbokslut.

Enligt paragrafens 1 *mom.* ska koncernbokslut, utöver vad som i övrigt föreskrivs, upprättas i enlighet med detta kapitel.

Enligt förslagets 2 *mom.* ska moderbolaget alltid upprätta ett koncernbokslut om det betalar ut medel till aktieägarna. I praktiken blir skyldigheten att upprätta koncernbokslut på basis av utbetalning av medel aldrig tillämplig i ett vanligt bostadsaktiebolag. Å andra sidan har vissa bostadsaktiebolag så stora andra inkomster än vederlagsinkomster, att till exempel vinstutdelning kan bli möjlig. För fastställande av ett krav talar också att det belopp som inflyter till bolaget vid en aktieteckning även helt kan tas upp under fritt eget kapital, vilket ökar möjligheterna att betala ut medel.

Även om koncernens ekonomiska ställning inte formellt utgör något kriterium för utbetalning av medel, kan koncernens ekonomiska ställning ha betydelse både när ett utbetalningsbeslut fattas och när beslutets tillbörlighet i ett senare skede bedöms.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 8 kap. 9 §.

9 §. Bokföringsnämndens anvisningar och utlåtanden. Enligt 69 § 1 *mom.* i den gällande lagen kan bokföringsnämnden så som stadgas i bokföringslagen ge anvisningar och utlåtanden om uppgörandet av bokslut för bostadsaktiebolag. Även om upprättandet av bokslut numera regleras mera omfattande i bokföringslagstiftningen än då gällande lag om bostadsaktiebolag trädde i kraft, har vissa specialbestämmelser lämnats kvar i lagen om bostadsaktiebolag. Med tanke på enhetlighe-

ten i tolkningen av dessa bestämmelser är det motiverat att bokföringsnämnden alltså har rätt att ge anvisningar och utlåtanden också om bokslutsbestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag. Bestämmelsens ordalydelse har preciserats så att i den uttryckligen hänvisas till vad som i bokföringslagens 8 kap. 2 § föreskrivs om bokföringsnämnden. Bestämmelsens ordalydelse har också preciserats så att bokföringsnämndens rätt att ge anvisningar och utlåtanden endast gäller tillämpningen av bestämmelserna om upprättande av bokslut i lagen om bostadsaktiebolag.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 8 kap. 11 §.

Koncern

10 §. Koncern. I denna paragraf definieras begreppet koncern. Definitionen i paragrafens 1 mom. är baserad på begreppet bestämmande inflytande i bokföringslagens 1 kap. 5 §. I paragrafens 2 mom. föreskrivs på motsvarande sätt som i 8 kap. 12 § 2 mom. i aktiebolagslagen och 1 kap. 5 § 2 mom. i bokföringslagen om delat och indirekt bestämmande inflytande. Avsikten med paragrafens 3 mom. är att underlätta tolkningen av hänvisningen i 1 mom. Enligt momentet avses med en bokföringsskyldig enligt bokföringslagens 1 kap. 5 § i detta sammanhang ett aktiebolag, dvs. ett moderbolag. Med ett målföretag enligt den nämnda paragrafen i bokföringslagen avses andra inhemska eller utländska sammanslutningar eller stiftelser, dvs. dottersammanslutningar. Ett bostadsaktiebolag kan ha bestämmanderätt över en stiftelse t.ex. då bolaget enligt stiftelsens stadgar kan utse över hälften av medlemmarna i stiftelsens styrelse eller motsvarande organ.

Koncerndefinitionen motsvarar definitionen i bokföringslagen. Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 8 kap. 12 §.

11 kap. Utbetalning av medel

Beständigheten för bostadsaktiebolagets kapital är, såsom konstateras i lagförslagets 1 kap. 7 §, en av bostadsaktiebolagsrättens grundläggande principer. Av denna anledning regleras i detalj de situationer där bolagets medel kan betalas ut till aktieägarna. I kapitlet föreslås allmänna bestämmelser som gäller alla utbetalningssituationer (1—4 §), bestämmelser om vinstutdelning och minskning av en fond som hänförs till det fria egna kapitalet (5 och 6 §) samt vissa andra bestämmelser om utbetalning av medel (7 och 8 §). De motsvarar i huvuddrag bestämmelserna i 12 kap. i den gamla lagen om aktiebolag, som tillämpas på basis av hänvisningen i 76 § och 3 § 1 mom. 6 punkten i den gällande lagen. I lagförslaget ingår emellertid också viktiga nyheter.

De grundläggande begreppen när det gäller utbetalning av medel har preciserats. I förslaget räknas upp de lagliga sätten för utbetalning av medel till aktieägarna (1 § 1 mom.). Vidare konstateras att som olaglig utbetalning anses andra transaktioner som utan någon ekonomisk grund som anknyter till bolagets syfte och verksamhet minskar bolagets tillgångar eller ökar dess skulder (1 § 2 mom.).

En viktig nyhet är bestämmelsen i 2 § om att bolagets solvens ska tryggas i alla utbetalningssituationer. Detta är en tilläggsförutsättning för utbetalning av medel, vilket innebär att en förutsättning för t.ex. vinstutdelning fortfarande också är att bolaget enligt sin balansräkning har fritt eget kapital. En förutsättning för minskning av aktiekapitalet är på motsvarande sätt också att borgenärs-skyddsförfarandet iakttas. Dessa frågor behandlas i den allmänna motiveringen. Bestämmelsen om olaglig utbetalning av medel i 4 § gäller å andra sidan också utbetalning till andra än aktieägare. Bolagsstämman kan enligt förslaget bemyndiga styrelsen att besluta om vinstutdelning.

Bestämmelserna om finansiering av förvärv av egna aktier har preciserats och överträdelse av dessa bestämmelser jämföras inte längre med olaglig utbetalning.

Kapitlet innehåller inga bestämmelser som begränsar ett moderbolags rätt att betala ut medel på basis av en koncernbalansräkning och inte heller någon annan utbetalningsbe-

gränsning i koncernförhållanden. I lagen har inte tagits in någon specialbestämmelse om preskription av rätten till vinstutdelning, vilket innebär att en sådan fordran vanligen preskriberas enligt 5 § 1 mom. i lagen om preskription av skulder, om inte annat följer av skuldebrevslagens 25 §.

Den föreslagna regleringen avviker från aktiebolagslagen så, att i lagen om bostadsaktiebolag fortfarande inte föreskrivs om ändring av ett bostadsaktiebolags lagstadgade syfte eller verksamhet eller om minoritetsaktieägares rätt till utdelning. I ett bostadsaktiebolag ska inte heller tillåtas givande av egentliga gåvor och beviljande av lån och säkerhet ska tillåtas närmast för sådana som inte hör till bolagets närstående krets för underhåll eller användning av en fastighet eller byggnad. Förstnämnda avvikelser från aktiebolagslagen motsvarar den gällande lagen om bostadsaktiebolag. Om givande av sedvanliga smärre jul- eller bemarkelsedagsgåvor till fastighetsskötare eller styrelsens ledamöter i ett bostadsaktiebolag behöver inte föreskrivas uttryckligen, eftersom sådana åtgärder inom bolagsrätten inte anses som gåvor, utan anses ske mot vederlag. Däremot är det inte nödvändigt att tillåta att bostadsaktiebolag ger andra, egentliga gåvor — donationer — utan samtliga delägars samtycke, eftersom dessa påverkar det vederlag som tas ut av aktieägarna. Bestämmelsen om utlåning motsvarar i huvudsak 76 § i gällande lag.

Allmänna bestämmelser

1 §. Utbetalningssätt. I paragrafens 1 mom. räknas upp de lagliga sätten för utbetalning av medel till aktieägarna. I 2 mom. föreskrivs om annan medelsanvändning som anses vara olaglig utbetalning. I kapitlets 4 § föreskrivs om återbetalningsskyldighet till följd av olaglig utbetalning, i lagförslagets 24 kap. föreskrivs om skadeståndsansvar och i lagförslagets 27 kap. 1 § om straffrättsliga påföljder.

Paragrafens 1 mom. motsvarar i det närmaste 12 kap. 1 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som tillämpas på basis av hänvisningen i 3 § 1 mom. 6 punkten i den gällande lagen, och de lagliga utbetalningssätt som räknas upp i momentet består av för-

farande som innebär att bolagets tillgångar minskas antingen helt vederlagsfritt eller på så sätt att bolaget får egna aktier som vederlag. I dessa situationer är det inte fråga om verksamhet i överensstämmelse med bolagets syfte utan i första hand om prestationer som sker utan något verkligt vederlag. Vid sådan utbetalning som avses i momentet är mottagarna bolagets aktieägare.

I lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs vidare om andra situationer där bolagets tillgångar minskas utan något samband med den egentliga verksamheten. Som ett exempel kan nämnas fusion, där andra tillgångar än aktier överlämnas som vederlag. I sådana fall betalas emellertid medlen från det övertagande bolaget till det överlåtande bolagets aktieägare som vederlag för det överlåtande bolagets fastighet, byggnad och övriga verksamhet, vilket innebär att det snarare är fråga om en situation som kan jämföras med ett köp än om utbetalning av medel.

I momentets 1 punkt nämns utbetalning av vinst (vinstutdelning) samt utbetalning från en fond som hänförs till det fria egna kapitalet. Dessa utbetalningssituationer nämns i samma punkt, eftersom på utbetalning från en fond som hänförs till det fria egna kapitalet enligt 5 och 6 § tillämpas samma principer som på vinstutdelning. I momentets 2 punkt nämns minskning av aktiekapitalet, vilket innebär att det borgenärsskyddsförfarande som föreskrivs i 17 kap. blir tillämpligt. I momentets 3 punkt nämns förvärv och inlösen av egna aktier, som regleras både i 2 kap. och i 18 kap. I lagförslagets 2 kap. 5 § föreskrivs om bolagets eventuella inlösenrätt då aktier byter ägare. I lagförslagets 18 kap. föreskrivs om andra förvärvs- och inlösen-situationer. I momentets 4 punkt föreskrivs om utbetalning i samband med upplösning eller avregistrering av bolaget. Lagförslagets 22 kap. innehåller särskilda bestämmelser om dessa situationer.

I lagen om bostadsaktiebolag föreslås inga bestämmelser om koncernbidrag som förekommer i samband med beskattningen. Från bolagsrättslig synpunkt kan sådana bidrag närmast betraktas som vinstutdelning eller eventuellt som lån. Enligt föreslagna 6 § 4 mom. kan utdelningsbara medel betalas ut också på något annat sätt, om aktieägarna är

eniga om saken. Från bolagsrättslig synpunkt är det naturligtvis inte möjligt att t.ex. betala vederlagsfritt koncernbidrag till moderbolaget utan att på motsvarande sätt kompensera minoritetsaktieägarna eller få deras samtycke för förfarandet.

Som olaglig utbetalning av medel anses enligt paragrafens 2 mom. alla sådana förfaranden utöver de lagliga utbetalningssätt som räknas upp i 1 mom., där bolagets tillgångar minskas utan någon ekonomisk grund som anknyter till bolagets syfte och verksamhet. Med hjälp av definitionen kan olaglig utbetalning skiljas från en laglig transaktion, men avsikten med definitionen är inte att täcka alla former av olaglig utbetalning av medel. Motsvarande definition finns inte i den gällande lagen, men den torde motsvara gällande rätt.

En prestation som är baserad på en ekonomisk grund som anknyter till bolagets syfte och verksamhet anses inte som en utbetalning av medel t.ex. vid en bedömning av den återbetalningsskyldighet som avses i kapitlets 4 §, dvs. då till bolaget återköps finansiella instrument som det har emitterat. Om ett sådant förvärv är ekonomiskt motiverat och sålunda förenligt med syftet med bolagets verksamhet är utgångspunkten den att förvärvet stämmer överens med lagen om bostadsaktiebolag. Bolaget kan sålunda i allmänhet köpa t.ex. optionsrätter som berättigar till egna aktier till gängse pris, även om säljaren är en aktieägare.

Vid bedömningen av frågan om en ekonomisk grund föreligger är det inte väsentligt om transaktionen i efterhand visar sig vara förlustbringande för bolaget, utan på vilken grund åtgärden har genomförts, dvs. om ändamålet har varit ekonomiskt med tanke på bolagets syfte och verksamhet eller inte. Det är av avgörande betydelse om beslutsfattarna borde ha vetat att beslutet inte var ekonomiskt motiverat med tanke på bolagets syfte och verksamhet.

Begreppet affärshändelser definieras i bokföringslagen. Enligt bokföringslagens 2 kap. 1 § ska den bokföringsskyldige i bokföringen som affärshändelser notera utgifter, inkomster, finansiella transaktioner samt därtill hörande rättelse- och överföringsposter. Enligt motiveringen till bokföringslagen är en utgift

det i pengar angivna vederlaget för en produktionsfaktor medan en inkomst är det i pengar angivna vederlaget för en prestation. Finansiella transaktioner är kapitalinvesteringar och återbetalningar av sådana samt vinstutdelning och likaså av sådana samt av inkomster och utgifter föranledda kassainbetalningar och kassautbetalningar. Begreppet är sålunda mycket omfattande. Exempel på sådan olaglig utbetalning som avses här är försäljning av egendom och tjänster till underpris eller köp av egendom och tjänster till överpris samt utlåning på marknaden mot förhållandevis alltför låg ränta eller inlåning mot alltför hög ränta.

I momentet behandlas inte uttömmande alla typer av olaglig utbetalning av medel. I 1 mom. räknas upp de tillåtna utbetalningssätten men i momentet föreskrivs inte att utbetalning som sker i enlighet med dem alltid är laglig. En utbetalning som annars sker enligt 1 mom. men strider mot t.ex. solvensbestämmelsen i 2 § är olaglig. Också riktat förvärv av egna aktier till överpris är olagligt eftersom det strider mot likställighetsprincipen.

I rättspraxis gällande ömsesidiga fastighetsaktiebolag har under begränsningarna för utbetalning av medel även ansetts lyda till exempel överlåtelse av nyttjanderätten till bolagets lokaler utan vederlag, genom vilken överfördes förmögenhetsvärden från bolaget till aktieägarna så, att det indirekt innebar att bolagets ekonomiska ställning försämrades på ett sätt som kränkte skyddet av det bundna kapitalet. Eftersom ett sådant ömsesidigt bolag åtminstone till största delen var tvunget att täcka sina kostnader genom betalningar som togs ut av aktieägarna, kunde den rådande hyresnivån på hyresmarknaden inte vara avgörande med tanke på beloppet av vederlagen och andra avgifter som togs ut inom bolaget. Det att de vederlag och bruksavgifter som aktieägarna betalat har följt den lokala hyresnivån har således inte haft betydelse vid bedömningen av bolagets förfarande enligt bestämmelserna om olaglig utbetalning av medel (HD 2003:33).

Avvikande från den rättsnorm som framgår ur motiveringen till högsta domstolens avgörande ansvarar aktieägaren enligt 1 kap. 6 § 4 mom. i förslaget inte för bolagets skyldigheter, om inte något annat föreskrivs, fast-

ställs i bolagsordningen eller avtalas. I den föreslagna 3 kap. 1 § föreskrivs om hur betalningsskyldigheten för det belopp som tas ut i bolagsvederlag fördelas mellan aktieägarna. I 2 § i samma kapitel föreskrivs om vilka av bolagets kostnader som kan täckas med vederlaget. Syftet med nämnda bestämmelser i 3 kap. är att begränsa beslutsrätten för bolagsstämmans majoritet för att skydda den enskilde aktieägaren i enlighet med likställighetsprincipen. Nämnda bestämmelser i 3 kap. innebär inte att det belopp som tas ut i bolagsvederlag alltid ska täcka bolagets samtliga utgifter. Av dessa anledningar är förhållandet mellan det bolagsvederlag som aktieägarna betalar och gängse hyresnivå för motsvarande lokaler av betydelse vid bedömningen av om den rätt att besitta en lägenhet som grundar sig på aktieinnehav ska anses som i detta moment avsedd olaglig utbetalning av medel. Utan hinder av det ovan nämnda kan en aktieägare eller en innehavare av panträtt till bolagets aktier ha rätt att kräva skadestånd för förlust av besittningsrätten till en lägenhet som aktierna medför, som orsakas av att vid bolagsstämman inte beslutas om ett tillräckligt stort vederlag eller bolagets ledning försummar att ta ut vederlag, med den följd att bolagets fastighet säljs för betalning av dess skulder.

Momentet motsvarar 13 kap. 1 § 3 mom. i aktiebolagslagen.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs i enlighet med 12 kap. 1 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som tillämpas på basis av hänvisningen i 3 § 1 mom. 6 punkten i den gällande lagen, att medel inte får betalas ut förrän bolaget har registrerats. Bestämmelsen hindrar inte att ett utbetalningsbeslut fattas före registreringen.

2 §. Upprätthållande av bolagets solvens. Gällande rätt har ansetts innebära att bolagets styrelse inte kan föreslå utbetalning av större belopp än vad som är motiverat med tanke på bolagets solvens. Styrelsens allmänna omsorgsplikt har ansetts innefatta bedömning av solvensen. I lagen har inte funnits någon uttrycklig bestämmelse om saken. Tolkningen grundar sig på förarbetet till 12 kap. 4 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag (RP 27/1977, s. 89—91). Detta moment är tillämpligt på basis av hänvisningen i 3 §

1 mom. i den gällande lagen. Innebörden av en solvensbedömning har veterligen inte heller närmare behandlats i den juridiska litteraturen. En utbetalning som överskrider solvensen har uppenbarligen inte betraktats som olaglig utbetalning med åtföljande återbetalningsskyldighet och kriminalisering, utan påföljden har endast bestått i ersättande av eventuell skada.

I paragrafen föreslås en uttrycklig bestämmelse om att medel inte får betalas ut om det då beslutet om utbetalningen fattades var känt eller borde ha varit känt att bolaget var insolvent. Medel får inte heller delas ut om det var känt eller borde ha varit känt att utbetalningen skulle leda till insolvens. Utbetalning av medel i strid med bestämmelsen betraktas som olaglig utbetalning och leder bl.a. till återbetalningsskyldighet enligt 4 §.

Bestämmelsen gäller samtliga situationer där medel betalas ut. I det typiska fallet är det fråga om vinstutdelning, men solvenskravet gäller också förvärv av egna aktier och minskning av aktiekapitalet. Bestämmelsen ska emellertid i allmänhet inte tillämpas i samband med upplösning och avregistrering av bolag, eftersom det i dessa situationer är fråga om att avsluta bolagets verksamhet.

Bestämmelsen ska tillämpas utöver de övriga villkoren för utbetalning av medel. Vinstutdelning och minskning av en fond som hänförs till det fria egna kapitalet kan således ske endast inom ramen för det fria egna kapitalet och på sätt att bolaget förblir solvent. En förutsättning för minskning av aktiekapitalet är å andra sidan att borgenärerna ger sitt samtycke och att bolaget förblir solvent.

Bedömningen av frågan om bolaget har handlat i enlighet med solvensbestämmelsen avviker inte från tolkningen av lagen om bostadsaktiebolag i övrigt. Enbart den omständigheten att bolaget blir insolvent en relativt kort tid efter utbetalningen bevisar inte ännu att bestämmelsen har överträtts. Av en väsentlig betydelse för bedömningen är vad som var känt eller borde ha varit känt när beslutet fattades, inte vad man vet utgående från fakta som framkommit efter beslutet.

Bedömningen av solvensen ska ske så nära utbetalningsbeslutet som möjligt. I praktiken bedöms solvensen ofta utifrån bolagets se-

naste bokslut. Detta är motiverat i det fall att den tid som förflutit och de händelser som inträffat efter räkenskapsperioden inte motiverar ett antagande om att det skett väsentliga förändringar i situationen. Vid solvensbedömningen är det skäl att beakta också vad bolaget vet om sådant som har betydelse för dess framtid, såsom skulder som förfaller till betalning och andra förpliktelser samt deras förhållande till bolagets finansieringsmöjligheter.

Vid bedömningen av bestämmelsen är det skäl att beakta den omständigheten att en revisor enligt revisionslagen inte längre har någon uttrycklig skyldighet att yttra sig om förslag till vinstutdelning. Enligt förslaget ska en revisor i allmänhet ta ställning till ett utdelningsförslag endast i det fall att utdelningen uppenbart strider mot lagen.

Det är av många skäl motiverat att uppställa solvensen som en begränsande faktor när det gäller utbetalning av bolagets medel. En utbetalning av eget kapital kan överskrida bolagets solvens t.ex. då beloppet av det egna kapitalet är baserat på förväntad avkastning eller då bolagets egendom är svår att realisera. Från borgenärernas synpunkt är det inte godtagbart att en utbetalning av eget kapital enbart på basis av balansräkningen kan leda till omedelbar insolvens för bolaget, eftersom aktieägarna i så fall ges företräde till betalning framför borgenärerna.

Det är motiverat att framhålla solvensen också med tanke på eventuella förändringar i bolagens egendomsposter och balansvärden. När dessutom i synnerhet vinstutdelningen baseras på en balansräkning som upprättats med tanke på att bolaget ska fortsätta med verksamheten, är det problematiskt om utdelningen leder till att verksamheten upphör.

Avsikten med bestämmelsen är i första hand att skydda borgenärerna. Från borgenärernas synpunkt är det viktigt att bolagets verksamhet fortsätter. Syftet med bestämmelsen är emellertid inte att ställa orimliga krav på bolagets ledning, aktieägare eller revisorer när det gäller bedömningen av bolagets solvens och inte heller att ställa uppskrivade krav på bolagets eget kapital eller oberoende.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 13 kap. 2 §.

3 §. Utbetalningens samband med bokslutet. Enligt förslaget ska sådan utbetalning av medel som avses i 1 § 1 mom. ske på basis av ett fastställt bokslut. Detta har betydelse framför allt vid utbetalning av fritt eget kapital, vars belopp framgår av bokslutet. Också beslut om utbetalning av aktiekapital ska emellertid baseras på ett fastställt bokslut. Detta har betydelse eftersom bolagets förslut enligt lagförslaget 17 kap. 2 § ska täckas innan aktiekapital får betalas ut till aktieägarna.

I 2 § uppställs som en förutsättning för utbetalning av medel att bolaget förblir solvent. Fritt eget kapital kan sålunda betalas ut på så sätt att det först i enlighet med denna paragraf bedöms om bolaget över huvud taget har utdelningsbara medel, varefter det med stöd av 2 § bedöms om utdelning kan ske.

Enligt huvudregeln i paragrafens första mening ska utbetalningen baseras på det senast fastställda bokslutet. Om bolaget enligt lag eller bolagsordningen är skyldigt att ha en revisor, ska bokslutet vara reviderat. Bestämmelsen skiljer sig från den gällande lagen på så sätt att den hänvisar till bokslutet och inte till balansräkningen. En i praktiken viktig faktor kommer också i fortsättningen att på motsvarande sätt som enligt den gällande lagen vara beloppet av det egna kapital som balansräkningen utvisar. Utvecklingen av redovisningsnormerna har emellertid inneburit att annan bokslutsinformation har fått en större betydelse för bedömningen av bolagets ekonomiska tillstånd.

I bestämmelsen hänvisas allmänt till det senast fastställda bokslutet och det nämns inte att bokslutet ska hänföra sig till den senast avslutade räkenskapsperioden. Bestämmelsen innebär sålunda dels att det är möjligt att dela ut vinst för den pågående räkenskapsperioden och dels möjliggör den ett förfarande som innebär att ett bolag som har uppkommit genom delning eller en kombinationsfusion betalar ut i bolaget befintligt fritt eget kapital vid den första ordinarie bolagsstämman, trots att bolaget inte har verkat en enda hel räkenskapsperiod. Avsikten är även att fastställa att medel kan betalas ut under tiden mellan räkenskapsperiodens slut och den ordinarie bolagsstämma som ska hållas enligt lagen om bostadsaktiebolag. Däremot är det inte möjligt att inte över huvud taget

fastställa något bokslut för en avslutad räkenskapsperiod och betala ut medel på basis av det föregående bokslutet, eftersom en ordinarie bolagsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsperiodens slut. Den ordinarie bolagsstämman ska fatta beslut om fastställande av bokslutet.

I paragrafens tredje mening föreskrivs för tydlighetens skull att medel inte får betalas ut utan att avseende fästs vid den utveckling som skett från räkenskapsperiodens slut till utbetalningsbeslutet. Bestämmelsen hänvisar till den också i gällande rätt omfattade ståndpunkten att en minskning av det fria egna kapitalet som har skett efter räkenskapsperiodens slut minskar det belopp som kan användas för vinstutdelning. En eventuell ökning av det fria egna kapitalet kan emellertid inte betalas ut om inte ett sådant bokslut som avses i 1 mom. därförinnan fastställs.

I lagen föreslås ingen allmän bestämmelse om den självklara omständigheten att en redan gjord utbetalning minskar det utdelningsbara beloppet. Av samma anledning konstateras inte heller den omständigheten uttryckligen i bestämmelsen att den ränta som betalas på ett kapitallån minskar de medel som kan användas för vinstutdelning.

Avvikande från den gällande lagen ska vid bedömningen av förutsättningarna för vinstutdelning i ett moderbolag som har formen av ett bostadsaktiebolag även beaktas koncernbokslutet på motsvarande sätt som i ett vanligt aktiebolag som är moderbolag. Ändringsbehovet har motiverats ovan vid 10 kap. 8 §.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 13 kap. 3 §.

4 §. Skyldighet att återbetala medel. I denna bestämmelse föreskrivs om sådan utbetalning av bolagets medel till aktieägare eller andra som har skett i strid med lagen om bostadsaktiebolag. Bestämmelsen motsvarar huvudsakligen 12 kap. 5 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. 6 punkten i den gällande lagen. Den gällande lagens bestämmelser om olaglig utbetalning omfattar visserligen inte andra än aktieägare, men i den juridiska litteraturen har det ansetts att samma principer kan tillämpas också på situationer där medel betalas ut till andra

än aktieägare. Förslaget överensstämmer sålunda huvudsakligen med gällande rätt.

Som olaglig utbetalning har i litteraturen ansetts både utbetalning som kränker borgenärsskyddet och utbetalning som kränker likställigheten mellan aktieägarna. En olaglig utbetalning är enligt förslaget bl.a. en utbetalning som strider mot vad som i 2 § föreskrivs om bolagets solvens (se även motiveringen till 1 §). En justerad straffbestämmelse om olaglig utbetalning av medel föreslås i 27 kap. 1 §.

Enligt den gällande lagen har det en avgörande betydelse för återbetalningsskyldigheten om aktieägaren hade grundad anledning att anta att utbetalningen var laglig. Avgörande i detta avseende är enligt förslaget om aktieägaren eller mottagaren känt till eller borde ha känt till att utbetalningen skedde i strid med lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen. Bestämmelsen tar emellertid inte schematiskt ställning till frågan om bolaget eller mottagaren måste lägga fram bevis om saken. Frågan ska avgöras i enlighet med de allmänna processuella principerna, vilket innebär att avseende bl.a. ska fästas vid vilka möjligheter parterna har att lägga fram bevis.

En ändring jämfört med den gällande lagen är också att en utbetalning i strid med bolagsordningen leder till samma påföljder som en utbetalning i strid med lagen om bostadsaktiebolag. Eftersom det är frivilligt för bolaget att ta in eventuella begränsningar i bolagsordningen torde det inte föreligga något hinder för att i bolagsordningen föreskriva annorlunda om påföljderna för förfaranden som strider mot dessa utbetalningsbegränsningar.

I den föreslagna bestämmelsen föreskrivs inte så som i 12 kap. 5 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas på basis av hänvisningen i den gällande lagen, om ledningens skyldighet att svara för en eventuell brist efter återbetalningen av medel. På en sådan situation kan tillämpas skadeståndsbestämmelserna i 24 kap. eftersom den gällande lagens bestämmelse i stort sett stämmer överens med de allmänna skadeståndsbestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag.

Paragrafen innehåller vidare en hänvisning till skyldigheten att betala ränta.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 13 kap. 4 §.

Vinstutdelning och utbetalning från en fond som hänförs till det fria egna kapitalet

5 §. Utdelningsbart belopp. I denna paragraf föreslås bestämmelser som huvudsakligen stämmer överens med 12 kap. 2 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag om att bolaget får dela ut fritt eget kapital, som tillämpas på basis av hänvisningen i 3 § 1 mom. 6 punkten i den gällande lagen. Det fria egna kapitalet minskas naturligtvis av eventuell förlust från den föregående räkenskapsperioden eller en tidigare period samt av eventuella underskott i fonder för eget kapital, i den mån som sådana underskott är möjliga enligt bokföringslagstiftningen. Också en tidigare utbetalning av fritt eget kapital minskar det utdelningsbara beloppet.

Såsom framgår av 3 § är utgångspunkten den att utbetalningen sker på basis av ett fastställt bokslut. Vid utbetalningen ska dessutom beaktas den solvensbedömning enligt 2 § som paragrafen för tydlighetens skull hänvisar till.

Bestämmelsen gäller både vinstutdelning och utbetalning av annat fritt eget kapital. Till kategorin annat fritt eget kapital kan höra t.ex. fonden för inbetalt fritt eget kapital samt eventuella på bolagsordningen baserade frivilliga fonder.

I paragrafen föreskrivs liksom i den gällande lagen att medel som enligt bolagsordningen ska lämnas outdelade inte får betalas ut. I paragrafen stryks emellertid den onödiga hänvisningen till belopp som enligt bolagsordningen ska avsättas till reservfonden. Bestämmelserna i 4 § om skyldigheten att betala tillbaka olagligt utbetalda medel gäller också utbetalning som strider mot bolagsordningen.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 13 kap. 5 §.

6 §. Beslutsfattande. I paragrafens 1 mom. föreskrivs liksom i den gällande lagen att bolagsstämman beslutar om utbetalning av medel. Beslutet ska fattas med enkel majoritet enligt 6 kap. 26 §, om inte bolagsordningen

föreskriver om kvalificerad majoritet. I momentet hänvisas i fråga om stämmokallelsen samt stämmohandlingarna och framläggande och sändande av dem till 6 kap. 18—22 §. I 6 kap. 22 § 2 mom. föreskrivs om framläggande av bokslutsuppgifter då på bolagsstämman inte samtidigt fattas beslut om fastställande av bokslutet.

I momentet föreskrivs i överensstämmelse med 12 kap. 4 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som tillämpas på basis av hänvisningen i 3 § 1 mom. 6 punkten i den gällande lagen, att bolagsstämman inte får besluta betala ut större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Momentet motsvarar 13 kap. 6 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs som en nyhet om möjligheten att bemyndiga styrelsen att besluta om utbetalning av fritt eget kapital. I bemyndigandet ska nämnas det maximibelopp som delas ut. I bemyndigandet kan dessutom bestämmas t.ex. vilken post av det fria egna kapitalet det gäller. Bemyndigandet kan vara i kraft högst till början av följande ordinarie bolagsstämma. Ett bemyndigande kan ges t.ex. då bolagets solvens vid tidpunkten för bolagsstämman inte tillåter vinstutdelning men utvecklingen bedöms gå mot det bättre. Bestämmelsen kan ha betydelse också i det fall att återbetalningen av en investering i fritt eget kapital har förenats med vissa villkor. Ett bemyndigande kan användas också då aktieägarna vill ha flera än en vinstutdelning under ett år. I en situation där bolagsstämman har gett ett bemyndigande ska de krav som gäller beloppet av det fria egna kapitalet enligt 5 §, solvensen enligt 2 § samt bokslutet och de ändringar som skett efter dess upprättande enligt 3 § granskas utgående från situationen då styrelsen fattar utbetalningsbeslutet. Styrelsen kan inte med stöd av bemyndigandet betala ut vinst som har uppkommit efter bemyndigandet, om inte bolagsstämman har fastställt ett bokslut som anger sådan vinst.

I den gällande lagen finns inga bestämmelser som motsvarar detta moment. En sådan föreslås nu för att bibehålla aktiebolagslagstiftningens enhetlighet. Momentet motsvarar 13 kap. 6 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

Enligt paragrafens 3 *mom.* ska i utbetalningsbeslutet alltid bestämmas det belopp som betalas ut samt huruvida det är fråga om vinstutdelning eller om utbetalning från en viss fond som hänförs till det fria egna kapitalet. Distinktionen är inte helt entydig eftersom vinst från tidigare räkenskapsperioder har kunnat avsättas åtminstone till frivilliga fonder. Utgångspunkten är emellertid den att det när fonder minskas alltid är fråga om annat än vinstutdelning. Avsikten med distinktionen är bl.a. att klarlägga skillnaden mellan vinstutdelning och återbetalning av kapital. Om det är fråga om vinstutdelning och om minskning av en fond som hänförs till det fria egna kapitalet eller flera fonder ska ursprunget för de medel som betalas till aktieägarna framgå av beslutet. Bestämmelsen gäller både bolagsstämmans och styrelsens utbetalningsbeslut.

I den gällande lagen finns ingen motsvarande uttrycklig bestämmelse. En sådan föreslås nu för att bibehålla aktiebolagslagstiftningens enhetlighet. Momentet motsvarar 13 kap. 6 § 3 *mom.* i aktiebolagslagen.

Enligt paragrafens 4 *mom.* kan eniga aktieägare betala ut fritt eget kapital också på något annat sätt än enligt 1 § 1 *mom.* Eniga aktieägare kan således också t.ex. donera bolagets medel även på annat sätt än enligt vad som framställs i början av motiveringen till detta kapitel eller betala ut eget kapital i något annat förhållande än aktieägandet och bolagsordningen skulle förutsätta.

I den gällande lagen finns ingen motsvarande uttrycklig bestämmelse, som motsvarar det rådande rättsläget och 13 kap. 6 § 4 *mom.* i aktiebolagslagen.

Övriga bestämmelser

7 §. Begränsningar för beviljande av lån och ställande av säkerhet. I denna paragraf föreskrivs om de begränsningar som tillämpas på bolagets beviljande av lån och ställande av säkerhet för någon annan. Huvudbestämmelsen i paragrafens 1 *mom.* om lån som beviljas dem som hör till bolagets närståendekrets och de säkerheter som ställs för dem motsvarar 76 § 1 *mom.* i den gällande lagen.

På samma sätt som enligt den gällande lagen kan ett bolag enligt 1 *mom.* endast bevil-

ja lån eller säkerhet om det är nödvändigt för underhållet eller användningen av bolagets byggnad eller fastighet. Det kan vara motiverat att bevilja lån eller ställa säkerhet närmast när bolaget är aktieägare i ett fastighetsserviceföretag som sköter bolagets fastighetsunderhåll, och trygghandet av underhållssammanslutningens verksamhet förutsätter bostadsaktiebolagets stöd.

När lån eller säkerhet beviljas ska de allmänna principerna för utbetalning av medel alltid beaktas, dvs. kreditrisken ska alltid beaktas i detta sammanhang. Om lån eller säkerhet ska således överenskommas enligt bostadsbolagens sedvanliga praxis för beviljande av kredit (t.ex. tillräcklig säkerhet även av fastighetsserviceföretag som bolaget anlitar).

I disponentintyget ska alltid nämnas om fastigheten utgör säkerhet för ett utomstående lån, så att den som förvärvar aktier i bolaget säkert får kännedom om detta.

Momentet avviker från aktiebolagslagen, som inte särskilt föreskriver om närstående lån och närståendesäkerheter. Det är även framdeles nödvändigt att behålla begränsningen i lagen om bostadsaktiebolag för att främja verkställandet av bostadsaktiebolagets huvudsakliga syfte och verksamhet.

Enligt 2 *mom.* kan ett bolag bevilja lån eller ställa säkerhet för en närstående endast om lånet eller säkerheten tjänar bolagets intresse och, om lånet beviljas den som har bestämmande inflytande i bolaget, bolagets samtliga aktieägare ger sitt samtycke till det eller, om lånet beviljas någon annan i bolagets närståendekrets, bolaget beslutar om det med enkel majoritet.

Enligt 76 § i den gällande lagen kan lån beviljas till eller säkerhet ställas för ett bolag inom samma koncern. Det föreslås att beviljande av lån och ställande av säkerhet begränsas, eftersom sådana åtgärder i princip är problematiska med tanke på bostadsaktiebolagets övriga aktieägare. Finansiering av andra bolag kan inte anses ingå i ett bostadsaktiebolags syfte eller verksamhet ens i den omfattning som detta kan vara möjligt i ett vanligt aktiebolag.

Det kan i praktiken finnas behov att ställa säkerhet enligt detta moment närmast när bolaget ännu besitts av det företag som är bolagsbildande aktieägare. Bostadsaktiebolaget

är i dessa fall i allmänhet det bolagsbildande bolagets dotterbolag. Moderbolaget kunde med stöd av denna bestämmelse använda en fastighet som utgör dotterbolagets förmögenhet som säkerhet för sina egna lån. När bostadsaktiebolagets aktier börjar säljas vidare, ska den bolagsbildande aktieägaren dock se till att säkerheter som bolaget ställt inte utgör säkerhet för så kallad främmande skuld ur bolagets och dess aktieägares synvinkel.

Enligt 22 § i den föreslagna införandelagen tillämpas på ett lån som beviljats enligt 76 § 3 mom. i den gamla lagen inte 11 § 7 mom. i den nya lagen, om lånet eller säkerheten har beviljats före den nya lagens ikraftträdande och om dess villkor inte ändras efter att den nya lagen har trätt i kraft.

8 §. Bolagets närstående. I denna paragraf definieras bolagets närståendes. Paragrafen motsvarar till sina huvuddrag definitionen på närmaste krets i 1 kap. 4 § i den gamla lagen om aktiebolag. Enligt paragrafens 1 mom. 1 punkt hör den som har bestämmande inflytande över bolaget till närståendes. Med bestämmande inflytande avses i bestämmelsen samma som i 3 § 2—4 mom. i den gamla lagen om aktiebolag. I närståendes ingår enligt denna punkt alltså således även den vars bestämmande inflytande inte grundar sig på ägande, utan på annan rätt att utöva röstmajoritet i bolaget eller utnämna majoriteten av bolagets ledning. Till närståendes hör alltså enligt denna punkt för det första ett bolag som hör till samma aktiebolagsrättsliga koncern som bolaget i fråga. För det andra hör även andra än aktiebolag som utövar bestämmande inflytande i bolaget till närståendes. För det tredje hör till närståendes även föreningar och stiftelser där en sådan annan som utövar bestämmande inflytande i bolaget har bestämmande inflytande.

Närståendes begränsas enligt 2 punkten inte till aktiebolagets ägare, utan utsträcks även till dem som med stöd av en optionsrätt kan bli ägare i bolaget. I detta fall anses till närståendes höra den vars ägarandel uppgår till minst en procent av aktiekapitalet, om alla aktier som optionsrätterna avser tecknas. Till närståendes hör enligt 2 mom. också sådana delägare och medlemmar i en annan sammanslutning som

hör till bolagets koncern som äger minst en procent av sammanslutningens andelar eller den rösträtt som medlems- eller bolagsandelarna medför. Ändringen grundar sig på förslaget om utvidgning av definitionen på koncern.

I paragrafens 1 mom. 3 punkt räknas upp bolagets disponent, styrelseledamöter, revisor och verksamhetsgranskare samt den som har motsvarande ställning i en sådan sammanslutning eller stiftelse som avses i 1 punkten.

Begreppet närståendes gäller enligt 4 punkten anhöriga till i 1—3 punkten avsedda personer. I punkten ges en detaljerad definition på vilka anhöriga som avses.

I paragrafens 1 mom. 5 punkt nämns en sammanslutning eller en stiftelse där den som avses i 2—4 punkten ensam eller tillsammans med någon annan har bestämmande inflytande.

I paragrafens 2 mom. preciseras beräkningssättet för innehav och rösträtt i 1 mom. 2 punkten.

Paragrafens definition av närståendes avviker från definitionen av närstående i 8 kap. 6 § 2 mom. i aktiebolagslagen, som grundar sig på IAS 24-standarden. I lagen om bostadsaktiebolag behövs det mera exakta definitionssättet från den gamla lagen om aktiebolag.

I paragrafens 3 mom. föreslås att den ägar- eller röstandel som bildar en närståenderelation ska vara större vid tillämpning av den oaktsamhetspresumtion som grundar sig på närståendeåtgärder enligt 24 kap. 1 och 2 § än vid tillämpningen av bestämmelserna om bokslut och beviljande av lån. En större ägar- och röstandel föreslås, eftersom en andel på en procent enligt huvudregeln i denna paragraf i praktiken skulle leda till att oaktsamhetspresumtionen skulle tillämpas i mycket stor utsträckning på ansvaret hos bolagets ledning och aktieägarna, eftersom nästan alla bostadsaktiebolag har färre än 100 bostäder. Å andra sidan behövs en låg ägar- och röstandel i fråga om beviljande av lån och ställande av säkerhet och de bokslutsuppgifter som anknyter till det, eftersom utgångspunkten fortfarande är att beviljande av lån eller ställande av säkerhet för någon annan ska vara exceptionellt i ett bostadsaktiebolag.

DEL IV **Bolagsbildning och finansiering**

12 kap. **Bildande av bostadsaktiebolag**

I detta kapitel föreslås bestämmelser om bildande av bostadsaktiebolag. Bestämmelserna i kapitlet motsvarar huvudsakligen bestämmelserna i 2 kap. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av 3 § 1 mom. i den gällande lagen, formulerade på motsvarande sätt som bestämmelserna i 2 kap. i aktiebolagslagen.

Utgångspunkten för bestämmelserna är att bolagets aktieägare är kända när åtgärderna för att bilda bolaget inleds (simultanbildande). Eftersom samtliga aktieägare är kända vid den tidpunkt då bolaget bildas kan bestämmelserna i gällande rätt om stiftelseurkund och konstituerande stämma slopas och stiftelsehandlingarna sammanslås till ett avtal om bolagsbildning. Eftersom bolagsledningen enligt förslaget väljs genom undertecknande av avtalet om bolagsbildning, behövs inga särskilda bestämmelser om stiftarna. Genom att ledningen väljs samtidigt som bolaget bildas blir det bl.a. möjligt att påföra bolagets styrelse och en eventuell disponent ansvaret för att betala tillbaka teckningspriset i det fall att bildandet förfallit.

På relationerna mellan de aktieägare som bildar bolaget ska huvudsakligen avtalsrättsliga bestämmelser tillämpas innan bolaget registreras. Detta gäller t.ex. ändring av avtalet om bolagsbildning eller till det anslutna handlingar, t.ex. bolagsordningen. Avtalsrättsliga bestämmelser ska också tillämpas på villkoren för aktieteckning. Eftersom avtalsparterna vid bildandet är aktieägare, är en förutsättning för villkorets giltighet vanligen att samtliga aktieägare som bildar bolaget godkänner det.

Liksom enligt den gällande lagen föreslås särskilda bestämmelser om villkor som gäller betalning av aktier med apportegendom. Bestämmelserna föreslås emellertid inte vara lika stränga som de gällande. De föreslagna bestämmelserna om en apportutredning som ska tas in i avtalet om bolagsbildning är i någon mån mera flexibla än de gällande. Bestämmelserna och påföljderna för försum-

melse av dessa formaliteter har omprövats. En revisor ska ge sitt yttrande utgående från utredningen om apportegendomen.

Bestämmelser om bolagsordningens innehåll finns i 1 kap. 13 §, enligt vilken bolagsordningen alltid ska innehålla uppgifter om bolagets firma och hemort, var de byggnader och fastigheter som bolaget besitter är belägna och grunden för besittningen, lägenhetsbeskrivning och vilka lokaler bolaget besitter samt grunden för bolagsvederlaget och vem som beslutar om vederlaget. Förslaget innehåller presumtionsbestämmelser om vissa andra omständigheter som enligt gällande rätt ska bestämmas i bolagsordningen. Bestämmelser om räkenskapsperioden ska tas in antingen i avtalet om bolagsbildning eller i bolagsordningen. Beslut om ändring av räkenskapsperioden ska fattas på bolagsstämman också i det fall att detta ursprungligen har bestämts i avtalet om bolagsbildning.

Enligt 4 § i den föreslagna införandelagen ska den gamla lagen tillämpas på bolagsbildning och registrering av bolaget, om stiftelseurkunden har undertecknats före den nya lagens ikraftträdande och om inte annat följer av denna lag.

Allmänna bestämmelser

1 §. Avtal om bolagsbildning. I den föreslagna paragrafens 1 mom. föreskrivs om avtal om bolagsbildning. Avtalet ersätter bestämmelserna i gällande rätt om stiftelseurkund och konstituerande stämmans protokoll. Eftersom någon egentlig konstituerande stämma inte hålls, förutsätts att samtliga aktieägare är eniga om bolagsbildningen. Också en enda aktieägare kan grunda bolaget. Aktieägarnas vilja i detta avseende framgår av att de undertecknar avtalet om bolagsbildning. En situation där en aktieägare vägrar att underteckna avtalet om bolagsbildning måste bedömas enligt allmänna avtalsrättsliga regler. Avsikten torde i allmänhet vara att bildandet förfaller i en sådan situation. De allmänna reglerna ska också tillämpas om en lång tid förflyter mellan underskrifterna. Också en ändring av avtalet om bolagsbildning ska bedömas enligt de avtalsrättsliga principerna.

Avtalet ska upprättas skriftligen. Detta formkrav garanterar att handelsregistermyndigheten utan svårighet kan bedöma de omständigheter som ligger till grund för registreringen av bolaget. Om avtalet inte har upprättats skriftligen eller om innehållet i ett skriftligt avtal inte uppfyller de minimikrav som anges i 2 § kan bolaget inte registreras. Också andra avtalsvillkor än de som framgår av det skriftliga avtalet om bolagsbildning kan i och för sig vara bindande mellan aktieägarna i enlighet med allmänna avtalsrättsliga regler. Registermyndigheten är emellertid inte utan särskild anledning skyldig att utreda andra omständigheter än de som framgår av det skriftliga avtalet om bolagsbildning.

Momentet motsvarar 2 kap. 1 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

Enligt paragrafens 2 mom. tecknar en aktieägare genom att underteckna avtalet om bolagsbildning det antal aktier som framgår av avtalet. I det skriftliga avtalet om bolagsbildning tas i allmänhet in eventuella villkor som ansluter sig till aktieteckningen. Så som nämns ovan kan aktieägarna emellertid avtala också muntligt om villkoren med bindande verkan, och villkoren kan också tas in i andra handlingar.

Den som tecknat en aktie kan enligt den presumtionsbestämmelse som föreslås i momentet effektivt återkalla teckningen högst tills dess att samtliga aktier är tecknade. Aktieägarna kan emellertid avtala t.ex. att det inte över huvud taget är möjligt att återta en teckning eller att en teckning kan återtas också efter att samtliga aktier har tecknats. Ett villkor om återtagande av en teckning kan dock aldrig återopas efter att bolaget har registrerats. Innan bolaget har registrerats kan emellertid de som deltagit i bildandet alltid avstå från att bilda bolaget, om de är eniga om saken.

Enligt 2 kap. 6 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen, beslutar stiftarna om en aktieteckning ska godkännas. Detta kommer emellertid inte i fråga vid ett sådant rent simultanbildande som avses i förslaget, utan aktieägarna tilldelas det antal aktier som de har tecknat i avtalet om bolagsbildning.

Momentet motsvarar 2 kap. 1 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

Enligt paragrafens 3 mom. anses de ledningsmedlemmar, revisorer och verksamhetsgranskare som enligt lagen och bolagsordningen ska väljas och som preciseras i avtalet om bolagsbildning ha blivit valda då avtalet om bolagsbildning har undertecknats. Det följer av de allmänna principerna att ledningsmedlemmarna, revisorerna och verksamhetsgranskarna ska samtycka till att ta emot uppdraget innan de väljs. Det förutsätts emellertid inte att skriftliga samtycken fogas till registeranmälan. Med ledningsmedlemmar avses också i detta sammanhang styrelseledamöterna samt en eventuell disponent.

Momentet motsvarar 2 kap. 1 § 3 mom. i aktiebolagslagen med undantag för bestämmelserna om verksamhetsgranskare.

2 §. Innehållet i avtalet om bolagsbildning. I paragrafens 1 mom. föreslås en bestämmelse om miniminnehållet i avtalet om bolagsbildning. Enligt momentets 1 punkt ska alltid datumet för avtalet nämnas i avtalet. Den tidsfrist på tre månader från bolagsbildningen som avses nedan i 7 § räknas från detta datum. Datumet kan så som avses i 1 § 2 mom. ha betydelse också när det gäller återkallande av en aktieteckning. Om aktieägarna undertecknar avtalet vid olika tidpunkter anses avtalet vara undertecknat dagen för den sista underskriften.

Enligt momentets 2 punkt ska samtliga aktieägare individualiseras i avtalet om bolagsbildning. Detta sker i allmänhet genom att det i avtalet utöver aktieägarnas namn även anges deras personbeteckning eller företags- och organisationsnummer. Enligt 2 punkten ska dessutom de aktier som varje aktieägare tecknar nämnas. I allmänhet räcker det med att uppge antalet aktier. Det kan vara nödvändigt att specificera aktierna närmare, om aktierna avviker från varandra i fråga om de rättigheter och skyldigheter som de medför.

Enligt förslagets 3 punkt ska det belopp som ska betalas till bolaget för varje aktie nämnas i avtalet om bolagsbildning. Teckningspriset ska anges som ett penningbelopp. Utgångspunkten är den att teckningspriset också ska betalas i pengar. Det kan emellertid enligt avtal också betalas genom överlåtelse av annan egendom, så som framgår av

5 §. Enligt förslaget 3 § ska det i avtalet om bolagsbildning tas in ett särskilt villkor om en del av aktiernas teckningspris ska avsättas till byggnadsfonden eller fonden för inbetalt fritt eget kapital i stället för att tas upp i aktiekapitalet. Ett sådant villkor kan också tas in i bolagsordningen.

Enligt 4 punkten ska tiden för betalning av aktierna anges i avtalet om bolagsbildning. Eftersom bostadsaktiebolaget ska anmälas för registrering inom tre månader efter att avtalet om bolagsbildning har undertecknats och eftersom aktierna ska vara till fullo betalda vid tidpunkten för registreringen, måste betalningstiden vara relativt kort.

I 5 punkten föreskrivs om grunderna för när skyldigheten att betala bolagsvederlag uppkommer. Tidpunkten kan t.ex. anges som ett visst datum eller bindas till genomförandet av en viss angelägenhet. Sådana angelägenheter kan t.ex. vara undertecknandet av stiftelseurkunden, registreringen av bolaget eller beviljande av tillstånd att ta i bruk en byggnad eller en lägenhet. Uppkomsten av skyldigheten att betala vederlag för olika ändamål kan vid behov definieras på olika sätt.

I 6 punkten föreskrivs om grunderna för uppkomsten av den besittningsrätt som aktierna medför. Också uppkomsten av besittningsrätten kan definieras på ett ändamålsenligt sätt. Vid fastställandet av tidpunkten för uppkomsten kan det också beaktas hur ansvaret för byggandet och underhållsskyldigheten fördelas mellan bolaget och aktietecknaren.

Enligt momentet 7 punkt ska bolagets styrelseledamöter nämnas. Några särskilda krav på hur styrelseledamöterna ska individualiseras föreslås inte. För registreringen behövs emellertid de personuppgifter som avses i handelsregisterlagens (129/1979) 3 a §, dvs. fullständigt namn, personbeteckning, adress och medborgarskap. För en utlänning som inte har någon finsk personbeteckning ska födelsetiden anges. I avtalet om bolagsbildning kan också styrelsens ordförande nämnas, om denne inte ska väljas av styrelsen.

Kraven på att alla aktieägare och de aktier de tecknar samt bolagsledningen ska nämnas har att göra med att avtalet om bolagsbildning, som undertecknas av alla aktieägare, ersätter det nuvarande bildningsförfarandet som i princip sker i flera skeden. Kravet på

att teckningspriset och tiden för betalningen ska nämnas stämmer överens med gällande lag.

För att minska de oklarheter som uppstått är det nödvändigt att närmare definiera hur skyldigheten att betala bolagsvederlag uppkommer och besittningsrätten till lägenheter nä övergår. I praktiken har det ansetts oklart när skyldigheten att betala vederlaget uppkommer t.ex. i sådana fall då bolagets byggnader och de lägenheter som kommer i aktieägarnas besittning färdigställs i flera olika skeden. På motsvarande sätt har det kunnat vara oklart i vilket skede en aktieägare får överta besittningen av den lägenhet eller det markområde som aktierna berättigar till.

Momentet avviker från 2 kap. 2 § 1 mom. i aktiebolagslagen bara när det gäller bestämmelserna om besittning av sådana delar av byggnaden och fastigheten som hänförs till bostadsaktiebolagets syfte och verksamhet samt om skyldighet att betala vederlag.

Enligt paragrafens 2 mom. ska en bolagsordning enligt 1 kap. 13 § tas in i eller fogas till avtalet om bolagsbildning. Med andra ord ska man liksom för närvarande antingen ta in ett särskilt avsnitt som anges vara bolagsordning i avtalet om bolagsbildning eller foga bolagsordningen som ett separat dokument till avtalet.

Enligt gällande rätt ska räkenskapsperioden alltid fastställas i bolagsordningen. Detta medför emellertid onödiga komplikationer såväl i det skede då bolaget bildas och räkenskapsperioden ofta är avvikande som då räkenskapsperioden ändras. Av denna anledning föreslås det att räkenskapsperioden ska fastställas antingen i avtalet om bolagsbildning eller i bolagsordningen. Enligt lagförslaget 10 kap. 4 § ska räkenskapsperioden ändras genom bolagsstämmans beslut då det föreskrivs om räkenskapsperioden i bolagsordningen. Enligt 9 § 1 mom. 14 punkten i handelsregisterlagen ska räkenskapsperioden uppges i handelsregistret.

Momentet motsvarar den inledande bestämmelsen i 2 kap. 2 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen, och 2 kap. 2 § 2 mom. i aktiebolagslagen.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs att disponenten, revisorerna och verksamhetsgranskarna vid behov ska nämnas i avtalet om bolagsbildning. Vid behov avser här situationer där ett organ måste nämnas med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen eller någon annan lag samt situationer där det är möjligt att välja. För klarhetens skull föreskrivs det i momentet också att styrelsens ordförande kan nämnas redan i avtalet om bolagsbildning. Sålunda behöver styrelsen inte sammanträda för detta ändamål. I handelsregisterlagen föreskrivs om de uppgifter som behövs för registrering.

I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse som hänför sig till ändringen av förfarandet vid bolagsbildning. Momentet motsvarar 2 kap. 2 § 3 mom. i aktiebolagslagen.

3 §. Teckningspris. I paragrafen föreslås en bestämmelse om möjligheten att avsätta en del av teckningspriset för aktierna till byggnadsfonden eller fonden för inbetalt fritt eget kapital i stället för ta upp beloppet i aktiekapitalet.

Paragrafen innehåller en presumtionsbestämmelse enligt vilken teckningspriset för aktierna ska tas upp i aktiekapitalet. Presumtionsbestämmelsen motsvarar en tvingande bestämmelse i gällande rätt om att teckningspriset för aktierna ska tas upp i det bundna egna kapitalet. I avtalet om bolagsbildning eller bolagsordningen kan det emellertid föreskrivas att teckningspriset delvis ska avsättas till byggnadsfonden eller fonden för inbetalt fritt eget kapital som, såsom namnet säger, består av fritt eget kapital. Det belopp som tas upp i aktiekapitalet får emellertid inte underskrida det minimiaktiekapital som anges i 1 kap. 7 § 1 mom. och inte heller ett eventuellt i bolagsordningen fastställt minimibelopp för aktiekapitalet.

I paragrafen hänvisas också till möjligheten att det i bokföringslagen föreskrivs något annat om saken.

Enligt gällande rätt ska teckningspriset alltid ska avsättas till en fond för bundet eget kapital. Ändringsbehovet har behandlats ovan i motiveringen till 10 kap. 2 §.

Paragrafen motsvarar 2 kap. 4 § i aktiebolagslagen med undantag för bestämmelserna om byggnadsfonden.

Betalning av aktier

4 §. Betalning i pengar. I denna paragraf föreskrivs närmare om betalning av teckningspriset i pengar. Med avvikelse från 2 kap. 9 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen, föreslås att det ska vara tillåtet att betala teckningspriset också på ett utländskt konto. Kontot ska emellertid motsvara ett konto i en depositionsbank i Finland eller i ett utländskt kreditinstitut filialkontor i Finland som har rätt att ta emot insättningar. Kravet att kontot ska vara av motsvarande slag har samband med bestämmelsens syfte, dvs. att det ska kunna kontrolleras att betalningen har kommit in. Det är fråga om hur tillförlitliga betalningsbesked det är möjligt att få från utländska banker. I detta avseende torde i allmänhet sådana banker och andra kreditinstitut anses vara tillförlitliga som lyder under lagstiftningen i något OECD-land. I praktiken är det emellertid en revisor som avgör om det med tillräckligt stor sannolikhet kan konstateras att betalningen har skett och som därefter utfärdar ett intyg över att betalningen är laglig. Om bolaget inte är skyldigt att utse en revisor ska betalningen utredas på något annat sätt. Då det är fråga om en penningbetalning på bolagets konto, kan detta i praktiken redas ut med ett kontoutdrag eller en motsvarande verifikation som det finansiella institutet ger. I andra utredningar fastställs tillförlitligheten med stöd av handelsregisterpraxis. Bestämmelsen gäller både betalning av belopp som ska tas upp i aktiekapitalet eller det fria egna kapitalet och belopp som ska avsättas till byggnadsfonden.

Paragrafen stämmer överens med 2 kap. 5 § i aktiebolagslagen.

5 §. Apport. I denna paragraf föreskrivs om betalning av aktier med apportegendom, dvs. med någon annan egendom än pengar. Bestämmelser om detta förfarande finns också i lagförslagets 7 § 4 mom. om de bilagor som ska fogas till en handelsregisteranmälan.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs för det första för klarhetens skull att apportegendomen för bolaget ska representera ett ekonomiskt värde som motsvarar betalningen. Betalning-

en kan avse hela teckningspriset eller en del av detta. Egendomens värde måste från bolagets synpunkt motsvara minst det belopp som avsikten är att betala med egendomen. Från bolagsrättslig synpunkt föreligger det emellertid inget hinder för att apportegendomens verkliga värde överstiger beloppet i fråga. Dessutom föreskrivs i momentet att ett åtagande att utföra arbete eller tillhandahålla en tjänst inte får jämföras med apportegendom. Bestämmelserna motsvarar gällande rätt, i huvudsak 2 kap. 4 § 4 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen.

Om egendomen inte duger som apportegendom eller om dess värde för bolaget underskrider det teckningspris som anges i pengarna i avtalet om bolagsbildning, kan tecknaren enligt allmänna obligationsrättsliga regler vara skyldig att betala det bristande beloppet till bolaget. Därutöver kan styrelseledamöterna och disponenten samt revisorerna bli skadeståndsskyldiga om de godkänner en betalning med apportegendom och överlämnar de bilagor till handelsregisteransökan som avses i 7 § 3 och 4 mom. Uppfyllandet av de formella kraven på apportegendom har i allmänhet dock den praktiska betydelse att den som påstår att en aktie inte blivit till fullo betald är skyldig att bevisa sitt påstående.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs för det första att ett eventuellt apportvillkor ska nämnas i avtalet om bolagsbildning. Villkoret kan berättiga eller förplikta tecknaren att helt eller delvis betala aktier med apportegendom. Vanligen är det skäl att i villkoret nämna vem det gäller. Om detta inte nämns är utgångspunkten den att villkoret ska tolkas gälla samtliga tecknare.

I momentet föreskrivs vidare om en särskild redogörelse om apportegendomen som ska tas in i avtalet om bolagsbildning. Tekniskt sett kan redogörelsen skrivas som en del av avtalet eller tas in i avtalet som en bilaga, som det hänvisas till i avtalet. Redogörelsen ska för det första individualisera apportegendom och ange dess värde som betalning. I sak överensstämmer detta krav i stort sett med de bestämmelser om en oberoende sakkunnigs yttrande som ingår i 2 kap. 4 a § 1 mom. 1 och 3 punkten i den gamla lagen

om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen. Vidare ska det utredas vilka omständigheter som påverkar värderingen och vilka värderingsmetoder som tillämpas. Dessa krav motsvarar för sin del i stor utsträckning det som i 2 kap. 4 § 2 och 3 mom. samt 4 a § 1 mom. 2 punkten i den gamla lagen om aktiebolag föreskrivs dels om stiftelseurkundens bilagor och dels om en oberoende sakkunnigs yttrande. Utredningarna är nödvändiga för att en revisor ska kunna ta ställning till värderingen av egendomen på det sätt som avses i 7 § 4 mom.

Om momentets bestämmelser inte har iakttagits är den som åberopar en betalning med apportegendom skyldig att visa att egendomen för bolaget representerade ett ekonomiskt värde som motsvarade betalningen. Om detta inte visas är tecknaren skyldig att betala det bristande beloppet till bolaget i pengar. I förslaget ingår däremot inte någon bestämmelse som motsvarar 2 kap. 4 § 5 mom. i den gamla lagen om aktiebolag om ett apportvillkors ogiltighet, eftersom detta har ansetts vara en problematisk påföljd för försummelse av sådana formaliteter som avses här. Syftet med apportbestämmelserna är att skydda aktieägarna och borgenärerna genom att säkerställa att bolaget får full betalning för aktierna. Avsikten med de formella krav som ställs på apportegendom är att i detta syfte främja en korrekt värdering av egendomen. En konsekvent och tillräcklig påföljd av att formaliteterna försummas anses sålunda i förslaget vara att den som åberopar en apportbetalning har bevisbördan för egendomens rätta värde. Om den som åberopar betalningen visar att egendomens värde varit tillräckligt, har både aktieägarnas och borgenärernas ställning tryggats.

Bestämmelsen kan i praktiken tillämpas t.ex. i en situation där bolagets konkursbo påstår att betalningen av aktier med apportegendom har varit otillräcklig och kräver att tecknaren ska betala det bristande beloppet i pengar.

Bestämmelsen gäller situationer där det inte nämns någonting om apport i avtalet om bolagsbildning eller där en redogörelse över apportegendomen saknas eller är bristfällig. Om en partiell bristfällighet lätt kan konstateras

ras minskas bestämmelsens praktiska betydelse av den omständigheten att bolaget i ett sådant fall inte heller kan registreras. En smärre eller tolkbar brist leder emellertid i praktiken inte till att bevisbördan blir helt omvänd, eftersom utredningen om apportegendomen trots en sådan bristfällighet har betydelse för bevisningen om egendomens värde. Den i praktiken mest typiska situationen där bestämmelsen om bevisbördan kommer till tillämpning torde vara det fallet att betalningen av en aktie i ett sådant efterapportförfarande som avses i 3 mom. sker på så sätt förtäckt att betalnings sättet inte över huvud taget framgår av avtalshandlingarna i samband med bolagsbildningen och arrangemanget inte heller kan upptäckas av en revisor eller registermyndigheten.

Enligt den kompletterande bestämmelsen i paragrafens 3 mom. ska i det fall att teckningspriset visserligen betalas i pengar under förutsättning att bolaget mot vederlaget förvärvar egendom och tjänster, på förvärvet på motsvarande sätt tillämpas vad som föreskrivs om betalning med apportegendom. Bestämmelsen behövs för att det inte ska vara möjligt att kringgå apportbestämmelserna med avtalsarrangemang av detta slag. Tillämpningen av bestämmelsen är inte beroende av hos vem egendomen eller tjänsterna förvärvas. I praktiken kan det vara fråga antingen om tecknaren själv eller om någon närstående.

Om en aktie betalas med pengar t.ex. under förutsättning att bolaget köper en fastighet av tecknaren, ska köpet nämnas i avtalet om bolagsbildning. I avtalet ska då också fastigheten och priset för den anges. Vidare ska det klarläggas vilka omständigheter som påverkar värderingen av fastigheten samt vilka värderingsmetoder som tillämpas. Om vederlaget för fastigheten består av annat än pengar ska också vederlaget individualiseras samt anges vilka omständigheter som påverkar värderingen och vilka värderingsmetoder som tillämpas. Till registeranmälan ska ett sådant yttrande av en revisor som avses i 7 § 4 mom. fogas. Om fastigheten förvärvas till överpris innebär detta att aktierna inte kan anses betalda.

Här avsedda arrangemang som avser s.k. efterrapport torde emellertid vanligen ske i

förtäckt form. Även om man skulle lyckas få bolaget registrerat kommer bolagets motpart, om bolaget vid en senare rättegång påstår att förvärvet skett till överpris, att till följd av paragrafens 2 mom. vara skyldig att visa att så inte är fallet. Om bolaget har betalat ett överpris leder detta enligt paragrafen till en skyldighet att betala det bristande beloppet till bolaget i pengar. Det kan också leda till skadeståndsskyldighet för bolagets ledning.

Paragrafen stämmer överens med 2 kap. 6 § i aktiebolagslagen.

6 §. Följderna av betalningsdröjsmål. I denna paragraf föreskrivs om förfarandet att förklara en obetald aktie förverkad och överlämna den till någon annan och om skadeståndsansvar i samband med detta. Bestämmelserna motsvarar huvudsakligen 2 kap. 12 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen. I paragrafen föreslås emellertid inte någon motsvarande bestämmelse som i 2 kap. 12 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag om att styrelsen utan dröjsmål ska driva in försejade belopp. Denna uttryckliga bestämmelse har medfört oklarhet om huruvida teckningspriset ska drivas in också i sådana fall då en ny tecknare har visat intresse för aktien och det sålunda inte längre finns någon anledning att driva in teckningspriset. Skyldigheten att driva in teckningsrelaterade fordringar är en följd av ledningens allmänna skyldighet att omsorgsfullt främja bolagets intresse. Utan någon giltig grund får vissa tecknare inte gynnas vid indrivning av sådana fordringar.

Enligt paragrafens 1 mom. kan styrelsen vid försejad betalning konstatera att rätten till en aktie är förverkad, om teckningspriset och eventuell dröjsmålsränta har förfallit till betalning och styrelsen inte har beviljat tecknaren förlängd betalningstid. Bestämmelsen skiljer sig från 2 kap. 12 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag på så sätt att förverkandepåföljden kan påföras omedelbart och inte först en månad efter förfallodagen. Å andra sidan konstateras det uttryckligen att styrelsen också kan bevilja tecknaren förlängd betalningstid. Styrelsen ska på normalt sätt bedöma vilket alternativ som är förenligt med bolagets intresse.

Styrelsen kan ge teckningsrätten till någon annan om den har konstaterat att rätten till en aktie är förverkad. I förslaget har inte tagits in den i 2 kap. 12 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag ingående bestämmelsen om en ny tecknares skyldighet att utan dröjsmål betala det belopp för aktien som har förfallit till betalning. Även om utgångspunkten i en sådan situation är att den nya tecknaren ska betala aktien utan dröjsmål, eftersom teckningspriset enligt emissionsvillkoren redan har förfallit till betalning, kan styrelsen bevilja också en ny tecknare betalningstid om förfarandet är förenligt med bolagets intresse.

Enligt paragrafens 2 mom. är den vars rätt har konstaterats förverkad skyldig att till bolaget utöver eventuella indrivningskostnader betala en tiondedel av aktiens teckningspris i ersättning. Bestämmelsen motsvarar 2 kap. 12 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen, utom i det avseendet att skyldigheten att betala ersättningen — ett slags lagstadgat avtalsvite — inte längre är kopplad till att aktien ogiltigförklaras, vilket från tecknarens synpunkt kan anses vara ett tämligen slumpmässigt kriterium. För undvikande av oskäligen påföljder föreslås det å andra sidan att ersättningsbeloppet sänks från nuvarande en tredjedel till en tiondedel av aktiens teckningspris. Av förslaget framgår dessutom uttryckligen att tecknaren utöver ovan nämnda fastställda skadestånd kan bli skyldig att ersätta bolagets indrivningskostnader. I avtalet om bolagsbildning kan det föreskrivas annorlunda om dröjsmålsföljder, t.ex. om avtalsvitets storlek.

Paragrafen stämmer överens med 2 kap. 7 § i aktiebolagslagen.

Registreringen och dess rättsverkningar

7 §. Registrering av bolaget. I denna paragraf föreskrivs om registrering av bolaget. Paragrafens 1 mom. avviker från 2 kap. 9 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen, i det avseendet att bolaget enligt förslaget ska anmälas för registrering inom tre månader efter att avtalet om bolagsbildning underteck-

nats. Tiden räknas från datumet för den sista aktieägarens undertecknande av avtalet om bolagsbildning. Förkortningen av anmälningstiden motiveras med att bildningen enligt förslaget alltid sker som en s.k. simultanbildning. Ändringen innebär en förkortning av det rättsliga mellanskedet mellan de första åtgärderna för bildningen av bolaget och registreringen av bolaget.

Enligt paragrafens 2 mom. ska, liksom enligt den gällande lagen, de aktier som anmäls för registrering vara till fullo betalda. Detta gäller både belopp som ska tas upp i aktiekapitalet och det fria egna kapitalet och som ska avsättas till byggnadsfonden. I aktiekapitalet upptas det för registrerade aktier betalda belopp som enligt avtalet om bolagsbildning eller bolagsordningen ska tas upp i aktiekapitalet.

Det har inte ansetts nödvändigt att i förslaget ta in särskilda bestämmelser av ogiltigförklaring av obetalda aktier. Om en aktie inte betalas inom den tid som anges i 1 mom. kan den enligt detta moment inte registreras, vilket innebär att den förfaller. Det är skäl att observera att en tolkning av avtalet om bolagsbildning då ofta kan leda till att bildandet förfaller i sin helhet, eftersom bolaget inte får det antal aktieägare och det aktiekapital som avtalats.

Paragrafens 3 mom. innehåller bestämmelser om vilka bilagor som ska fogas till registeranmälan. De föreslagna bestämmelserna motsvarar 2 kap. 9 § 4 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisningsbestämmelse i den gällande lagen, med de ändringar som nämns nedan.

Enligt momentet ska bolagets styrelseledamöters och eventuella disponents försäkran om att bestämmelserna i denna lag har iakttagits vid bildandet av bolaget fogas till registeranmälan. Eftersom de aktier som anmäls till registret ska vara till fullo betalda innebär detta också en försäkran om att aktierna är betalda. Försäkran gäller såväl belopp som tas upp i aktiekapitalet som belopp som eventuellt avsätts till fonden för inbetalt fritt eget kapital. I förslaget ingår inga uttryckliga bestämmelser som motsvarar 2 kap. 9 § 3 mom. och 4 mom. 1 punkten i den gamla lagen om aktiebolag om att det belopp som

betalas för aktierna ska vara i bolagets ägo och besittning, eftersom dessa bestämmelser i vissa situationer har gett upphov till tolkningsoklarheter. Förslaget innebär emellertid ingen lindring av kraven i den gällande lagen, utan frågan om bolaget fått betalt ska enligt förslaget bedömas enligt allmänna förmögenhetsrättsliga regler. I vanliga fall, såsom vid inbetalning på konto enligt 4 §, är det fråga om en enkel bedömning. Situationen kan vara mera komplicerad när det är fråga om apportegendom. T.ex. när ett s.k. överhypotek i pantsatt egendom används som apport anses betalningen ha gjorts genom en överföringsanmälan till den panthavare som har egendomen i sin besittning. Genom denna anmälan får bolaget skydd bl.a. mot betalarens övriga borgenärer.

Enligt momentet ska ett av bolagets revisorer utfärdat intyg över att aktiebolagslagens bestämmelser om betalning av aktier har iakttagits fogas till registeranmälan. Bestämmelsen motsvarar 2 kap. 9 § 4 mom. 2 punkten i den gamla lagen om aktiebolag. Viktigast är det naturligtvis att fastställa att aktierna har betalats och att bolaget har fått betalningen. Med betalning avses också i detta sammanhang både betalning av belopp som tas upp i aktiekapitalet och av belopp som ska avsättas till byggnadsfonden eller fonden för inbetalt fritt eget kapital. Om bolaget inte enligt lagen eller bolagsordningen är skyldigt att utse en revisor, ska en annan redogörelse över betalning av aktier bifogas. Om det är fråga om en penningbetalning på bolagets konto, kan detta i praktiken redas ut med ett kontoutdrag eller en motsvarande verifierikation som det finansiella institutet ger.

Paragrafens 4 mom. ska tillämpas då en aktie betalas med apportegendom. Till registeranmälan ska då dessutom fogas en revisors yttrande om den redogörelse som avses i 5 § 2 mom. och yttrande om huruvida egendomen för bolaget representerar ett ekonomiskt värde som minst motsvarar betalningen. Det finns inget hinder för att yttrandet ges av bolagets egen revisor.

Revisorn kan i sitt yttrande helt kort konstatera att redogörelsen godkänns och att egendomens värde är tillräckligt. Å andra sidan kan revisorn i sitt yttrande t.ex. anse att egendomen ska värderas enligt någon annan

metod än den som tillämpats i apportutredningen. Detta hindrar inte revisorn att anse att egendomens värde är tillräckligt om revisorn i yttrandet genom sin värderingsmetod kommer fram till ett sådant resultat. Bedömningen avser apportegendomens värde för bolaget vid den tidpunkt då egendomen överläts.

Paragrafen stämmer överens med 2 kap. 8 § i aktiebolagslagen.

8 §. Registreringens rättsverkningar. I paragrafens 1 mom. föreslås en bestämmelse enligt vilken bolaget uppkommer genom registreringen. I momentet konstateras också i motsvarighet till 2 kap. 14 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i 3 § 1 mom. i den gällande lagen, att bolaget genom registreringen övertar ansvaret för förpliktelse som orsakas av en åtgärd som har vidtagits efter undertecknandet av avtalet om bolagsbildning men före registreringen. Också förpliktelser som orsakats av åtgärder som anges i avtalet om bolagsbildning, såsom fastighetsförvärv, övergår till bolaget då det har registrerats. En förutsättning är emellertid att åtgärderna har vidtagits högst ett år före undertecknandet av avtalet om bolagsbildning. Genom denna bestämmelse är det möjligt att fortsätta den långvariga praxis som har iakttagits i fråga om förvärv för ett bolag som ska bildas. Den föreslagna tidsfristen på ett år är avsedd att minska den osäkerhet som ett sådant förfarande ger upphov till. Tidsfristen är anpassad till den två års tidsfrist för köp som slutits för bolag under bildning som avses i 2 kap. 4 § i jordabalken (540/1995).

Enligt paragrafens 2 mom. kan en aktieägare inte efter registreringen som grund för befrielse från en aktieteckning åberopa att ett villkor i samband med bolagsbildningen inte har uppfyllts. Genom denna bestämmelse skyddas framförallt utomstående förtroende för handelsregistrets anteckningar. Bestämmelsen motsvarar i sak 2 kap. 5 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, men den är allmännare och gäller också andra villkor i samband med bildandet än sådana som tagits in i avtalet om bolagsbildning. Bestämmelsens ordalydelse har preciserats i någon mån också i andra avseenden. Frågan om åberopande av ett villkor före registreringen av bo-

laget bedöms enligt allmänna avtalsrättsliga regler. Momentet gäller endast befrielse från en aktieteckning, däremot inte t.ex. rätten till skadestånd.

Även om någon uttrycklig bestämmelse om saken fortfarande inte föreslås bli intagen i lagen har det av hävd ansetts att registreringen av ett bolag också korrigerar s.k. svaga ogiltighetsgrunder i samband med aktieteckningen. En aktieägare kan med andra ord inte som grund för befrielse från en teckning åberopa svaga ogiltighetsgrunder efter att bolaget har registrerats.

Paragrafen stämmer överens med 2 kap. 9 § i aktiebolagslagen.

9 §. Åtgärder före registreringen. I paragrafens 1 mom. föreslås en bestämmelse enligt vilken bolaget uppkommer och sålunda får rättskapacitet och rättslig handlingsförmåga först genom registreringen. Före registreringen kan bolaget inte förvärva egendom eller ingå förbindelser. Bolaget kan inte heller uppträda som part i en domstol eller hos någon annan myndighet förrän det är registrerat. T.ex. egendom som har förvärvats för ett bolag under bildning kan i allmänhet utmätas för den persons skuld som har handlat för bolagets räkning. Bestämmelsen motsvarar i sak 2 kap. 14 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs i motsvarighet till den första meningen i 2 kap. 14 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag att de som på bolagets vägnar före dess registrering har beslutat om eller vidtagit åtgärder är solidariskt ansvariga för dessa. Också en juridisk person kan delta i sådana åtgärder. Bestämmelsen har förtydligats med preciseringen att de som deltagit i eller beslutat om en åtgärd solidariskt svarar för åtgärden. I momentet hänvisas för klarhetens skull till 8 § 1 mom. enligt vilket ansvaret kan övergå på bolaget om de i momentet angivna förutsättningarna uppfylls.

Enligt paragrafens 3 mom. kan styrelsen och disponenten utan personligt ansvar föra talan i ärenden som gäller bildningen av bolaget och vidta åtgärder för att bolaget ska få betalt för aktier. Bestämmelsen skiljer sig från 2 kap. 14 § 1 mom. i den gamla lagen

om aktiebolag endast i fråga om sin utformning. Bestämmelsen innebär inte att styrelsen och disponenten undgår ansvar med stöd av bestämmelserna i 24 kap. för skada som har orsakats före bolagets registrering.

Paragrafen stämmer överens med 2 kap. 10 § i aktiebolagslagen.

10 §. Rättshandlingar med ett oregistrerat bolag. I denna paragraf föreslås bestämmelser om en avtalsparts rätt att frånträda ett avtal, om registrering av bolaget inte har sökts inom utsatt tid eller om registrering har vägrats. En avtalspart som inte visste att bolaget inte ännu var registrerat kan frånträda avtalet till dess att bolaget har registrerats. Bestämmelsen motsvarar i sak 2 kap. 14 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. 1 punkten i den gällande lagen.

Paragrafen stämmer överens med 2 kap. 11 § i aktiebolagslagen.

11 §. Bolagsbildningen förfaller. Paragrafens 1 mom. motsvarar till sitt innehåll 2 kap. 10 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. 1 punkten i den gällande lagen. Bestämmelsens ordalydelse har emellertid förenklats avsevärt. Avsikten med omformuleringen är inte att rubba principerna enligt vilka registermyndigheten ska undersöka och avgöra registreringsärenden.

Paragrafens 2 mom. motsvarar i stor utsträckning 2 kap. 10 § i den gamla lagen om aktiebolag om styrelseledamöternas skyldighet att återbetala belopp som har betalats för tecknade aktier jämte uppkommen avkastning. I den föreslagna bestämmelsen nämns emellertid också disponenten, som ofta väljs redan i samband med att bolaget bildas. Styrelseledamöterna och en eventuell disponent får enligt förslaget från det belopp som ska återbetalas dra av sedvanliga kostnader för åtgärder som avses i 9 § 3 mom. Med sedvanliga kostnader avses t.ex. offentliga avgifter enligt 2 kap. 4 § 1 mom. 3 punkten i den gamla lagen om aktiebolag samt sedvanliga arvoden för upprättande av handlingar i samband med bolagsbildning och för därmed jämförbart arbete och likaså kostnader för indrivning av teckningsrelaterade fordringar. Om aktieägarna t.ex. i avtalet om bolagsbildning har godkänt onormalt stora kostnader

ska dessa dras av. Bestämmelsen är inte någon skadeståndsbestämmelse, vilket t.ex. innebär att återbetalningsskyldigheten inte kan jämkas i en sådan situation som avses i momentet.

Paragrafen stämmer överens med 2 kap. 12 § i aktiebolagslagen.

13 kap. Aktieemission

I detta kapitel föreskrivs om emission av aktier.

Bestämmelserna i detta kapitel är baserade på aktier utan nominella belopp. I detta sammanhang föreslås också separata bestämmelser om t.ex. aktieemission och om ökning av aktiekapitalet. Ökning av aktiekapitalet hänför sig inte nödvändigtvis till aktieemission, och emission av aktier hänför sig inte nödvändigtvis till ökning av aktiekapitalet. Huvudregeln är den att bestämmelserna om aktieemission och om ökning av aktiekapitalet tas in i olika kapitel. För klarhetens skull regleras också emission av optionsrätter i ett eget kapitel.

Bolagen kan å andra sidan fortsättningsvis om de så önskar ta in bestämmelser om aktiers nominella belopp i sin bolagsordning. I sådana fall tillämpas lagförslagets 2 kap. 3 § 2 och 3 mom. I dessa bolag ska en aktieemission liksom enligt den gällande lagen alltid genomföras så att aktiekapitalet ökas med de emitterade aktiernas nominella belopp. Detta betyder samtidigt att det för varje aktie som emitteras i allmänhet ska betalas minst dess nominella belopp (underkursförbud). En förutsättning för en gratisemission eller för en emission där vederlaget är lägre än det nominella beloppet är att aktiekapitalet samtidigt ökas med ett tillräckligt belopp på något annat sätt, t.ex. som en fondöverföring från annat eget kapital. Detta förfarande motsvarar en fondemission enligt den gamla lagen om aktiebolag eller en s.k. blandemission.

De allmänna bestämmelserna i det föreslagna kapitlets 1—4 § om de grundläggande begrepp som används i kapitlet, dvs. beslutsfattandet, aktieägarnas företrädesrätt till aktier och riktad emission, reglerar såväl emissioner mot vederlag som vederlagsfria emissioner. Det bemyndigande som avses i 2 § gäller emellertid endast aktieemissioner mot

vederlag. I kapitlets 5—15 § föreskrivs framförallt om emission mot vederlag och i 16—18 § om vederlagsfri emission.

Med avvikelse från den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisningsbestämmelse, bygger kapitlet på det kapitalssystem enligt aktiebolagslagen som inte är baserat på nominella belopp och på bestämmelserna om det. De föreslagna paragraferna skiljer sig till vissa delar från de motsvarande bestämmelserna i den nya aktiebolagslagen.

Registreringen av emissionsbeslutet eller bemyndigandet för det regleras inte på samma sätt som i den nya aktiebolagslagen, utan aktieägarens rätt att få upplysningar har säkerställts på ett mera ändamålsenligt sätt med beaktande av antalet aktieägare i bostadsaktiebolagen, behovet av information och omställningen av aktier. Dessutom finns det i ett bostadsaktiebolag ingen möjlighet till vederlagsfri riktad emission eller bemyndigande av styrelsen att besluta om vederlagsfri emission. Dessa åtgärder behövs inte i bostadsaktiebolag på grund av verksamhetens karaktär.

Allmänna bestämmelser

1 §. Aktieemission. Denna paragraf innehåller grundläggande bestämmelser om aktieemission.

Enligt den föreslagna paragrafens 1 mom. avses med aktieemission såväl emission av nya aktier som avyttring av egna aktier som har kommit i bolagets besittning. Om inte något annat framgår gäller kapitlets bestämmelser båda formerna. Detta kan motiveras med att det från aktieägarnas synpunkt i allmänhet är bolagsrättsligt egalt på vilketera sättet aktierna ges ut. Inte heller från borgenärernas synpunkt har skillnaden någon betydelse, eftersom en emission av aktier inte i sig påverkar borgenärernas ställning.

Emission av aktier genom användning av särskilda teckningsrätter, optionsrätter, regleras i lagförslagets 14 kap., i vilket det hänvisas till bestämmelserna i detta kapitel.

Enligt paragrafens 2 mom. kan aktier emitteras mot vederlag eller helt vederlagsfritt. För detta används i förslaget begreppen

emission mot vederlag och vederlagsfri emission.

2 §. Allmänna bestämmelser om beslutsfattandet. Enligt paragrafens 1 mom. är utgångspunkten den att beslut om emission fattas av bolagsstämman. Det är i första hand fråga om ett sådant beslut med enkel majoritet som avses i lagförslagets 6 kap. 26 §. Regleringen motsvarar gällande rätt.

Enligt paragrafens 2 mom. kan bolagsstämman, liksom enligt gällande rätt, bemyndiga styrelsen att besluta om en emission. Bestämmelserna om ett sådant bemyndigande skiljer sig emellertid i flera avseenden från den gällande lagen.

Enligt förslaget ska det maximala antal aktier som ska emitteras alltid nämnas i emissionsbemyndigandet. Bemyndigandet kan sålunda inte vara helt öppet när det gäller antalet aktier. Bestämmelsen motsvarar i sak 4 kap. 5 a § 1 punkten i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen.

I övrigt är utgångspunkten för förslaget den att styrelsen med stöd av bemyndigandet kan besluta om emission mot vederlag i varje avseende på samma sätt som bolagsstämman kunde besluta om den, om inte bolagsstämman uttryckligen har begränsat bemyndigandet. Det finns ingen grund för ett bemyndigande gällande vederlagsfri emission, eftersom man inom bostadsaktiebolag inte har behov av riktad vederlagsfri emission. Förslaget skiljer sig i detta avseende från 4 kap. 5 a § 2—4 punkterna i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen, där det förutsätts att styrelsen uttryckligen bemyndigas att besluta om riktandet av emissionen och om grunderna för bestämmande av teckningspriset samt att eventuella användningsändamål för riktade emissioner preciseras i bemyndigandet. Eftersom det konkreta användningsändamålet för ett emissionsbemyndigande i allmänhet inte är känt då bemyndigandet ges, är det i varje fall nödvändigt att ge villkoren för bemyndigandet en så allmän utformning att de nämnda kraven i den gällande lagen inte förbättrar rättsskyddet t.ex. för minoritetsaktieägare, utan endast gör det besvärligt att använda förfarandet i

fråga. På de beslut som styrelsen fattar med stöd av ett emissionsbemyndigande kan likställighetsprincipen enligt lagförslagets 1 kap. 10 § tillämpas. Likaså kan lagförslagets 9 kap. 3 § 3 mom. tillämpas, enligt vilket en riktad emission är tillåten endast om det finns något från bolagets synpunkt vägande ekonomiskt skäl eller om aktieägarnas företrädesrätt inte kan iaktas. Med avvikelse från den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas enligt hänvisningen i den gällande lagen, behöver emellertid inte frågan om ett sådant skäl föreligger bedömas ännu i det skede då emissionsbemyndigandet ges, utan först i samband med beslutet om den riktade emissionen.

Enligt förslaget gäller emissionsbemyndigandet endast emission mot vederlag, eftersom det i bostadsaktiebolagen inte finns behov av att rikta en vederlagsfri emission.

Styrelsen kan bemyndigas att besluta om alla eller vissa emissionsvillkor. Med tanke på tillämpningsområdet för bestämmelserna om emissionsbemyndigande är det inte av en avgörande betydelse om den formella benämningen på bolagsstämmans beslut är emissionsbemyndigande, utan om beslutet innebär att styrelsen ges självständig prövningsrätt när det gäller omständigheter som enligt lagen hör till emissionsbeslutets innehåll. Om däremot t.ex. teckningspriset entydigt har bestämts i bolagsstämmans beslut, är det inte fråga om ett bemyndigande utan om att styrelsen när den konstaterar det slutliga teckningspriset endast verkställer bolagsstämmans beslut.

Ett bemyndigande är i kraft ett år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet.

Det krävs inte att bemyndigandet registreras på det sätt som avses i 9 kap. 2 § 2 mom. i aktiebolagslagen, eftersom emitteringen och omsättningen av aktier i bostadsaktiebolag i väsentlig grad avviker från aktiebolag. Däremot ska det framgå att det finns ett bemyndigande av det disponentintyg som avses i 7 kap. 27 § på det sätt som krävs i 12 punkten i den nämnda paragrafen. Eftersom disponentintyget är en central informationskälla vid omsättningen av aktier i bostadsaktiebolag är det ändamålsenligt att med avvikelse från aktiebolagslagen föreskriva om det på ett sätt

som begränsar registreringskostnaderna inom bostadsaktiebolagen.

För undvikande av tolkningsoklarheter som orsakas av flera överlappande emissionsbemyndiganden föreslås i momentet en bestämmelse om att ett nytt emissionsbemyndigande upphäver ett tidigare, om inte något annat beslutas. I regel kan sålunda endast ett emissionsbemyndigande i sänder vara i kraft.

Ett emissionsbemyndigande som berättigar styrelsen att besluta om emissionsvillkoren gäller med beaktande av 6 § också beslut om huruvida aktiekapitalet ska ökas med aktiernas teckningspris. Det är naturligtvis möjligt att i bemyndigandet begränsa styrelsens prövningsrätt i detta avseende.

I paragrafens 3 *mom.* hänvisas för överskådlighetens skull till vad som i lagförslagets 6 kap. 18—22 § föreskrivs om stämmokallelse och stämmohandlingar samt om framläggande och sändande av stämmohandlingar. I 6 kap. 22 § 2 *mom.* föreskrivs t.ex. om sådan särskild ekonomisk information som ska läggas fram för aktieägarna och på begäran sändas till dem. Till skillnad från 4 kap. 4 b § i den gamla lagen om aktiebolag förutsätts det inte i förslaget att det huvudsakliga innehållet i styrelsens beslutsförslag nämns i stämmokallelsen. Också i ett beslutsförslag som gäller aktieemission ska de allmänna bestämmelserna om framläggande och sändande av handlingar iaktas. I 4 § i kapitlet ingår emellertid en kompletterande bestämmelse om innehållet i en stämmokallelse då styrelsen föreslår att bolagsstämman ska besluta om en riktad emission eller om ett emissionsbemyndigande som inte utesluter styrelsens rätt att rikta emissionen.

3 §. Rätt till aktier. I denna paragraf föreslås bestämmelser om aktieägarnas företrädesrätt vid nyemission eller vid avyttring av egna aktier som bolaget har i sin besittning. Företrädesrätten innebär att aktieägarna kan behålla sin relativa ställning i bolaget.

Enligt den grundläggande bestämmelsen om företrädesrätt i paragrafens 1 *mom.* har aktieägarna vid en emission företrädesrätt till nya aktier i samma förhållande som de sedan tidigare har aktier i bolaget. En motsvarande bestämmelse finns i 4 kap. 2 § 1 *mom.* i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tilläm-

pas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 *mom.* i den gällande lagen.

Förslaget skiljer sig från den gamla lagen om aktiebolag också i det avseendet att bestämmelserna om sekundär teckningsrätt inte tillämpas vid en emission mot vederlag med företrädesrätt.

I emissionsbeslutet är det inte nödvändigt att föreskriva om sekundär teckning, vilket innebär att otecknade aktier inte i andra hand erbjuds någon annan för teckning. Å andra sidan är det möjligt att i emissionsbeslutet bestämma t.ex. att otecknade aktier i andra hand ska erbjudas andra aktieägare — utan att 3 och 4 § om riktad emission tillämpas på beslutet — eller någon annan person för teckning. På motsvarande sätt är det enligt förslaget möjligt att bestämma att styrelsen beslutar vem eller vilka som ska erbjudas otecknade aktier. I fråga om bolagsstämmans och styrelsens beslutsfattande tillämpas emellertid den likställighetsprincip som framgår av lagförslagets 1 kap. 10 § och dessutom ska styrelsen i sitt beslutsfattande beakta bolagets intressen enligt vad som föreskrivs i lagförslagets 1 kap. 11 §.

Enligt paragrafens 2 *mom.* kan ett bostadsaktiebolags bolagsordning avvika från 1 *mom.* Avsikten med lagförslaget är bl.a. att i större utsträckning införa dispositiva bestämmelser. Bolagens ägar- och kapitalstrukturer kan vara invecklade, och bestämmelserna om företrädesrätt i lagen om bostadsaktiebolag fungerar inte nödvändigtvis i alla bolag på ett sätt som är förenligt med aktieägarnas intressen.

Enligt momentet kan bestämmelser som avviker från aktieägarens teckningsrätt i framtiden tas in i bostadsaktiebolagens bolagsordning, vilket innebär att de blir bolagsrättsligt bindande. En bestämmelse kan t.ex. innebära att aktieägarna inte över huvud taget har företrädesrätt vid aktieemissioner. Likställighetsprincipen i lagförslagets 1 kap. 10 § måste å andra sidan beaktas vid en aktieemission också då företrädesrätten inte iaktas. Det är också i sådana fall förbjudet att bereda vissa aktieägare otillbörlig fördel genom att emittera aktier till underpris, om det inte ligger i aktieägarnas gemensamma intresse att ordna en sådan emission.

Bestämmelserna i 3 mom. gäller riktad emission, dvs. avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enligt 1 och 2 mom.

Bestämmelserna gäller direkt endast avvikelse från den företrädesrätt som avses i lagen. Om bolagsordningen enligt 2 mom. föreskriver något annat om företrädesrätten ska också eventuella avvikelser från företrädesrätten och förutsättningarna för sådana avvikelser avgöras på grundval av bolagsordningen. För undvikande av tolkningssvårigheter är det skäl att i bolagsordningen ta in så tydliga bestämmelser som möjligt om saken.

Enligt momentet är en riktad emission tillåten om det finns något från bolagets synpunkt vägande ekonomiskt skäl eller om aktieägarnas företrädesrätt inte kan iakttas. Kravet understryker den likställighetsprincip som avses i lagförslagets 1 kap. 10 § när det är fråga om avvikelse från en aktieägares företrädesrätt. Det måste bedömas från fall till fall om en riktad emission som helhet betraktad är förenlig med aktieägarnas gemensamma intresse.

Det är i allmänhet inte möjligt att iakttä företrädesrätten i bostadsaktiebolag om nya aktier medför rätt till en ny bostad eller nya bostäder. Ett tillräckligt vägande skäl som möjliggör riktad emission är i allmänhet att man på det sättet kan få det bästa priset för aktierna. Om en gammal aktieägare emellertid erbjuder sig att teckna aktierna till samma villkor som en utomstående, kan aktieägarens erbjudande i princip inte åsidosättas av vägande ekonomiskt skäl.

Med tanke på likställighetsprincipen har det vederlag som bolaget får för aktierna central betydelse, eftersom en riktad emission till underpris i allmänhet ger dem som förvärvar aktier en fördel på de aktieägares bekostnad vilkas företrädesrätt åsidosätts. Av denna anledning föreskrivs i momentets andra mening uttryckligen att det vid bedömningen av om det finns godtagbara förutsättningar för en riktad emission ska fästas särskilt avseende vid förhållandet mellan teckningspriset per aktie och det gängse priset. Ju mera teckningspriset underskrider det gängse priset för en aktie, desto större vikt läggs vid kravet på vägande ekonomiskt skäl. I momentet konstateras dessutom att en riktad emission inte får vara vederlagsfri.

De i momentet angivna förutsättningarna för avvikelse från företrädesrätten tillämpas både när bolagsstämman beslutar om en riktad emission och när styrelsen beslutar om en sådan med stöd av bolagsstämmans bemyndigande. Med avvikelse från 4 kap. 2 a § 2 mom. samt den sista meningen i 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen, har styrelsens rätt att besluta om en riktad emission inte begränsats särskilt i förslaget, varken kvantitativt eller med avseende på vem emissionen kan riktas till. Utgångspunkten för förslaget är att aktieägarna skyddas av likställighetsprincipen samt av kravet på vägande ekonomiskt skäl eller av att det inte är möjligt att iakttä företrädesrätten.

4 §. Kallelse till stämma som beslutar om riktad emission. I paragrafen föreskrivs om förfarandet vid den bolagsstämma som beslutar om en riktad emission. För att skydda aktieägarna förutsätts det att det ska nämnas i stämmokallelsen om styrelsen föreslår att bolagsstämman ska besluta om en riktad emission eller ett emissionsbemyndigande som inte utesluter styrelsens rätt att besluta om en riktad emission. Såsom det konstateras ovan är det däremot inte längre nödvändigt att nämna innehållet i styrelsens förslag i kallelsen, utan de allmänna bestämmelserna om framläggande och sändande av styrelsens förslag tillämpas också när det gäller beslut om aktieemission. Det har inte heller ansetts vara nödvändigt att i förslaget, på motsvarande sätt som enligt gällande rätt, föreskriva att en revisors yttrande om grunderna för bestämmande av teckningspriset samt om orsakerna till avvikelserna från företrädesrätten till teckning ska fogas till styrelsens förslag vid en riktad emission mot vederlag. I praktiken har dessa yttranden blivit formaliteter.

Bolagsstämman ska fatta beslut om en riktad emission eller om ett emissionsbemyndigande med sådan kvalificerad majoritet som avses i lagförslagets 6 kap. 27 §. Bestämmelsen stämmer överens med den gällande lagen.

Emission mot vederlag

Bestämmelserna i kapitlets 5—15 § gäller framförallt emission mot vederlag. På en sådan emission ska dessutom de allmänna bestämmelserna i kapitlets 1—4 § tillämpas.

5 §. Beslutsinnehåll. I denna paragraf föreskrivs om minimiinnehållet i ett beslut om emission mot vederlag. Paragrafen gäller både bolagsstämmans emissionsbeslut och beslut som styrelsen fattar med stöd av ett bemyndigande. Bestämmelserna i paragrafen ersätter 4 kap. 5 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen.

Paragrafens *1 mom.* gäller innehållet i emissionsbeslut i de allra enklaste fallen, dvs. då aktier tecknas som s.k. simultanteckning omedelbart på den bolagsstämma eller på det styrelsemöte som beslutat om emissionen. Teckningen görs då vanligen i stämмо- eller sammanträdesprotokollet, så som föreskrivs i gällande lag.

Enligt momentets *1 punkt* ska antalet eller maximiantalet aktier som ska emitteras nämnas i beslutet. Också minimiantalet aktier kan nämnas, men enligt förslaget är detta är inte nödvändigt. I vissa situationer kan det vara ändamålsenligt att bestämma ett maximiantal för de aktier som ska erbjudas, t.ex. då flera lägenheter som är i bolagets besittning ska bli aktielägenheter och man då bolagsstämman beslutar om saken ännu inte vet vem som kommer att teckna aktierna för alla lägenheter.

I beslutet ska det också nämnas om emissionen avser nya aktier eller aktier som bolaget innehar. Detta har betydelse bl.a. för fastställande av tidpunkten då tecknaren kan börja utöva de rättigheter som aktierna medför.

Enligt *2 punkten* i momentet ska det i beslutet också nämnas antalet aktier som medför besittningsrätt och som ska emitteras för varje lägenhet som bolaget har i sin omedelbara besittning eller ny lägenhet som kommer att byggas eller tillbyggnad av en lägenhet.

Enligt momentets *3 punkt* ska det nämnas i beslutet vilka som har rätt att teckna aktier. Av de allmänna förmögenhetsrättsliga principerna följer att den som har rätt att teckna en aktie kan överföra sin teckningsrätt på en annan. Enligt samma punkt ska det i ett be-

slut om riktad emission dessutom anges motiveringen till att det finns ett i 3 § 3 mom. avsett oundvikligt eller välgående ekonomiskt skäl som berättigar en avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bestämmelsen ersätter bestämmelsen i den gällande lagen om att en utredning om orsakerna till eventuella avvikelser från företrädesrätten ska fogas till styrelsens beslutsförslag. Eftersom motiveringarna emellertid ska nämnas i själva stämмоbeslutet ska de också i fortsättningen tas in i styrelsens beslutsförslag. Vidare ska motiveringarna enligt förslaget också nämnas i ett sådant emissionsbeslut som styrelsen fattar med stöd av bolagsstämmans bemyndigande. Om ett emissionsbeslut endast delvis har delegerats till styrelsen, ankommer motiveringen på det organ som beslutar om riktande av emissionen.

Enligt momentets *4 punkt* ska priset per aktie, dvs. teckningspriset, nämnas i beslutet. Med det avses liksom i 12 kap. det penningvederlag som ska betalas för en aktie. Teckningspriset anges vanligen som ett fast belopp. Det räcker dock att teckningspriset entydigt bestäms på något annat sätt. När priset slutligen konstateras i ett sådant fall är det endast fråga om att verkställa bolagsstämmans beslut. Om styrelsen i bolagsstämmans beslut ges självständig rätt att bestämma teckningspriset ska kapitlets 2 § 2 mom. om bemyndigande tillämpas.

Vidare ska sättet för bestämmande av teckningspriset motiveras i beslutet. Bestämmelsen ersätter gällande rätt enligt vilken grunderna för bestämmande av teckningspriset ska tas in endast i styrelsens beslutsförslag, motsvarande det som konstateras ovan i motiveringen till 3 punkten i fråga om motivering av beslut om riktande av en emission. Teckningspriset har i regel en central betydelse för aktieägarnas ställning.

Enligt momentets *5 punkt* ska det i beslutet också nämnas inom vilken tid aktierna ska vara betalda. Detta villkor kan enklast uttryckas så att en aktie ska betalas omedelbart på bolagsstämman. Vid en nyemission begränsas betalningstiden i praktiken av att en aktie enligt 14 § ska anmälas för registrering inom fem år från emissionsbeslutet och av att endast betalda aktier kan registreras.

Enligt momentets 6 punkt ska också grunderna för uppkomsten av skyldigheten att betala bolagsvederlag nämnas i beslutet.

Enligt momentets 7 punkt ska också grunderna för uppkomsten av den besittningsrätt som aktierna medför nämnas i beslutet.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om innehållet i ett emissionsbeslut då alla teckningsberättigade inte tecknar sina aktier vid den stämma som beslutar om emissionen, dvs. då teckningen genomförs som en s.k. successivteckning. Enligt momentets 1 punkt ska man då utöver vad som föreskrivs i 1 mom. nämna teckningstiden i beslutet. En omständighet som i praktiken begränsar teckningstiden är bestämmelsen i 13 § om att aktierna ska anmälas för registrering inom fem år. Enligt momentets 2 punkt ska man i ett beslut som inte avser riktad emission ange den tid inom vilken företrädesrätten ska utnyttjas.

Det antal aktier som avses i 1 mom. 2 punkten ska enligt 3 mom. i förslaget i ett bostadsaktiebolag bestämmas enligt samma grunder som det antal aktier som medför rätt att besitta övriga lägenheter i bolaget.

Enligt 4 mom. ska bolagsordningen i samband med ett beslut om ökning av aktiekapitalet dessutom ändras så att den för de lägenheter som avses i 1 mom. innehåller de uppgifter som nämns i 1 kap. 13 § 1 mom. 4 och 5 punkten.

Enligt paragrafens 5 mom. löper den tid som avses i 2 mom. 2 punkten inte ut förrän två veckor efter teckningstidens början.

Till åtskillnad från den gällande lagen förutsätts inte i förslaget att vissa bestämmelser om aktier i bolagsordningen nämns i emissionsbeslutet, eftersom tecknaren har möjlighet att få reda på dessa också på annat sätt. I förslaget förutsätts inte heller att beslutet nödvändigtvis ska innehålla särskilda bestämmelser med tanke på under- och överteckningssituationer. Om emissionsvillkoren är sådana att en under- eller överteckningssituation kan uppkomma, är det naturligtvis motiverat att föreskriva om saken i beslutet. Ovan i motiveringen till 3 § behandlas underteckning av aktier. Om särskilda föreskrifter med tanke på överteckning inte har tagits in i emissionsbeslutet, ska styrelsen på vanligt sätt besluta om godkännande av teckningar.

6 §. Teckningspris. Enligt presumtionsbestämmelsen i paragrafens 1 mom. ska det pris som betalas till bolaget för en ny aktie, dvs. teckningspriset, tas upp som en ökning av aktiekapitalet. Bestämmelsen sammanhänger med lagförslagets centrala reform, dvs. övergången till ett system som inte bygger på nominella belopp och som sålunda innebär att sambandet mellan aktierätterna och det investerade kapitalet bryts också formellt. I lagförslagets 15 kap. föreskrivs om ökning av aktiekapitalet. Med beaktande av gällande bestämmelser och bolagspraxis har bestämmelserna i det föreslagna kapitlet emellertid utformats så att om aktiekapitalet ökas med teckningspriset för en ny aktie ska de rättsregler i praktiken iaktas som ingår i detta kapitel.

Momentets presumtionsbestämmelse motsvarar i sak de tvingande bestämmelser om upptagande av vederlaget i aktiekapitalet och överkursfonden som ingår i den gamla lagen om aktiebolag. Enligt förslaget är det sålunda inte obligatoriskt att ta upp vederlaget i aktiekapitalet. Det kan föreskrivas i emissionsbeslutet att teckningspriset helt eller delvis ska avsättas till fonden för inbetalt fritt eget kapital, som t.ex. kan användas för driftsutgifter eller grundlig förbättring. Bestämmelser om detta kan tas in också i bolagsordningen.

Om bolagsordningen anger ett nominellt belopp för en aktie ska dessutom det som i 2 kap. 3 § föreskrivs om nominella belopp beaktas. Bolagsordningens bestämmelse om nominellt belopp begränsar med andra ord bolagets handlingsfrihet i den aktuella situationen på så sätt att aktiekapitalet i samband med emission av nya aktier alltid ska ökas med minst aktiernas nominella belopp.

I fråga om egna aktier som bolaget avyttrar ingår i paragrafens 2 mom. en motsatt presumtionsbestämmelse enligt vilken det belopp som betalas för en aktie i första hand ska avsättas till fonden för inbetalt fritt eget kapital. I emissionsbeslutet kan det emellertid föreskrivas att aktiekapitalet ska ökas med hela beloppet eller en del av det, varvid ökningen separat anmäls för registrering enligt 15 kap. 4 § 2 mom. Dessutom är det i emissionsbeslutet möjligt att fastställa ett belopp som helt eller delvis ska betalas för en aktie

ur byggnadsfonden. Också då egna aktier ur bolagets innehav avyttras ska det beaktas att bokföringsbestämmelserna kan förutsätta att vederlaget tas upp i det främmande kapitalet.

7 §. Aktieägarnas rätt till information. I denna paragraf föreskrivs om bolagets skyldighet att ge information om ett emissionsbeslut till en sådan aktieägare som enligt beslutet har rätt att teckna aktier. Syftet med bestämmelsen är att förhindra framförallt att minoritetsaktieägare fräntas sin rätt på så sätt att de inte får vetskap om beslutet och sålunda inte kan utnyttja sin rätt i tid. Dessutom föreskrivs om den ekonomiska informationen till aktieägarna. Bestämmelserna ersätter 4 kap. 5 § 2 och 3 mom. samt delvis 7 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen.

Paragrafens bestämmelser gäller endast successivteckning. En simultanteckning där alla teckningsberättigade är på plats och tecknar sina aktier aktualiserar inte frågor som väcker ett behov att i lagen särskilt föreskriva om teckningsberättigade aktieägars rätt till information.

Enligt huvudregeln i paragrafens 1 mom. ska en teckningsberättigad aktieägare innan teckningstiden börjar löpa informeras om beslutet på samma sätt som en stämmokallelse utfärdas. Samtidigt ska det meddelas hur och när aktieägaren ska handla för att utnyttja sin rätt. Syftet med bestämmelsen är att trygga varje teckningsberättigad aktieägars faktiska möjligheter att delta i teckningen. Om emissionsbeslutet innebär att olika teckningstider gäller för olika tecknare ska tidpunkten för anmälningsskyldigheten bedömas särskilt för varje tecknare. Beslutet om teckningstiden ska givetvis fattas med iakttagande av likställighetsprincipen.

I förslaget ingår ingen tolkbar bestämmelse som motsvarar den gamla lagen om aktiebolag, enligt vilken teckningstiden inte börjar löpa förrän anmälan har gjorts. Enligt förslaget kan en försummelse att göra anmälan leda till skadeståndsskyldighet med stöd av 24 kap. 1 §.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om vissa undantag från informationsskyldigheten. Enligt momentet behöver ett sådant meddelande som avses i 1 mom. inte utfärdas om motsva-

rande information ingår i kallelsen till den stämma som beslutar om emissionen. Även om det enligt förslaget inte längre är nödvändigt att i stämmokallelsen redogöra för det huvudsakliga innehållet i styrelsens beslutsförslag, kan den som så önskar emellertid förfara på samma sätt som för närvarande, dvs. så att det i stämmokallelsen tas in de uppgifter som avses i 1 mom. förenade med vissa villkor. Om bolagsstämmans beslut till denna del motsvarar stämmokallelsen och uppgifterna också annars är korrekta, är det inte nödvändigt att separat informera de teckningsberättigade aktieägarna i efterhand. Om aktieägaren är närvarande på den stämma som beslutar om emissionen och om informationen läggs fram på stämman, behöver aktieägaren inte tillställas något särskilt meddelande.

Enligt paragrafens 3 mom. ska emissionsbeslutet och de handlingar om bolagets ekonomiska ställning som avses i 6 kap. 22 § under teckningstiden hållas tillgängliga för de aktieägare som avses i 1 mom. Framförallt för att skydda minoritetsaktieägarna förutsätts sålunda att en teckningsberättigad aktieägare också i fortsättningen vid en successivteckning ska kunna ta del av handlingar som i många avseenden motsvarar de nuvarande bilagorna till teckningslistan, trots att det föreslås att teckningslistan slopas på det sätt som avses nedan i motiveringen till 8 §. Handlingarna ska läggas fram på ett lämpligt ställe så att de faktiskt är tillgängliga för tecknarna. Om aktier kan tecknas via webben ska handlingarna i regel också läggas ut på webben. Om aktier kan tecknas på ett visst ställe, t.ex. ett bankkontor, ska kopior av handlingarna vanligen finnas tillgängliga där.

Om bestämmelsen inte iakttas kan närmast skadeståndsskyldighet enligt 24 kap. 1 § komma i fråga.

Om ett beslut om aktieemission mot vederlag har fattats med stöd av ett bemyndigande, ska aktieägarna enligt det föreslagna 4 mom. informeras om beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. I lagen om bostadsaktiebolag föreslås inga bestämmelser om registrering av beslut gällande aktieemission mot vederlag motsvarande 9 kap 7 § i aktiebolagslagen, eftersom aktiernas antal och teckningsvillkor inte har samma bety-

delse med tanke på aktieomsättningen och värderingen av aktierna i bostadsaktiebolag som vid fastställandet av aktiernas värde i aktiebolag. Bestämmelsen i aktiebolagslagen baserar sig på bestämmelserna i kapitaldirektivet. Aktieägarna behöver dock information om beslut om aktieemission mot vederlag som fattats med stöd av ett bemyndigande t.ex. med tanke på användningen av rättsmedel. Det är alltså motiverat att delge aktieägarna beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas.

Om bestämmelsen inte iakttas kan närmast skadeståndsskyldighet enligt 24 kap. 1 § komma i fråga.

8 §. Teckning. Formkraven för teckning av aktier föreslås bli betydligt lindrigare än enligt den gällande lagen. Enligt 4 kap. 7 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i 3 § 1 mom. i den gällande lagen, ska teckning av nya aktier ske på en teckningslista vars utformning och innehåll är noga reglerad, om teckningen inte görs direkt i bolagsstämmans protokoll. Bolaget kan inte åberopa en formellt felaktig teckning om tecknaren anmäler felet till registermyndigheten innan emissionen registrerats.

Enligt den föreslagna paragrafen ska teckning av aktier ske bevisligen. Av teckningen ska tecknaren, vilket emissionsbeslut teckningen baseras på samt de aktier som är föremål för teckningen framgå. Kravet att teckningen ska ske bevisligen är inte något egentligt formkrav utan en anvisning vars syfte närmast är att underlätta eventuell bevisning. Kravet kan ha betydelse för fördelningen av bevisbördan vid en bedömning av om en teckning har skett. Bestämmelsen kan å andra sidan ha betydelse också för bedömningen av bolagsledningens ansvar för att verkställigheten av emissionsbeslutet har skett på vederbörligt sätt.

I emissionsbeslutet kan det tas in närmare bestämmelser om hur teckningen ska ske. Också styrelsen kan utfärda närmare bestämmelser när den verkställer beslutet. I allmänhet finns det också behov av sådana bestämmelser om teckningen inte sker som en simultanteckning. Det kan också bestämmas att teckningen ska ske t.ex. via en internetjänst som lämpar sig för ändamålet. Vid

teckning genom betalning kan t.ex. skilda konton för olika emissionsbeslut anvisas för inbetalningen. Antalet tecknade aktier kan också i sådana fall utredas genom att det belopp som varje tecknare betalt in divideras med teckningspriset. Om det inbetalda beloppet inte är delbart med teckningspriset kan ett mindre belopp i allmänhet inte betraktas som en teckning om emissionsbeslutet inte innehåller särskilda bestämmelser om saken.

En teckning är tecknarens viljeyttring vars slutliga verkan är beroende av emissionsvillkoren och bolagets handlande. Utgångspunkten är den att styrelsen beslutar om godkännande av teckningar, även om det i emissionsvillkoren t.ex. kan föreskrivas att bolaget godkänner alla teckningar som har gjorts enligt teckningsvillkoren. När styrelsen beslutar om godkännande av teckningar ska den beakta den likställighetsprincip som avses i 1 kap. 10 § samt bolagets intressen i enlighet med 1 kap. 11 §. Principer som motsvarar likställighetsprincipen kan dessutom så som ovan anförts också tillämpas på andra tecknare än aktieägare. T.ex. i en överteckningssituation är utgångspunkten att styrelsen är skyldig att behandla tecknarna jämbördigt, även om dessa inte sedan tidigare är aktieägare i bolaget.

9 §. Teckningsfordringar. I paragrafens 1 mom. föreskrivs att bolaget inte får överlåta eller pantsätta sina fordringar på betalning för tecknade aktier. Om bolaget försätts i konkurs hör sådana fordringar till konkursboet. Motsvarande bestämmelser finns i 2 kap. 11 § 3 mom. och 4 kap. 12 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen.

I paragrafens 2 mom. föreslås en bestämmelse enligt vilken, om något annat inte föreskrivs i emissionsbeslutet, teckningspriset endast med styrelsen samtycke kan kvittas mot en fordran hos bolaget. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar huvudsakligen 2 kap. 11 § 2 mom. samt 4 kap. 6 § och 12 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen. I momentet föreslås emellertid ingen mot gällande lag svarande specialbestämmelse om beaktande av bolagets borgenärs intressen. Styrelsen ska när

den beslutar om samtycke samtidigt på normalt sätt bedöma om kvittningen är förenlig med bolagets intresse. Om grunden för uppkomsten av bolagets skuld har en sådan koppling till en emission som avses i 11 § 3 mom. ska bestämmelserna om apportegendom tillämpas.

I 12 kap., som gäller bildande av bolag, föreslås med avvikelse från den gällande lagen inga motsvarande bestämmelser, eftersom bolaget inte kan företa rättshandlingar eller ha skulder före registreringen, som i sin tur förutsätter att aktierna är betalda.

10 §. Betalning i pengar. I denna paragraf föreslås motsvarande bestämmelse om betalning av teckningspriset i pengar som i 12 kap. 4 §, som gäller bildande av bolag.

11 §. Apport. I denna paragraf föreslås bestämmelser om betalning med apportegendom. Bestämmelserna motsvarar till stor del 12 kap. 5 § som gäller bildande av bolag.

Bestämmelserna i paragrafens 1 mom. motsvarar 12 kap. 5 § 1 mom. Också vid en emission ska egendomen sålunda för bolaget representera motsvarande ekonomiska värde som betalningen vid överlåtelse tidpunkten. Eftersom det finns en risk för att egendomens värde med tiden förändras, är det vid användning av apportegendom skäl att inte bestämma långa tecknings- och betalningstider.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs att apportvillkor ska nämnas i emissionsbeslutet och om den redogörelse där apportegendomen specificeras och där de omständigheter ska anges som påverkar värderingen och vilka värderingsmetoder som tillämpas. Detta motsvarar den redogörelse som enligt 12 kap. 5 § 2 mom. ska tas in i avtalet om bolagsbildning.

I ett apportvillkor är det i allmänhet skäl att nämna vem villkoret gäller. Om detta inte nämns är utgångspunkten den att villkoret ska tolkas gälla samtliga tecknare.

Enligt momentet motsvarar påföljden för försummelse att iakttas formkraven det som i 12 kap. 5 § 2 mom. föreskrivs om påföljden i det fall att apportvillkoret och redogörelsen inte tas in i avtalet om bolagsbildning.

Paragrafens 3 mom. motsvarar 12 kap. 5 § 3 mom. Vid en emission kan bestämmelsen tillämpas både på s.k. förapport och på efterapport.

12 §. Följderna av betalningsdröjsmål. Bestämmelserna i 1 och 2 mom. om förfarandet att förklara en obetald aktie förverkad och överlämna den till någon annan samt om skadestånd i samband med detta överensstämmer i sak med det som i lagförslagets 12 kap. 6 § föreskrivs om bolagsbildning. Styrelsen kan i samband med en emission av nya aktier emellertid också separat ogiltigförklara en obetald ny aktie, om detta är förenligt med bolagets intressen. Av kapitlets 13 § följer å andra sidan att om en aktie inte betalas inom fem år från emissionsbeslutet eller inom en kortare tid som anges i emissionsbeslutet, kan aktien inte längre anmälas för registrering och emissionen förfaller sålunda åtminstone för denna akties del.

13 §. Registrering av nya aktier. De bestämmelser om registrering av nya aktier som föreslås i paragrafen ersätter 4 kap. 8 a § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs på motsvarande sätt som i den gamla lagen om aktiebolag att nya aktier ska vara till fullo betalda innan de kan anmälas för registrering. I förslaget ingår inte någon uttrycklig bestämmelse som motsvarar den första meningen i 4 kap. 8 a § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag om att beloppet ska vara i bolagets ägo och besittning, eftersom avgörandet av tidpunkten då betalningen anses ha inkommit till bolaget är beroende av emissionsbeslutets villkor och av de sakrättsliga bestämmelserna.

En förutsättning för en registeranmälan är också att de övriga teckningsvillkoren har uppfyllts. Om ett bestämt antal eller minimalantal har angivits för aktierna i emissionsbeslutet, kan registreringen göras först efter att detta antal har blivit tecknat och betalt.

När de nämnda förutsättningarna är uppfyllda ska aktierna anmälas för registrering utan obefogat dröjsmål och vid behov i flera poster. Det sist nämnda förfarandet kan vara nödvändigt t.ex. då aktierna betalas vid olika tidpunkter. Vid bedömningen är det, liksom enligt den gamla lagen om aktiebolag som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen, skäl att beakta dels aktieägarnas rättigheter och dels bolagets kostnader för

registeranmälan. Dessutom föreslås med tanke på emissioner som pågår en längre tid en bestämmelse om att anmälan efter att ett år har förflutit från teckningstidens början ska göras utan dröjsmål efter utgången av varje räkenskapsperiod. Om det vid räkenskapsperiodens utgång inte finns någonting att anmäla behöver naturligtvis ingen anmälan göras. En längre teckningstid än ett år kan behövas i bostadsaktiebolag t.ex. då bolaget genom aktieemission överlåter besittningen av garage och lagerlokaler.

Liksom för närvarande kan aktier anmälas för registrering också om aktier som har emitterats med stöd av ett tidigare emissionsbeslut ännu inte har registrerats. Det har inte ansetts vara nödvändigt att ta in en uttrycklig bestämmelse om detta i förslaget.

Enligt momentets sista mening ska det när nya aktier anmäls för registrering samtidigt anmälas om teckningspriset eventuellt leder till en ökning av aktiekapitalet. Enligt kapitlets 6 § 1 mom. är utgångspunkten att teckningspriset för en ny aktie ska användas för ökning av aktiekapitalet, även om detta inte på något sätt är nödvändigt i ett system med aktier utan nominellt belopp.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om en ovillkorlig tidsfrist enligt vilken registeranmälan ska göras inom fem år från emissionsbeslutet. I momentet konstateras för tydlighetens skull att det i emissionsbeslutet kan föreskrivas om en kortare tidsfrist. Sådana bestämmelser kan också tas in i bolagsordningen. Däremot är det inte möjligt att förlänga tidsfristen.

Med avvikelse från de övriga tidsfristerna i kapitlet leder en överskridning av denna tidsfrist till att åtgärden förfaller, vilket innebär att registreringen ska förvägras om anmälan görs senare. Om en eller flera aktieposter tidigare har registrerats med stöd av samma emissionsbeslut men samtliga aktier, t.ex. på grund av betalningsförsummelser, inte kan registreras inom tidsfristen på fem år leder emellertid detta inte till att hela emissionen förfaller, utan emissionen förfaller endast i fråga om de aktier som blir oregistrerade.

Om emissionen förfaller är en följd av de allmänna principerna att det vederlag som eventuellt har betalats för aktierna ska återbetalas. Av de allmänna principerna följer ock-

så att åtgärder som har förutsatts för emissionen, t.ex. ett beslut om ändring av bolagsordningen, förfaller.

Paragrafens 3 och 4 mom. om bilagor till registeranmälan motsvarar i sak lagförslagets 12 kap. 7 § 3 och 4 mom. om bildande av bolag. Den utredning om apportegendom som avses i 4 mom. ingår såsom framgår ovan i emissionsbeslutet.

Den föreslagna paragrafen gäller inte emissioner som genomförs genom avyttring av bolagets innehav av egna aktier, eftersom sådana aktier har registrerats redan tidigare.

14 §. Registreringens rättsverkningar. I paragrafens 1 mom. föreslås en bestämmelse om att en ny aktie medför ägar rättigheter från och med registreringen, om inte en senare tidpunkt bestäms i emissionsbeslutet. Aktierna medför dock ägar rättigheter senast ett år efter registreringen. Bestämmelsen motsvarar 4 kap. 10 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen.

I paragrafens 2 mom. föreslås en bestämmelse som motsvarar 12 kap. 8 § 2 mom. om återopande av villkor i anslutning till aktie-teckning. Teckningen kan i sig förenas med olika slags villkor. Med avvikelse från den gamla lagen om aktiebolag föreslås inte som en förutsättning för återopande av ett villkor att villkoret har nämnts i emissionsbeslutet. Styrelsen ska emellertid då den tar emot villkorliga teckningar beakta den likställighetsprincip som avses i lagförslagets 1 kap. 10 §. Frågan om en tecknare kan få befrielse från en teckning genom att anmäla att ett villkor inte uppfyllts ska enligt förslaget i första hand avgöras utifrån de allmänna principerna för rättshandlingar. För att skydda utomstående som litar på anteckningar i handelsregistret föreslås emellertid fortfarande en bestämmelse om att den omständigheten att ett villkor inte uppfyllts inte längre efter registreringen av en aktie kan återopas som grund för befrielse från teckningen.

15 §. Överlåtelse av egna aktier som innehas av bolaget. I denna paragraf föreslås en bestämmelse om att vid emission av egna aktier som innehas av bolaget får en aktie inte överlåtas förrän den är till fullo betald. Den som har tecknat en sådan aktie, dvs. förvärvaren, får sålunda ägar rättigheter tidigast då

teckningspriset har betalats. Aktiebrevet får inte överlåtas till förvärvaren före den nämnda tidpunkten. I ett emissionsbeslut kan givetvis också en senare överlåtelsepunkt bestämmas.

Vederlagsfri emission

I kapitlets 16—18 § föreskrivs särskilt om vederlagsfri emission. På vederlagsfri emission ska dessutom de allmänna bestämmelserna i kapitlets 1—4 § tillämpas.

I bostadsbolagen finns i motsats till aktiebolagen inget behov av att tillåta riktande av vederlagsfri emission. Inom aktiebolagen kan vederlagsfri riktad emission behövas främst i samband med motivationssystem för personalen eller vid sammanläggning av olika aktieslag.

16 §. Beslutsinnehåll. Enligt paragrafens 1 mom. ska det antal aktier som ska emitteras anges i ett beslut om vederlagsfri emission. Eftersom en vederlagsfri emission kan avse dels nya aktier och dels aktier som innehas av bolaget, ska det i beslutet också nämnas vilketdera slaget av aktier som emitteras. Såsom det konstateras ovan har detta betydelse bl.a. för aktierätternas begynnelsepunkt.

I ett bostadsaktiebolags beslut är det till skillnad från aktiebolagsbeslut inte nödvändigt att nämna aktieförvärvaren och grunderna för riktandet, eftersom vederlagsfri emission enligt de föreslagna bestämmelserna ovan inte får riktas. Om de vederlagsfria aktierna medför rätt att besitta lokaler som tidigare varit i bolagets besittning eller nya lokaler, bör man däremot med stöd av 2 mom. i beslutet nämna de omständigheter som hänför sig till besittningen av en lägenhet på motsvarande sätt som vid emission mot vederlag.

Eftersom en vederlagsfri emission i ett system som är baserat på aktier utan nominellt belopp inte behöver ha något samband och i första hand inte heller har något samband med en ökning av aktiekapitalet, föreslås inga bestämmelser om saken i detta kapitel. Om man vill förena en vederlagsfri emission med en fondöverföring från annat eget kapital till aktiekapitalet ska bestämmelserna om fondförhöjning i lagförslagets 15 kap. tillämpas till denna del. I ett bolag för vars aktier

det i enlighet med 2 kap. 3 § har bestämts ett nominellt värde i bolagsordningen ska en vederlagsfri emission emellertid alltid förenas med en ökning av aktiekapitalet som minst motsvarar aktiernas nominella belopp, så som det föreskrivs i den nämnda paragrafens 3 mom.

17 §. Registreringen och dess rättsverkningar. I paragrafen föreslås bestämmelser om registrering och dess rättsverkningar som i sak motsvarar 4 kap. 13 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen.

Enligt paragrafens 1 mom. ska en vederlagsfri emission anmälas för registrering utan dröjsmål efter emissionsbeslutet. Till åtskillnad från en emission mot vederlag registreras aktierna omedelbart efter emissionsbeslutet. Registeranmälan ska göras omedelbart. Fördröjd anmälan kan t.ex. leda till skadeståndsansvar med stöd av 24 kap. 1 §.

Enligt 2 mom. medför aktierna ägar rättigheter från och med registreringen, dock inte sådana ägar rättigheter som avses i 16 §.

18 §. Vederlagsfri emission till bolaget. I paragrafen föreslås en bestämmelse som tillåter vederlagsfri emission till bolaget på så sätt att bestämmelserna om bolagets innehav av egna aktier tillämpas på de nya aktier som ska registreras i samband med emissionen. Förslaget innebär att förvärv och inlösen av egna aktier inte längre kommer att vara de enda sätten att förvärva färdigt registrerade aktier till bolaget. Det förfarande som avses i paragrafen är inte på samma sätt problematiskt med avseende på likställighetsprincipen som förfarandet att köpa egna aktier av aktieägarna. I det sist nämnda fallet är det fråga om utbetalning av bolagets medel.

Det förfarande som avses i paragrafen inverkar inte på aktieägarnas relativa ställning i bolaget. Därför föreskrivs det i paragrafen att bestämmelserna om riktad emission inte ska tillämpas i sådana fall. När egna aktier överlåts vidare ska bestämmelserna om aktieemission tillämpas, vilket innebär att aktieägarna bl.a. skyddas av bestämmelserna i kapitlets 3 och 4 § om företrädesrätt och avvikelse från företrädesrätten.

Även om en ny aktie enligt 17 § 2 mom. medför ägar rättigheter räknat från registre-

ringen av aktien, om inte en senare tidpunkt bestäms i emissionsbeslutet, betraktas bolaget inte självt enligt 2 kap. 2 § 4 mom. som en aktieägare vars aktieinnehav medför t.ex. rätt till utdelning eller till aktier vid en emission. Denna allmänna princip kommer till uttryck också i lagförslagets 6 kap. 9 §, 19 kap. 16 § 3 mom. och 20 kap. 16 § 3 mom.

Eftersom aktier inte tecknas vid en sådan emission som avses i paragrafen och eftersom inte heller något vederlag betalas för dem, gäller förbudet att teckna egna aktier enligt lagförslagets 18 kap. 8 § samt de i paragrafen angivna påföljderna för aktieteckning i strid med förbudet inte en sådan emission som avses här. En vederlagsfri emission till bolaget självt äventyrar inte balansräkningens rättvisande bild av bolagets tillstånd.

14 kap. **Optionsrätter och andra särskilda rättigheter**

I detta kapitel föreskrivs om emission av aktier genom användning av optionsrätter och andra motsvarande särskilda rättigheter. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen. Genom att tillåta användning av optionsrätter även i bostadsaktiebolag kan man underlätta fördelningen och överlåtelsen av byggnadsrätt som blir oanvänd i det första byggnadsskedet eller fås i samband med en ändring av en plan.

De rättigheter som regleras i kapitlet kännetecknas av att de ger sin innehavare ovillkorlig rätt att få aktier på de villkor som anges i beslutet. Till åtskillnad från vad som i allmänhet är fallet vid aktieteckning är tecknarens rätt sålunda inte beroende av om bolaget godkänner teckningen. Rättsinnehavarna skyddas dessutom genom att det förutsätts att det i villkoren tas in bestämmelser med tanke på sådana bolagsrättsliga arrangemang som i praktiken kan eliminera deras rättigheter eller väsentligt försvaga rättsinnehavarnas ställning. Å andra sidan kan t.o.m. en mycket lång tidsfrist bestämmas för utövande av sådana rättigheter eller också kan de skjutas på framtiden, medan nya aktier vid en normal emission måste anmälas för registrering inom fem år från emissionsbeslutet. Inom den sist nämnda tidsfristen kan motsvarande instrument i och för sig också skapas med stöd av

bestämmelserna i 13 kap., eftersom ett emissionsbeslut och en aktieteckning tämligen fritt kan förenas med olika slag av villkor.

Kapitlet gäller dels optionsrätter som för innehavaren medför rätt men inte skyldighet att teckna aktier, dels instrument som uppfyller de ovan nämnda kännetecknen och som innebär en förbindelse att teckna och betala aktier. Å andra sidan föreslås det inga särskilda bestämmelser om konvertibla lån, eftersom ett konvertibelt lån i rättsligt hänseende inte är något annat än en optionsrätt eller någon annan ovan avsedd rättighet som har getts bolagets borgenär och som är förenad med villkor om att en teckningsrelaterad skuld kvittas mot borgenärens fordran.

Utgångspunkten för bestämmelserna i det föreslagna kapitlet är att förutsättningarna för emission av optionsrätter och andra sådana rättigheter alltid ska stämma överens med förutsättningarna för en riktad aktieemission. I kapitlet föreslås inte med 13 kap. 7 § 1—3 mom. överensstämmande bestämmelser om aktieägares rätt att få upplysningar, eftersom sådana bestämmelser i allmänhet endast har betydelse när det gäller emissioner med företrädesrätt. Tillämpningsområdet för likställighetsprincipen i 1 kap. 10 § omfattar i varje fall sådana situationer där aktieägares rättigheter kränks genom partisk information.

Kapitlet är i stort sett uppbyggt enligt samma principer som 13 kap. om emission. Avsikten är dessutom att i någon mån begränsa bl.a. de krav som gäller registeranmälningar.

1 §. Optionsrätter och andra särskilda rättigheter. I denna paragraf föreskrivs om optionsrätter och andra särskilda rättigheter som gäller aktier. Rättigheterna i fråga och emission av aktier med stöd av dem regleras i detta kapitel, i synnerhet när det gäller teckning, betalning och registrering av aktier visserligen närmast genom hänvisning till vad som i 13 kap. föreskrivs om aktieemission.

Enligt paragrafens *1 mom.* är en förutsättning för emittering av sådana rättigheter som regleras i kapitlet att det från bolagets synpunkt föreligger vägande ekonomiska skäl. Denna förutsättning överensstämmer med vad som i lagförslagets 13 kap. föreskrivs om riktande av en emission mot vederlag. Innebörden av begreppet vägande ekonomiska

skäl behandlas ovan i motiveringen till 13 kap. 3 §.

Såsom det framgår av momentets ordalydelse är det enligt vad som konstateras ovan kännetecknande för de rättigheter som regleras i kapitlet att rättsinnehavarens rätt inte är beroende av bolagets prövning. Bolaget har sålunda inte t.ex. rätt att vägra godkänna en aktieteckning som gjorts med stöd av en optionsrätt. Dessutom är det i praktiken ofta kännetecknande för de rättigheter som regleras i kapitlet att de kan utnyttjas inom en relativt lång tid eller inom en avlägsen framtid. Av kapitlets 7 § 2 mom. framgår att någon uttrycklig tidsgräns inte sätts ut. Enligt förslaget kan de rättigheter som regleras i kapitlet avse dels nya aktier och dels också egna aktier som innehas av bolaget.

En aktieteckning med stöd av rättigheter som regleras i kapitlet kan på motsvarande sätt som enligt aktiebolagslagen utgöras aningen av pengar eller apportegendom. En förutsättning för registrering är i så fall att apportegendomen i enlighet med kapitlets 7 § och 13 kap. 11 § också vid överlåtelsepunkten för bolaget representerar ett värde som motsvarar det teckningspris i pengar som bolagsstämman eller styrelsen bestämt. I praktiken kan det vara skäl att, beroende på fallet, t.ex. i villkoren för optionsrätter bestämma att en optionsrättsinnehavare alternativt har rätt att betala en aktie med pengar.

Bolaget kan emittera optionsrätter som för innehavaren innebär rätt men inte skyldighet att teckna aktier. Enligt momentet kan en rättighet också förenas med skyldighet att teckna aktier. I praktiken kan det förekomma behov att sätta i omlopp t.ex. konvertibla skuldebrev som dels är förenade med rätt och dels också med skyldighet att vid en viss tidpunkt eller när vissa förutsättningar är uppfyllda byta ut fordran mot aktier.

Sådana instrument som avses i momentet kan förenas med villkor som måste vara uppfyllda för att en rättighet eller skyldighet ska uppkomma.

I paragrafens 2 mom. föreslås närmast för tydlighetens skull en bestämmelse om konvertibla lån. En borgenär kan med andra ord ges rättigheter som avses i 1 mom. på så sätt att de förenas med villkor om att borgenärens fordran ska kvittas mot aktiernas tecknings-

pris. Kvittningsmöjligheten framgår också av 7 § 1 mom. vars hänvisning också täcker bl.a. lagförslagets 13 kap. 9 § 2 mom. Villkoren för konvertibla lån kan variera bl.a. beroende på om borgenären har endast rätt eller också skyldighet att teckna aktier, och likaså beroende på om borgenären har rätt eller skyldighet att betala en tecknad aktie uttryckligen genom kvittning. Det är inte heller nödvändigt att utfärda ett fordringsbevis, som enligt skuldebrevslagen betraktas som ett skuldebrev, över en fordran som nämns i kvittningsvillkoren.

2 §. Beslutsfattande. Denna paragraf innehåller allmänna bestämmelser om emissionsbeslut som gäller optionsrätter och andra sådana rättigheter som avses i 1 §. Enligt paragrafens 1 mom. ska beslut om emission av optionsrätter och andra sådana rättigheter som avses i 1 §, liksom beslut om aktieemission, fattas av bolagsstämman.

Enligt paragrafens 2 mom. kan bolagsstämman bemyndiga styrelsen att besluta om emission av rättigheter. Av ett bemyndigande som gäller emission av optionsrätter och andra rättigheter som avses i 1 § ska maximiantalet aktier som ska tecknas framgå. Momentets bestämmelser motsvarar också i övrigt vad som i lagförslagets 13 kap. 2 § 2 mom. föreskrivs om bemyndigande att emittera aktier.

Det ska framgå att det finns ett bemyndigande av det disponentintyg som avses i 7 kap. 27 § på det sätt som krävs i 12 punkten i den nämnda paragrafen. Registrering förutsätts inte på det sätt som avses i 10 kap. 2 § 2 mom. i aktiebolagslagen på de grunder som angetts i anslutning till 13 kap. 2 § 2 mom.

Det har i praktiken förekommit oklarhet om i vilken utsträckning styrelsen kan besluta att emittera optionsrätter på nytt i en situation där tidigare emitterade optionsrätter inte har utnyttjats. Optionsrätterna kan också förvävas tillbaka till bolaget inom de enligt 18 kap. 1 § 2 mom. tillåtna gränserna. Styrelsens befogenhet att på nytt sätta samma optionsrätter i omlopp är i så fall beroende av om styrelsen har ett emissionsbemyndigande gällande dem. T.ex. ett bemyndigande som i enlighet med förslaget är begränsat endast vad gäller maximiantalet aktier som ges mot

optionsrätterna, berättigar i allmänhet styrelsen att med stöd av bemyndigandet besluta att sätta i omlopp optionsrätter som redan har emitterats en gång men som senare förfallit, eftersom maximiantalet aktier som emitteras inte av denna anledning förändras jämfört med situationen innan optionsrätterna förföll.

Paragrafens 3 *mom.* innehåller bestämmelser om sådan kvalificerad majoritet som förutsätts för bolagsstämmans beslut samt bestämmelser om förfarandet på bolagsstämman i övrigt. Bolagsstämmans beslut enligt 1 eller 2 *mom.* ska fattas med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 §.

I fråga om stämmokallelse och stämmandhandlingar föreslås också i detta sammanhang en förtydligande hänvisning till 6 kap. 18—22 §.

3 §. Beslutsinnehåll. Denna paragraf, som innehåller bestämmelser om innehållet i beslut om emission av optionsrätter och andra rättigheter som avses i 1 *mom.*, gäller både bolagsstämmans beslut om emission av optionsrätter och beslut som styrelsen fattar med stöd av bemyndigande. Paragrafens bestämmelser med de ändringar som beror på ärendets natur motsvarar vad som i lagförslagets 13 kap. 5 § föreskrivs om innehållet i emissionsbeslut.

I paragrafens 1 *mom.* föreskrivs om miniminnehållet i beslutet. Enligt momentens 1 *punkt* ska beslutet individualisera de aktier som varje optionsrätt eller rättighet enligt 1 § berättigar till. Dessutom ska det nämnas om emissionen avser nya aktier eller aktier som innehas av bolaget. Rättigheterna kan endast avse ett sådant antal aktier som kan emitteras enligt bolagsordningen.

Enligt momentets 2 *punkt* ska det i beslutet nämnas antalet eller maximiantalet optionsrätter eller andra rättigheter enligt 1 § som emitteras. Om det genom samma beslut emitteras optionsrätter eller andra rättigheter som avviker från varandra i fråga om villkoren, ska deras antal eller maximiantal preciseras.

Enligt momentets 3 *punkt* ska det nämnas i beslutet vem som har rätt att få eller teckna optionsrätter eller andra rättigheter enligt 1 §. Av de allmänna förmögenhetsrättsliga principerna följer att en teckningsberättigad person kan överföra sin rätt på någon annan. Överförbarheten kan emellertid begränsas i

beslutet. I lagförslagets 2 kap. föreskrivs om optionsbevis, som är värdepapper som underlättar överlåtelse av optionsrätter.

Enligt momentets 4 *punkt* ska det i ett beslut varmed options- och andra rättigheter som avses i 1 § emitteras mot vederlag föreskrivas om teckningspriserna och andra vederlag samt om tecknings- och betalningstiderna. Som annat vederlag kan enligt denna punkt komma i fråga t.ex. lånebelopp som betalas till bolaget mot ett konvertibelt skuldebrev. Å andra sidan är det också möjligt att omvandla en existerande skuld till ett konvertibelt lån. I princip finns det inte heller något hinder för ett kvittningsvillkor som avser en senare uppkommande fordran.

Enligt momentets 5 *punkt* ska aktiernas teckningspriser, teckningstider och betalningstider nämnas i beslutet. Aktieteckning som avses i detta kapitel sker alltid mot betalning. Tecknings- och betalningstiderna kan bestämmas ligga mycket långt fram i tiden, eftersom någon sådan fem års bakre gräns som avses i lagförslagets 13 kap. 13 § 2 *mom.* eller någon annan tidsgräns inte tillämpas i sådana fall där aktier emitteras med stöd av bestämmelserna i detta kapitel.

Enligt momentets 6 *punkt* ska sådana vägande ekonomiska skäl till emittering av rättigheter som avses i 1 § 1 *mom.* nämnas i beslutet. Vidare ska det nämnas hur teckningspriserna och eventuella andra vederlag fastställs. Denna punkt motsvarar de krav som enligt lagförslagets 13 kap. 5 § 1 *mom.* 3 och 4 punkten ställs på motivering av beslut om aktieemission. Vid motiveringen av prissättningen ska det beaktas hur t.ex. teckningspriset för en optionsrätt sammanhänger med teckningspriset för en aktie som ges mot optionsrätten. Villkoren för ett konvertibelt lån ska bedömas som en helhet. Eftersom fastställandet av vederlagen dessutom är beroende av bedömningen om det föreligger vägande ekonomiska skäl, utgör de motiveringar som avses i denna punkt i praktiken en helhet.

Enligt momentets 7 *punkt* ska det i beslutet också nämnas vilka rättigheter en optionsrätt eller någon annan sådan rättighet som avses i 1 § medför i situationer som i typfallet väsentligt kan påverka en rättsinnehavares ställning eller värdet på en optionsrätt eller

någon annan sådan rättighet. I förslagets hänvisning till sådan utbetalning av bolagets medel som avses i 11 kap. 1 § 1 mom. beaktas också bl.a. vinstutdelning och nedsättning av en fond som hänförs till det fria egna kapitalet samt utbetalning av medel i enlighet med bestämmelserna om avregistrering. I punkten beaktas likaså återförvärv till bolaget av emitterade optionsrätter och andra sådana rättigheter. Enligt förslaget ska det förutom om rättsinnehavarens lösningsrätt enligt hänvisningsbestämmelsen i paragrafens 2 mom. särskilt föreskrivas om rättsinnehavarens ställning i samband med att bolaget fusioneras eller delas. Om konvertibla skuldebrev eller andra liknande finansiella instrument emitteras är det i allmänhet skäl att föreskriva hur låneandelen ska behandlas t.ex. i inlösesituationer.

I paragrafens 2 mom. föreslås, i syfte att underlätta tillämpningen, en hänvisning till förslagets 19 kap. 13 § och 20 kap. 13 § där det föreskrivs om den rätt till inlösen som i samband med fusion och delning tillkommer innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter. I villkoren för sådana rättigheter kan å andra sidan föreskrifter som avviker från de nämnda bestämmelserna tas in.

I paragrafens 3 mom. föreslås för enkelhetens skull en presumtionsbestämmelse enligt vilken teckningspriset för en optionsrätt eller någon annan rättighet som avses i 1 § ska avsättas till fonden för inbetalt fritt eget kapital. I beslutet kan det emellertid bestämmas att teckningspriset ska tas upp som en ökning av aktiekapitalet. I så fall ska bestämmelserna i 15 kap. tillämpas på ökningen. När styrelsen beslutar om emission av optionsrätter med stöd av ett sådant bemyndigande som avses i 2 § 2 mom., har den också rätt att besluta om avvikelser från presumtionsbestämmelserna.

Momentet gäller inte lånebelopp som ska betalas till bolaget mot ett konvertibelt skuldebrev. Sådana belopp ska tas upp i det främmande kapitalet. Momentet gäller inte heller betalning av aktier. På sådana betalningar ska presumtionsbestämmelserna i 13 kap. 6 §. tillämpas med stöd av hänvisningen i 7 §.

4 §. Aktieägarnas rätt till information. I paragrafen föreslås en bestämmelse om aktie-

ägarens rätt att få information då ett beslut om emission av optionsrätter och andra rättigheter enligt 1 § har fattats med stöd av ett bemyndigande. Aktieägarna ska delges beslutet om emission av rättigheter på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. I lagen om bostadsaktiebolag föreslås inga sådana bestämmelser om registrering av beslut om emission av optionsrätter och andra rättigheter som avses i 1 § i detta kapitel som skulle motsvara bestämmelserna i 10 kap. 4 § i aktiebolagslagen, eftersom det med tanke på aktieomsättningen och värderingen av aktier i bostadsaktiebolag inte är av betydelse hur aktiernas antal kan ändra utan ett nytt stämmobeslut. Bestämmelsen i aktiebolagslagen baserar sig också på bestämmelserna i kapitaldirektivet. Aktieägarna behöver dock information om beslut om aktieemission mot vederlag som fattats med stöd av ett bemyndigande t.ex. med tanke på användningen av rättsmedel. Det är alltså motiverat att delge aktieägarna beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Paragrafen motsvarar 13 kap. 7 § 4 mom.

5 §. Teckning av rättigheter. I denna paragraf föreskrivs om teckning av optionsrätter och andra rättigheter som avses i 1 §. Bestämmelserna motsvarar i sak lagförslagets 13 kap. 8 § om teckning av aktier. Om ett beslut gäller rättigheter med olika innehåll ska de rättigheter som tecknas individualiseras dels vad gäller antalet och dels också vad gäller arten av de rättigheter som teckningen avser.

Med teckning avses här endast situationer där tecknaren förbinder sig att ge vederlag. Om optionsrätter emitteras vederlagsfritt blir det sålunda inte fråga om en direkt tillämpning av denna paragraf. I så fall behövs ingen särskild teckning av rättigheterna, utan de kan emitteras på motsvarande sätt som vid en vederlagsfri emission enligt 13 kap.

6 §. Vederlag till bolaget. Enligt förslaget ska i vissa avseenden samma bestämmelser som när det gäller teckningspris för aktier tillämpas på ett eventuellt rättighetsrelaterat vederlag, t.ex. på betalning till bolaget av teckningspris för optionsrätter eller ett konvertibelt lån. I förslaget anses det enklare och klarare att till denna del hänvisa till bestämmelserna om aktiers teckningspris.

Enligt den föreslagna paragrafen ska i sådana fall tillämpas vad som i lagförslagets 13 kap. 9—11 § samt 12 § 1 mom. föreskrivs om teckningsprisfordran, betalning i pengar och apport samt om följderna av betalningsdröjsmål. Paragrafen gäller t.ex. inte situationer där bolagets redan existerande skuld omvandlas till ett konvertibelt skuldebrev.

7 §. Emission av aktier. På emission av aktier med stöd av optionsrätter eller andra sådana rättigheter tillämpas i övrigt, bl.a. i fråga om teckning, betalning och registrering av aktier, huvudsakligen vad som i 13 kap. föreskrivs om emission mot vederlag.

Paragrafen gäller inte t.ex. betalning av teckningspriset för en optionsrätt eller betalning av ett konvertibelt lån till bolaget, dvs. sådana betalningar som regleras i kapitlets 6 §. På sådana betalningar tillämpas inte över huvud taget t.ex. 13 kap. 13 §. Betalningar av det sist nämnda slaget ska således inte över huvud taget anmälas för registrering, om inte t.ex. optionsrättens teckningspris används för ökning av aktiekapitalet. I så fall ska lagförslagets 15 kap. 4 § tillämpas. I syfte att lindra registreringskraven föreslås det alltså att de handelsregisterformaliteter som avses i 13 kap. 13 § ska gälla endast egentlig betalning av aktier. I fråga om konvertibla lån blir det visserligen i samband med försäkran och intyg som gäller betalning av en aktie i enlighet med lagförslagets 13 kap. 13 § nödvändigt att ta ställning också till frågan om det existerar en motfordran, på samma sätt som i allmänhet i sådana fall då teckningspriset för en aktie betalas genom kvittning. Det blir då också nödvändigt att ta ställning till frågan om lånebeloppet ska tillfalla bolaget.

Om å andra sidan en rättighet som avses i 1 § från första början också är förenad med en förpliktelse att teckna en aktie, ska alla med teckningen sammanhängande betalningar till bolaget vid tillämpningen av paragrafen betraktas som betalning för aktien, oberoende av om de sker i en eller flera poster. Det är likaså nödvändigt att bedöma t.ex. den situationen att det från första början, på basis av det höga teckningspriset för en optionsrätt och det låga teckningspriset för en aktie, är klart att en rättighet som skenbart definieras som en optionsrätt används för teckning av en ny aktie. Det är inte möjligt att genom ar-

rangemang av detta slag kringgå vad som i 13 kap. 13 § föreskrivs om säkerställande av att en aktie betalas.

Enligt paragrafens *1 mom.* ska lagförslagets 13 kap. 6 § och 8—15 § tillämpas på emission av aktier. Om bolagsordningen anger ett nominellt belopp för aktierna, ska det utöver 13 kap. 6 § beaktas vad som i lagförslagets 2 kap. 3 § 3 mom. föreskrivs om att aktiekapitalet till följd av att nya aktier emitteras ska ökas med minst aktiernas nominella belopp.

Enligt paragrafens *2 mom.* ska lagförslagets 13 kap. 13 § 2 mom. emellertid inte tillämpas, vilket innebär att någon absolut tidsgräns inte fastställs för registeranmälan. Liksom för närvarande är det sålunda möjligt att bestämma teckningstider som sträcker sig långt fram i tiden.

15 kap. Ökning av aktiekapitalet

Enligt hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen tillämpas aktiebolagslagens bestämmelser om höjning av aktiekapitalet på höjningar av aktiekapitalet i bostadsaktiebolag. I praktiken försvåras tillämpningen av den gamla lagen om aktiebolag i bostadsaktiebolag bl.a. av att ökningen i bostadsaktiebolagen nästan utan undantag genomförs genom riktad emission, att man känner till aktietecknaren när beslutet om ökningen fattas och att villkoren för byggnad av nya lokaler som kommer att besittas av aktieägare är en mycket väsentlig del av hela systemet. Förutom den riktade emissionen som nästan alltid tillämpas borde man i praktiken också tillåta de andra ökningssätten som anges i aktiebolagslagen.

I det föreslagna kapitlet föreskrivs om ökning av aktiekapitalet. Såsom det konstateras i den allmänna motiveringen samt såsom det framgår av 13 och 14 kap. kan aktiekapitalet ökas i samband med emission av aktier eller optionsrätter, men detta är inte nödvändigt i ett system som inte bygger på nominella belopp. En ökning av aktiekapitalet behöver å andra sidan inte, liksom inte heller för närvarande, nödvändigtvis ha samband med en aktieemission.

Med tanke på lagens överskådlighet föreslås att bestämmelser om förfarandet vid ök-

ning av aktiekapitalet i sådana fall då aktiekapitalet ökas med nyemitterade aktiers teckningspris ska tas in i 13 kap., som det hänvisas till i detta kapitel.

Enligt förslaget kan aktiekapitalet också ökas genom fondförhöjning. Med avvikelse från den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisningsbestämmelse, behöver en ökning i ett system där aktierna inte har något nominellt belopp emellertid inte förenas med några aktierelaterade åtgärder, såsom förhöjning av det nominella beloppet eller emission av nya aktier.

Vidare föreslås bestämmelser om kapitalinvesteringar som innebär att medel betalas till bolaget för att tas upp i aktiekapitalet, utan att inbetalaren i stället får rätt till aktier eller motsvarande rättigheter. Den omständigheten att dessa förfaranden är oreglerade har i praktiken medfört oklarhet. Eftersom en sådan kapitalinvestering inte kan försämla aktieägarnas ställning föreslås det att styrelsen ska besluta om ökning av aktiekapitalet i sådana fall.

1 §. Olika sätt att öka aktiekapitalet. I denna paragraf räknas de förfaranden upp genom vilka aktiekapitalet kan ökas.

Enligt paragrafens *1 punkt* kan aktiekapitalet ökas genom att teckningspriset för aktier, optionsrätter eller andra särskilda rättigheter helt eller delvis tas upp i aktiekapitalet, så som det föreskrivs i lagförslagets 13 och 14 kap. Enligt lagförslagets 13 kap. 6 § 1 mom. tas teckningspriset för nya aktier i allmänhet upp i aktiekapitalet, om inte något annat bestäms i emissionsbeslutet eller i de villkor som gäller särskilda rättigheter. Där emot ska teckningspriset för egna aktier samt för optionsrätter eller andra sådana rättigheter som bolaget avyttrar enligt 2 mom. i samma paragraf och enligt 14 kap. 3 § 3 mom. i första hand avsättas till fonden för inbetalt fritt eget kapital, om det inte föreskrivs att teckningspriset ska användas för ökning av aktiekapitalet eller för byggnadsfonden. Beslut om att öka aktiekapitalet fattas i dessa situationer av den som beslutar om villkoren för aktieemissionen eller emissionen av optionsrätter eller andra sådana rättigheter, dvs. av bolagsstämman eller av styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande.

Enligt paragrafens *2 punkt* kan aktiekapitalet ökas genom en fondförhöjning, dvs. genom att medel överförs från bolagets fria egna kapital eller byggnadsfonden till aktiekapitalet. Detta innebär att bolaget inte tillförs nya medel, utan för ökningen används vinstmedel, medel ur fonden för inbetalt fritt eget kapital, andra fonder för fritt eget kapital eller byggnadsfonden.

En fondförhöjning motsvarar i stort sett en sådan fondemission som avses i den gamla lagen om aktiebolag, dock med den skillnaden att ökningen i ett system som baserar sig på aktier utan nominellt belopp inte behöver ha samband med en aktieemission eller höjning av det nominella beloppet. Också i ett system som är baserat på aktier utan nominellt belopp är det möjligt att besluta om vederlagsfri emission samtidigt som om fondförhöjning. I ett sådant fall ska man utöver vad som föreskrivs i detta kapitel tillämpa bestämmelserna i lagförslagets 13 kap. om vederlagsfri emission.

Enligt paragrafens *3 punkt* kan aktiekapitalet ökas också genom att det i aktiekapitalet tas upp tillgångar som i andra fall än sådana som avses i 1 punkten investeras i bolaget under förutsättning att de tas upp i aktiekapitalet. Denna punkt gäller sådana för närvarande oreglerade situationer där medel investeras i bolagets aktiekapital utan något samband med emission av aktier, optioner eller andra sådana rättigheter. Sådana investeringar kallas i förslaget aktiekapitalinvesteringar.

Den punkt och det kapitel som det här är frågan om gäller inte investeringar i fritt eget kapital. Sådana tillåtna investeringar ska enligt förslagets 10 kap. 2 § tas upp i fonden för inbetalt fritt eget kapital. Bestämmelserna om inbetalning av aktiekapital kan emellertid inte kringgå på så sätt att en skenbar investering först görs i det fria egna kapitalet och därefter en fondförhöjning. Om en ökning av aktiekapitalet har förutsatts redan då investeringen gjordes är det fråga om en sådan aktiekapitalinvestering som avses i punkten.

2 §. Fondförhöjning. Denna paragraf innehåller närmare bestämmelser om sådan fondförhöjning som regleras i 1 § 2 punkten. Enligt paragrafens *1 mom.* är det i första hand bolagsstämman som ska besluta om fondförhöjning.

I paragrafens 2 mom. föreslås en bestämmelse om att bolagsstämman också kan bemyndiga styrelsen att besluta om en fondförhöjning. Bestämmelsen skiljer sig från den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisningsbestämmelse, enligt vilken styrelsen inte kan bemyndigas att besluta om ökning av aktiekapitalet genom fondemission. En ökning av aktiekapitalet är i och för sig inte med tanke på skyddet av aktieägarna en lika riskabel åtgärd som en aktieemission. Också i beslut om fondemissioner är det emellertid nödvändigt att beakta den likställighetsprincip som avses i lagförslagets 1 kap. 10 §. Det är inte förenligt med likställighetsprincipen att fortlöpande binda bolagets utdelningsbara medel till aktiekapitalet på så sätt att fondförhöjningar de facto används som en påtryckningsmetod mot minoriteten.

Enligt förslaget ska ökningens maximibelopp anges i bemyndigandet.

Ett bemyndigande är i kraft ett år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Momentets bestämmelser motsvarar i övrigt lagförslagets 13 kap. 2 § 2 mom. och 14 kap. 2 § 2 mom. om emissionsbemyndigande och bemyndigande att emittera optionsrätter.

Enligt paragrafens 3 mom. ska dels förhöjningens belopp och dels vilka tillgångar som används för förhöjningen nämnas i ett beslut om fondförhöjning. Det är fråga om en precisering av 4 kap. 13 § 2 mom. om fondemission i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i 3 § 1 mom. i den gällande lagen. Enligt bestämmelsen förutsätts det inte att det i beslutet uttryckligen nämns vilka poster av det egna kapitalet som används för förhöjningen. Dessutom föreslås i momentet i fråga om stämmokallelse och stämmohandlingar en hänvisning till lagförslagets 6 kap. 18—22 §.

3 §. Aktiekapitalinvestering. Denna paragraf innehåller närmare bestämmelser om sådan aktiekapitalinvestering som regleras i 1 § 3 punkten.

Enligt paragrafens 1 mom. kan styrelsen direkt med stöd av lag besluta om ökning av aktiekapitalet genom aktiekapitalinvestering. En sådan ökning kan inte skada aktieägarnas intressen. Ökningens belopp samt den inve-

stering som ökningen baseras på ska nämnas i beslutet. Som investering kommer också omvandling av bolagets skuld till aktiekapital i fråga.

Enligt paragrafens 2 mom. ska motsvarande bestämmelser tillämpas på betalningen av investeringen som enligt 13 kap. på teckningspriset för en aktie. Avsikten är närmast att säkerställa att det aktiekapital som anges i handelsregistret blir betalt.

4 §. Registrering av en ökning samt dess rättsverkningar. I denna paragraf föreskrivs om registeranmälan om ökning av aktiekapitalet. I paragrafens 1 mom. hänvisas till vad som i 13 kap. 13 § föreskrivs om en registeranmälan om ökning av aktiekapitalet då det ökas med teckningspriset för nya aktier. De sist nämnda bestämmelserna tillämpas antingen direkt eller med stöd av hänvisningen i 14 kap. 7 §.

Enligt paragrafens 2 mom. ska annan ökning av aktiekapitalet anmälas för registrering utan dröjsmål efter att eventuell betalning har inkommit till bolaget och ökningsvillkoren har uppfyllts också i övrigt. Med det avses sådan betalning som ska tas upp i aktiekapitalet för en egen aktie som bolaget har avyttrat eller för en av bolaget emitterad optionsrätt eller annan rättighet till en aktie, eller en ren aktiekapitalinvestering. Eftersom en fondförhöjning inte är förenad med betalning och i allmänhet inte heller med några andra villkor ska fondförhöjningen i vanliga fall anmälas för registrering omedelbart efter att beslutet har fattats. Detta motsvarar bestämmelserna om fondemission i 4 kap. 13 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen.

Momentets bestämmelser om bilagorna till en registeranmälan motsvarar vad som i lagförslagets 13 kap. 13 § 3 mom. föreskrivs om emission mot vederlag. Enligt momentet ska det till registeranmälan fogas styrelseledamöternas och disponentens försäkran om att ökningen av aktiekapitalet har skett i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag. För konsekvensens skull utsträcks detta krav till att gälla också fondförhöjningar. Enligt momentets ska det till registeranmälan dessutom fogas en ett intyg av bolagets revisorer över att bestämmelserna om betalning av aktiekapita-

let i lagen om bostadsaktiebolag har iakttagits. Om bolaget inte enligt lagen eller bostadsordningen är skyldigt att utse en revisor ska en annan redogörelse över betalning av aktiekapitalet bifogas. Om det är fråga om en penningbetalning på bolagets konto, kan detta i praktiken redas ut med ett kontoutdrag eller en motsvarande verifikation som det finansiella institutet ger. Eftersom aktiekapital inte betalas i samband med en fondförhöjning gäller detta krav inte fondförhöjningar.

Enligt paragrafens 3 *mom.* ska i det fall att ökningen har betalats med apportegendom, till registeranmälan dessutom fogas en revisors yttrande om en sådan utredning som avses i 13 kap. 11 § 2 *mom.* samt om huruvida egendomen för bolaget representerar minst ett mot betalningen svarande ekonomiskt värde. Detta krav stämmer överens med vad som i 13 kap. 13 § 4 *mom.* föreskrivs om emission mot vederlag. Den i 13 kap. 11 § 2 *mom.* avsedda redogörelse som är föremål för yttrandet ska ges i ökningsbeslutet antingen direkt med stöd av lagrummet i fråga eller med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 14 kap. 6 § eller detta kapitel 3 § 2 *mom.* Inte heller detta moment gäller sådana fondförhöjningar där ingen betalning sker. Såsom det konstateras ovan kan bestämmelserna om betalning av aktiekapital emellertid inte kringgå på så sätt att betalningen först för syns skull betraktas som en investering i fritt eget kapital, varefter beloppet används för fondförhöjning.

Enligt paragrafens 4 *mom.* anses aktiekapitalet ha ökats när ökningen är registrerad. Bestämmelsen motsvarar bestämmelserna i 4 kap. 10 § 2 *mom.* i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen. Vidare föreskrivs i momentet att då ökningen har blivit registrerad kan den som betalat ökningen — t.ex. en person som mot betalning har tecknat en optionsrätt på sådana villkor eller direkt gjort en aktiekapitalinvestering — inte frånträda rättshandlingen genom att åberopa att ett villkor i anslutning till rättshandlingen inte har uppfyllts. Bestämmelsen stämmer överens med lagförslagets 13 kap. 14 § 2 *mom.* om en aktietecknings bindande verkan efter att aktien registrerats.

16 kap. **Kapitallån**

De föreslagna bestämmelserna om kapitallån motsvarar huvudsakligen gällande lag. Kapitallån skiljer sig från andra efterställda lån i det avseendet att återbetalning av och ställande av säkerhet för kapitallån i strid med lagen och låneavtalet är förenat med samma påföljder som olaglig utbetalning av medel.

Med avvikelse från gällande rätt föreslås inte att kapitallån definieras som en kapitalpost i det egna kapitalet, utan behandlingen av kapitallån i bokföringen är beroende av vilka bokföringsbestämmelser som tillämpas. Vid tillämpningen av bokföringslagen är utgångspunkten den att kapitallån betraktas som främmande kapital som omfattas av särskilda begränsningar i lagen. Ändringen har ingen större praktisk betydelse eftersom kapitallån betraktas som eget kapital enligt bestämmelserna om förlust av kapital i lagförslagets 22 kap. 23 § 2 *mom.*

I lagförslaget föreskrivs liksom i den gällande lagen om minimiinnehållet i kapitallåneavtal. Också andra villkor kan avtalas men de får inte stå i strid med lagens tvingande bestämmelser. Bolaget kan fortfarande ha också andra efterställda lån på vilka bestämmelserna om kapitallån inte tillämpas. I situationer där det är oklart om ett lån är ett kapitallån eller något annat efterställt eller vanligt lån, avgörs frågan om kapitallånebestämmelserna är tillämpliga i regel utgående från parternas syfte. För undvikande av oklarheter kan det vara skäl att nämna saken i låneavtalet.

När ett bostadsaktiebolag på det sätt som avses i lagförslagets 21 kap. ombildas till ett aktiebolag eller andelslag, övergår kapitallånet liksom de övriga skulderna på den som fortsätter med företagets verksamhet. Borgenären har rätt att motsätta sig ändringen, om inte något annat har avtalats. Eftersom kapitallånet är ett finansiellt instrument som regleras i lagen om bostadsaktiebolag är det efter en ändring av bostadssammanslutningsformen inte nödvändigtvis förenat med samma rättsverkningar som tidigare. De begränsningar i fråga om återbetalning och ränta som föreskrivs i kapitallånevillkoren kvarstår emellertid trots ändringen.

Innehållet i 5 kap. 1 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i 3 § 1 mom. i den gällande lagen, har i förslaget för överskådlighetens skull delats in i två paragrafer.

I 15 § i den föreslagna införelagelagen föreskrivs om övergångsarrangemang vad gäller kapitallån.

1 §. Efterställt lån och övriga lånevillkor. I paragrafens 1 mom. föreslås bestämmelser om det centrala innehållet i kapitallånevillkoren som motsvarar bestämmelserna i 5 kap. 1 § 1 och 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen. Trots att kapitallån enligt momentets 1 punkt är efterställda andra lån ska de annars i samband med bolagets likvidation och konkurs behandlas på samma sätt som bolagets övriga skulder. Bland annat bolagets oförmåga att återbetala ett kapitallån under likvidation leder till att bolaget försätts i konkurs. Ett kapitallån får i samband med konkurs och likvidation betalas efter övriga skulder, även om de förutsättningar för återbetalning som anges i 2 punkten inte skulle vara uppfyllda.

Med avvikelse från den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisningsbestämmelse, ska förutsättningarna för återbetalning av kapitalet och betalning av ränta enligt momentets 2 punkt längre bedömas på basis av koncernbokslutet. Ändringen motsvarar vad som i lagförslagets 11 kap. föreskrivs om förutsättningarna för utbetalning av medel. I 2 § 4 mom. föreslås en jämfört med den gällande lagen ändrad bestämmelse om redovisning av kapitallån. En enklare ordalydelse än i gällande rätt föreslås såtillvida att det i stället för bestämmelsen om ränta och annan gottgörelse för kapitallån föreskrivs enbart om ränta. Ändringen påverkar inte bestämmelsens materiella innehåll, utan bestämmelsen gäller liksom enligt den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisningsbestämmelse, både den fasta eller varierande ränta som bestäms enligt lånetiden och den avkastning som är beroende t.ex. av eventuella villkor gällande vinstandelar.

Enligt förslaget bestäms de för återbetalning av kapitallån disponibla medlen som skillnaden mellan det fria egna kapitalet och

kapitallånen samt den förlust som balansräkningen utvisar. Enligt gällande rätt är en förutsättning för återbetalning av kapitalet att full täckning för bolagets bundna kapital och övriga icke utdelningsbara poster återstår efter återbetalningen. Ändringen är i första hand förtydligande och anger bl.a. att också kapitallån beaktas som förlusttäckning vid bedömningen av förutsättningarna för återbetalning. Eftersom betalningstidpunkten och inte beloppet av det egna kapitalet enligt bokslutet är avgörande när det gäller förutsättningarna för återbetalning, är omständigheter som minskar de disponibla medlen för återbetalning av ett kapitallån t.ex. återbetalning av kapitallån eller betalning av ränta som skett tidigare under räkenskapsperioden, om bolagets fria egna kapital eller bolagets kapitallån inte har ökat med motsvarande belopp.

Enligt förslaget ska samma förutsättningar gälla för betalning av ränta på kapitallån som för återbetalning av kapitalet. Enligt gällande rätt är en förutsättning för betalning av ränta att det finns utdelningsbara medel i bolaget. Ändringen är väsentlig eftersom dels utdelningsbara medel, dels kapital som hänför sig till bolagets kapitallån enligt förslaget kan användas för betalning av ränta. Ändringen stämmer överens med den allmänna obligationsrättsliga principen enligt vilken räntan i allmänhet ska betalas före kapitalet. En situation enligt gällande rätt där förutsättningarna för återbetalning av kapitalet är lindrigare än förutsättningarna för räntebetalning kan leda till situationer där hela kapitalet har betalats men ränta eventuellt aldrig kan betalas. Den föreslagna bestämmelsen hindrar inte bolaget och kapitallånets borgenär från att avtala att ränta kan betalas endast av utdelningsbara medel.

På betalningen tillämpas inte solvenskriteriet i lagförslagets 11 kap. 2 §. Kapitallånets borgenär har inte motsvarande möjligheter som en aktieägare att påverka bolagets förvaltning eller utreda bolagets solvens. När de förutsättningar som nämns i momentet är uppfyllda ska kapitallånets ränta eller kapital betalas i enlighet med lånevillkoren. Om bolaget är insolvent vid betalningstidpunkten kan detta emellertid leda till att betalningen

återgår med stöd av lagen om återvinning till konkursbo (758/1991).

Enligt momentets 3 punkt lindras förbudet mot att ställa säkerhet för kapitallån så att förbudet endast gäller bolaget självt och dess dottersammanslutningar, men inte andra bolag som hör till samma koncern. Enligt förslaget kan t.ex. moderbolaget eller en annan dottersammanslutning (ett systerbolag) ställa säkerhet för ett kapitallån. Lindringen är motiverad eftersom syftet med bestämmelsen är att förhindra att säkerhet de facto ställs med bolagets egna medel samt att säkerställa att kapitallånet också de facto är efterställt i fråga om rätten till betalning.

I paragrafens 2 mom. föreslås en bestämmelse om tillämpning av bestämmelserna om olaglig utbetalning på sådan återbetalning av kapitallån eller på räntebetalning eller ställande av säkerhet i strid med lagen. I sådana fall kan såväl lagförslaget 11 kap. 4 § om återbetalningsskyldighet som straffbestämmelsen i lagförslaget 27 kap. 1 § 2 punkten tillämpas. Bestämmelsen stämmer överens med gällande rätt.

I paragrafens 3 mom. föreslås en bestämmelse som motsvarar en bestämmelse i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisningsbestämmelse, om undantag i fråga om de begränsningar som nämns ovan då borgenärerna med stöd av lagen har rätt att kräva betalning av lånet eller betryggande säkerhet. Bestämmelsen gäller minskning av aktiekapitalet enligt 17 kap. 2 §, fusion enligt 19 kap. 6 §, delning enligt 20 kap. 6 § och ändring av bostadsammanslutningsformen enligt 21 kap. 4 §. Lånet får emellertid inte betalas eller säkerhet ställas förrän en åtgärd som förutsätter borgenärsskyddsförfarande har registrerats. T.ex. en pant som i samband med en fusion ska ställas till en kapitallåneborgenär får överlämnas tidigast vid tidpunkten för registreringen. I kapitallåneavtalet kan borgenärens rätt att kräva återbetalning av lånet begränsas också i sådana situationer som nämns i momentet. Ett kapitallån för vilket gäldenärsbolaget eller dess dottersammanslutning ställer betryggande säkerhet i sådana situationer som nämns i momentet förlorar sin karaktär av kapitallån. De i lånevillkoren angivna begränsningarna när det gäller återbe-

talningen kan kvarstå trots att lånet ändrar karaktär.

Med avvikelse från gällande rätt föreslås det i momentet ett uttryckligt konstaterande av att ett kapitallån utan hinder av de ovan nämnda begränsningarna kan omvandlas till en post i det egna kapitalet eller i likhet med en post i det egna kapitalet användas för att täcka bolagets förluster. Från obligationsrättslig synpunkt är det då fråga antingen om kvittning eller om efterskänkning av skuld. Ett kapitallån kan t.ex. användas för kvittning av en akties teckningspris eller för betalning av en aktiekapitalinvestering. Detta gäller, i det fall att de allmänna kvittningsförutsättningarna är uppfyllda, också på kapitallånet upplupen obetald ränta. Bestämmelsen om omvandling av ett kapitallån till eget kapital försämrar inte bolagets övriga borgenärers ställning eftersom förutsättningarna för återbetalning av både fritt och bundet eget kapital alltid är strängare än när det gäller kapitallån. När det gäller utbetalning av eget kapital ska dessutom den i lagförslaget 11 kap. 2 § angivna solvensförutsättningen, som inte gäller kapitallån, tillämpas. Dessa bestämmelser torde stämma överens med gällande rätt.

2 §. *Andra bestämmelser.* I paragrafens 1 mom. föreslås en mot gällande rätt svarande bestämmelse om att kapitallåneavtal ska ingås skriftligen samt om lagstridiga lånevillkors och säkerhetens ogiltighet.

Paragrafens 2 mom. innehåller den av de allmänna obligationsrättsliga principerna härledda regeln att ränta på ett kapitallån också löper för sådana räkenskapsperioder för vilka ränta inte har kunnat betalas, om inte något annat har avtalats i lånevillkoren. I denna bestämmelse, liksom i lagförslaget 11 kap. 3 §, avses med bokslut dels bokslutet för en räkenskapsperiod, dels ett bokslut som har upprättats över någon annan period, för utdelning av vinst eller i något annat syfte. Om bolaget inte på grund av bokslutet för en räkenskapsperiod kan betala ränta på ett kapitallån, men senare upprättar ett bokslut som ska fastställas för den innevarande räkenskapsperiod som avses i lagförslaget 11 kap. 3 §, enligt vilket bolaget har disponibla medel för räntebetalning, ska räntan betalas redan för räkenskapsperioden i fråga. Bolaget

har emellertid ingen skyldighet att upprätta ett sådant bokslut, om inte något annat följer t.ex. av kapitallånevillkoren.

Paragrafens 3 mom. motsvarar 5 kap. 1 § 4 mom. i den gamla aktiebolagslagen, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen.

I paragrafens 4 mom. föreslås en bestämmelse enligt vilken kapitallån ska redovisas som en särskild post i balansräkningen, men inte längre tas upp i det egna kapitalet så som det föreskrivs i gällande rätt. Bestämmelsen hindrar å andra sidan inte att kapitallån tas upp i det egna kapitalet, utan detta avgörs med stöd av bokföringsbestämmelserna.

DEL V. **Minskning av aktiekapitalet och egna aktier**

17 kap. **Minskning av aktiekapitalet**

De föreslagna bestämmelserna om minskning av aktiekapitalet motsvarar till sina principer i stort sett de bestämmelser i 6 kap. i den gamla lagen om aktiebolag, som tillämpas på basis av hänvisningen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen. Den viktigaste skillnaden jämfört med den gällande lagen är att aktierna inte har något nominellt belopp, vilket innebär att aktiekapitalet inte är sammankopplat med aktierna. I kapitlet finns sålunda inga bestämmelser om minskning av aktiernas nominella belopp eller minskning av antalet aktier i samband med att aktiekapitalet minskas. Sådana bestämmelser i den gamla lagen om aktiebolag är t.ex. 6 kap. 1 § 2 och 3 mom. Det är inte heller nödvändigt att i lagen ta in de invecklade bestämmelserna om beslutsproceduren i 6 kap. 2 och 3 § i den gamla lagen om aktiebolag, eftersom den föreslagna minskningen av aktiekapitalet inte direkt påverkar aktierättigheterna.

Enligt lagförslagets 2 kap. 3 § är det möjligt att hålla kvar aktiernas nominella belopp, vilket merparten av de verksamma bolagen också kommer att göra i det första skedet. I dessa bolag ändras aktiernas nominella belopp genom ändring av bolagsordningens bestämmelse om saken. Eftersom aktiekapitalet inte heller i dessa bolag längre behöver vara liktydigt med summan av de nominella be-

loppen är det inte nödvändigt att i samband med minskningen av det nominella beloppet föreskriva om minskning av aktiekapitalet. Bolaget kan när det så önskar i samband med en minskning av de nominella beloppen minska aktiekapitalet t.ex. så att detta motsvarar summan av aktiernas nominella belopp. I lagförslagets 2 kap. 3 § förutsätts i varje fall att aktiekapitalet utgör minst summan av de nominella beloppen. Av detta följer att en höjning av aktiernas nominella belopp kan förutsätta en ökning av aktiekapitalet.

Borgenärernas rätt att motsätta sig en minskning av aktiekapitalet är fortfarande en central del av bestämmelserna om minskning av aktiekapitalet. Vissa detaljer i borgenärsskyddsförfarandet, t.ex. kallelsetiderna och tidsfristerna, ändras en aning. Avsikten är att bestämmelserna ska motsvara det förfarande som avses i lagen om offentlig stämning (729/2003). Dessutom görs förfarandet så tillvida lättare från bolagets synpunkt att det vid tvister om skulder och deras belopp eller om betryggande säkerheter räcker med ett avgörande i första instans. Avgörandet förutsätts inte längre ha vunnit laga kraft. Enligt förslaget gäller borgenärernas rätt att motsätta sig en minskning av aktiekapitalet endast fordringar som existerade vid tidpunkten för kallelsen till borgenärerna.

Enligt förslaget kan det föreskrivas i bolagsordningen att borgenärerna i enlighet med det borgenärsskyddsförfarande som avses i detta kapitel har rätt att motsätta sig en sådan ändring av bolagsordningen som avses i bestämmelsen eller en avvikelse från bestämmelsens innehåll. Bestämmelsen innebär sålunda att användningsområdet för borgenärsskyddsförfarandet utvidgas genom en bestämmelse i bolagsordningen. Genom bestämmelsen är det möjligt att trygga att sådana bestämmelser som är viktiga från borgenärernas synpunkt kvarstår i bolagsordningen.

I de föreslagna kapitlen om fusion, delning och ändring av bostadssammanslutningsformen ingår självständiga bestämmelser som emellertid till sitt innehåll stämmer överens med detta kapitelns bestämmelser om borgenärsskyddet.

Bestämmelserna förnyas också i tekniskt hänseende genom en ny paragrafindelning och genom kortare paragrafter. För att bibehålla enhetligheten inom associationsrätten har ändringarna och reformerna genomförts på ett sätt som motsvarar aktiebolagslagen. I fråga om borgenärsskyddförfarandet hänvisas i lagen inte längre till registermyndighetens tillstånd, eftersom det är fråga om att utverka borgenärernas tillstånd.

1 §. Beslutsfattande. I paragrafens 1 mom. föreslås en bestämmelse enligt vilken bolagsstämman beslutar om minskning av aktiekapitalet. Detta gäller samtliga situationer där aktiekapitalet minskas, dvs. utbetalning till aktieägarna, avsättning till en fond som hänförs till det fria egna kapitalet samt användning av aktiekapital för att täcka förlust. Eftersom något annat inte föreskrivs i paragrafen ska beslutet i regel fattas med sådan enkel majoritet som avses i 6 kap. 26 §. Om aktiekapitalet enligt bolagsordningen ändras eller om i bolagsordningen finns en bestämmelse om minimiaktiekapital och minskningen skulle leda till att minimiaktiekapitalet underskrids, ska bestämmelsen ändras med sådan kvalificerad majoritet som förutsätts för ändring av bolagsordningen.

I momentet definieras förlusttäckning som omedelbar täckning av förlust som inte kan täckas med fritt eget kapital. Uttrycket motsvarar till denna del 6 kap. 1 § 1 mom. I punkten i den gamla lagen om aktiebolag. Omedelbar täckning av förlust innebär eliminering av en i balansräkningen ingående förlust. För täckningen används i första hand fritt eget kapital och därefter så mycket aktiekapital att förlusten helt eller delvis elimineras. Förfarandet minskar å ena sidan bolagets förlust och å andra sidan eventuellt fritt eget kapital samt aktiekapitalet.

I momentet föreskrivs för klarhetens skull också att aktiekapitalet inte kan minskas så att det underskrider minimiaktiekapitalet enligt 1 kap. 7 § 1 mom. Bolaget måste också ändra sin bolagsordning så att den motsvarar det minskade aktiekapitalet, om det i bolagsordningen finns bestämmelser om detta.

Enligt paragrafens 2 mom. ska av ett beslut om minskning av aktiekapitalet framgå det belopp med vilket aktiekapitalet minskas, samt ett i 1 mom. nämnt syfte för vilket

minskningsbeloppet ska användas. I beslutet kan också anges minskningens maximibelopp, vilket kan vara nödvändigt t.ex. om bolaget betalar ut aktiekapital till aktieägarna. I detta fall kan det vara naturligt att bestämma återbetalningen som ett aktierelaterat belopp. Det är i så fall inte alltid möjligt att ange ett exakt belopp, eftersom det när beslutet fattas inte är känt vilket antalet aktier är t.ex. på grund av optionsrätter vid den tidpunkt då återbetalningen verkställs. Bolaget ska i en sådan situation särskilt uppge det slutliga minskningsbeloppet.

I momentet konstateras för tydlighetens skull att i 6 kap. 18—22 § föreskrivs om stämmokallelse och stämmohandlingar samt om framläggande och sändande av dessa. I lagförslagets 6 kap. 22 § 2 mom. förutsätts att särskild ekonomisk information ska läggas fram då ett beslut om minskning av aktiekapitalet fattas på en stämma som inte behandlar bokslutet.

I paragrafens 3 mom. har för tydlighetens skull tagits in en hänvisning till 18 kap. om förvärv och inlösen av bolagets egna aktier. För dessa situationer föreskrivs i lagen om ett särskilt beslutsförfarande som det uttryckligen hänvisas till i paragrafen.

I momentet föreskrivs för tydlighetens skull också att det föreskrivs särskilt om beslutsfattandet och borgenärsskyddet i samband med fusion, delning, ändring av bostadssammanslutningsformen och upplösning av bolaget. I dessa situationer tillämpas sålunda inte bestämmelserna i detta kapitel, utan de borgenärsskyddsbestämmelser i respektive kapitel som motsvarar detta kapitel.

Den i 6 kap. 2 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag ingående bestämmelsen om att aktiekapitalet inte får nedsättas förrän bolaget har registrerats föreslås bli intagen i den allmänna bestämmelsen om utbetalning av medel, dvs. i 11 kap. 1 §.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 14 kap. 1 §.

2 §. Borgenärsskyddförfarande. I denna paragrafs 1 mom. föreskrivs om borgenärernas rätt att motsätta sig en minskning av aktiekapitalet på ett sätt som huvudsakligen motsvarar 6 kap. 4 § 3 mom. och 5 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som tillämpas på basis av en hänvisning i 3 § 1 mom. i

den gällande lagen. I 3—5 § föreskrivs närmare om borgenärsskyddsförfarandet.

Borgenärsskyddsförfarandet tillämpas fortfarande inte på en situation där aktiekapitalet minskas i syfte att täcka en förlust eller där aktiekapitalet i samband med en minskning ökas på så sätt att aktiekapitalet uppgår till minst samma belopp som tidigare.

Bestämmelsen tar inte ställning till frågan om i vilken ordning ökningen och minskningen ska göras. Förfarandet kan användas också vid teckning av en uppkommen förlust. Det är i så fall möjligt att undvika den utdelningsbegränsning som avses i 2 mom. En omständighet som torde minska användningen av förfarandet är att det enligt förslaget är möjligt att göra en öppen överföring till det fria egna kapitalet, som en avsättning till fonden för inbetalt fritt eget kapital.

Bestämmelsen skiljer sig från gällande rätt på så sätt att rätt att motsätta sig en minskning endast tillkommer en borgenär vars fordran har uppkommit före en sådan kallelse som avses i 4 §. Efter kallelsen förmodas bolagets avtalsparter känna till minskningen. Bolaget kan emellertid t.ex. enligt de allmänna avtalsrättsliga principerna eller enligt avtalsvillkoren ha skyldighet att informera om en planerad minskning. Bestämmelsen innebär att rättsläget blir klarare samtidigt som den i praktiken underlättar minskningsförfarandet. Det borgenärsbegrepp som används i bestämmelsen ska tolkas på motsvarande sätt som i lagen om offentlig stämning.

Enligt paragrafens 2 mom. kan fritt eget kapital under tre år efter att minskningen registrerats betalas ut till aktieägarna endast med iakttagande av borgenärsskyddsförfarandet. Begränsningen gäller alla former av utbetalning av fritt eget kapital, dvs. utöver vinstutdelning och utbetalning från en fond som hänförs till det fria egna kapitalet också förvärv av egna aktier med fritt eget kapital. Ett undantag utgör den situationen att aktiekapitalet efter en förlusttäckning åter har ökat till minst den tidigare nivån.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 14 kap. 2 §.

3 §. Registeranmälan och ansökan om kallelse. Om borgenärerna enligt 2 § 1 mom. har rätt att motsätta sig en minskning av aktiekapitalet, ska bolaget enligt förslaget inom en

månad från beslutet anmäla minskningen för registrering och samtidigt ansöka om en kallelse på borgenärerna. Minskingsbeslutet förfaller om tidsfristen överskrids. Till ansökan och registeranmälan ska fogas minskningsbeslutet, vilket framgår av 19 § i handelsregisterförordningen (208/1979). Bestämmelsen motsvarar 6 kap. 5 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 14 kap. 3 §.

4 §. Kallelse på borgenärerna. Registermyndigheten ska enligt paragrafens 1 mom. utfärda en kallelse på bolagets samtliga borgenärer. I kallelsen ska nämnas borgenärernas rätt att motsätta sig minskningen genom att skriftligen anmäla detta till registermyndigheten före den i kallelsen utsatta dagen. Kallelsen ska publiceras i den officiella tidningen senast tre månader före den utsatta dagen. Bestämmelserna motsvarar till sina principer 6 kap. 6 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag. Förfarandet förtydligas emellertid bl.a. i det avseendet att med den utsatta dagen avses den dag då borgenären senast ska motsätta sig minskningen samt i det avseendet att endast en kallelse utfärdas.

I paragrafens 2 mom. förutsätts att bolaget sänder ett skriftligt meddelande om kallelsen till de kända borgenärer vilkas fordran har uppkommit före utfärdandet av den kallelse som avses i 1 mom. Meddelandet ska sändas senast en månad före den utsatta dagen. En styrelseledamot eller disponenten ska senast den utsatta dagen tillstålla registermyndigheten ett intyg över att meddelandena har sänts ut. Bestämmelsen motsvarar till största delen 6 kap. 6 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs om registermyndighetens skyldighet att omedelbart efter den utsatta dagen underrätta bolaget om att en borgenär motsätter sig ansökan. Också här avses med den utsatta dagen den dag då borgenären senast ska motsätta sig minskningen, liksom i 1 och 2 mom. Bestämmelsen motsvarar i övrigt 6 kap. 6 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag.

Förfarandet har förenhetligats med det förfarande som avses i lagen om offentlig stämning. Enligt statsrådets förordning om kungörelseregister (1098/2003) antecknas utfär-

dandet av kallelsen i det kungörelseregister som avses i 10 § i lagen om offentlig stämning.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 14 kap. 4 §.

5 §. Förutsättningar för registrering. Enligt paragrafens 1 mom. ska registermyndigheten registrera en minskning av aktiekapitalet i två situationer. För det första ska en minskning registreras på tjänstens vägnar om ingen borgenär senast den utsatta dagen har motsatt sig den. För det andra ska en minskning registreras på motsvarande sätt om en borgenär har motsatt sig den men i enlighet med en domstols dom fått betalning eller betryggande säkerhet för sin fordran. Domen behöver inte ha vunnit laga kraft. Förslaget tryggar i tillräcklig utsträckning borgenärernas rättigheter men gör det å andra sidan möjligt att genomföra minskningsförfarandet inom en skäligen tid också i sådana fall då det föreligger oklarhet om en enskild skulds belopp.

Enligt paragrafens 2 mom. förfaller minskningsbeslutet en månad efter den utsatta dagen om en borgenär har motsatt sig minskningen. Registermyndigheten ska emellertid skjuta upp behandlingen av ärendet om bolaget inom en månad efter den utsatta dagen visar att det har väckt talan för fastställelse av att borgenärerna har fått betalning eller betryggande säkerhet för sin fordran eller om bolaget och borgenärerna tillsammans ber om det.

Enligt paragrafens 3 mom. är aktiekapitalet är minskat då registreringen har gjorts.

Paragrafens 1 mom. motsvarar i sak 6 kap. 5 § 3 mom. i den gamla aktiebolagslagen och 2 mom. motsvarar 7 § 1 mom. i den gamla aktiebolagslagen. En bestämmelse som motsvarar den föreslagna paragrafens 3 mom. ingår i 6 kap. 5 § 4 mom. i den gamla aktiebolagslagen.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 14 kap. 5 §.

6 §. Annan registrering av minskning av aktiekapitalet. Denna paragraf gäller sådan minskning av aktiekapitalet som borgenärerna inte har rätt att motsätta sig. Något borgenärsskyddsförfarande enligt 2 § 1 mom. förutsätts inte då aktiekapitalet minskas i syfte att täcka en förlust och inte heller i det fall att

aktiekapitalet samtidigt ökas med minst minskningsbeloppet.

Enligt paragrafens 1 mom. ska en sådan minskning anmälas för registrering inom en månad efter beslutet. I annat fall förfaller beslutet. Aktiekapitalet är minskat då beslutet har registrerats. Bestämmelsen motsvarar 6 kap. 8 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag. Enligt paragrafens 2 mom. ska en minskning av aktiekapitalet registreras samtidigt som en ökning av aktiekapitalet enligt 2 § 1 mom. Bestämmelsen motsvarar 6 kap. 8 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 14 kap. 6 §.

7 §. Tillämpning av borgenärsskyddsförfarandet vid ändring av bolagsordningen. Enligt den föreslagna bestämmelsen kan det föreskrivas i bolagsordningen att samtliga borgenärers samtycke förutsätts för ändring av eller avvikelser från en viss bestämmelse i bolagsordningen. En avvikelse från en bestämmelse i bolagsordningen förutsätter enligt de allmänna principerna att alla aktieägare är eniga om saken.

Från bolagets synpunkt kan det vara fördelaktigt att öka borgenärernas förtroende t.ex. för att en bestämmelse om tillskottsplikt eller om upplåning eller ställande av säkerhet bibehålls i bolagsordningen genom att i denna ta in en hänvisning till borgenärsskyddsförfarandet. Det är inte alltid möjligt att åstadkomma detta genom avtalsarrangemang. Bestämmelsen gör det möjligt att i praktiken avsätta fonder som motsvarar bundet eget kapital genom att föreskriva om saken i bolagsordningen.

Paragrafens hänvisning till 3—5 § innebär att dessa lagrum uttryck ”minskning” och ”minskning av aktiekapitalet” ersätts med ”ändring av bolagsordningen” eller ”avvikelse från bestämmelserna” borgenärerna har sålunda rätt att i stället för att motsätta sig en minskning motsätta sig en ändring av bolagsordningen eller en avvikelse från den i ett enskilt fall.

Enligt förslaget kan man i bolagsordningen begränsa t.ex. överlåtelse av bolagets fastighet eller byggnad, upptagning av lån eller lämnande av säkerhet och bestämma att borgenärsskyddet får tillämpas på dessa ändringar av eller strykningar i bolagsordningen

på ett sådant sätt att aktieägarna eller bolagets borgenärer har rätt att motsätta sig ändringen på det sätt som avses här. Till skillnad från aktiebolagslagen får borgenärsskyddet också gälla aktieägarnas borgenärer. I bolagsordningen får man också annars närmare bestämma om de borgenärer som omfattas av borgenärsskyddet. Möjligheterna till avvikelserna från aktiebolagslagen behövs för att underlätta användningen av bostadsaktier som säkerhet.

En ändring av bolagsordningen kan i en sådan situation som avses här inte anmälas för registrering utan att en sådan kallelse samtidigt söks på borgenärerna som avses i 3 §. I paragrafen föreskrivs särskilt att vad som föreskrivs om en månads tidsfrist i 3 § inte ska iakttas. Registermyndigheten utfärdar en kallelse på borgenärerna enligt 4 § och bolaget tillställer dem skriftliga meddelanden. Hänvisningen till 5 § leder till att en förutsättning för registrering av en ändring av bolagsordningen är att borgenärerna inte har motsatt sig ändringen av bolagsordningen eller att skulden har betalats eller betryggande säkerhet har ställts för den. Ändringen av bolagsordningen träder på det sätt som avses i 5 § 3 mom. i kraft då den har registrerats. Också en avvikelse från bolagsordningen ska anmälas för registrering enligt 3 §.

Bestämmelsen om borgenärsskyddsförfarandet gäller såväl den egentliga materiella bestämmelsen, i det ovanstående exemplet bestämmelsen om tillskottsplikten och dess varaktighet, som bestämmelsen om borgenärsskyddsförfarandet. Bestämmelsen kan gälla också en genomgripande ändring av bolagsordningen.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 14 kap. 7 §.

18 kap. Bolagets egna aktier

Bestämmelserna om förvärv, inlösen och mottagande av bolagets egna aktier som pant föreslås bli intagna i samma kapitel. I kapitlet föreskrivs också om teckning av egna aktier och aktier i moderbolaget samt om ogiltigförklaring av egna aktier.

Begreppen förvärv och inlösen har omdefinierats i förslaget. I den gällande lagen kan

inlösen avse både obligatoriskt och frivilligt förvärv av egna aktier till bolaget. För inlösen kan enligt den gällande lagen användas bundet eller fritt eget kapital. Ett förvärv måste alltid vara baserat på ett erbjudande. Med förvärv avses i allmänhet endast förvärv mot utdelningsbara medel, men i sådana situationer som avses i den gällande lagens 12 § 1 mom. kan ett förvärv i princip ske också med bundet eget kapital. För att förtydliga begreppen föreslås att förvärv ska vara baserade på frivillighet, dvs. i typfallet att bolaget erbjuder sig att köpa egna aktier, medan inlösen avser tvångsbaserat övertagande av aktier till bolaget. Det borgenärsskyddsförfarande som avses i lagförslaget 17 kap. ska tillämpas beroende på om sammanhanget är sådant att aktiekapitalet minskar.

Förslaget innebär att beslutsförfarandet underlättas och att bestämmelserna också i övrigt förenklas. Enligt förslaget tillåts bl.a. riktat förvärv av egna aktier samt mottagande av egna aktier som pant. I fråga om beslutsfattandet motsvarar ett riktat förvärv en riktad emission.

Avsikten är att aktieägarna inte i större utsträckning ska bli ojämnt bemötta då bestämmelserna om beslutsfattandet ändras i en flexiblare riktning. Med tanke på detta behandlas i motiveringen sådana situationer där risken för kränkning av aktieägarnas rättigheter och därmed behovet att tillämpa likställighetsklausulen i 1 kap. 10 § är större än normalt.

I lagen föreslås inga bestämmelser som förbjuder ett dotterbolag att förvärva aktier i moderbolaget. Den gällande lagens bestämmelse om detta har kringgåts med hjälp av utländska dotterbolag. Förvärv av aktier i moderbolaget kan emellertid i allmänhet inte ha ett sådant samband med dotterbolags verksamhet att förvärvet är förenligt med dotterbolagets intressen. Moderbolaget kan inte heller kringgå likställighetsprincipen eller andra bestämmelser i lagen genom att använda t.ex. en dottersammanslutning som mellanhand.

I kapitlet föreskrivs inte om förvärv av optionsrätter och konvertibla skuldebrev som bolaget emitterat. Detta är emellertid möjligt enligt de principer som behandlas i samband med lagförslaget 11 kap. 1 § 2 mom.

Allmänna bestämmelser

1 §. Förvärv, inlösen och mottagande som pant. I denna paragraf definieras begreppen förvärv och inlösen. Med avvikelse från den gällande lagen har begreppen förvärv och inlösen inte något samband t.ex. med om vederlaget betalas med aktiekapital eller med fritt eget kapital. Om aktiekapitalet minskar till följd av förvärv eller inlösen ska iakttas vad som i 17 kap. föreskrivs om borgenärsskyddsförfarandet. För tydlighetens skull föreslås en särskild bestämmelse om saken i 2 mom.

Modell för paragrafen är 12 § i den gällande lagen formulerad på motsvarande sätt som 15 kap. 1 § i aktiebolagslagen. Den i 12 § 2 mom. i den gällande lagen tillåtna bestämmelsen i bolagsordningen om förvärv av aktier baserat på ett erbjudande med fritt eget kapital ersätts med en bestämmelse, enligt vilken ett bolag får förvärva egna aktier enligt vad som föreskrivs i detta kapitel, om inte denna möjlighet begränsas i bolagsordningen.

Bolaget får lösa in sina egna aktier endast på basis av den inlösenklausul som avses i 2 kap. 5 §. I ett bostadsaktiebolags bolagsordning ska således fortfarande inte kunna förordnas eller bolagsstämman annars besluta om bolagets rätt att lösa in aktier på någon annan grund, såsom försummelse att betala vederlag eller att lägenheten sköts dåligt. Om förvärv av egna aktier och utnyttjande av bolaget inlösenrätt beslutar bolagsstämman eller styrelsen på basis av bemyndigande.

Möjligheten att lösa in ett bostadsaktiebolags aktier ska således fortfarande vara mera begränsad än i aktiebolagslagen, enligt vars 15 kap. 10 § i bolagsordningen kan föreskrivas om bolagets rätt eller skyldighet att lösa in aktier även i andra fall. I de flesta bostadsaktiebolag behövs i allmänhet ingen sådan möjlighet, som kan vara mycket problematisk för den enskilde aktieägaren. Dessutom kunde en ständigt öppen inlösningsmöjlighet inverka mycket negativt på boendeförhållandena och försvåra handeln med bostäder och fastställandet av säkerhetsvärdet för bostadsaktiebolags aktier. Av dessa orsaker är det inte heller nu nödvändigt att tillåta några

andra inlösenvillkor i bostadsaktiebolagens bolagsordningar än den inlösenklausul som avses i 2 kap. 5 § och som tillämpas när en aktie övergår till en ny ägare.

Bolagen kan ha i 12 § 2 mom. i den gällande lagen avsedda strängare beslutskrav när det gäller erbjudande att lösa in egna aktier. Enligt 5 § 4 mom. i den föreslagna införandelagen tillämpas ett sådant strängare beslutskrav på förvärv och inlösen av egna aktier.

Med förvärv avses enligt 1 mom. 1 punkten situationer där aktieägarna frivilligt avyttrar aktier. I den typiska förvärvssituationen erbjuder sig bolaget att köpa egna aktier. Förvärvsbegreppet innefattar också vissa andra sätt att förvärva egna aktier till bolaget, t.ex. genom byte. I 2 § ingår en specialbestämmelse om vederlagsfria förvärv och andra sätt på vilka aktier tillfaller bolaget.

Med inlösen avses enligt momentets 2 punkt att bolaget beslutar att aktieförvärvaren ska överlåta sina aktier till bolaget på basis av en inlösenklausul som ingår i bolagsordningen och som avses i 2 kap. 5 §.

I momentets 3 punkt föreskrivs att bolaget får ta emot egna aktier som pant så som föreskrivs i detta kapitel. Bestämmelsen innebär en ändring jämfört med den gällande lagen. Mottagande av egna aktier som pant anses i förslaget vara fördelaktigare för bolaget och dess borgenärer än att bolaget inte har någon pant. En egen aktie har emellertid inte alltid något större säkerhetsvärde från bolagets synpunkt. I fråga om egna aktier som tagits emot som pant ska lämnas de uppgifter som avses i 10 kap. Bolaget kan inte använda de röster som sådana aktier medför.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs för tydlighetens skull att om minskning av bolagets aktiekapital till följd av förvärv eller inlösen ska iakttas vad som föreskrivs i 17 kap. Förvärvet kan genomföras slutgiltigt först då borgenärerna har gett sitt samtycke och aktiekapitalet har minskats. Om förvärvet leder till att bolagets fria egna kapital blir negativt och om borgenärsskyddsförfarandet inte har iakttagits, är det fråga om en olaglig utbetalning av medel.

2 §. Begränsning av tillämpningsområdet. I denna paragraf föreslås bestämmelser om sådana situationer där det som i detta kapitel

föreskrivs om förvärv, inlösen och mottagande av egna aktier som pant inte ska tillämpas. Kapitets bestämmelser om avyttring och ogiltigförklaring av aktier samt bestämmelserna i 13 kap. om överlåtelse av aktier ska iakttas också då aktierna har tillfallit bolaget i enlighet med denna paragraf.

I paragrafens 1 punkt föreskrivs om den situationen att bolaget får egna aktier i samband med en fusion eller delning. I gällande lag finns inte motsvarande uttryckliga bestämmelse, som motsvaras av 14 kap. 2 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

I paragrafens 2 punkt föreskrivs på samma sätt som i den gällande lagens 12 § 1 mom. om den situationen att bolaget köper en för bolagets fordran utmätt egen aktie på auktion. I den gällande lagen förutsätts att de aktier som förvärvas är till fullo betalda. Aktieägarrättigheter uppkommer emellertid tidigast genom registrering, och eftersom aktien ska vara till fullo betald när registeranmälan görs blir detta krav överflödigt.

Enligt paragrafens 3 punkt ska detta kapitets bestämmelser om förvärv och inlösen inte heller tillämpas i det fall att bolaget vederlagsfritt får egna aktier. Aktier som har tillfallit bolaget vid en gratisemission som avses i lagförslaget 13 kap. 18 § är sådana aktier som avses i denna punkt. Eventuella problem från aktieägarnas och borgenärernas synpunkt förekommer närmast i situationer där bolagets tillgångar minskar till följd av förvärv eller inlösen.

Paragrafen stämmer i princip överens med aktiebolagslagens 15 kap. 2 §.

3 §. Bolagets rätt att behålla, ogiltigförklara och avyttra aktier. I paragrafens 1 mom. föreslås närmast i syfte att göra lagen överskådligare en uppräkningslista av de alternativ som bolaget har till sitt förfogande när det har fått egna aktier. Bolaget kan behålla, på nytt sätta i omlopp eller ogiltigförklara såväl inlösta som förvärvade aktier. I den gällande lagen finns inte motsvarande bestämmelser, som tar modell efter 15 kap. 4 § i aktiebolagslagen.

I paragrafens 2 mom. nämns för tydlighetens skull att i 6 § föreskrivs om ogiltigförklaring och i 13 kap. om avyttring. Enligt 13 kap. jämföras avyttring av förvärvade egna aktier i regel med emission av nya akti-

er. Dessutom hänvisas i 2 mom. till vad som i 6 § 2 och 3 mom. föreskrivs om lagstridigt förvärvade aktier.

Förvärv och inlösen av egna aktier

4 §. Bestämmelser om beslutsfattandet. I denna paragraf föreskrivs om beslutsfattandet vid förvärv och inlösen av egna aktier.

I den gällande lagen finns inga uttryckliga bestämmelser om ett bolags beslut att förvärva eller lösa in egna aktier, och på sådana beslut tillämpas därför den gällande lagens allmänna bestämmelser om beslutsfattande och fördelningen av befogenheter mellan bolagets organ. Som modell för den föreslagna bestämmelsen tjänar 15 kap. 5 § i aktiebolagslagen, med den skillnaden att för ett beslut om förvärv och inlösen av egna aktier och bemyndigande av styrelsen i ett bostadsaktiebolag enligt det föreslagna 1 mom. krävs en kvalificerad majoritet på 2/3. Avvikande från 12 § 2 mom. i den gällande lagen ska förvärv av egna aktier — i den gällande lagen inlösen av aktierna baserat på anbud — vara möjligt direkt med stöd av lagen, om inte annat bestäms i bolagsordningen. En bestämmelse om förvärv i bolagsordningen är överflödigt, eftersom om förvärv och inlösen enligt förslaget alltid ska beslutas med två tredjedelars kvalificerad majoritet.

Kravet på kvalificerad majoritet ska även gälla inlösen av egna aktier med stöd av bolagsordningen, eftersom sådan inlösen alltid är exceptionell. I praktiken inverkar inlösen på de övriga delägarnas skyldighet att betala vederlag och bolagets verksamhet, när de lokaler som motsvarar de inlösta aktierna tas i bolagets bruk eller hyrs ut för bolagets räkning.

I förslaget regleras inte särskilt förvärv och inlösen av aktier i förhållande till ägarnas ägarandel och avvikande från den, eftersom det i praktiken inte är möjligt att iakttä ägarförhållandena när ett bostadsaktiebolag förvärvar eller löser in aktier. Av denna anledning betonas i 2 mom. likställighetsprincipens betydelse när bolaget förvärvar egna aktier genom frivilligt köp. Enligt förslaget ska vid bedömningen av förvärvets godtagbarhet alltid fästas särskilt avseende vid förhållandet

mellan det vederlag som bolaget erbjuder och aktiernas gängse pris.

Enligt paragrafens 3 *mom.* kan bolagsstämman också bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv eller inlösen. Det kan behövas ett bemyndigande till exempel när i bolaget används en sådan inlösenklausul där tidsfristen för framställande av lösningsanspråk är kort.

Avvikande från aktiebolagslagen är det i ett bostadsaktiebolag ändamålsenligt att begränsa giltighetstiden för bemyndigandet att förvärva aktier på motsvarande sätt som det i 13 kap. föreslås i fråga om bemyndigandet att emittera aktier.

I bemyndigandet ska nämnas maximiantalet aktier som förvärvet avser, bemyndigandets giltighetstid samt vederlagets minimi- och maximibelopp. Bemyndigandet kan i övrigt överlämna beslutanderätten till styrelsen, men styrelsen kan också ges bindande anvisningar om olika omständigheter i samband med förvärvet. Bemyndigandet kan vara i kraft högst ett år. Eftersom styrelsen inte kan besluta om minskning av aktiekapitalet kan bemyndigandet gälla endast förvärv med fritt eget kapital.

I paragrafens 4 *mom.* har för tydlighetens skull tagits in en hänvisning till 6 kap. 18—22 § i fråga om stämmokallelse och stämmandhandlingar samt om framläggande och sändande av dessa.

5 §. Innehållet i förvärvs- och inlösenbeslut. I denna paragraf föreslås bestämmelser om det obligatoriska innehållet i bolagsstämmans förvärvs- och inlösenbeslut. I ett sådant beslut kan också andra omständigheter nämnas. Bestämmelsen gäller såväl bolagsstämmans som styrelsens beslutsfattande. Om styrelsen genom bolagsstämmans beslut ges självständig prövningsrätt i något avseende som nämns i paragrafen är det fråga om ett bemyndigande. Om bemyndigandet innebär ett för styrelsen bindande beslut t.ex. om vederlag, ska grunderna för bestämmande av detta uppges på det sätt som avses i 5 punkten redan i bolagsstämmans bemyndigande och i beslutsförslaget. Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 15 kap. 7 §.

Enligt paragrafens 1 *punkt* ska av beslutet framgå om det är fråga om förvärv eller inlösen.

Enligt paragrafens 2 *punkt* ska i beslutet nämnas det antal aktier som beslutet avser. Alternativt kan uppges maximiantalet aktier som ska förvärvas eller lösas in.

Enligt paragrafens 3 *punkt* ska i beslutet nämnas av vem aktierna förvärvas eller löses in. Beroende på beslutets karaktär ska också anges i vilken ordning aktier förvärvas eller löses in. Med ordning avses här hur aktier förvärvas eller löses in i en situation där de disponibla medlen inte räcker till för att förvärva eller lösa in alla de aktier som beslutet avser. Bolagets erbjudande kan t.ex. resultera i så många svar att de disponibla medlen inte räcker till. I fråga om inlösen kommer fastställande av ordning endast i fråga vid inlösen av vissa aktiegrupper som är föremål för inlösen.

Enligt paragrafens 4 *punkt* ska i beslutet nämnas den tid inom vilken de aktier som förvärvas ska erbjudas till bolaget. Av likställighetsprincipen följer att tiden inte kan bestämmas på så sätt att en del av aktieägarna endast har en formell möjlighet att erbjuda sina aktier till bolaget. Om bolaget fattar ett inlösenbeslut ska enligt punkten nämnas den dag då inlösen genomförs. Rättsverkningarna uppkommer den dag då inlösen genomförs.

Enligt paragrafens 5 *punkt* ska i beslutet nämnas det vederlag som ska betalas för aktierna. Vederlaget ska fastställas så att styrelsen inte har prövningsrätt i fråga om beloppet. Vederlaget kan bestämmas antingen som ett penningbelopp eller i förhållande till en yttre faktor som styrelsen inte kan påverka, t.ex. ett pris för avyttring av aktier som på basis av inlösenklausulen i princip anses som gängse pris. Om styrelsen har prövningsrätt i fråga om vederlaget är det fråga om ett bemyndigande. Om vederlaget består av annan egendom än pengar ska det ges en redogörelse för egendomens värde. Det faller sig naturligt att bestämmelserna om apportegendom tillämpas på utredningen.

I beslutet ska nämnas motiveringen till bestämmande av vederlaget. Detta är särskilt viktigt när det är fråga om ett riktat förvärv.

Enligt paragrafens 6 *punkt* ska i beslutet nämnas betalningstiden för vederlaget.

Enligt paragrafens 7 *punkt* ska i beslutet nämnas hur förfarandet påverkar bolagets eget kapital. I beslutet ska sålunda tas ställ-

ning till frågan om aktiekapitalet eller bolagets fria egna kapital ska användas för ändamålet.

6 §. Ogiltigförklaring och avyttring av aktier i vissa situationer. Enligt paragrafens 1 mom. kan styrelsen ogiltigförklara egna aktier som innehas av bolaget. Bolagsstämman behöver inte besluta om saken eftersom ett sådant beslut inte påverkar aktiekapitalets storlek och inte heller aktieägarnas relativa ställning. Ogiltigförklaring av aktier ska utan dröjsmål anmälas för registrering. Aktierna anses vara ogiltiga då anmälan har registrerats. När ett bolag ogiltigförklarar sina aktier bör det beaktas, att ogiltigförklaringen i praktiken vanligtvis även förutsätter en ändring av bolagsordningen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs att egna aktier som har förvärvats och lösts in i strid med denna lag ska avyttras utan obefogat dröjsmål. Vid valet av tidpunkt för avyttringen kan avseende fästas vid de ekonomiska konsekvenserna av avyttringen. Avyttringen ska emellertid i samtliga fall ske inom ett år från förvärvet. Förvärv av egna aktier i strid med lagen kan leda till att de som beslutat om förvärvet blir ersättningskyldiga. Ersättningskyldigheten inbegriper också eventuella förluster till följd av avyttringen.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs om skyldigheten att ogiltigförklara aktier som inte har avyttrats inom de tider som anges i 2 mom. Ogiltigförklaring av aktier förutsätter inte att aktiekapitalet minskas med motsvarande belopp. Något sådant krav ställs inte heller i bolag vilkas bolagsordning i enlighet med 2 kap. 3 § föreskriver om aktiernas nominella belopp. I övrigt motsvarar bestämmelsen den gällande lagen.

I den gällande lagen finns inte motsvarande bestämmelser, som tar modell efter bestämmelserna om privata aktiebolag 15 kap. 12 § i aktiebolagslagen.

Mottagande som pant och teckning av egna aktier

7 §. Egna aktier som pant. Det föreslås att i paragrafens 1 mom. ska föreskrivas att även ett bostadsaktiebolag får ta egna aktier som pant. Beslut om att ta emot egna aktier som

pant fattas på samma sätt som beslut om förvärv av egna aktier.

Enligt paragrafens 2 mom. ska vid försäljning av egna aktier som utgör pant, utöver 10 kap. i handelsbalken, tillämpas vad som i 13 kap. föreskrivs om avyttring av egna aktier. Bestämmelsen innebär att bolaget inte fritt kan avtala om försäljning av egna aktier som det mottagit som pant. Sådana aktier ska avyttras så som föreskrivs om avyttring av egna aktier som innehas av bolaget.

De bestämmelser som avses i 6 § gäller inte egna aktier som mottagits som pant.

I den gällande lagen finns inte motsvarande bestämmelser, som tar modell efter bestämmelserna om privata aktiebolag 15 kap. 13 § i aktiebolagslagen.

8 §. Teckning av egna aktier och moderbolagets aktier. Enligt denna paragraf får ett bolag inte teckna egna aktier eller moderbolagets aktier. I den gällande lagen finns inte någon motsvarande uttrycklig bestämmelse, som tar modell efter 15 kap. 14 § i aktiebolagslagen.

Med teckning avses i bestämmelsen, liksom i förslaget i övrigt, förvärv av aktier mot vederlag. Ovan i 13 kap. föreskrivs om bolagets möjligheter att delta i en gratisemission.

DEL VI. **Ändring och upplösning av bolagsstrukturen**

19 kap. **Fusion**

I detta kapitel föreskrivs om fusion av bostadsaktiebolag. Ett bostadsaktiebolag kan enligt förslaget fusioneras med ett annat bostadsaktiebolag eller ett annat aktiebolag. I lagen föreskrivs också om ett bostadsaktiebolags fusion med ett andelslag som äger samtliga aktier i bolaget.

De gällande bestämmelserna om fusion bygger på rådets tredje direktiv 78/855/EEG grundat på artikel 54.3 g i fördraget om fusioner av aktiebolag. De befintliga fusionsbestämmelserna för bostadsaktiebolag har reviderats genom en ändring av lagen om införande av aktiebolagslagen som trädde i kraft den 31 december 2007, enligt vilken på bostadsaktiebolag avvikande från införandelagens huvudregel numera i stället för den gamla lagen om aktiebolag tillämpas 16 kap.

1—18 § i aktiebolagslagen om nationell fusion till den del som i lagen om bostadsaktiebolag hänvisas till bestämmelserna om fusion i den gamla lagen om aktiebolag. Dessutom tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag som avses i 28 kap. 2 § även de bestämmelser om gränsöverskridande fusion som föreslås i 16 kap. 19—28 § i aktiebolagslagen. Förslagets bestämmelser om fusion motsvarar gällande rättsläge och de bestämmelser gällande fusion som för närvarande tillämpas på bostadsaktiebolag.

Enligt förslaget kan en fusion genomföras antingen som en absorptionsfusion eller som en kombinationsfusion. Med dotterbolagsfusion avses fortfarande en förenklad form av en absorptionsfusion, där det övertagande bolaget i sin helhet äger det överlåtande bolaget. Enligt förslaget ska det övertagande bolaget emellertid äga också alla optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier i det överlåtande bolaget. Dessa rättigheter definieras i 14 kap. En annan särskild form av absorptionsfusion är enligt förslaget trepartsfusion, där fusionsvederlaget helt eller delvis ges av någon annan part än det övertagande bolaget. De föreslagna bestämmelserna innehåller inga hänvisningar till bestämmelserna om emission, ökning av aktiekapitalet eller upplösning av bolaget. De innehåller endast en hänvisning till bestämmelserna om emission av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier. De principer som framgår av dessa bestämmelser kan emellertid tillämpas vid fusion.

Liksom för närvarande utfärdar registermyndigheten en kallelse också på det övertagande bolagets borgenärer, om fusionen enligt en oberoende sakkunnigs yttrande kan äventyra betalningen av bolagets skulder.

Innehavarna av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier har rätt att kräva inlösen av sina aktier och rättigheter. I fråga om de nämnda rättigheterna kan inlösenrätten begränsas eller förbättras i villkoren.

Avvikande från aktiebolagslagen ska i lagen om bostadsaktiebolag inte föreskrivas om rätten för en aktieägare som motsätter sig en fusion att kräva inlösen. Aktieägarens rätt att kräva inlösen behövs inte i bostadsaktie-

bolag, eftersom fusionen kan genomföras utan aktieägarens samtycke endast i undantagsfall med tillstånd av domstol så som föreskrivs i 6 kap. 37 §.

Med registermyndighetens samtycke kan en fusion genomföras efter att tiden för utfärdande av kallelse på borgenärerna har gått ut. I förslaget har en sex månaders tidsfrist från fusionsbesluten satts ut för anmälan om genomförande av fusionen.

En förutsättning för registrering av anmälan om att fusionen verkställts är att inte en enda borgenär har motsatt sig fusionen eller att en domstol har konstaterat att borgenärerna har fått betalning eller betryggande säkerhet för sina fordringar. Det förutsätts inte att domstolens dom har vunnit laga kraft. Det krävs ingen särskild ansökan om fusionstillstånd och verkställighetsanmälan, utan dessa ersätts av anmälan om att fusionen verkställts.

I fusionsplanen ska, avvikande från aktiebolagslagen, dessutom ges de uppgifter som behövs för att bedöma hur fusionen påverkar besittningsrätten till en lägenhet och dess bolagsvederlag.

Definition av begreppet fusion och olika sätt att verkställa en fusion

1 §. Fusion. Paragrafens 1 mom. innehåller en definition av begreppet fusion samt en presumtion om att det överlåtande bolagets aktieägare vid en fusion blir aktieägare i det övertagande bolaget. Användningen av annat vederlag än aktier begränsas emellertid inte. Momentet motsvarar 16 kap. 1 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

Utgångspunkten är vidare den att det överlåtande bolagets aktieägare kan fortsätta som aktieägare i det övertagande bolaget. Likställighetsprincipen ska alltid beaktas då annat vederlag än aktier ges. Även om vederlaget huvudsakligen består av aktier kan ett partiellt penningvederlag emellertid vara behövt om aktiernas bytesförhållande annars skulle leda till att bråkdelar av aktier ges som vederlag, vilket inte är möjligt. Bytesförhållandet för aktierna får inte utan motiverad anledning fastställas på så sätt att småaktieägare vid en fusion får enbart penningvederlag medan större aktieägare huvudsakligen får

aktier som vederlag. Vid sådan trepartsfusion som avses nedan i 2 § torde vederlaget i allmänhet bestå av aktier i det övertagande bolagets moderbolag.

Avvikande från aktiebolagslagen föreskrivs för tydlighetens skull i 2 *mom.* om ett annat aktiebolags fusion med ett bostadsaktiebolag och i 3 *mom.* om ett bostadsaktiebolags fusion med ett andelslag som äger samtliga aktier i bolaget. Om ett annat aktiebolag fusioneras med ett bostadsaktiebolag, ska i fusionsplanen vid behov anges uppgifter om vederlag enligt slag av aktier. I det överlåtande bolaget krävs 2/3 kvalificerad majoritet för fusionsbeslutet. Tidpunkten för kallelse till bolagsstämma är minst en månad från det att fusionsplanen har registrerats. De aktieägare i det överlåtande bolaget som motsätter sig en fusion har dessutom rätt att kräva inlösen av sina aktier. Eventuella lösningsanspråk ska anmälas till Patent- och registerstyrelsen i samband med borgenärsskyddsförordandet så som föreskrivs i 16 kap. i aktiebolagslagen.

Även i övrig lagstiftning, till exempel i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994), kan finnas bestämmelser om bostadsaktiebolags fusioner.

2 §. Olika sätt att verkställa en fusion. I denna paragraf föreskrivs om alternativa sätt att verkställa en fusion, dvs. en absorptions-, kombinations- eller dotterbolagsfusion. Eftersom till en dotterbolagsfusion inte ansluter sig möjligheten att lösa in optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier, har till definitionen av begreppet dotterbolagsfusion fogats kravet att de bolag som deltar i fusionen ska äga också samtliga optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier som det överlåtande bolaget eventuellt har emitterat. En dotterbolagsfusion hindras å andra sidan inte av att det överlåtande dotterbolaget innehar egna aktier. Som en dotterbolagsfusion kan genomföras också arrangemang där flera dotterbolag som är delägare i varandra fusioneras till ett gemensamt moderbolag, förutsatt att ingen utomstående äger aktier i de överlåtande bolagen. Begreppet övriga särskilda rättigheter som berättigar till aktier definieras i 14 kap. 1 §.

I paragrafen ingår dessutom bestämmelser om trepartsfusion, där fusionsvederlaget eller en del av detta lämnas av någon annan än det övertagande bolaget. Från parternas synpunkt kan det vara önskvärt att vederlaget består t.ex. av aktier i moderbolaget. Fusionsvederlaget lämnas i allmänhet av det övertagande bolagets moderbolag. Vid samma fusion kan vederlag lämnas både av det övertagande bolaget och av någon annan part, t.ex. så att det övertagande bolaget betalar ett penningvederlag medan dess moderbolag ger ett aktievederlag.

Från den parts synpunkt som vid en trepartsfusion lämnar vederlag är det fråga om en sedvanlig aktieemission eller om ett emissionsbeslut som avser optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier. Om moderbolaget som lämnar fusionsvederlag vid en aktieemission får vederlag t.ex. i form av att det övertagande bolaget ökar i värde, ska bestämmelserna om apport tillämpas. Den andra parten kan förbinda sig att utöver fusionsvederlag betala ett eventuellt lösenbelopp för aktier och optionsrätter. Det övertagande bolaget är emellertid alltid ansvarigt för betalningen av lösenbeloppet, eftersom det enligt förslaget är inlösare.

Begreppet ”de i fusionen deltagande bolagen” inbegriper det övertagande bolaget och det överlåtande bolaget. Definitionen omfattar inte en eventuell utomstående part som lämnar fusionsvederlag. I lagförslaget har därför tagits in särskilda bestämmelser om en sådan part.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 16 kap. 2 §.

Fusionsplan och revisors yttrande

3 §. Fusionsplan. I denna paragraf föreslås bestämmelser om fusionsplanens minimiinhåll. Fusionsplanen fungerar som styrelsen beslutsförslag då fusionsbeslutet ska fattas av bolagsstämman. Fusionsplanen ger också borgenärerna och aktieägarna information för en bedömning av fusionens inverkan på sin egen ställning.

Det krävs att fusionsplanen bl.a. ska innehålla en utredning om de rättigheter som vid fusionen tillkommer innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som be-

rättigar till aktier, en utredning om de i fusionen deltagande bolagens rätt att besluta om sådana åtgärder under fusionsförfarandet som påverkar antalet aktier eller det egna kapitalet, en utredning om de i fusionen deltagande bolagens innehav av aktier i det överlåtande bolaget samt en utredning om de i fusionen deltagande bolagens företagsinteckningar. I praktiken ges nästan alltid aktievederlag vid en fusion mellan bostadsaktiebolag. Likaså är man tvungen att ändra bolagsordningen åtminstone i fråga om lägenhetsbeskrivningen. Å andra sidan är det i princip möjligt att det i vederlaget vid en fusion mellan bostadsaktiebolag överhuvudtaget inte ingår aktier i det övertagande bolaget. I den plan som avses i förslaget bör också alltid bestämmas om de grunder som tillämpas beträffande inledandet av skyldigheten att betala vederlag i anknytning till de aktier som ges som vederlag och inledandet av besittningsrätten till lägenheten.

Trots att paragrafens bestämmelser gäller minimiinnehållet i en fusionsplan, kan ur fusionsplanen utelämnas omständigheter som inte aktualiseras i samband med fusionen, t.ex. en sådan utredning om innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier i bolaget som avses i 2 mom. 9 punkten och en sådan utredning om kapitallån som avses i 14 punkten, om bolaget inte har emitterat sådana rättigheter eller upptagit kapitallån. Med undantag av specialbestämmelserna om bostadsaktiebolag motsvarar bestämmelsen till största delen 16 kap. 3 § i aktiebolagslagen.

Enligt paragrafens 1 mom. ska de i fusionen deltagande bolagens styrelser upprätta och underteckna en fusionsplan på samma sätt som enligt aktiebolagslagen. Enligt momentet ska också en utomstående som deltar i en trepartsfusion underteckna fusionsplanen. Fusionsplanen förpliktar en utomstående part i princip på samma sätt som ett avtal. Planen för en trepartsfusion kan upprättas på så sätt att ett villkor för fusionen är att ett beslut om lämnande av fusionsvederlag, t.ex. en aktieemission, ska fattas innan fusionen verkställs.

I momentets olika punkter talas det antingen om "utredning" eller om "förslag". De punkter där det talas om förslag har i första

hand en informativ betydelse medan förslagen avser egentliga beslutsärenden. Eftersom paragrafen inte innehåller bestämmelser om fusionsplanens maximiiinnehåll utan om dess minimiininnehåll, är skillnaden emellertid inte absolut. Fusionsplanen kan nämligen innehålla också beslutsförslag om omständigheter som enligt paragrafen förutsätter en utredning.

Enligt paragrafens 2 mom. 1 punkt ska i fusionsplanen nämnas de i fusionen deltagande bolagens firmor, företags- och organisationsnummer samt hemorter. Vid en trepartsfusion ska dessutom ges motsvarande uppgifter om en utomstående part som lämnar vederlag. Om den utomstående parten vid en trepartsfusion inte är en sammanslutning som är införd i handelsregistret, ska identifieringsuppgifter som motsvarar företags- och organisationsnummer lämnas om parten. Detsamma gäller en situation där i fusionen med stöd av bestämmelserna om europabolag deltar ett utländskt bolag. Identifieringsuppgifterna kan bestå av en privatpersons personbeteckning eller av ett utländskt bolags registeruppgifter.

Enligt momentets 2 punkt ska i fusionsplanen ingå en utredning om orsakerna till fusionen. En sådan utredning ska ges också vid en dotterbolagsfusion. Utredningen kan ha betydelse såväl för aktieägarna som för borgenärerna och övriga intressegrupper när de bedömer fusionens inverkan på sin egen ställning.

Enligt momentets 3 punkt ska i fusionsplanen för en absorptionsfusion vid behov tas in ett förslag till ändringar i det övertagande bolagets bolagsordning. Ett godkännande av fusionsplanen innebär sålunda också godkännande av nödvändiga ändringar i bolagsordningen och om dem beslutas följaktligen inte särskilt. Lägenhetsbeskrivningen i det övertagande bolagets bolagsordning ska ändras alltid då aktier i det övertagande bostadsaktiebolaget ges som vederlag. Av denna anledning är det inte nödvändigt att föreskriva om givande av motsvarande information som i lägenhetsbeskrivningen en andra gång i fusionsplanen. Fusionsplanen för en kombinationsfusion ska uppta ett förslag till bolagsordning för det nybildade bolaget. Enligt 12 § ersätter fusionsplanen avtalet om bil-

dande vid en kombinationsfusion. Fusionsplanen för en kombinationsfusion ska innehålla ett förslag till det övertagande bolagets verksamhetsorgan, dvs. till styrelseledamöter samt till revisorer eller hur de ska väljas. I fusionsplanen kan utöver om valet av styrelse och revisorer dessutom föreskrivas om val av styrelse, verksamhetsgranskare och disponent. Om fusionsplanen för en kombinationsfusion inte innehåller bestämmelser om styrelsen, revisorn, verksamhetsgranskaren eller disponenten, kan det nybildade bolagets organ i enlighet med lagen och bolagsordningen välja dessa innan fusionen verkställs. Det nybildade bolagets samtliga organ kan sålunda anmälas för registrering i samband med anmälan om att fusionen verkställts. Det kan vara motiverat att i fusionsplanen ta in bestämmelser för den händelse att ledningens sammansättning ändras innan fusionen verkställs, t.ex. med tanke på den situationen att en del av den tilltänkta styrelsens ledamöter avgår.

I fusionsplanen för en absorptionsfusion kan liksom när det gäller en kombinationsfusion tas in bestämmelser om val av ledning, verksamhetsgranskare och revisorer för bolaget, även om lagen inte förutsätter detta.

Enligt momentets 4 *punkt* ska i fusionsplanen för en absorptionsfusion tas in ett förslag till det antal aktier som ska lämnas som vederlag, i det fall att fusionsvederlaget består av aktier. Som fusionsvederlag kan lämnas både nya aktier och egna aktier som innehas av det övertagande bolaget. Bestämmelsen motsvarar till denna del det som i 13 kap. föreskrivs om aktieemission.

Vid en kombinationsfusion ska läggas fram ett förslag till antal aktier i det övertagande bolaget. Bestämmelsen om antalet aktier som ska lämnas som vederlag eller om det sammanlagda antalet aktier i det nybildade bolaget kan och i allmänhet ska ange maximiantal eller maximi- och minimiantal. Antalet aktier kan också bestämmas som ett bytesförhållande mellan det överlåtande och det övertagande bolagets aktier. Härvid ska emellertid fästas avseende vid eventuella förändringar i det överlåtande bolagets antal aktier, t.ex. till följd av att optionsrätter utnyttjas. En eventuell bestämmelse om maximiantalet aktier i det övertagande bolagets bo-

lagsordning begränsar antalet aktier som kan lämnas som vederlag. Om samtliga till vederlag berättigade parter ger sitt samtycke behöver inget vederlag över huvud taget lämnas vid en absorptionsfusion. Vid en kombinationsfusion ska minst en aktie lämnas som vederlag.

Enligt momentets 5 *punkt* ska i fusionsplanen avvikande från aktiebolagslagen finnas ett förslag till grunderna för uppkomsten av skyldigheten att betala bolagsvederlag i fråga om aktier som ges som fusionsvederlag.

Enligt momentets 6 *punkt* ska i fusionsplanen avvikande från aktiebolagslagen även finnas ett förslag till grunderna för uppkomsten av den besittningsrätt som de aktier som ges som fusionsvederlag medför.

Ett sådant eventuellt vederlag som avses i momentets 7 *punkt* innebär utöver kontantvederlag bl.a. sådana villkor för optionsrätter i det övertagande bolaget som ska erbjudas som vederlag till innehavare av optionsrätter, vilka ska fogas till fusionsplanen i den form som avses i 14 kap. Eftersom i föreslagna 14 kap. inte ingår något mot den gällande aktiebolagslagen svarande förbud mot att ge optionsrätter innan bolaget har registrerats, finns det inget hinder för att lämna optionsrätter som vederlag vid en kombinationsfusion.

Enligt momentets 8 *punkt* ska det framgå av planen hur vederlaget fördelas mellan aktieägarna i det överlåtande bolaget.

I planen ska också anges när vederlaget ska överlämnas samt övriga villkor som gäller vederlaget. Av fusionsplanen ska framgå hur och när utbytet av det överlåtande bolagets aktiebrev och optionsbevis ska ske. Om bolagens aktier har anslutits till värdeandelssystemet ska aktieägarna i det överlåtande bolaget ges anvisningar om eventuellt behövliga registreringar. I 13 § föreskrivs om krav på inlösen av optionsbevis och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier. Om bolaget inte har aktiebrev räcker det att vederlagsaktierna förs in i aktieboken omedelbart efter att fusionen har verkställts och aktierna registrerats. Enligt det föreslagna 16 § 3 mom. får aktieägarna i det överlåtande bolaget rätt till vederlag då fusionen registreras och det överlåtande bolaget samtidigt upplöses. Om en förutsättning för att få vederlag

enligt planen är att aktieägaren vidtar aktiva åtgärder, t.ex. visar upp aktiebrev, kan en sådan handlingsplikt ha betydelse när det gäller bedömning av frågan om rätten till fusionsvederlag kan preskriberas på det sätt som föreskrivs i 16 §.

Av fusionsplanen och de handlingar som enligt 11 § ska hållas tillgängliga för aktieägarna får aktieägarna reda på omständigheter som påverkar värderingen av de bolag som deltar i fusionen och grunderna för fördelning av vederlaget samt orsaken till fusionen. Aktieägarna i det överlåtande bolaget har sålunda tillgång till den motiverade bedömning av bolagets värde som gjorts av de i fusionen deltagande bolagets ledningar. Vidare ska i planen redogöras för grunderna för bestämmandet och fördelningen av vederlaget. I lagen föreslås inte någon bestämmelse enligt vilken en utredning om grunderna för bestämmande av vederlaget kan utelämnas med alla aktieägarers samtycke. Utredningen tryggar likställigheten mellan aktieägarna, vilket innebär att i fusionsplanen också utan någon uttrycklig bestämmelse om saken med av aktieägarnas samtycke kan nämnas att någon detaljerad utredning inte ges.

Ett sådant yttrande av en revisor som avses i det föreslagna kapitlets 4 § gäller huvudsakligen den utredning av bolagets styrelsen som avses i 8 punkten. Denna punkt motsvarar 16 kap. 3 § 1 mom. 6 punkten i aktiebolagslagen. Enligt 4 § är en revisor skyldig att bekräfta att styrelsen lämnar riktiga och tillräckliga uppgifter om de nämnda omständigheterna.

Enligt momentets 9 punkt ska fusionsplanen innehålla en utredning om eller ett förslag till de rättigheter som vid fusionen tillkommer innehavare av optionsrätter och andra i 14 kap. 1 § nämnda särskilda rättigheter som berättigar till aktier i det överlåtande bolaget. Enligt lagförslagets 14 kap. 3 § ska rättigheterna förenas med villkor om vilken ställning rättigheterna har om bolaget fusioneras med ett annat bolag. Om det inte föreskrivs något annat i optionsvillkoren eller om något annat inte avtalas har optionsrättsinnehavare rätt att framställa lösningsanspråk med stöd av 13 §. Som ett avtal som begränsar inlösenrätten ska i allmänhet betraktas en

bestämmelse i optionsvillkoren enligt vilken en optionsrättsinnehavare i samband med en fusion har rätt att få nya optionsrätter i det övertagande bolaget, något annat verkligt vederlag eller rätt att utnyttja sina optionsrätter inom en skälig tid innan fusionen verkställs. Det kan emellertid vara skäl att förtydliga saken i optionsvillkoren. I planen ska redogöras för de rättigheter som baseras på optionsvillkoren, på något annat avtal och på lagen. Om t.ex. optionsrättsinnehavarna enligt fusionsplanen får fusionsvederlag, ska på mottagandet av vederlaget tillämpas den föreslagna 12 §, enligt vilken nya optionsrätter som ges som vederlag inte behöver tecknas särskilt.

Enligt momentets 10 punkt ska i fusionsplanen vid behov tas in ett förslag till ökning av det övertagande bolagets aktiekapital, om det är fråga om en absorptionsfusion. Av bestämmelserna om aktieemission följer att det inte i samtliga fall är nödvändigt att öka aktiekapitalet, även om nya aktier ges som fusionsvederlag. I en plan som gäller kombinationsfusion ska emellertid alltid ingå ett förslag till det övertagande bolagets aktiekapital. Aktiekapitalet i det övertagande bolaget ska alltid uppgå till minst det belopp som lagen eller bolagsordningen anger. Fusionen får inte heller leda till att ett eventuellt maximibelopp för aktiekapitalet överskrids.

I förslaget föreskrivs inte hur fusionen påverkar det övertagande bolagets egna kapital. I förslaget krävs t.ex. inte att det övertagande bolagets bundna egna kapital ska motsvara summan av de överlåtande bolagets egna kapital. Eftersom till en fusion ansluter sig motsvarande borgenärsskyddsförfarande som vid en minskning av aktiekapitalet finns det inget bolagsrättsligt hinder för att det övertagande bolagets aktiekapital förblir oförändrat vid en absorptionsfusion. Vid en kombinationsfusion kan det övertagande bolagets aktiekapital på motsvarande sätt understiga summan av de överlåtande bolagets aktiekapital, likväl så att det uppgår minst till det minimibelopp som anges i lagen och bolagsordningen.

Enligt momentets 11 punkt ska i planen alltid tas in en utredning om det överlåtande bolagets tillgångar, skulder och egna kapital samt om hur det överlåtande bolagets balans-

poster och eventuella poster som uppkommer till följd av fusionen, såsom en eventuell differens mellan fusionsvederlaget och det överlåtande bolagets nettotillgångar, ska noteras i det övertagande bolagets balansräkning och hur fusionen påverkar det övertagande bolagets övriga egna kapital än beloppet av det aktiekapital som avses i 10 punkten.

Bokföringsbestämmelserna har en väsentlig betydelse för hur de tillgångar och skulder som tillfaller det övertagande bolaget ska behandlas i dess bokföring. Det är i sista hand bokföringslagstiftningen som bestämmer hur de tillgångar och skulder som tillfaller ett bolag vid en fusion ska värderas och hur det övertagande bolagets eget kapital uppkommer vid fusionen. Av denna anledning och eftersom fusionen genomförs först flera månader efter att fusionsplanen upprättats kan i planen i allmänhet inte noggrant fastställas den slutliga ökningen av det övertagande bolagets eget kapital. Av denna anledning ska i fusionsplanen redogöras för hur fusionen vid upprättandet av planen har beräknats påverka det övertagande bolagets eget kapital, genom en förklaring av den metod, t.ex. anskaffningsutgifts- eller kombinationsmetoden, enligt vilken fusionen ska bokföras, samt genom en presentation av värderingsprinciperna, t.ex. om fusionen ska redovisas enligt bokföringsvärden eller enligt verkliga värden.

Bolagens styrelser bör inte i planen ges fri prövningsrätt i fråga om en eventuell ökning av aktiekapitalet. Om fusionen t.ex. till följd av goodwillposter som beror på bokföringsbestämmelserna eller av någon annan orsak skulle leda till att det övertagande bolagets eget kapital ökar med ett större belopp än det överlåtande bolagets eget kapital, ska i fusionsplanen redogöras för grunden till ökningen av det egna kapitalet. Trots att det belopp som enligt förslaget ska betalas för aktierna eller en annan post som har investerats i bolaget som eget kapital enligt huvudregeln ska tas upp i aktiekapitalet och eventuellt i en fond för inbetalt fritt eget kapital, kan det följa av bokföringsbestämmelserna att den ökning av tillgångarna som orsakas av fusionen kan noteras också som en ökning av andra egna kapitalposter, t.ex. som en ökning av vinstmedlen. Av fusionsplanen ska framgå

till vilka andra egna kapitalposter än aktiekapitalet en eventuell ökning av det övertagande bolagets eget kapital ska hänföras. I allmänhet kan avvikelser göras från de i en fusionsplan ingående bokföringsrelaterade planerna och bedömningarna endast om ett förfarande som föreslås i planen inte är möjligt.

En sådan utredning som avses i denna punkt behövs också vid en vederlagsfri dotterbolagsfusion, eftersom också en sådan kan ändra det övertagande bolagets balansstruktur. Även om det i allmänhet inte är möjligt att vid en dotterbolagsfusion ge vederlagsaktier eller öka aktiekapitalet, kan fusionen påverka det övertagande bolagets eget kapital bl.a. på grund av en registrerad fusionsdifferens (fusionsvinst eller fusionsförlust). Om det i samband med en dotterbolagsfusion är nödvändigt att öka det övertagande bolagets aktiekapital t.ex. genom en fondöverföring, är detta möjligt genom ett särskilt beslut som avses i 13 eller 15 kap. Vid en dotterbolagsfusion är utredningens huvudsakliga syfte att fungera som underlag för en revisors bedömning av frågan om fusionen äventyrar betalningen av det övertagande bolagets skulder. Om det vid en dotterbolagsfusion uppkommer s.k. fusionsvinst eller fusionsförlust, är det i allmänhet skäl att i utredningen behandla frågan om hur dessa ska tas upp i det övertagande bolagets balansräkning. Eftersom en sådan utredning som avses i 11 punkten vid en dotterbolagsfusion inte har någon betydelse för värderingen av fusionsvederlagets belopp, kan utredningen i allmänhet vara mindre utförlig än vid andra typer av fusioner.

En i denna punkt avsedd utredning av det överlåtande bolagets tillgångar och skulder motsvarar till sitt syfte en sådan utredning om apportegendom som avses i 12 kap. 5 § och 13 kap. 11 §. Det huvudsakliga syftet med sådana uppgifter som avses i denna punkt är att utgöra underlag för värderingen av egendom som används som betalning vid en ökning av det egna kapitalet. Liksom i 8 punkten, som gäller bytesförhållandet, understryks i denna bestämmelse styrelsens skyldighet att utreda hur värdet bestäms på den egendom som tillfaller det övertagande bolaget. En revisor ska i enlighet med 14 § i samband med anmälan om att fusionen verkställs ge ett yttrande om de omständigheter

som nämns i punkten. Aktieägarnas rätt att få uppgifter om de i fusionen deltagande bolagens ekonomiska ställning tryggas i första hand genom vad som i 11 § föreskrivs om framläggande av uppgifter om de i fusionen deltagande bolagens ekonomiska ställning.

Som momentets 12 punkt föreslås ett krav på utredning om sådana behov av underhåll av det i fusionen deltagande bolagets byggnader och fastigheter under de följande fem åren efter undertecknandet av fusionsplanen som har en väsentlig inverkan på användningen av de lokaler som en aktieägare besitter, på bolagsvederlaget eller på andra kostnader för användningen av lokalerna.

Enligt momentets 13 punkt ska i fusionsplanen tas in ett förslag om de i fusionen deltagande bolagens rätt att besluta om sådana arrangemang utöver sedvanlig verksamhet som påverkar deras egna kapital eller antal aktier. Sådana beslut kan gälla bl.a. ökning av aktiekapitalet, vinstutdelning, förvärv och avyttring av egna aktier samt beslut om fusion och delning. Bestämmelsen gäller inte verkställighet av beslut som har fattats före undertecknandet av fusionsavtalet, vilket bl.a. inkluderar aktieteckning med stöd av tidigare emitterade optionsrätter. T.ex. en aktieemission i det överlåtande bolaget kan leda till att en förutsättning för att fusionsvederlag ska kunna lämnas i det förhållande som avses i fusionsplanen är att flera aktier ges än fusionsplanen eller det övertagande bolagets bolagsordning tillåter.

I en sådan utredning som avses i denna punkt kan också t.ex. konstateras att de nämnda åtgärderna förutsätter samtycke av styrelserna för alla de i fusionen deltagande bolagen.

Också borgenärerna för ett kapitallån har rätt att motsätta sig en fusion om inte något annat uttryckligen har avtalats. I fusionsplanen ska i enlighet med 14 punkten ingå en utredning om kapitallån om borgenärerna har rätt att kräva betalning för sin fordran eller betryggande säkerhet. Om fusionen enligt ett sådant yttrande av en revisor som avses i 4 § är ägnad att äventyra betalningen av det övertagande bolagets skulder, ska i fusionsplanen tas in en utredning också om det övertagande bolagets kapitallån, om dessas borgenärer har rätt att motsätta sig fusionen.

Enligt momentets 15 punkt ska i fusionsplanen nämnas det antal aktier som det överlåtande bolaget och dess dottersammanslutningar äger i det övertagande bolaget och dess moderbolag. I fråga om dessa aktier motsvarar fusionen till sina verkningar förvärv av egna aktier. Enligt denna punkt krävs dessutom en utredning om antalet aktier som det överlåtande och det övertagande bolaget äger i det överlåtande bolaget. För dessa aktier ska enligt föreslagna 16 § inte betalas något vederlag, vilket kan påverka ägarförhållandena efter fusionen.

Enligt momentets 16 punkt ska i fusionsplanen tas in en utredning om de i fusionen deltagande bolagens företagsinteckningar. I lagförslaget förutsätts att före genomförandet av fusionen avtalas om företrädesrätten för den händelse att företagsinteckningarna är flera. Denna punkt har närmast en informativ betydelse. Fusionsplanen kan begränsa parternas rätt att göra nya företagsinteckningar efter att fusionsplanen undertecknats.

För ett bostadsaktiebolags egendom kan dock i praktiken inte fastställas en företagsinteckning, men sådana inteckningar kan dock finnas i ett överlåtande eller ett övertagande annat aktiebolag.

Enligt momentets 17 punkt ska i fusionsplanen ingå en utredning om eller ett förslag till särskilda förmåner och rättigheter för de personer som räknas upp i bestämmelsen. En utredning ska läggas fram om förmåner som baseras på ett tidigare avtal eller på ett avtal som annars är fristående från fusionsplanen, och dessutom kan i fusionsplanen tas in ett förslag om nya fusionsrelaterade förmåner, om sådana ska behandlas på bolagsstämman eller om beslut om dem ska fattas samtidigt som fusionsbeslutet. Syftet med bestämmelsen är att förbättra aktieägarnas möjligheter att bedöma orsakerna till ett fusionsprojekt samt de uppgifter och yttranden som ska ges i fusionsplanen och dess bilagor.

Enligt momentets 18 punkt ska i fusionsplanen ingå förslag till den planerade tidpunkten för registrering av verkställandet av fusionen. Den beräknade tidpunkten för fusionens ikraftträdande är av intresse inte enbart för de i fusionen deltagande bolagen utan också för deras aktieägare, borgenärer och övriga intressentgrupper. Om fusionen

inte genomförs inom den planerade tidtabellen utgör detta inget hinder för registrering. Parterna i fusionsplanen kan emellertid åberopa en försening i sina inbördes relationer, i enlighet med de allmänna avtalsrättsliga principerna. Utöver den planerade tidpunkten för registreringen av att fusionen genomförts kan i fusionsplanen enligt gällande praxis bestämmas från vilken tidpunkt bolagen ska driva verksamhet för gemensam räkning. Avsikten med sådana bestämmelser är att säkerställa att bolagen inte medan fusionsförfarandet pågår påbörjar affärstransaktioner som väsentligt kan påverka utgångspunkterna för fusionsplanen. Bolagens bokföringar ska emellertid hållas isär tills fusionen har verkställts.

I momentets sista punkt nämns att i fusionsplanen kan tas in förslag till eventuella andra villkor. I fusionsplanen tas också ofta in andra villkor än de som nämns i den föreslagna 3 §. Dessa villkor gäller bl.a. arbetstagarernas ställning under fusionen och karaktären av det övertagande bolagets affärsverksamhet samt den verksamhet som bedrivs under fusionsförfarandet. Till dessa delar utgör fusionsplanen i allmänhet ett inbördes avtal mellan bolagen och bestämmelserna ska sålunda bedömas från avtalsrättsliga utgångspunkter, förutsatt att de extra bestämmelserna inte strider mot lagen om bostadsaktiebolag. De extra bestämmelserna kan också utgöras av styrelsens förslag att bolagsstämman utöver godkännandet av fusionen ska besluta om andra sådana omständigheter som hör till dess behörighet än de som föreskrivs i kapitlet om fusion. Bestämmelsen hindrar inte bolagen att utom fusionsplanen ingå avtal om fusionen.

Enligt paragrafens 3 *mom.* tillämpas på en dotterbolagsfusion inte de punkter som gäller vederlag till aktieägarna, grunderna för uppkomsten av skyldigheten att betala bolagsvederlag, grunderna för uppkomsten av den besittningsrätt som aktierna medför, ställningen för optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier, ökning av aktiekapitalet, utredning om sådana behov av underhåll av det i fusionen deltagande bolagets byggnader och fastigheter samt de i fusionen deltagande bolagens rätt att under fusionsför-

farandet besluta om åtgärder som påverkar det egna kapitalet eller antalet aktier.

4 §. *Revisors yttrande.* I denna paragraf föreskrivs om en revisors yttrande till de i fusionen deltagande bolagen om fusionsvederlaget samt om huruvida betalningen av det övertagande bolagets skulder eventuellt äventyras. Revisorns yttrande behövs för att säkerställa att aktieägarna får riktiga och tillräckliga uppgifter för att bedöma verkningarna av en fusion. I praktiken är det för delägarna i allmänhet viktigast att få rätt bild av de omständigheter som inom överskådlig framtid kan komma att påverka vederlagets belopp, såsom underhållsbehovet under de närmaste åren i varje bolag som deltar i fusionen. Ett yttrande behövs i allmänhet inte för bedömning av grunden för fördelning av vederlaget eller borgenärernas ställning.

Enligt paragrafens 1 *mom.* ska en revisor ge varje bolag som deltar i fusionen ett yttrande om fusionsplanen. Utgångspunkten är den att en revisor ger yttrande till alla bolag, men yttranden kan också ges av flera revisorer. Varje bolag som deltar i fusionen kan t.ex. ha en egen revisor som ger yttrande. De som ger yttranden ska emellertid vara godkända av styrelserna för samtliga i fusionen deltagande bolag. I varje yttrande ska fusionen bedömas som en helhet, ur det bolags synvinkel som yttrandet ges till. Vid en trepartsfusion ska yttrande emellertid inte ges till den part som lämnar vederlag.

En revisors yttrande kan ha flera olika syften. Det primära syftet är att säkerställa att de uppgifter som fusionsplanen ger aktieägarna om vederlaget är riktiga och tillräckliga. De uppgifter som lämnas i fusionsplanen ska vara sådana att aktieägarna i de bolag som deltar i fusionen på basis av dem kan bedöma om fusionen och aktiernas bytesförhållande eller bestämmande av vederlaget i övrigt är rättvisa från deras synpunkt som äger aktier i de bolag som deltar i fusionen. I yttrandena behandlas framför allt värderingen av de bolag som deltar i fusionen, eftersom grunderna för bestämmande av vederlaget i allmänhet baseras på dessa värderingar. I yttrandet ska uppges de metoder som har använts för värderingen av de bolag som deltar i fusionen eller för bestämmandet av bytesförhållandet mellan aktierna samt tas in en bedömning av

dessa metoders ändamålsenlighet. Vid värderingen av det överlåtande bolaget ska framför allt beaktas den inverkan som ansvarsförbindelser som inte ingår i balansräkningen har till följd av fusionens karaktär av general succession. I yttrandet ska också redogöras för eventuella andra särskilda värderingsproblem och för skillnaderna mellan olika värderingsmetoder.

Om en revisor anser att fusionen äventyrar betalningen av det övertagande bolagets skulder ska borgenärsskyddsförfarandet utsträckas också till dessa. Betalningen av det övertagande bolagets skulder kan äventyras t.ex. om det överlåtande bolaget går med förlust, om det överlåtande bolaget har stora ansvarsförbindelser eller ansvar som inte ingår i balansräkningen eller om ett stort penningvederlag eller ett högt lösenbelopp betalas till det överlåtande bolaget.

På motsvarande sätt som enligt lagförslaget 13 kap. har fastställandet av värdet på tillgångar som tillförs det egna kapitalet i förslaget fogats till det yttrande som en revisor ska ge i samband med registreringen av fusionen.

Eftersom yttrandet ska fogas till fusionsplanen redan i samband med att denna registreras, motsvarar det inte nödvändigtvis bolagets situation när fusionsbeslutet fattas. Om den revisor som ger yttrandet under fusionsförfarandet märker att yttrandet inte längre ger en riktig bild av de i fusionen deltagande bolagens ställning, kan revisorn i enlighet med god revisions sed eller enligt sitt uppdragsavtal vara skyldig att anmäla eventuella väsentliga förändringar till styrelsen för det bolag som revisorn har gett yttrande till.

Liksom enligt den gällande lagen kan det yttrande som avses här ges av någon av de i fusionen deltagande bolagens revisorer eller av någon annan revisor.

Enligt 2 mom. kan yttrande vid en dotterbolagsfusion och med samtycke av samtliga aktieägare i de bolag som deltar i fusionen ges endast om borgenärernas ställning.

Förslaget stämmer överens med aktiebolagslagens 16 kap. 4 §.

Registrering av fusionsplanen och kallelse på borgenärerna

5 §. Registrering av fusionsplanen. Enligt förslaget ska de i fusionen deltagande bolagen eller, vid en dotterbolagsfusion, moderbolaget anmäla fusionsplanen för registrering inom en månad från undertecknandet av planen. Om anmälan inte görs inom tidsfristen eller om registrering vägras, förfaller fusionen.

Förslaget stämmer överens med aktiebolagslagens 16 kap. 5 §. Revisorns yttrande ska fogas till anmälan. Detta beror på att borgenärsskyddsförfarandet tidigareläggs samt på att yttrandet har betydelse för borgenärsskyddet.

I praktiken är syftet med registeranmälan att söka i 6 § avsedd kallelse på borgenärer. Avvikande från aktiebolagslagen kan kallelsen till bolagsstämma utfärdas och stämman hållas innan planen registreras. I praktiken lönar det sig dock att registrera planen innan stämmokallelsen utfärdas, så att eventuella hinder för registrering av planen kan avhjälpas innan kallelsen utfärdas.

Registermyndigheten granskar i samband med registreringen fusionsplanens laglighet.

6 §. Kallelse på borgenärerna. I denna paragraf föreslås bestämmelser om kallelse på de i fusionen deltagande bolagens borgenärer. Enligt paragrafens 1 mom. ska registermyndigheten utfärda en kallelse på de borgenärer vilkas fordran på det överlåtande bolaget har uppkommit före registreringen av fusionsplanen. Sådan rätt har även de borgenärer vilkas fordran får indrivnas utan dom eller beslut på det sätt som föreskrivs i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007) och vilkas fordran har uppkommit senast den dag som avses i 2 mom.

Det kan följa av de allmänna avtalsrättsliga principerna att det överlåtande bolaget ska upplysa motparterna i nya skuld- och avtalsförhållanden om fusionsprojektet.

I kallelsen ska enligt 2 mom. nämnas borgenärens rätt att motsätta sig fusionen. I kallelsen ska också nämnas hur och inom vilken tid en borgenär ska anmäla att han eller hon motsätter sig fusionen. Kallelseförfarandet motsvarar förfarandet i samband med minskning av aktiekapitalet.

Enligt 3 mom. ska kallelse utfärdas också på det övertagande bolagets borgenärer, om fusionen enligt ett yttrande av en revisor som

avses i 4 § kan äventyra betalningen av det övertagande bolagets skulder. I annat fall har det övertagande bolagets borgenärer inte rätt att motsätta sig fusionen eller att på grund av den kräva betalning eller säkerhet för sina fordringar.

Den kallelsetid på tre månader som föreskrivs i lagen om offentlig stämning gäller enligt förslaget i samband med alla de borgenärsskyddsförfaranden som avses i denna lag. För ansökan om kallelse har satts ut en fyra månaders tidsfrist som räknas från registreringen av fusionsplanen och som ska iakttagas vid hot om att fusionen förfaller. Bestämmelsen hindrar inte att kallelse söks redan i samband med att fusionsplanen anmäls för registrering.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 16 kap. 6 §.

7 §. Bolagets skriftliga meddelande till borgenärerna. I denna paragraf föreskrivs om det överlåtande bolagets skyldighet att skriftligen underrätta sina vid tidpunkten för registreringen av fusionsplanen kända borgenärer om en sådan kallelse som avses i 6 §. Om borgenärsskyddsförfarandet ska tillämpas också i det övertagande bolaget, tillämpas paragrafen med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 6 § också på det övertagande bolaget. Eftersom endast de borgenärer är skyldade enligt 6 § vilkas fordran har uppkommit före kallelsen om fusionsplanen, är situationen den dag då fusionsplanen registreras avgörande för vilka som ska få meddelandet.

Eftersom inlösen av optionsrätter och andra sådana särskilda rättigheter som berättigar till aktier innebär utbetalning av bolagets medel är det motiverat att borgenärerna underrättas om inlösenförfarandet. Av denna anledning föreslås i paragrafen en bestämmelse om att bolaget i meddelandet ska nämna det antal optionsrätter och andra rättigheter som berättigar till aktier lösningsanspråket avser. Detta meddelande kan sändas först efter den bolagsstämma som beslutar om fusionen, då bolaget har fått veta hur många rättigheter lösningsanspråket avser. Enligt det föreslagna 9 § 3 mom. ska den bolagsstämma där lösningsanspråk senast ska framföras, hållas senast en månad före den utsatta dagen. Om ingen har rätt att kräva inlösen, t.ex. om optionsvillkoren inte tillåter inlösen, eller i ett

sådant undantagsfall där ett brev sänds till det övertagande bolagets borgenärer, kan det skriftliga meddelandet emellertid sändas före bolagsstämman. I 14 § föreskrivs om bolagets skyldighet att ge registermyndigheten en försäkran om att meddelandena har sänts.

Paragrafen stämmer överens med 16 kap. 7 § i aktiebolagslagen, dock så att i aktiebolagslagen har beaktats aktieägarnas eventuella rätt att kräva inlösen i samband med en fusion.

8 §. Företagssanering. I paragrafen föreslås en bestämmelse om hur en fusion påverkas av ett saneringsförfarande enligt lagen om företagssanering. Enligt förslaget ersätter saneringsprogrammet under vissa förutsättningar ett sådant borgenärsskyddsförfarande som avses i 6 §. Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 16 kap. 8 §.

Fusionsbeslut

9 §. Behöriga organ och beslutstidpunkt. Enligt paragrafens 1 mom. ska bolagsstämman i det överlåtande bolaget besluta om fusionen. Vid en dotterbolagsfusion kan emellertid det överlåtande bolagets styrelse besluta om fusionen, eftersom det övertagande bolaget äger samtliga aktier i det överlåtande bolaget.

Avvikande från aktiebolagslagen föreslås på motsvarande sätt som i gällande lag om bostadsaktiebolag, att för fusionsbeslutet i det överlåtande bolaget i princip ska krävas enhällighet bland samtliga delägare så som föreslås i 6 kap. 37 §.

Enligt 2 mom. och avvikande från aktiebolagslagen fattas beslutet om fusion även i det övertagande bostadsaktiebolaget av bolagsstämman, och krävs för beslutat alltid en kvalificerad majoritet på minst två tredjedelar. Om det överlåtande bolaget är ett bostadsaktiebolag, ska det övertagande bostadsbolaget i praktiken alltid ändra sin bolagsordning åtminstone i fråga om besittningen av fastigheten och byggnaden samt lägenhetsbeskrivningen. Fusionen motsvarar i detta fall i allmänhet förvärv av ett sådant bebyggt tilläggsområde som väsentligt kan påverka skyldigheten att betala vederlag för det övertagande bolagets gamla delägare. Om det överlåtande bolaget är ett annat aktiebolag,

som till exempel ett fastighetsservicebolag, kan fusionen för det övertagande bostadsaktiebolagets del innebära en utvidgning av verksamhetsområdet eller påverka det framtida beloppet av det vederlag som det övertagande bolagets aktieägare ska betala.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs att bolagsstämma ska hållas inom fyra månader från registreringen av fusionsplanen. I annat fall förfaller fusionen. Denna tidsfrist har satts ut i syfte att trygga att uppgifterna i fusionsplanen är tillräckligt aktuella när fusionsbeslutet fattades. För tryggande av borgenärernas rätt att få vetskap om eventuell inlösen av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier i samband med fusionen, ska en bolagsstämma i en situation där inlösenrätt kan uppkomma alltid hållas minst en månad före utgången av den tid inom vilken borgenärerna har rätt att motsätta sig fusionen. Bolaget kan i så fall inom den tid som föreskrivs i 7 § till borgenärerna sända ett skriftligt meddelande om det antal optionsrätter som har krävts bli inlösta.

10 §. *Information till innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier.* Enligt denna bestämmelse ska det överlåtande bostadsaktiebolaget tidigast två månader och senast två veckor före bolagsstämman rikta information om inlösenrätt enligt 13 § till de innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier vilka har rätt att kräva inlösen och vilkas adress är känd för bolaget. Om bolaget inte känner till alla lösningsberättigades adress ska ett meddelande om saken inom samma tid också publiceras i den officiella tidningen.

Liksom redan tidigare har konstaterats, är det avvikande från aktiebolagslagen inte nödvändigt att i lagen om bostadsaktiebolag föreskriva om rätten för en aktieägare som motsätter sig fusionen att kräva inlösen, eftersom om en fusion i allmänhet endast kan beslutas enhälligt.

Avvikande från aktiebolagslagen kan kallelsen till bolagsstämma utfärdas och stämman hållas redan innan planen registreras. I praktiken lönar det sig dock att registrera planen innan stämmokallelsen utfärdas, så att eventuella hinder för registrering av planen kan avhjälpas innan kallelsen utfärdas.

11 §. *Framläggande och sändande av handlingar.* I denna paragraf föreslås bestämmelser om att fusionshandlingarna ska hållas tillgängliga för aktieägarna på den plats som anges i stämmokallelsen samt att handlingarna ska sändas till aktieägarna och läggas fram på bolagsstämman.

Avvikande från aktiebolagslagen ska handlingarna i bostadsaktiebolag hållas tillgängliga minst två veckor före fusionsbeslutet. En längre tid behövs inte i det överlåtande bolaget, eftersom det i allmänhet krävs samtliga delägares samtycke för en fusion. I det övertagande bolaget räcker det dock med en kvalificerad majoritet på 2/3 för fusion.

Enligt paragrafens 1 mom. 1 punkt ska fusionsplanen alltid hållas tillgänglig.

Enligt momentets 2 punkt ska boksluten, verksamhetsberättelserna och revisionsberättelserna för de tre senast avslutade räkenskapsperioderna hållas tillgängliga. Om bokslutet för den senast avslutade räkenskapsperioden inte ännu har fastställts, i typfallet om fusionsbeslut fattas av ett i fusionen deltagande bolags ordinarie bolagsstämma, ska till fusionsplanen fogas det eventuellt icke fastställda bokslutet, som i allmänhet ska fastställas av den bolagsstämma som beslutar om fusionen, samt de två föregående fastställda boksluten. Bestämmelsen gäller uttryckligen bokslut som har upprättats för räkenskapsperioder och inte t.ex. bokslut som har upprättats för någon annan period än en räkenskapsperiod, t.ex. med tanke på utbetalning av medel. I enlighet med bokföringslagens 6 kap. 1 § ska i ett bokslut ingå också ett eventuellt koncernbokslut.

Enligt momentets 3 punkt ska på bolagsstämman läggas fram eventuella utbetalningsbeslut som inte framgår av bokslutet för den senaste avslutade räkenskapsperioden. Besluten ska hållas tillgängliga också i det fall att utbetalningen av medel framgår av styrelsens redogörelse som avses i 4 punkten.

Enligt momentets 4 punkt ska till planen fogas också styrelsens redogörelse för sådana väsentliga händelser efter den senaste räkenskapsperioden som inte framgår av bokslutet. Om väsentliga förändringar sker efter att handlingarna lagts fram kan det vara skäl att styrelsen underrättar bolagsstämman och andra som deltar i fusionen om dessa. I fu-

sionsplanen kan också tas in bestämmelser om informationen.

Enligt momentets 5 punkt ska också ett sådant revisorsyttrande om fusionsplanen som avses i 4 § läggas fram.

Vid en trepartsfusion ska enligt föreslagna 2 mom. för alla aktieägare i de bolag som deltar i fusionen hållas tillgängliga också uppgifter om personer som har lämnat fusionsvederlag. Dessa uppgifter behövs för att aktieägarna i det överlåtande bolaget ska kunna bedöma värdet av fusionsvederlaget, framförallt av aktier. Om det fattas beslut om fördelning av fusionsvederlaget vid den parts ordinarie bolagsstämma som lämnar fusionsvederlag ska till planen fogas det bokslut som fastställs vid stämman. Om en part som lämnar fusionsvederlag inte är bokföringskyldig torde det inte vara möjligt att lämna någon utredning om resultatet och redogörelsen för bolagets ekonomiska tillstånd blir sannolikt knapphändig. I så fall ska en utredning ges för kalenderåret innan fusionen och för tiden därefter.

12 §. Rättsverkningarna av fusionsbeslut. I paragrafens 1 mom. föreslås en bestämmelse om att det överlåtande bolagets fusionsbeslut ersätter de åtgärder som annars skulle förutsättas för att rätt till fusionsvederlag ska uppkomma. När en fusion genomförs får samtliga aktieägare i det överlåtande bolaget enligt huvudregeln fusionsvederlag för sina aktier, oberoende av om de har deltagit i bolagsstämman eller på något annat sätt godkänt förfarandet. För att aktieägarnas passivitet inte ska försvåra genomförandet av fusionen och i onödan äventyra deras rättigheter, ersätter fusionsbeslutet och registreringen av detta de åtgärder som annars skulle behövas för uppkomsten av motsvarande rätt. Det är således inte nödvändigt att teckna aktier eller optionsrätter som ska ges som vederlag vid en fusion. Rätten till fusionsvederlag förverkas enligt 16 § då tio år har förflutit från det att fusionen verkställts. Vid en kombinationsfusion ersätter fusionsplanen det övertagande bolagets avtal om bolagsbildning.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs att fusionsplanen inte får ändras. Utgångspunkten för lagförslaget är att fusionsplanen ska godkännas utan ändringar. I annat fall förfaller fusionen. Eftersom borgenärsskyddsförfa-

randet enligt förslaget inleds redan före behandlingen på bolagsstämman måste borgenärerna kunna lita på att fusionen genomförs enligt planen. Sådana situationer där det sker förändringar i organens sammansättning behandlas i motiveringen till 3 § 2 mom. 3 punkten.

Ett beslut som innebär att en fusion förkastas ska omedelbart anmälas för registrering. Registeranmälan ska göras också om fusionen förfaller t.ex. till följd av att något fusionsbeslut inte har kunnat fattas inom den lagstadgade tiden. Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 16 kap. 12 §.

Inlösen av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier

13 §. Inlösen. I denna paragraf föreskrivs om den rätt att motsätta sig fusioner som tillkommer det överlåtande bolagets innehavare av optionsrätter och andra rättigheter som berättigar till aktier. Avvikande från aktiebolagslagen ska i lagen om bostadsaktiebolag dock inte föreskrivas om rätten för en aktieägare som motsätter sig en fusion att kräva inlösen. Aktieägarens rätt att kräva inlösen behövs inte, eftersom fusionen enligt 6 kap. 37 § kan genomföras utan aktieägarens samtycke endast i undantagsfall med tillstånd av domstol.

Eftersom lösenbeloppet enligt det förfarande som avses i paragrafen ska betalas av det övertagande bolaget är det i förfarandet i sak fråga om rätten för en innehavare av optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier att kräva penningvederlag i stället för något annat vederlag.

Enligt paragrafens 1 mom. kan den som innehar optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier och som har rätt att framställa lösningsanspråk, skriftligen eller på annat sätt bevisligen framställa lösningsanspråk också före bolagsstämman. Om sådana anspråk har framställts före bolagsstämman ska denna underrättas om för hur många rättigheter sådana anspråk har framställts.

Lösenbeloppet är enligt 3 mom. det gängse pris som en optionsrätt eller någon annan rättighet som berättigar till aktier hade före fu-

sionsbeslutet. Om fusionsförfarandet har lett till att en rättighets gängse pris sjunkit, t.ex. på grund av att det erbjudna fusionsvederlaget är svårt att omvandla till likvida medel, ska en sådan negativ effekt inte beaktas när lösenbeloppet bestäms.

På lösenbeloppet börjar löpa ränta omedelbart efter fusionsbeslutet. Om det överlåtande bolaget och det övertagande bolaget fattar sina fusionsbeslut vid olika tidpunkter anses tidpunkten för det överlåtande bolagets fusionsbeslut vara avgörande för bestämmande av lösenbeloppet.

I paragrafen finns inga bestämmelser om vilka medel som kan användas för betalning av lösenbelopp för optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier. Avsaknad av utdelningsbara medel utgör inget hinder för inlösen. Om det övertagande bolaget inte har utdelningsbara medel leder betalningen av lösenbeloppet i allmänhet till att det fria egna kapitalet blir negativt.

Enligt det föreslagna 5 mom. svarar det övertagande bolaget för betalningen av lösenbeloppet. Det överlåtande bolaget ska därför utan dröjsmål underrätta det övertagande bolaget om lösningsanspråk.

Verkställande av fusion och rättsverkningar

14 §. Anmälan om verkställande av fusionen. I denna paragraf föreslås bestämmelser om hur registeranmälan ska göras om verkställande av fusion. I aktiebolagslagen föreskrivs om detta på motsvarande sätt i 16 kap. 14 §.

Enligt paragrafens 1 mom. ska bolagen inom sex månader efter fusionsbeslutet till registermyndigheten göra anmälan om verkställande av fusionen. I annat fall förfaller fusionen. Om de i fusionen deltagande bolagen har fattat sina fusionsbeslut vid olika tidpunkter ska tidsfristen räknas från det sista beslutet. Den föreslagna tidsgränsen på sex månader gäller endast anmälan om verkställande av fusionen. Någon absolut tidsgräns för verkställande av fusionen föreslås inte, eftersom registreringen kan fördröjas t.ex. på grund av att en borgenär motsätter sig fusionen så som avses i 15 §.

Eftersom anmälan ska göras gemensamt av de bolag som deltar i fusionen kan ett av dessa bolag genom uppsåtligt eller försumligt förfarande förhindra att en anmälan lämnas in. Om en fusion som bolagsstämmorna eller styrelserna har godkänt förfaller kan detta leda till att ett bolag blir skadeståndsskyldigt samt till att bolagsledningen blir skyldig att ersätta skadan i enlighet med lagförslaget 24 kap. I fusionsplanerna har i praktiken föreskrivits närmare om styrelsernas rätt att säga upp en fusionsplan som har godkänts av en bolagsstämma samt om skadestånd och andra konsekvenser av att en fusionsplan förfaller. Betydelsen av dessa bestämmelser måste bedömas från fall till fall.

Det är skäl att vid registreringen av verkställandet av en fusion beakta den planerade registreringstidpunkten, om det inte finns något hinder för detta.

Enligt momentets 1 punkt ska till anmälan fogas alla de i fusionen deltagande bolagens styrelseledamöters och disponentens försäkran om att lagen om bostadsaktiebolag har iakttagits vid fusionen. Försäkran innefattar bl.a. 16 §, enligt vilken det överlåtande bolagets nettotillgångar inte får tas upp i det övertagande bolagets balansräkning till ett värde som överstiger deras ekonomiska värde.

Enligt momentets 2 punkt ska till anmälan dessutom fogas ett revisorsintyg över att det övertagande bolaget vid en absorptionsfusion har fått fullt vederlag för det belopp som tagits upp i dess eget kapital och över att det övertagande bolagets eget kapital vid en kombinationsfusion har blivit till fullo betalt, samt ett revisorsyttrande motsvarande det som enligt 12 och 13 kap. vid apportförfarande ska ges om värderingen av de tillgångar som tillfaller det övertagande bolaget. Försäkran och intyget motsvarar det som i 12 kap. föreskrivs om bildande och i 13 kap. om aktieemission, likväl med beaktande av fusionens karaktär samt bl.a. den omständigheten att vid en fusion utöver aktier kan ges vilket vederlag som helst och att fusionen kan påverka också andra poster av det övertagande bolagets eget kapital än aktiekapitalet och fonden för inbetalt fritt eget kapital. Frågan om det egna kapitalet vid en fusion behandlas ovan i samband med 3 § 2 mom. 10 och 11 punkten.

Till anmälan ska enligt momentets *3 punkt* också fogas ett intyg om att sådana meddelanden sänts som avses i 7 §. Intyg om att meddelanden sänts utfärdas endast av bolag som enligt 7 § är skyldiga att göra detta, dvs. i allmänhet endast av överlåtande bolag. Det räcker att intyg utfärdas av en styrelseledamot eller en disponent vid varje bolag som är skyldigt att utfärda ett sådant.

På fusionsplanen baserad aktieemission, emission av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier, annan ökning av aktiekapitalet, ändring av bolagsordningen och bildande av ett övertagande bolag behöver inte särskilt anmälas för registrering av den anledningen att den fusionsplan som ska anmälas för verkställighet innehåller de nämnda besluten.

Till anmälan ska enligt momentets *4 punkt* fogas de i fusionen deltagande bolagens beslut om fusionen.

Vid en dotterbolagsfusion hör det enligt *2 mom.* till moderbolaget att göra anmälan. Till anmälan behöver i så fall inte fogas samtliga styrelseledamöters och disponentens försäkran och inte heller ett revisorsintyg, utan det räcker att en av moderbolagets styrelseledamöter eller moderbolagets disponent försäkrar att lagens bestämmelser har iakttagits, ett intyg över att anmälningarna sänts och att besluten om fusionen sänts.

15 §. Förutsättningar för registrering. I denna paragraf föreslås bestämmelser om förutsättningarna för registrering av en sådan verkställighetsanmälan som avses i 14 §. Före registreringen granskas förutsättningarna av registermyndigheten.

Om en borgenär motsätter sig fusionen räcker det som en förutsättning för registrering att en domstol har konstaterat att borgenären har fått betalning eller betryggande säkerhet för sin fordran. Det förutsätts inte att domen har vunnit laga kraft.

Om en borgenär motsätter sig fusionen ska registermyndigheten enligt *2 mom.* utan dröjsmål, om möjligt redan före utgången av den tidsfrist som har satts ut för att borgenärerna ska kunna motsätta sig fusionen, underätta bolaget om saken. Bolaget kan i så fall inom en månad från den utsatta dagen väcka talan för fastställelse av skulden eller säkerheten, om inte bolaget och borgenären

gemensamt ber registermyndigheten om uppskov för att komma överens om saken.

Om en borgenär motsätter sig fusionen hindrar detta inte att den verkställs, även om verkställigheten till följd av det skjuts upp med över sex månader från fusionsbesluten. Om bolagen har anmält att fusionen verkställs i enlighet med 14 § men verkställigheten till följd av att en borgenär motsätter sig skjuts upp så att det inte längre är motiverat att verkställa fusionen, kan de i fusionen deltagande bolagen gemensamt återta anmälan om verkställande av fusionen. Följderna av återkallandet är då desamma som om någon anmälan om verkställigheten enligt 14 § inte hade gjorts.

Enligt paragrafens *3 mom.* hindras verkställandet av fusionen inte av att bolaget försätts i likvidation, så länge bolagets tillgångar inte har börjat skiftas mellan aktieägarna. Annan sådan laglig utbetalning av medel under likvidation som avses i 11 kap. hindrar inte registrering av fusionen.

I paragrafens *4 mom.* föreslås motsvarande bestämmelser som i den gällande lagen om verkningarna av företagsinteckningar.

16 §. Fusionens rättsverkningar. I denna paragraf föreslås bestämmelser om rättsverkningarna av att en fusion verkställs. Enligt paragrafens *1 mom.* upplöses det överlåtande bolaget och dess tillgångar och skulder övergår utan likvidationsförfarande till det övertagande bolaget så snart verkställigheten av fusionen har registrerats.

Tillgångarnas och skuldernas övergång utan likvidationsförfarande anses vedertaget innebära s.k. generalsuccession. Bolagets tillgångar och skulder behöver sålunda inte specificeras med tanke på överlåtelsen. Något uttryckligt samtycke av borgenärerna eller andra avtalsparter behövs inte om inte särskilt har avtalats om att sådant samtycke ska ges. En generalsuccession innebär också att det för överlåtelsen av tillgångarna och skulderna inte utöver verkställandet av fusionen behövs några andra överlåtelseåtgärder, t.ex. sådana överlåtelsehandlingarna för fastigheter som avses i jordabalken.

Trots generalsuccessionen kan överföringen av tillgångarna och skulderna ha betydelse för det överlåtande och det övertagande bolagets rättsliga förhållanden. Om fusionen le-

der till att aktier övergår från det överlåtande bolaget till det övertagande bolaget kan detta bl.a. leda till tillämpning av en inlösenklausul. En generalsuccession innebär inte heller i sig att t.ex. det överlåtande bolagets aktier eller optionsrätter ospecificerade och utan överlåtelseåtgärder övergår till det övertagande bolaget. Enligt den föreslagna 12 § är det emellertid möjligt att lämna fusionsvederlag utan teckning av aktier eller andra överlåtelseåtgärder.

En generalsuccession innebär inte heller att bolagets identitet kvarstår. I lagen konstateras uttryckligen att det överlåtande bolaget vid en fusion upplöses, dvs. upphör att existera. Denna omständighet kan ha betydelse också när det gäller avtal där det ingår bestämmelser om upplösning av ett bolag. En fusion kan beroende på tolkningen av ett enskilt avtal leda till tillämpning av sådana avtalsbestämmelser, trots att avtalet i sig vid fusionen övergår till det övertagande bolaget.

Till exempel övergår en uppkommen vederlagsfordran hos en aktieägare till det övertagande bolaget till oförändrat belopp, även om grunden för vederlaget i det övertagande bolaget skulle avvika från de grunder som tillämpades i det överlåtande bolaget.

Den karaktär av generalsuccession som är förknippad med en överföring av tillgångar stämmer överens med den gällande lagen.

Enligt paragrafens 2 *mom.* får det överlåtande bolagets tillgångar och skulder inte tas upp i det övertagande bolagets balansräkning till ett högre ekonomiskt värde än de har för det övertagande bolaget. I överensstämmelse med vad som i 12 kap. föreskrivs om bildande och i 13 kap. om emission får en arbetsprestation inte användas som betalning för eget kapital och sålunda inte heller vid en fusion tas upp i balansräkningen. Bestämmelsen gäller utöver de tillgångar som tidigare har tagits upp i det överlåtande bolagets balansräkning också sådana till följd av en fusion uppkommande poster som inte tidigare har tagits upp i det överlåtande bolagets balansräkning. Till denna kategori hör bl.a. eventuell goodwill som uppkommer i samband med en fusion. Värderingen av tillgångarna ska baseras på bokföringsbestämmelserna och utgångspunkten för värderingen måste anses vara tillgångarnas värde i det

övertagande bolagets affärsverksamhet. Det är möjligt att tillgångarna för det övertagande bolaget representerar ett värde som överstiger det allmänna marknadsvärdet, om tillgångarna är speciellt viktiga för det övertagande bolagets affärsverksamhet eller om det övertagande bolaget till följd av fusionen får extra synergieffekt eller andra fördelar som har ett ekonomiskt värde.

Enligt paragrafens 3 *mom.* får aktieägarna i det överlåtande bolaget när detta upplöses omedelbart rätt till vederlag i enlighet med fusionsplanen. På motsvarande sätt som enligt bestämmelserna i 13 kap. uppkommer de aktieägarrättigheter som registrerade vederlagsaktier medför omedelbart vid tidpunkten för registreringen, om inte något annat föreskrivs i fusionsplanen.

De aktier i det överlåtande bolaget som ägs av det övertagande eller det överlåtande bolaget medför inte rätt till vederlag. Sådana aktier ogiltigförklaras samtidigt som en mot dem motsvarande andel av det överlåtande bolagets nettotillgångar genom registreringen av fusionen överförs till det övertagande bolaget. Det övertagande bolaget kan sålunda inte "byta ut" sitt aktieinnehav i det överlåtande bolaget mot egna aktier. Förslaget stämmer överens med vad som i 18 kap. 8 § föreskrivs om förbudet att teckna egna aktier. Förslaget motsvarar också gällande rätt.

Enligt paragrafens 4 *mom.* tillfaller ett förverkat vederlag det övertagande bolaget som t.ex. kan överlåta eller ogiltigförklara vederlagsaktier i enlighet med bestämmelserna om egna aktier. Vederlaget kan preskriberas endast om mottagandet av detta förutsätter särskilda åtgärder från mottagarens sida.

17 §. Slutredovisning. Enligt denna paragraf ska det överlåtande bolagets styrelse och disponent ge en slutredovisning på det överlåtande bolagets aktieägarstämma. Om bolaget enligt lag eller bolagsordningen är skyldigt att välja en revisor, ska slutredovisningen överlämnas till bolagets revisorer, som inom en månad ska ge en revisionsberättelse om den. På stämman tillämpas vad som föreskrivs om bolagsstämma. På stämman ska läggas fram ett bokslut som innehåller ett eventuellt koncernbokslut samt en verksamhetsberättelse för den tid för vilken något bokslut inte ännu har lagts fram på bolags-

stämman. Något koncernbokslut behöver inte upprättas om bolaget enligt lag inte behöver upprätta ett sådant. Slutredovisningen ska fastställas av bolagsstämman och registreras utan dröjsmål. Förslaget stämmer på det stora hela överens med 16 kap. 17 § i aktiebolagslagen.

18 §. Fusionens återgång. Enligt den föreslagna paragrafen återgår fusionen trots att den har registrerats, om fusionsbeslutet har ogiltigförklarats genom domstolsbeslut. Det överlåtande och det övertagande bolaget svarar då solidariskt för det övertagande bolagets förpliktelser som har uppkommit efter registreringen av fusionen men före registreringen av domen.

Bestämmelser som tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag

19 §. Gränsöverskridande fusioner. I den föreslagna paragrafen föreskrivs om de bestämmelser om fusion i aktiebolagslagen som utöver lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på ömsesidiga fastighetsbolag som avses i 28 kap. 2 §. Eftersom ömsesidiga fastighetsaktiebolag på basis av EU-lagstiftningen kan delta i gränsöverskridande fusioner tillämpas på dem vid behov bestämmelserna om gränsöverskridande fusioner i 16 kap. 19—28 § i aktiebolagslagen.

20 kap. Delning

Enligt gällande lag tillämpas aktiebolagslagens bestämmelser om delning inte på bostadsaktiebolag. I praktiken har det framkommit att det är skäl att tillåta delning även för bostadsaktiebolag. Den föreslagna regleringen av delning motsvarar aktiebolagslagens bestämmelser med det undantaget att i lagen om bostadsaktiebolag på samma sätt som vid övriga omstruktureringar krävs att aktieägarna är enhälliga för att en delning ska kunna ske.

De föreslagna bestämmelserna om delning stämmer i stor utsträckning överens med bestämmelserna om fusion som tillämpas på bostadsaktiebolag.

Delningsbestämmelserna ska även tillämpas när ett bostadsaktiebolag delas i ett verksamt, dvs. tidigare bildat bolag, vilket

innebär att det i själva verket är fråga om en kombination av en delning och en absorptionsfusion. På en sådan delning ska emellertid inte ens i det övertagande bolaget tillämpas bestämmelserna om fusion, utan den föreslagna delningsregleringen innehåller också bestämmelser om det övertagande bolaget.

Eftersom andra bolag och deras aktieägare kan delta i en delning genom överlåtelse till ett verksamt bolag, kan delningen till och med i stor utsträckning påverka aktieägarnas ställning i bolaget.

Till följd av likheterna mellan förfarandet och bestämmelserna kan på delningsförfarandet ofta tillämpas i stort sett samma principer som på fusionsförfarandet. Till den del som något annat inte nämns i motiveringen till en bestämmelse eller något annat inte framgår av sammanhanget passar motiveringen till fusionsbestämmelserna till stor del in på motsvarande bestämmelser om delning.

I kapitlets 19 § föreskrivs vidare att på ömsesidiga fastighetsaktiebolag som avses i 28 kap. 2 § dessutom tillämpas de bestämmelser om gränsöverskridande fusion som föreslås i 16 kap. 19—28 § i aktiebolagslagen.

Definition av begreppet delning och olika sätt att verkställa en delning

1 §. Delning. I denna paragraf föreslås en definition av begreppet delning samt en presumtionsbestämmelse enligt vilken det ursprungliga bolagets aktieägare vid en delning blir aktieägare i det övertagande bolaget. Förslaget begränsar emellertid inte användning av annat vederlag än aktier. Definitionen är utformad på samma sätt som definitionen av fusionsbegreppet i 19 kap. 1 §. Definitionen av delningsbegreppet skiljer sig emellertid från definitionen av fusionsbegreppet i det avseendet att det ursprungliga bolaget antingen helt eller delvis kan överföra sina tillgångar till det övertagande bolaget. De övertagande bolagen är i allmänhet minst två, men också ett enda övertagande bolag förekommer vid partiell delning.

På motsvarande sätt som vid en fusion kan vid en delning också ges penningvederlag. Vid en delning genom överlåtelse till ett verksamt bolag är det i allmänhet möjligt att

använda penningvederlag under samma förutsättningar som vid en fusion. Vid en delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag, där aktieägarna i det ursprungliga bolaget får samtliga aktier i det nybildade bolaget, kan det övertagande bolaget i allmänhet ge av sina aktier som delningsvederlag i samma förhållande som aktieägarna har aktier i det ursprungliga bolaget. I så fall uppkommer inga bråkdelar av aktievederlag över huvud taget och det finns inget behov att i stället betala penningvederlag.

Även om en delning inte kan genomföras genom ett förenklat förfarande på samma sätt som en dotterbolagsfusion, behöver på motsvarande sätt som vid en absorptionsfusion något delningsvederlag inte ges vid en delning genom överlåtelse till ett verksamt bolag. Till följd av likställighetsprincipen måste den som inte får något delningsvederlag ge sitt samtycke till förfarandet.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 17 kap. 1 §.

2 §. Olika sätt att verkställa en delning. I paragrafen föreslås bestämmelser om olika sätt att verkställa en delning. I paragrafens 1 mom. föreskrivs om förfarandet från det ursprungliga bolagets synpunkt. Det ursprungliga bolagets tillgångar kan överföras till de övertagande bolagen antingen helt eller delvis. Vid en total delning ska de övertagande bolagen vara minst två. Vid en partiell delning kan en del av det ursprungliga bolagets tillgångar överföras till ett övertagande bolag, eftersom en del av tillgångarna i ett sådant fall blir kvar i det ursprungliga bolaget.

Enligt det föreslagna 2 mom. tillåts ett förfarande som motsvarar aktiebolagslagen, där det ursprungliga bolagets tillgångar överförs till ett tidigare bildat bolag som kan ha tillgångar som förvärvats och affärsverksamhet som inletts redan före delningen. Det nybildade bolaget kan också vara ett s.k. bordslådebolag, som inte har någon egen affärsverksamhet före delningen. Användningen av ett icke verksamt bolag enbart för att få till stånd inlösenrätt kan leda till att arrangemanget betraktas som olaglig utbetalning.

Enligt momentet kan i samma delning delta övertagande bolag av vilka en del bildas vid delningen och en del har bildats redan tidigare. Det ursprungliga bolaget kan t.ex. vid en

partiell delning delas i ett nybildat och i ett verksamt bolag. Efter delningen finns det ursprungliga bolagets tillgångar sålunda i tre olika bolag, dvs. i det ursprungliga bolaget, i det ena tidigare bildade bolaget utöver dess tidigare tillgångar samt i ett helt nytt bolag. Bestämmelserna om delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag påminner i stor utsträckning om bestämmelserna om kombinationsfusion, medan en delning genom överlåtelse till ett verksamt bolag från det övertagande bolagets synpunkt i det närmaste motsvarar en absorptionsfusion.

Förslaget tar inte ställning till frågan om under vilka förutsättningar ett delningsförfarande kan genomföras samtidigt som ett fusionsförfarande som gäller det ursprungliga eller det övertagande bolaget. T.ex. en delning som resulterar i ett nytt bolag på så sätt att det nya bolaget bildas vid en kombinationsfusion med ett annat bolag är problematisk, eftersom aktieägarna i det ursprungliga bolaget vid en sådan delning inte får samma ägarandel i det övertagande bolaget som de hade i det ursprungliga bolaget.

I paragrafens 3 mom. definieras begreppet i delningen deltagande bolag.

Delningsplan och revisors yttrande

3 §. Delningsplan. I denna paragraf föreslås bestämmelser om delningsplanens miniminnehåll.

Till sitt innehåll motsvarar en delningsplan i många avseenden en fusionsplan. Vid en delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag påminner planen om den som upprättas i samband med en kombinationsfusion, bl.a. när det gäller det nybildade bolagets bolagsordning och val av dess organ samt det nybildade bolagets aktiekapital och antal aktier. Vid en delning genom överlåtelse till ett verksamt bolag innehåller planen motsvarande bestämmelser som vid en absorptionsfusion om det övertagande bolagets eventuella ändringar i bolagsordningen, överlämnande av aktier och ökning av aktiekapitalet. Såsom nämns ovan kan en delningsplan avse en delning genom överlåtelse till såväl ett nybildat bolag som ett verksamt bolag.

Till innehållet skiljer sig en delningsplan emellertid i vissa avseenden från en fusions-

plan. För enkelhetens skull innehåller förslaget ingen bestämmelse om utomstående parter delningsvederlag. Även om en utomstående part de facto skulle lämna vederlag svarar det övertagande bolaget alltid för delningsvederlaget till det överlåtande bolagets aktieägare. Avsaknaden av bestämmelser om s.k. trepartsdelning kan göra det svårt att som delningsvederlag ge framförallt aktier i det övertagande bolagets moderbolag. Delningsbestämmelserna möjliggör inte heller något sådant förenklat delningsförfarande som motsvarar en dotterbolagsfusion. Dessutom ska i delningsplanen bestämmas grunderna för överföring av det ursprungliga bolagets egendom till de övertagande bolagen eller för den egendom som kvarstår i det ursprungliga bolaget vid en partiell delning.

Liksom enligt vad som i 19 kap. 3 § 2 mom. 10 och 11 punkten föreskrivs om fusioner ska i delningsplanen tas in en bedömning av delningens konsekvenser för de övertagande bolagens balansräkningar. Balanskontinuiteten förverkligas inte nödvändigtvis vid delning genom överlåtelse till ett verksamt bolag eller i situationer där det ursprungliga bolagets verksamhet är förlustbringande. Det är sålunda i allmänhet skäl att i delningsplanen ta in ett förslag till preliminära öppningsbalanser för de övertagande bolagen. Trots att det först efter att delningen verkställts blir klart vilka tillgångar och skulder som övergår till det övertagande bolaget och hur de värderats, är det i allmänhet möjligt att avvika från de i delningsplanen intagna planerna och bedömningarna när det gäller behandlingen av tillgångarna och skulderna i bokföringen endast i det fall att ett sådant förfarande som avses i planen inte är möjligt.

På samma sätt som vid en fusion kan innehavarna av optionsrätter och sådana övriga till aktier berättigande rättigheter som avses i 14 kap. också vid en delning ges motsvarande rättigheter i det övertagande bolaget som delningsvederlag. Sådana rättigheter kan ges också vid en partiell delning. Den som innehar optionsrätter eller andra till aktier berättigande särskilda rättigheter i det ursprungliga bolaget kan i så fall behålla också sina tidigare rättigheter i det ursprungliga bolaget, ut-

över de rättigheter som innehavaren fått i det övertagande bolaget.

Eftersom det ursprungliga bolaget inte upplöses vid en partiell delning men eventuellt t.o.m. en betydande del av dess tillgångar överförs till det övertagande bolaget, kan det vara skäl att i samband med delningen minska det ursprungliga bolagets aktiekapital. Av denna anledning kan det vara nödvändigt att i delningsplanen föreslå en minskning av aktiekapitalet för att tillgångarna ska kunna delas mellan de övertagande bolagen. Aktiekapitalet kan i alla delningssituationer minskas också i sådana syften som nämns i 17 kap. I det förslag till minskning som ingår i delningsplanen ska i fråga om delningen av tillgångarna mellan de övertagande bolagen nämnas syftet med minskningen, minskningsbeloppet eller grunden för bestämmande av detta. Eftersom delningen är förenad med samma borgenärsskyddsförfarande som minskningen av aktiekapitalet, behövs inget särskilt förfarande för minskning av aktiekapitalet.

Om det ursprungliga bolagets aktiekapital vid en partiell delning inte minskas med nettovärdet av de tillgångar som överförs från bolaget, innebär minskningen av nettotillgångarna en minskning av bolagets fria egna kapital. Utan en minskning av aktiekapitalet kan detta leda till att bolagets eget kapital efter delningen understiger dess aktiekapital. En sådan situation utgör i sig inget hinder för att delningen verkställs, men kan leda till att styrelsen för det ursprungliga bolaget efter att delningen verkställts måste sammankalla bolagsstämman för att besluta om sanering av bolagets ekonomi och eventuellt dessutom göra en registeranmälan om förlusten av aktiekapitalet.

4 §. Revisors yttrande. Denna paragraf motsvarar till sitt innehåll lagförslagets 19 kap. 4 § om revisorsyttrande i samband med fusioner. I bestämmelserna om delning föreskrivs inte om motsvarande förenklade förfarande som när det gäller dotterbolagsfusion. Av denna anledning kan ett yttrande som uteslutande gäller borgenärsskydd ges endast med samtycke av samtliga aktieägare. Registrering av delningsplanen och kallelse på borgenärerna

5 §. Registrering av delningsplanen. I denna paragraf föreslås motsvarande bestämmelser om registrering av delningsplanen som de som enligt lagförslagets 19 kap. 5 § gäller i fråga om fusion.

6 §. Kallelse på borgenärerna. Borgenärsskyddsförfarandet i samband med delning motsvarar det förfarande i samband med fusion som regleras i lagförslagets 19 kap. 6 §.

7 §. Bolagets skriftiga meddelande till borgenärerna. I denna paragraf föreslås bestämmelser om det ursprungliga bolagets skyldighet att skriftligen underrätta de borgenärer som är kända vid tidpunkten för registreringen av delningsplanen om en sådan kallelse som avses i 6 §. Paragrafen stämmer överens med lagförslagets 19 kap. 7 §.

8 §. Företagssanering. I paragrafen föreslås en bestämmelse om hur en delning påverkas av ett saneringsförfarande enligt lagen om företagssanering. Enligt förslaget ersätter saneringsprogrammet under vissa förutsättningar ett sådant borgenärsskyddsförfarande som avses i 6 §. Paragrafen stämmer överens med lagförslagets 19 kap. 8 §.

Delningsbeslut

9 §. Behöriga organ och beslutstidpunkt. I denna paragraf föreslås bestämmelser som motsvarar vad som i 19 kap. 9 § föreskrivs om fusion när det gäller de behöriga organ som beslutar om delningen i de bolag som deltar i den. Paragrafens bestämmelser om övertagande bolag ska tillämpas endast på ett i samband med delningen verksamt bolag. För godkännandet av delningsplanen krävs bolagsstämman enhälliga beslut och de övriga aktieägarnas samtycke så som föreskrivs i 6 kap. 37 §. I det övertagande bostadsaktiebolaget ska bolagsstämman fatta beslut om delningen med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 §.

10 §. Information till innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier. I denna paragraf föreskrivs om skyldigheten för det ursprungliga bolaget att rikta information om inlösenrätt enligt 13 § till de innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier vilka har rätt att kräva inlö-

sen på motsvarande sätt som enligt 19 kap. 10 §.

11 §. Framläggande och sändande av handlingar. Denna paragraf motsvarar till sitt innehåll lagförslagets 19 kap. 11 § om handlingar som ska hållas tillgängliga för aktieägarna och på begäran sändas till dem.

12 §. Rättsverkningarna av delningsbeslut. I denna paragraf föreslås motsvarande bestämmelser om rättsverkningarna av delningsbeslut som enligt lagförslagets 19 kap. 12 § om fusion. Av den föreslagna paragrafen framgår likheterna mellan en delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag och en kombinationsfusion.

Inlösen av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier

13 §. Inlösen. Denna paragraf motsvarar lagförslagets 19 kap. 13 § om inlösen av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier vid fusion.

Innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier kan enligt 1 mom. kräva inlösen vid alla typer av delning, om inte något annat följer av villkoren för rättigheterna eller annars avtalats.

Lösenbeloppet för optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier bestäms på samma sätt som vid en fusion. Lösenbeloppet för det delningsvederlag som tillkommer det ursprungliga bolagets aktie utgör däremot en mot delningen i det verksamma bolaget svarande andel av aktiens gängse pris omedelbart före delningen, efter att den eventuellt av delningen orsakade minskningen av aktiens värde har eliminerats. Vid beräkningen av lösenbeloppet är det skäl att uppmärksamma den andel av bolagets värde som det ursprungliga bolaget förlorar till följd av delningen i det verksamma bolaget. Enligt förslaget är de bolag som deltar i delningen solidariskt ansvariga för lösenbeloppet för optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier.

Verkställande av delning och rättsverkningar

14 §. Anmälan om verkställande av delningen. Bestämmelsen om anmälan om verkställande av delningen stämmer överens med vad som i lagförslagets 19 kap. 14 § 1 mom. föreskrivs om fusion.

15 §. Förutsättningar för registrering. I denna paragraf föreskrivs om förutsättningarna för registrering av en sådan verkställighetsanmälan som avses i 14 §. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll i princip vad som i lagförslagets 19 kap. 15 § föreskrivs om fusion. I paragrafen föreskrivs att om fastställande av företrädare för i företagsinteckningslagen avsedda företagsinteckningar ska överenskommas alltid om det ursprungliga bolaget har företagsinteckningar. Om även det övertagande bolaget har företagsinteckningar ska dessutom om företrädet för inteckningarna i det övertagande bolaget och de företagsinteckningar som övergår till bolaget i samband med delningen fastställas på motsvarande sätt som vid en fusion.

16 §. Delningens rättsverkningar. I denna paragraf föreskrivs på motsvarande sätt som i lagförslagets 19 kap. 16 § om fusion om rättsverkningarna av att en delning verkställs.

En delning betraktas på motsvarande sätt som en fusion i första hand som en general-succession. I synnerhet när det gäller en partiell delning är karaktären av general-succession emellertid inte lika klar som när det gäller en fusion. Vid en partiell delning framgår karaktären av general-succession närmast på så sätt att inga överlåtelseåtgärder behövs för överföring av de tillgångar som nämns i delningsplanen.

Om det vid en total delning yppas tillgångar som inte är skiftade enligt delningsplanen eller som delningsplanen inte annars ger något besked om, övergår de i enlighet med 5 mom. till de övertagande bolagen i samma förhållande som det ursprungliga bolagets nettotillgångar ska skiftas enligt delningsplanen. Det delningsförhållande för nettotillgångarna som läggs till grund för delningen kan i allmänhet beräknas utgående från de bokföringsvärden som anges i delningsplanen. Också en delning enligt det delningsförhållande som nämns ovan ska i allmänhet baseras på tillgångarnas bokföringsvärden. Okända tillgångar ska i allmänhet värderas till sitt verkliga värde.

I delningsplanen kan tas in delningsgrunder som avviker från 5 mom. t.ex. genom bestämmelser enligt vilka alla okända tillgångar övergår till ett visst övertagande bolag. En sådan bestämmelse kan tas in också i en plan som gäller partiell delning.

Även om det i delningsplanen kan föreskrivas att såväl kända som okända skulder ska överföras till de övertagande bolagen, begränsas överföringen av den mot aktiebolagslagen svarande bestämmelsen i 6 mom.

I 13 § 5 mom. föreskrivs om bolagens ansvar för betalning av delningsvederlag samt lösenbeloppet för optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier. I delningsplanen kan närmare föreskrivas om hur lösenbeloppet för optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier ska skiftas mellan de bolag som deltar i delningen.

17 §. Slutredovisning. I denna paragraf föreslås bestämmelser om slutredovisning efter en delning. En slutredovisning ska ges endast efter en total delning som leder till att det ursprungliga bolaget upplöses. Bestämmelsen om slutredovisning stämmer överens med lagförslagets 19 kap. 17 § som tillämpas vid fusioner.

18 §. Delningens återgång. I denna paragraf föreskrivs om återgång av en delning som redan registrerats. De föreslagna bestämmelserna motsvarar vad som i lagförslagets 19 kap. 18 § föreskrivs om fusionens återgång.

Bestämmelser som tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag

19 §. Gränsöverskridande delningar. I den föreslagna paragrafen föreskrivs om de bestämmelser om delning i aktiebolagslagen som utöver lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på ömsesidiga fastighetsbolag som avses i 28 kap. 2 §. Eftersom ömsesidiga fastighetsaktiebolag på basis av EU-lagstiftningen kan delta i gränsöverskridande delningar tillämpas på dem 17 kap 19—28 § i aktiebolagslagen om gränsöverskridande delningar. 21 kap.

Andring av bostadssammanslutningsform

I detta kapitel föreskrivs om ombildning av ett bostadsaktiebolag till ett annat aktiebolag eller till ett andelslag. För ombildande till ett andelslag förutsätts dock att bostadsaktiebolaget har minst tre aktieägare, eftersom ett andelslag ska ha minst tre medlemmar.

En ändring av företagsformen innebär inte att bostadsaktiebolaget upplöses. Trots detta kan ändringen av företagsformen innebära en väsentlig förändring som har betydelse för den bindande verkan av avtal som företaget har ingått. Frågan måste bedömas med avseende på varje avtal och de därtill anslutna omständigheterna, i enlighet med de allmänna avtalsrättsliga principerna.

1 §. Ändring av sammanslutningsform. Enligt den föreslagna paragrafen kan ett bostadsaktiebolag ombildas till ett annat aktiebolag på det sättet att bostadsaktiebolagets aktieägare blir aktieägare i aktiebolaget. Enligt paragrafens 2 mom. ska ett bostadsaktiebolag som ombildas till ett andelslag vid den tidpunkt då ändringen av företagsformen registreras ha minst tre aktieägare som samtliga blir medlemmar i andelslaget. Enligt 3 kap. 1 § i lagen om andelslag (1488/2001) ska ett andelslag ha minst tre medlemmar.

2 §. Beslutsfattande. I denna paragraf föreslås bestämmelser om sättet för fattande av beslut om ombildande och om innehållet i ett sådant beslut. Enligt det föreslagna 1 mom. krävs för beslutet stämmans enhälliga beslut och de övriga aktieägarnas samtycke så som föreskrivs i 6 kap. 37 § samt samtycke av innehavarna av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om innehållet i ett beslut om ombildande av ett bostadsaktiebolag till ett andelslag. Beslutet ersätter andelslagets stiftelseurkund. I ett sådant beslut ska enligt momentets 1 punkt tas in andelslagets stadgar i den form som föreskrivs i lagen om andelslag.

Enligt momentets 2 punkt ska i beslutet anges antalet andelar som tilldelas medlemmarna samt andelarnas art. I 9 kap. 1 § i lagen om andelslag förutsätts att varje medlem tar minst en andel.

Enligt momentets 3 punkt ska i beslutet anges namnen på andelslagets första styrelseledamöter eller, om styrelsen väljs av ett förvaltningsråd, på förvaltningsrådsledamöterna

och, vid behov, på revisorerna. Dessa uppdrag börjar med registreringen av ändringen av företagsformen.

Momentet stämmer i sak överens med vad som i 2 kap. 2 § i lagen om andelslag föreskrivs om innehållet i andelslagets stiftelseurkund. I ett beslut om ändring av företagsformen är det emellertid inte nödvändigt att nämna personuppgifter, kostnaderna för bildande av andelslaget och ersättningen för dem och inte heller andra särskilda förmåner som andelslaget beviljat. I förslaget har ombildandet av ett bostadsaktiebolag till ett andelslag jämförts med bildande av ett andelslag, men aktiebolagets aktieägare har inte jämförts med andelslagets stiftare.

Eftersom en ändring av sammanslutningsformen sammanhänger med motsvarande borgenärsskyddsförfarande som vid en minskning av aktiekapitalet, kan det bestämmas att andelskapitalet understiger bostadsaktiebolagets aktiekapital.

Ett andelslags firma ska naturligtvis uppfylla de förutsättningar som anges i firmalagen.

3 §. Registrering av beslut. Enligt denna paragraf ska bolaget göra registeranmälan om en ändring av sammanslutningsformen inom en månad från beslutet. Bolaget ska i samband med registeranmälan också ansöka om kallelse på borgenärerna.

4 §. Kallelse på borgenärerna. I denna paragraf föreslås bestämmelser motsvarande dem som enligt lagförslaget 17 kap. 4 § gäller för borgenärsskyddsförfarandet när aktiekapitalet minskas i samband med en ändring av sammanslutningsformen.

5 §. Förutsättningar för registrering. Bestämmelserna om förutsättningarna för registrering av ändring av sammanslutningsformen i den föreslagna paragrafens 1 och 2 mom. stämmer överens med vad som i lagförslaget 17 kap. 5 § föreskrivs om förutsättningarna för minskning av aktiekapitalet. Förutsättningarna sammanhänger med det kallelseförfarande som avses i 4 §.

Enligt paragrafens 3 mom. utgör den omständigheten att bolaget har försatts i likvidation inget hinder för att ändra sammanslutningsformen så länge bolagets tillgångar inte har börjat skiftas mellan aktieägarna. En annan enligt 11 kap. laglig utbe-

talning av medel under likvidationen hindrar inte att ändringen av sammanslutningsformen registreras. Momentet stämmer överens med vad som i lagförslaget 19 kap. 15 § 3 mom. föreskrivs om likvidationens inverkan på en fusion.

Enligt paragrafens 4 mom. träder ändringen av sammanslutningsformen i kraft då den har registrerats. I och med ändringen av sammanslutningsformen blir aktiebolagets tillgångar och skulder den juridiska persons tillgångar och skulder som fortsätter verksamheten.

Ett andelslags andelskapital förutsätts inte vara till fullo betalt efter en ändring av sammanslutningsformen. En sådan apportutredning som avses i 6 kap. 6 § i lagen om andelslag ska emellertid ges om andelslagets tillgångar. Eftersom lagen om andelslag inte förutsätter att andelskapitalet är till fullo betalt kan ett bostadsaktiebolag ombildas till ett andelslag trots att dess eget kapital till följd av förluster understiger aktiekapitalet.

Eftersom en ändring av sammanslutningsformen inte innebär att ett bolag upplöses finns det inte heller något ovillkorligt behov att till följd av ändringen upprätta en sådan slutredovisning som upprättas över en fusion och en likvidation. Bolaget kan visserligen frivilligt upprätta ett bokslut per det datum då bolagsformen ändras, t.ex. i syfte att utreda bolagets förra styrelseledamöters och disponentens ansvar. Av skattelagstiftningen kan följa att bolaget ska ge en skattedeklaration till följd av ändringen av sammanslutningsformen. I detta fall ska bolaget i praktiken upprätta ett bokslut för tidpunkten i fråga.

22 kap. Upplösning av bolag

I detta kapitel föreskrivs liksom i 13 kap. i den gamla lagen om aktiebolag, som tillämpas på basis av den gällande hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom., om likvidation, upplösning, avregistrering, konkurs och sanering. Kapitlets rubrik har emellertid förkortats.

Avvikande från den gällande lagen föreslås, att även i fråga om bostadsaktiebolag ska föreskrivas på motsvarande sätt som i

20 kap. 23 § i aktiebolagslagen om anmälan av förlust av eget kapital till handelsregistret.

Enligt förslaget görs inte någon skillnad mellan beslut som gäller tvångslikvidation respektive frivillig likvidation. I kapitlet föreslås inga bestämmelser om sådana i 13 kap. 4 a § i den gamla lagen om aktiebolag avsedda situationer där en domstol fattar beslut om likvidation. Bolagsstämman beslutar enligt förslaget om försättande av bolaget i likvidation. För beslutet krävs ett enhälligt beslut av aktieägarna vid stämman och de övriga aktieägarnas samtycke så som föreskrivs i 6 kap. 37 §. Om bolagets registeruppgifter är bristfälliga eller om bolagets konkurs har förfallit till följd av bristande tillgångar, kan registermyndigheten emellertid försätta bolaget i likvidation eller avregistrera det. Det kan vid behov väckas klandertalan om bolagsstämman inte fattar beslut om likvidation i enlighet med en sådan numera sällsynt bestämmelse i bolagsordningen som innebär att t.ex. en tidsfrist har satts ut för bolagets verksamhet.

I kapitlet föreslås bestämmelser om utredning i efterhand. Likvidatorerna i ett upplöst bolag kan vidta de åtgärder som behövs utan att likvidationen fortsätts, om inte ärendets natur kräver detta. Bestämmelserna påminner om konkurslagens 19 kap. 9 § om utredning i efterhand.

Enligt förslaget är det möjligt att dela ut vinst under en likvidation.

Kapitlets bestämmelser har delvis omgrupperats för att underlätta tillämpningen av lagen. Motiveringar till bestämmelserna ingår i regeringens proposition 69/2000 rd.

Allmänna bestämmelser

1 §. Upplösning. I denna paragraf föreskrivs om olika sätt att upplösa ett bolag. I paragrafens 1 mom. konstateras i syfte att förtydliga kapitlets systematik att ett bolag upplöses med iakttagande av vad som i detta kapitel föreskrivs om likvidationsförfarande. Upplösningen föregås sålunda av ett likvidationsförfarande. I paragrafens 2 mom. konstateras på motsvarande sätt som i 13 kap. 19 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som tillämpas på basis av hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. i den gällande la-

gen, att ett bolag som har försatts i konkurs anses upplöst om det inte finns något överskott när konkursen avslutas. I bestämmelsen beaktas emellertid också den situationen att det när konkursen avslutas finns ett överskott som emellertid enligt vad som bestämts i samband med konkursen ska användas t.ex. för betalning av skulder. I kapitlets 24 § föreskrivs närmare om upplösning av bolaget till följd av konkurs.

I paragrafens 3 *mom.* konstateras för tydlighetens skull att också fusion och delning leder till att bolaget upplöses. Vid en fusion eller delning sker upplösningen emellertid utan något likvidationsförfarande.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 1 §.

2 §. Avregistrering. I denna paragraf föreskrivs på motsvarande sätt som i 13 kap. 5 b § i den gamla lagen om aktiebolag att ett bolag vars tillgångar inte räcker för ett likvidationsförfarande eller vars tillgångar inte kan utredas ska avregistreras i stället för att försättas i likvidation. Om uppgifter inte kan fås om ett bolags tillgångar är det i typfallet fråga om ett bolag som inte har några företrädare över huvud taget. Man kan i allmänhet dra en slutsats om tillgångarnas tillräcklighet utgående från om det finns likvidatorer som är villiga att åta sig uppdraget. Bolaget avregistreras emellertid inte om en aktieägare eller någon annan tar på sig ansvaret för likvidationskostnaderna. En förbindelse att ta på sig ansvaret för kostnaderna motsvarar i princip den situationen att en eller flera borgenärer tar på sig ansvaret för kostnaderna för ett konkursförfarande. Bestämmelsen motiveras i regeringens proposition 69/2000 rd. Endast registermyndigheten kan besluta om avregistrering.

I 21 och 22 § föreskrivs om ett avregistrerat bolags rättsliga ställning.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 2 §.

Beslutsfattande

3 §. Bolagets beslut om likvidation. Enligt paragrafens 1 *mom.* sker försättandet i likvidation med bolagsstämmans beslut enligt bestämmelserna i 6 kap. 37 §.

I paragrafens 2 *mom.* hänvisas i fråga om stämmokallelsen samt stämmohandlingarna och framläggande och sändande av dem till 6 kap. 18—22 §.

Paragrafen motsvarar 20 kap. 3 § i aktiebolagslagen, med undantag för beslutskravet, som motsvarar gällande lag om bostadsaktiebolag.

4 §. Förordnande om likvidation eller avregistrering. I denna paragraf föreskrivs om situationer där registermyndigheten antingen ska försätta ett bolag i likvidation eller avregistrera det. Det sistnämnda alternativet kommer enligt 2 § i fråga om bolagets tillgångar inte förslår till betalning av likvidationskostnaderna eller om uppgifter om tillgångarnas storlek inte kan fås och ingen tar på sig ansvaret för likvidationskostnaderna.

Paragrafens 1 *mom.* motsvarar i stort sett 13 kap. 4 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 *mom.* i den gällande lagen. I förslaget ingår emellertid inte någon mot paragrafens 2 punkt i den gamla lagen om aktiebolag svarande bestämmelse, enligt vilken ett bolag som saknar en i bolagsordningen förutsatt företrädare ska avregistreras. I den föreslagna lagen ingår inget krav på att en företrädare ska utses. Avregistrering har ansetts vara en onödigt sträng påföljd för försummelse att i enlighet med bolagsordningen registrera en företrädare för bolaget. Om en företrädare har utsetts kan på försummelse att registrera denne tillämpas företags- och organisationsdatalagens (244/2001) 19 §, där det föreskrivs om försummelse av företags- och organisationsdataanmälan. Om någon företrädare inte har utsetts är det fråga om ett bolagsinternt problem. I förslaget ingår inte heller någon bestämmelse som svarar mot paragrafens 5 punkt i den gamla lagen om aktiebolag, där det föreskrivs om den situationen att bolagets aktiekapital underskrider minimiaktiekapitalet. En sådan situation ska enligt förslaget inte kunna uppstå.

De i momentet uppräknade ärenden som ska avgöras av registermyndigheten har samband med registeruppgifternas tillförlitlighet och utredningen om dem kan fås ur handlingarna. Endast en sådan konkurs som avses i 3 punkten, dvs. en konkurs som förfallit, har inget samband med handelsregistrets

uppgifter, men också denna situation kan lösas utgående från vad som framgår av handlingarna.

I paragrafens 2 *mom.* föreskrivs i överensstämmelse med 13 kap. 5 a § i den gamla lagen om aktiebolag att ett förordnande ska utfärdas om det inte innan ärendet avgörs visas att det inte längre finns någon grund för detta. Bolaget kan sålunda ända till beslutstidpunkten rätta till brister i registeruppgifterna.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 4 §.

5 §. Rättelseuppmaning. I denna paragraf föreskrivs på motsvarande sätt som i 13 kap. 5 § i den gamla lagen om aktiebolag om registermyndighetens skyldighet att uppmana bolaget att avhjälpa sådana brister i registeruppgifterna som avses i 4 § 1 *mom.* 1 och 2 punkten. Om konkursen har förfallit på grund av brist på medel kan bolaget emellertid försättas i likvidation eller avregistreras utan något uppmanningsförfarande.

Enligt paragrafens 1 *mom.* ska uppmaningen i det första skedet tillställas bolaget på ett sätt som myndigheten anser vara lämpligt i den aktuella situationen. Om den första uppmaningen inte ger något resultat ska till bolaget sändas en skriftlig uppmaning varav framgår att bolaget i sista hand kan försättas i likvidation eller avregistreras om uppgifterna inte korrigeras senast den utsatta dagen. Denna andra uppmaning ska publiceras i den officiella tidningen senast tre månader före den utsatta dagen. Samtidigt ska bolagets aktieägare och borgenärer uppmanas att inkomma med eventuella skriftliga anmärkningar senast den utsatta dagen. Anmärkningarna kan gälla t.ex. den omständigheten att bolagets vederbörligen valda organ inte har registrerats. Myndigheten kan i så fall skjuta upp förfarandet för att ge bolaget möjlighet att rätta till situationen. Förfarandet gör det även i praktiken möjligt för en borgenär eller aktieägare att ta på sig ansvaret för kostnaderna för förfarandet.

När myndigheten sätter ut tidsfristen ska den beakta att bolaget kan bli tvunget att sammankalla bolagsstämman för att avhjälpa bristerna. Dessutom ska myndigheten enligt principerna för en god förvaltning också på andra sätt informera om förfarandet, i synnerhet när det berör ett stort antal bolag.

Myndigheten ska om möjligt kontrollera t.ex. om adressuppgifterna stämmer.

I paragrafens 2 *mom.* föreskrivs att registermyndigheten på tjänstens vägnar ska göra en anteckning i registret om en uppmaning som ska publiceras i den officiella tidningen.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 5 §.

6 §. Rätten att inleda ett ärende. I denna paragraf föreskrivs om vem som hos registermyndigheten kan inleda ett sådant i 4 § avsett ärende som gäller förordnande om likvidation eller avregistrering. Bestämmelsen motsvarar till sitt innehåll 13 kap. 4 b § i den gamla lagen om aktiebolag, med den ändringen att i den föreslagna bestämmelsen inte hänvisas till den situationen att något annat bestäms om saken på annat ställe i kapitlet. Dessutom har verksamhetsgranskaren lagts till i förteckningen.

Paragrafen stämmer till stora delar överens med aktiebolagslagens 20 kap. 6 §.

Likvidationsförfarande

7 §. Likvidationsförfarandets syfte. Paragrafen ska förtydliga syftet med skötseln av bolagets angelägenheter under likvidationen. Detta underlättar å ena sidan likvidatorernas uppgifter och å andra sidan underlättar det bedömningen av likvidatorernas skötsel av eventuella skadeståndsärenden. Genom bestämmelsen understryks vidare att likvidationsförfarandet är avsett endast för situationer där bolagets tillgångar överstiger dess skulder, också räknat enligt realisationsvärden. Bestämmelsen stämmer överens med vad som i den juridiska litteraturen anförs om syftet med likvidationsförfarandet.

Syftet med likvidationsförfarandet är enligt 1 *mom.* att utreda bolagets ekonomiska ställning, realisera en behövlig mängd egendom, betala bolagets skulder samt att betala ut överskottet till aktieägarna eller eventuellt till andra i stället för eller utöver till aktieägarna, enligt vad som föreskrivs i bolagsordningen. Syftet med likvidationsförfarandet är inte t.ex. att förlänga bolagets existens. Detta är emellertid möjligt om en optimering av likvidationsresultatet förutsätter att bolagets affärsverksamhet fortsätter.

I momentet konstateras för tydlighetens skull att bolagsstämman kan fatta beslut om avslutande av likvidationen och fortsättande av verksamheten samt de beslut som är nödvändiga i anslutning till detta. Bolagsstämman kan t.ex. besluta att bolaget ska fusioneras med ett annat bolag, att aktiekapitalet ska ökas eller att aktier ska emitteras. Bestämmelsen motsvarar den andra meningen i 13 kap. 7 § i den gamla lagen om aktiebolag, där de åtgärder uttryckligen räknas upp som bolagsstämman kan vidta för att avsluta likvidationen. Förteckningen har i praktiken i onödan begränsat bolagets verksamhet.

I paragrafens 2 *mom.* föreskrivs i överensstämmelse med 13 kap. 11 a § i den gamla lagen om aktiebolag att ett bolag som har försatts i likvidation ska försättas i konkurs om skulderna överstiger tillgångarna. Vid bedömningen betraktas kapitallån som skuld.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 7 §.

8 §. Likvidationens början. I denna paragraf föreskrivs om likvidationens början. Likvidationen börjar i regel omedelbart efter att bolagsstämman har fattat beslut om den. Enligt paragrafen kan bolagsstämman bestämma ett senare datum för likvidationens början. Bestämmelsen motsvarar 13 kap. 1 a § 2 *mom.* i den gamla lagen om aktiebolag.

Likvidationen börjar omedelbart efter att registermyndigheten har fattat beslut om den.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 8 §.

9 §. Val och förordnande av likvidatorer samt deras uppgifter. I paragrafens 1 *mom.* föreslås en bestämmelse om tillsättning av likvidatorer samt om deras uppgifter som motsvarar 13 kap. 6 § i den gamla lagen om aktiebolag. Enligt momentets första mening ska bolagsstämman och registermyndigheten, när myndigheten försätter bolaget i likvidation, i samband med likvidationsbeslutet välja en eller flera likvidatorer i stället för styrelsen och i stället för en eventuell disponent. Enligt momentets andra mening ska på likvidatorerna tillämpas vad som i denna lag föreskrivs om styrelseledamöterna. Bestämmelsen gäller närmast likvidatorernas uppgifter och ansvar. I fråga om uppgifterna ska beaktas vad som i 7 § föreskrivs om likvidationsförfarandets syfte och vad som i 2 *mom.* fö-

reskrivs om likvidatorernas särskilda uppgifter. I momentet föreskrivs inte att bolagsordningens bestämmelser om styrelsen ska tillämpas på likvidatorerna. Av denna anledning ska på dem inte tillämpas bolagsordningens eventuella bestämmelser om behörighetsvillkor och mandattid för styrelseledamöterna. Inte heller bolagsordningens bestämmelser om företrädande ska tillämpas. Om flera likvidatorer tillsätts ska på deras beslutsfattande och rätt att företräda bolaget tillämpas vad som i lagen föreskrivs om styrelsens beslutsfattande och rätt att företräda bolaget. Likvidatorerna ska bl.a. inom sig välja en ordförande.

I momentet föreskrivs också att genom beslutet återkallas de rättigheter att företräda bolaget som enligt 7 kap. 23 § har getts någon namngiven person, om inte annat framgår av beslutet. Med bestämmelsen avses sådana i handelsregistret införda rättigheter att företräda bolaget som styrelsen har gett namngivna personer. Bestämmelsen anses vara konsekvent eftersom också alla andra företrädare som avses i lagen om bostadsaktiebolag ersätts med likvidatorer och eftersom bolagsordningens bestämmelser om styrelseledamöternas rätt att företräda bolaget inte tillämpas. Motsvarande bestämmelse finns inte i den gamla lagen om aktiebolag.

I paragrafens 2 *mom.* ingår kompletterande bestämmelser om likvidatorernas uppgifter. Bestämmelserna stämmer överens med 13 kap. 10 § i den gamla lagen om aktiebolag. I momentet ingår dessutom en liknande bestämmelse som i aktiebolagslagen om att likvidatorernas mandattid fortsätter tills vidare. Bestämmelsen stämmer överens med de ståndpunkter som har framförts om saken i den juridiska litteraturen.

I paragrafens 3 *mom.* föreskrivs i överensstämmelse med 13 kap. 6 § 2 *mom.* i den gamla lagen om aktiebolag hur en likvidator ska förordnas i en situation där det saknas en behörig registrerad likvidator. Om likvidationen är baserad på bolagsstämmans beslut är det i första hand bolagsstämman som ska välja en ny likvidator, men om så inte sker kan registermyndigheten förordna en likvidator.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 9 §.

10 §. Registrering av likvidationen och likvidatorerna. Denna paragraf motsvarar delvis 13 kap. 9 § i den gamla lagen om aktiebolag. Bestämmelsen har emellertid getts en mera allmän utformning så att den också täcker registermyndighetens beslut. När beslutet fattas av registermyndigheten ska denna registrera beslutet på tjänstens vägnar. I fråga om likvidatorer som valts av bolagsstämman stämmer förslaget i sak överens med aktiebolagslagen.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 10 §.

11 §. Bokslut för tiden före likvidationen. Enligt denna paragraf ska likvidatorerna vid behov upprätta ett bokslut för den tid före likvidationen för vilken något bokslut inte ännu lagts fram på bolagsstämman. Enligt bokföringslagen ska bokslutet innehålla ett eventuellt concernbokslut. Utgångspunkten är sålunda den att det inte föreligger någon skyldighet att upprätta bokslut.

Enligt bestämmelsen ska bolagets sista styrelse och disponent vid behov medverka till att bokslut upprättas. De har rätt till ett skäligt arvode för sitt arbete. Det kan inte förutsättas att bolagets tidigare ledning deltar i likvidationsåtgärderna utan ersättning. Om styrelseledamöterna och disponenten t.ex. försummat bokföringen eller annars har gjort sig skyldiga till brott mot bokföringslagen, ska bokföringslagen iakttas. Ledningen kan också med stöd av lagen om bostadsaktiebolag bli skadeståndsskyldig om den bryter mot bokföringslagen. Sådan medverkan som avses i paragrafen har samma innebörd som enligt konkurslagen när det gäller konkursgäldenärer. Medverkan, inklusive lämnande av uppgifter, gäller emellertid endast upprättande av bokslutet.

Paragrafen avviker från aktiebolagslagens 20 kap. 11 § genom att även verksamhetsgranskningen beaktas i förslaget.

12 §. Bolagsstämma under likvidationen. På bolagsstämman ska under likvidationen huvudsakligen tillämpas bestämmelserna om bolagsstämma. Vissa avvikelser föranleds bl.a. av att beslutsförslagen läggs fram av likvidatorerna och inte av styrelsen. Ovan i 7 § konstateras att bolagsstämman vid behov kan fatta nödvändiga beslut om avsikten är att likvidationen ska avslutas och verksamhe-

ten fortsättas. I den föreslagna paragrafen räknas inte uttömmande upp de beslut som bolagsstämman kan fatta, vilket är fallet i 13 kap. 7 § i den gamla lagen om aktiebolag.

I förarbetena till den gamla lagen om aktiebolag konstateras att bolaget inte kan dela ut vinst under likvidationen. Både i den gällande lagen och i förslaget föreskrivs om möjligheten att mot ställande av säkerhet dela ut vinst i förskott. Enligt förslaget finns det inget hinder för att bolaget skulle kunna dela ut vinst under likvidationen. Bland annat av detta skäl föreslås inte att motsvarande bestämmelser som i 13 kap. 11 § 2 och 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag om hur eget kapital ska tas upp i balansräkningen ska tas in i lagen.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 12 §.

13 §. Bokslut, verksamhetsberättelse, revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning. Enligt paragrafens 1 mom. ska likvidatorerna upprätta ett bokslut och en verksamhetsberättelse för varje räkenskapsperiod. Bokslutet ska läggas fram på bolagsstämman för godkännande. Bokslutet ska i typfallet omfatta också den period före likvidationen för vilken inte ännu hade upprättats något bokslut då likvidationsbeslutet fattades. Det föreslagna 1 mom. skiljer sig från 13 kap. 11 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag i det avseendet att också bestämmelserna om vinstutdelning enligt förslaget ska tillämpas under likvidationen. Detta beror på att vinstutdelning och annan laglig utbetalning av medel enligt förslaget är tillåten under likvidationen. Bl.a. av denna anledning ingår i förslaget inte heller någon bestämmelse som svarar mot 13 kap. 11 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, enligt vilken det egna kapitalet i balansräkningen ska tas upp som en enda post.

I förslaget har inte heller tagits in någon bestämmelse som svarar mot 13 kap. 11 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag om särskilda bokslutsprinciper vid likvidation. Om bolaget har för avsikt att realisera sin egendom ska detta också enligt de allmänna principerna beaktas vid värderingen av egendomen. Om bolaget å andra sidan under likvidationen fortsätter sin affärsverksamhet och har för avsikt att sälja denna som en hel-

het, torde det vara motiverat att iaktta de sedvanliga bokslutsprinciperna, inklusive presumtionen om fortsatt verksamhet. Trots ordalydelsen i den gamla lagen om aktiebolag torde man i praktiken ha förfarit på detta sätt.

Enlig paragrafens 2 mom. har bolagets likvidation inte i sig någon betydelse för revisorernas och verksamhetsgranskarnas mandatid eller fortsättningen på denna. Vid revisionen och verksamhetsgranskningen av ett likvidationsbolag ska iakttas samma principer som när det gäller ett verksamt bolag. Enligt bestämmelsen är revisorerna och verksamhetsgranskarna dock skyldiga att i revisionsberättelsen och verksamhetsgranskningsberättelsen uttala sig om huruvida likvidationen har fördröjts onödigt och huruvida likvidatorerna i övrigt har handlat på behörigt sätt. Paragrafen stämmer i stort sett överens med 13 kap. 7 a § i den gamla lagen om aktiebolag. I den föreslagna bestämmelsen hänvisas dessutom för tydlighetens skull också till möjligheten att göra en särskild granskning.

Paragrafen motsvarar 20 kap. 13 § i aktiebolagslagen, men avviker dock från den till de delar som gäller verksamhetsgranskning.

14 §. Offentlig stämning på borgenärerna. I denna paragraf föreskrivs i överensstämmelse med 13 kap. 9 a § i den gamla lagen om aktiebolag om offentlig stämning på borgenärerna. Eftersom den nya lagen om offentlig stämning trädde i kraft den 1 januari 2004 är det nödvändigt att i paragrafen föreskriva endast att stämning utfärdas av registermyndigheten i stället för av en domstol. Vad som i lagen om offentlig stämning föreskrivs om domstol gäller sålunda registermyndigheten.

I en offentlig stämning uppmanas borgenärerna att före den utsatta dagen uppge sina fordringar. De skulder som förblir okända upphör att gälla. Kungörelsen ska publiceras i den officiella tidningen senast tre månader före den utsatta dagen. Registermyndigheten eller enligt 5 § i lagen om offentlig stämning likvidatorerna ska senast en månad före den utsatta dagen underrätta dem som avses i 3 § i den nämnda lagen, huvudsakligen de kända borgenärerna, om kungörelsen.

Registermyndigheten ska på tjänstens vägnar anteckna i registret att stämning utfär-

dats. Stämningen ska antecknas i det kungörelsregister som avses i 10 § i lagen om offentlig stämning, så som föreskrivs i statsrådets förordning om kungörelsregistret.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 14 §.

15 §. Betalning av skulder, skifte av tillgångar och klander av skifte. I denna paragraf föreskrivs i överensstämmelse med 13 kap. 12 § i den gamla lagen om aktiebolag hur bolagets egendom ska realiseras vid likvidationsförfarandet. Ordningföljden mellan paragrafens bestämmelser har emellertid delvis ändrats. Dessutom har ordalydelsen preciserats så att hänvisningen till aktieägare har bytts ut mot en hänvisning till aktieägare och andra som är berättigade till en skiftesandel, eftersom det i bolagsordningen kan finnas särskilda bestämmelser om hur bolagets nettotillgångar ska skiftas när bolaget upplöses. I fråga om outtagna skiftesandelar hänvisas till vad som i 18 § föreskrivs om förfarandet då nya tillgångar yppas efter upplösningen.

Enligt paragrafens 1 mom. ska likvidatorerna betala bolagets samtliga skulder senast efter den offentliga stämning som avses i 14 §, när borgenärerna är kända. För skulder som är tvistiga och inte har förfallit till betalning ska reserveras ett tillräckligt belopp. Därefter kan bolagets tillgångar delas ut till aktieägarna eller andra som eventuellt med stöd av bolagsordningen ska få pengar ur bolaget. Tillgångarna kan skiftas i form av pengar men också som annan egendom. I momentet föreslås en bestämmelse som svarar mot 13 kap. 12 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag om att en aktieägare har rätt att få en mot sitt innehav svarande andel av bolagets nettotillgångar, om inte något annat följer av bolagsordningen. Likvidatorerna ska slutföra likvidationen så snabbt som möjligt.

Enligt momentets sista mening kan den som är berättigad till en skiftesandel, i typfallet en aktieägare, mot betryggande säkerhet få förskott på sin skiftesandel. En sådan situation är för handen när ett helägt dotterbolag upplöses och moderbolaget omedelbart efter likvidationsbeslutet vill överta dess affärsverksamhet.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs på motsvarande sätt som i 13 kap. 12 § 3 mom. i den

gamla lagen om aktiebolag om klander av skifte. Endast en aktieägare har rätt att klandra skiftet. Andra som har rätt till skiftesandel skyddas i detta avseende närmast genom lagens bestämmelser om skadestånd.

I paragrafens 3 *mom.* föreskrivs på motsvarande sätt som i 13 kap. 12 § 4 *mom.* i den gamla lagen om aktiebolag om preskription av en skiftesandelsfordran. För underlättande av tillämpningen av lagen hänvisas till 18 § vari det föreskrivs om förfarandet då bolaget får tillgångar efter upplösningen.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 15 §.

16 §. Slutredovisning. I denna paragraf föreskrivs på motsvarande sätt som i 13 kap. 13 § i den gamla lagen om aktiebolag om likvidatorernas slutredovisning.

Paragrafens 1 *mom.* motsvarar 1 *mom.* i den gamla lagen om aktiebolag, med den ändringen att hänvisningen till bokslutshandlingarna har bytts ut mot en hänvisning till bokslutet, verksamhetsberättelsen och en eventuell revisionsberättelse. Dessutom har en eventuell verksamhetsgranskning beaktats.

Paragrafens 2 *mom.* skiljer sig i någon mån från 13 kap. 13 § 2 *mom.* i den gamla lagen om aktiebolag. I momentet föreslås en hänvisning till lagförslagets 6 kap. 18—22 §. Hänvisningen preciseras genom konstaterandet att på slutredovisningen ska tillämpas vad som i de nämnda lagrummen föreskrivs om bokslut.

Slutredovisningen ska dessutom registreras utan dröjsmål.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 16 §.

17 §. Upplösning. Den föreslagna paragrafens bestämmelser om upplösningstidpunkten och registreringen stämmer överens med 13 kap. 14 § i den gamla lagen om aktiebolag. I lagen föreslås ingen bestämmelse som svarar mot 13 kap. 14 § 2 *mom.* i den gamla lagen om aktiebolag om minoritetens rätt att kräva sammankallande av bolagsstämman för behandling av en fråga om väckande av skadeståndstalan för bolagets räkning. Bestämmelsen är överflödigt eftersom aktieägarnas rätt att föra skadeståndstalan för bolagets räkning enligt bestämmelserna i 24 kap. inte

förutsätter att skadeståndsärendet behandlas på bolagsstämman.

I paragrafens 2 *mom.* föreskrivs motsvarande bestämmelser som i 13 kap. 18 b § i den gamla lagen om aktiebolag om ett upplöst bolags rättsliga ställning. Enligt vad som föreskrivs nedan i 22 § 1 *mom.* ska dessa bestämmelser tillämpas också på avregistrerade bolag. Såsom konstateras i regeringens proposition 69/2000 rd är det efter upplösningen och avregistreringen inte längre fråga om ett bolag utan om ett slags sammanslutning som kan ha tillgångar och vars rättsliga handlingsförmåga är begränsad. Ett upplöst och avregistrerat bolag har inte heller något på registreringen baserat firmaskydd. För enkelhetens skull hänvisas emellertid i denna lag till "bolaget" när det gäller ett upplöst och avregistrerat bolag.

I momentet föreskrivs att ett upplöst bolag inte längre efter upplösningen kan förvärva rättigheter eller ingå förbindelser. I momentet behandlas ett upplöst bolag på motsvarande sätt som ett oregistrerat bolag när det gäller behörigheten att företa rättshandlingar. På samma sätt behandlas i dessa situationer de som företar rättshandlingar på bolagets vägnar. Ett upplöst bolag har emellertid i andra situationer en annan ställning än ett nybildat bolag. Som exempel kan nämnas att ett upplöst bolag är ägare till sin egendom medan egendom som har förvärvats för bolagets räkning i bildningsskedet tillfaller bolaget först genom registreringen. Likvidatorerna i ett upplöst bolag kan vidta åtgärder för att inleda likvidationsåtgärder och ansöka om att bolaget ska försättas i konkurs utan att det finns någon risk för att de ska bli personligen ansvariga.

Liksom enligt den gamla lagen om aktiebolag kan motparten i ett avtal med ett upplöst bolag frånträda avtalet om han eller hon inte visste att bolaget var avregistrerat. Avtalsparten är då skyldig att reagera relativt snabbt efter att ha fått vetskap om saken. Bestämmelsen kan anses vara motiverad trots att det framgår av handelsregistret att bolaget är upplöst.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 17 §.

18 §. Fortsatt likvidation och utredning i efterhand. I denna paragraf föreskrivs på

motsvarande sätt som i 13 kap. 16 § i den gamla lagen om aktiebolag om fortsatt likvidation. Vissa ändringar föreslås i ordalydelsen och dessutom överförs den gällande paragrafens 2 mom. till 22 § om avregistrering. I paragrafen föreslås också en ny bestämmelse enligt vilken enkla likvidationsåtgärder kan vidtas utan att likvidationen formellt fortsätter. Bestämmelsen påminner om den nya konkurslagens bestämmelser om utredning i efterhand.

Enligt paragrafens 1 mom. ska likvidationen fortsättas om det efter upplösningen av bolaget yppas nya tillgångar, om talan väcks mot bolaget eller om det annars behövs likvidationsåtgärder. Det förekommer relativt ofta att nya tillgångar yppas. Om likvidationen fortsätts måste en registeranmälan göras om saken och en bolagsstämma hållas. En skriftlig stämmokallelse måste sändas till varje aktieägare vars adress är känd för bolaget.

Enligt paragrafens 2 mom. fortsätts likvidationen emellertid inte om det inte anses vara nödvändigt. Om en aktieägare t.ex. på det sätt som avses i 15 § 3 mom. har förverkat sin rätt till skiftesandel, kan likvidatorerna dela den mellan de övriga aktieägarna i förhållande till deras skiftesandelar. Någon särskild anledning att fortsätta likvidationsförfarandet finns då inte. Aktieägarna och andra som eventuellt är berättigade till skiftesandelar ska på något ändamålsenligt sätt informeras om sådan utredning i efterhand. Också utan någon särskild bestämmelse om saken är det klart att likvidatorerna har rätt till arvode också för sådan utredning i efterhand som avses i detta moment.

Likvidatorerna kan enligt förslaget på motsvarande sätt som enligt 13 kap. 12 § 4 mom. i den gamla lagen om aktiebolag betala smärre skiftesandelar till staten, utan något domstolsförordnande. Inte heller konkurslagen förutsätter ett sådant förordnande.

Enligt 3 mom. fortsätts likvidationen inte om bolagets tillgångar inte förslår till betalning av likvidationskostnaderna eller om ingen tar på sig ansvaret för likvidationskostnaderna. Bestämmelsen motsvarar i sak 13 kap. 16 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 18 §.

19 §. Avslutande av likvidation samt fortsatt verksamhet. Enligt 1 mom. krävs för ett beslut om avslutande av likvidationen och om fortsättande av verksamheten stämmans enhälliga beslut och de övriga aktieägarnas samtycke så som föreskrivs i 6 kap. 37 §. Om likvidationsbeslutet baseras på en bestämmelse i bolagsordningen förutsätter ett beslut om att fortsätta likvidationen en ändring av bestämmelsen. En sådan bestämmelse i bolagsordningen som avses här kan vara en sådan tidigare mera allmän bestämmelse enligt vilken en viss verksamhetstid bestämdes för bolaget. Bestämmelsen motsvarar 13 kap. 17 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, likväl så att i den har strukits hänvisningarna till i lagen förutsatta likvidationsförfaranden och tvångslikvidation på grund av att kapitalet minskat. Dessutom föreskrivs att också ett bolag som har försatts i likvidation på grund av en bestämmelse i bolagsordningen kan fortsätta sin verksamhet. I momentet föreskrivs i överensstämmelse med 13 kap. 17 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag att ett beslut om att fortsätta likvidationen inte längre kan fattas efter att till en aktieägare har betalats en sådan skiftesandel som avses i 15 § 1 mom. En vinstutdelning under likvidationen hindrar emellertid inte att likvidationen avslutas och verksamheten fortsätts.

Ett beslut om fortsatt likvidation kan fattas endast då bolagsstämman har fattat själva likvidationsbeslutet. Om registermyndigheten har fattat likvidationsbeslutet kan något beslut om fortsatt likvidation inte fattas.

Paragrafens 2 mom. stämmer i sak överens med 13 kap. 17 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag. En förutsättning för fortsatt verksamhet är att en ledning väljs för bolaget på det sätt som föreskrivs i lagen och i bolagsordningen. I paragrafens 3 mom. föreskrivs på i princip motsvarande sätt som i 13 kap. 17 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag om registeranmälan om avslutad likvidation samt om att en ansökan om offentlig stämning på borgenärerna förfaller efter att likvidationen avslutats. I momentet föreslås emellertid de ändringar som lagen om offentlig stämning föranleder. Enligt den

sistnämnda lagens 7 § 2 mom. ska en uppgift om att en offentlig stämning förfallit publiceras på samma sätt som en uppgift om offentlig stämning. Dessutom föreslås att bestämmelsen ändras så att också den nyvalda ledningen är skyldig att göra registeranmälan på samma sätt som i andra liknande situationer. Vidare föreslås att bolagets ledning ska vara behörig att handla på bolagets vägnar omedelbart efter beslutet och att en förutsättning för verkställighet av beslutet inte längre ska vara att det har registrerats. Det är fråga om motsvarande situation som när bolaget försätts i likvidation, som också träder i kraft genom ett beslut som inte behöver registreras.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 19 §.

Avregistrering

20 §. Tidpunkten för avregistrering. Enligt denna bestämmelse träder en avregistrering i kraft när beslutet om denna har registrerats. Bestämmelsen motsvarar den gamla lagen om aktiebolag och 20 kap. 20 § i aktiebolagslagen.

21 §. Företrädande av ett avregistrerat bolag. Paragrafen stämmer överens med 13 kap. 18 § i den gamla lagen om aktiebolag. Utgångspunkten är den att ett avregistrerat bolag har en företrädare endast om aktieägarna särskilt har valt en sådan. På valet ska vid behov tillämpas bestämmelserna om bolagsstämma. Om en stämma inte annars fås till stånd kan det förfarande iakttas som avses i lagförslaget 6 kap. 18 § 2 mom. Företrädarna jämställs med likvidatorer, även om en företrädarens behörighet att handla för bolagets räkning är starkt begränsad enligt 22 §.

I fråga om delgivning hänvisas i 2 mom. till 7 kap. 26 § 2 mom.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 21 §.

22 §. Ett avregistrerat bolags rättsliga ställning. I denna paragraf föreskrivs i överensstämmelse med 13 kap. 18 b § i den gamla lagen om aktiebolag om ett avregistrerat bolags rättsliga ställning. Tekniskt sett har detta emellertid ordnats så att de materiella bestämmelserna om upplösning har tagits in i 17 §, som det hänvisas till i detta moment.

För tydlighetens skull konstateras i momentet att de företrädare som avses i 21 § verkar som företrädare för bolaget i stället för likvidatorerna.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om de åtgärder som en företrädare för bolaget kan vidta. Även dessa bestämmelser motsvarar den gamla lagen om aktiebolag. Sådana i momentet avsedda åtgärder som är nödvändiga för att trygga bolagets egendom måste tolkas snävt, eftersom utgångspunkten är den att ett avregistrerat bolag inte har någon rättshandlingsförmåga. Ett avregistrerat bolag kan emellertid fortsättningsvis anses vara en juridisk person.

Paragrafens 3 mom. stämmer i princip överens med den gamla lagen om aktiebolag. Det föreslås emellertid att i bestämmelsen utöver aktieägarna beaktas också andra parter som enligt vad som föreskrivs i bolagsordningen kan ha rätt till bolagets nettotillgångar. De tillgångar som avses i momentet ska skiftas utgående från vad som i bolagsordningen föreskrivs om aktieägarnas och andras rätt till skiftesandelar. De som har fått en andel av tillgångarna ska enligt förslaget svara för betalningen av bolagets skulder med beloppet av de mottagna tillgångarna, om det senare framgår att bolaget hade skulder. I momentet har dessutom beaktats den sänkning av kravet på aktiekapital som föreslås i 1 kap. 7 §.

I paragrafens 4 mom. har tagits in en bestämmelse som motsvarar 13 kap. 16 § 2 och 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 22 §.

Minskning av bolagets tillgångar samt sanering och konkurs

23 §. Minskning av bolagets tillgångar. I denna paragraf föreskrivs om förfarandet då bolagets tillgångar har minskat på det sätt som avses i paragrafen. Påföljderna för förfarande som strider mot bestämmelserna avgörs enligt denna lags principer om skadestånd. En förutsättning för utdömande av skadestånd är dels att en skada har orsakats och dels att det kan påvisas ett samband mellan ledningens lagstridiga förfarande och skadan. De föreslagna bestämmelserna skil-

jer sig inte från vad som lagen om bostadsaktiebolag i övrigt föreskriver om strängheten av ledningens skadeståndsansvar.

I den gällande lagen finns inga motsvarande bestämmelser om krav i anknytning till förlorande av eget kapital. Krav som motsvarar aktiebolagslagen behövs även i bostadsaktiebolag, så att bolagets avtalsparter får kännedom om förlusten av aktiekapital.

I paragrafens 1 mom. föreslås en bestämmelse om skyldigheten att göra en registeranmälan om förlusten av aktiekapital och om förutsättningarna för strykning av en sådan anteckning ur registret. Skyldigheten att anmäla förlust av aktiekapital till handelsregistret ska gälla alla bostadsaktiebolag. Bestämmelsen om att kapitallån ska räknas till det egna kapitalet har av lagtekniska skäl placerats i det föreslagna 2 mom. Dessutom föreslås i 1 mom. en bestämmelse om att till registeranmälan om strykning av en registerantekning om förlust av aktiekapital utöver balansräkningen ska fogas annan utredning enligt det föreslagna 2 mom. av vilken det förbättrade kapitalläget framgår. Med detta avses en eventuell utredning i verksamhetsberättelsen eller noterna till balansräkningen om ökning av det egna kapitalet enligt det föreslagna 2 mom. Eftersom alla bostadsaktiebolag inte längre har någon revisionskyldighet, föreslås av konsekvensskäl till exempel med tanke på bestämmelserna om fördelning av medel, att nämnda bilagor till registeranmälan ska vara reviderade endast om bolaget enligt lag eller bolagsordningen är skyldigt att välja en revisor.

Till paragrafens 2 mom. föreslås utöver ovan nämnda bestämmelse om kapitallån nya bestämmelser om rättelse av i 1 mom. avsedda beräkningar av det egna kapitalet, när bolagets kapitalläge i verkligheten är bättre än vad bokföringsvärdena visar. Som ökning av bolagets eget kapital beaktas för det första den ackumulerade differensen mellan bokförda och planenliga avskrivningar på bolagets egendom (avskrivningsdifferens). Likaså beaktas som ökning bolagets eventuella frivilliga avsättningar i reserver.

Utöver nämnda ökning kan under vissa förutsättningar även annars beaktas att det sannolika överlåtelsepriset på bolagets egendom är högre än dess bokföringsvärde. Möj-

ligheten till detta är i någon mån större än möjligheten till uppskrivningar enligt 5 kap. 17 § i bokföringslagen. För det första ska möjligheten inte enbart gälla vissa slags balansposter på det sätt som föreskrivs i bokföringslagen i överensstämmelse med bokslutsdirektivet (78/660/EEG), utan bolagets samtliga egendom på samma sätt som i 13 kap. 2 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag (i lag 145/1997). Egendomens sannolika överlåtelsepris ska jämföras med egendomens bokföringsvärde och inte så som förutsätts i 5 kap. 17 § i bokföringslagen med den ursprungliga anskaffningsutgiften. Det föreslås dock på samma sätt som i 5 kap. 17 § i bokföringslagen att differensen ska vara väsentlig för att den ska kunna beaktas som en ökning. Dessutom krävs att det sannolika överlåtelsepriset inte bara tillfälligt är högre än bokföringsvärdet. Även om detta krav inte är lika strängt som bestämmelsen i 5 kap. 17 § i bokföringslagen, där det krävs att överlåtelsepriset varaktigt ska vara högre än anskaffningsutgiften, bör det beaktas, att bolagets styrelse å andra sidan enligt det föreslagna 2 mom. är skyldig att kontinuerligt övervaka bolagets kapitalläge och när situationen det förutsätter utan dröjsmål antingen vidta åtgärder för att korrigera kapitalläget eller göra en anmälan till handelsregistret om förlusten av aktiekapital.

På motsvarande sätt som i 5 kap. 17 § i bokföringslagen förutsätts, att särskild försiktighet ska iaktas vid ökning av det egna kapitalet. Detta innebär bland annat, att skattekuld som sannolikt ingår i avskrivningsdifferensen, frivilliga reserver eller någon annan ökning av det egna kapitalet ska beaktas som en minskning. Om ökningen grundar sig på en värdering av det sannolika överlåtelsepriset på egendomen till ett betydligt högre belopp än dess bokföringsvärde innebär kravet på särskild försiktighet i praktiken, att ökningen ska grundas på en utomstående experts bedömning, om inte styrelsen annars kan visa att den är motiverad. Likaså betyder kravet på särskild försiktighet i detta fall, att de sannolika försäljningskostnaderna ska dras av från egendomens sannolika överlåtelsepris.

De ökning av det egna kapitalet som avses i momentet bör redogöras för i verksam-

hetsberättelsen. En redogörelse bör alltid ges i samband med bokslutet för en räkenskapsperiod, om den balansräkning som bokslutet innehåller visar att det egna kapitalet är negativt, men styrelsen med stöd av bestämmelserna i föreliggande moment anser att den inte är skyldig att göra en registeranmälan om förlust av aktiekapital. En redogörelse ska å andra sidan ges i samband med bokslutet för en räkenskapsperiod även när man under räkenskapsperioden har stött sig på momentets bestämmelser, även om det på basis av uppgifterna på bokslutsdagen inte längre finns behov av kapitalökningar. Dessutom ska en redogörelse naturligtvis ges om man hänvisar till momentets bestämmelser för strykande av en registeranteckning om förlust av aktiekapital. I detta fall fogas antingen verksamhetsberättelsen eller den not till balansräkningen som innehåller redogörelsen enligt 1 mom. till den anmälan till handelsregistret som behandlar ärendet.

Enligt förslaget ska redogörelsen motiveras. I fråga om kapitallån är det tillräckligt med ett omnämmande av att dessa beaktas vid beräkningen av det egna kapitalet på det sätt som anges i momentet. Däremot ska övriga ökning av det egna kapitalet motiveras i sak, bland annat med beaktande av vad ovan konstaterats om iakttagande av särskild försiktighet. Motiveringsskyldigheten betonas särskilt när ökningen av det egna kapitalet grundar sig på det att egendomens sannolika överlåtelsepris värderas högre än bokföringsvärdet. Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 23 §.

24 §. Företagssanering. Denna bestämmelse motsvarar med smärre justeringar av ordalydelsen 13 kap. 18 a § i den gamla lagen om aktiebolag.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 24 §.

25 §. Konkurs. Paragrafen stämmer till största delen överens med 13 kap. 19 § i den gamla lagen om aktiebolag. Paragrafen föreslås emellertid bli preciserad till vissa delar. I den första meningen i paragrafens 1 mom. har ordet "endast" strukits. Avsikten med strykningen är inte att ändra rättsläget. Det är klart att konkursbeslutet fattas av styrelsen och inte t.ex. av personer som har rätt att företräda bolaget i något avseende. Deras upp-

gift består uteslutande i att företräda bolaget i förhållande till tredje parter, inte i att utöva beslutanderätt. Detta gäller emellertid bolagets samtliga beslut och det är sålunda inte motiverat att understryka sakförhållandet i konkursbestämmelsen.

Slutredovisningen efter en konkurs kan godkännas även om konkursboets alla tillgångar inte ännu har skiftats. Detta har beaktats i 2 och 3 mom. I förslaget har inte tagits in någon bestämmelse om att boförvaltaren är skyldig att göra anmälan om bolagets upplösning till Rättsregistercentralen som ska förmedla informationen till registermyndigheten, eftersom det föreskrivs om detta i handelsregisterlagens 19 §.

Efter avslutad konkurs kan nya tillgångar yppas. Dessa ska i allmänhet fördelas mellan konkursborgenärerna i efterhand. I paragrafens 4 mom. finns en bestämmelse också för den händelse att detta förfarande inte iakttas.

Paragrafen stämmer överens med aktiebolagslagens 20 kap. 25 §.

DEL VII. Påföljder och rättsskydd

23 kap. Klander av beslut

Bestämmelserna om klander av beslut i detta kapitel motsvarar i stort sett bestämmelserna i 47 och 48 § i den gällande lagen. Bestämmelsernas ordalydelse har emellertid förtydligats. Dessutom föreslås vissa materiella ändringar. Man har försökt genomföra ändringarna för att hålla kvar enhetligheten i bolagspraxis på ett sätt som motsvarar aktiebolagslagen, dock med beaktande av de särdrag som gäller bostadsaktiebolag.

Vissa ändringar föreslås i gränsdragningen mellan ogiltiga bolagsstämmobeslut och stämmobeslut som kan klandras inom en viss tid. Enligt 48 kap. 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen är bl.a. ett beslut som i strid med lagen eller bolagsordningen har fattats utan samtycke av samtliga eller vissa aktieägare ogiltigt. Med detta avses närmast sådana i den gällande lagens 41 § och 42 § 1 mom. nämnda situationer där aktieägares samtycke uttryckligen krävs för vissa beslut. I rättspraxis har det bl.a. ansetts att en överträdelse av generalklausulen i 46 § i den gällande lagen eller av likställighetsprincipen

utan den kränkta aktieägarens samtycke inte i sig medför att beslutet är ogiltigt. Enligt förslaget är bolagsstämmans beslut ogiltigt dels i motsvarande situationer som enligt den gällande lagen, dels då beslutet uppenbart strider mot likställighetsprincipen i 1 kap. 10 § och den kränkta aktieägarens samtycke saknas.

Enligt förslaget ska ett beslut som styrelsen med stöd av ett bemyndigande fattar i ett ärende som ankommer på bolagsstämman med avvikelse från den gällande lagen i vissa fall, när det gäller aktieägarnas möjligheter att reagera, jämföras med bolagsstämmans beslut. Det rådande rättsläget innebär att det i detta avseende finns en tydlig lucka i aktieägarens rättsskydd. Av de skäl som nämns ovan i den allmänna motiveringen föreslås det att sådana av styrelsen med stöd av ett bemyndigande fattade beslut ska jämföras, som är behäftade med något sådant allvarligt materiellt fel som enligt vad som föreskrivs i detta kapitel skulle leda till att bolagsstämmans beslut är ogiltigt. I dessa fall kan en aktieägare reagera mot styrelsens beslut på samma sätt som mot ett ogiltigt beslut som fattats av bolagsstämman.

Förslaget innehåller inte någon bestämmelse som motsvarar specialbestämmelsen i 47 § 2 mom. i den gällande lagen om en klanderperiod på ett år i vissa situationer som delvis beror på aktieägarens personliga förhållanden. Villkoren för att bestämmelsen i den gällande lagen ska kunna tillämpas är delvis oklara (det ska vara uppenbart oskäligt mot aktieägaren i fråga att beslutet blir i kraft) och sådana att bolaget och de andra aktieägarna relativt sällan kan känna till dem ens inom den klanderperiod på tre månader som är huvudregel (en godtagbar orsak till dröjsmål). Specialbestämmelsen i den gällande lagen inverkar därför i onödan på bostadsaktiebolagens verksamhet. Enligt förslaget kan aktieägaren i undantagsfall efter tidsfristen på tre månader åberopa att beslutet är ogiltigt, om man vid beslutsfattandet borde ha konstaterat att beslutet klart strider mot likställighetsprincipen. Den sistnämnda bestämmelsen visar tydligare än 47 § 2 mom. i den gällande lagen att aktieägaren kan åberopa lagstridigheten i bolagsstämmobeslutets innehåll efter den sedvanliga klanderperioden endast om beslu-

tet klart inverkar på de olika aktielägenheter-
nas värde i strid med likställighetsprincipen
(se motiveringen till 1 kap. 10 §).

I kapitlet föreslås inga sådana bestämmelser om förbud mot verkställighet av beslut som motsvarar de bestämmelser i 16 kap. 3 § i den gamla lagen om aktiebolag som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. 10 punkten i den gällande lagen. Med stöd av de allmänna bestämmelserna om säkringsåtgärder i 7 kap. i rättegångsbalken är det möjligt att förbjuda verkställighet av sådana stäm- och styrelsebeslut som avses i kapitlet.

Bestämmelserna i detta kapitel gäller endast sådan ogiltighet som på det sätt som föreskrivs i kapitlet görs gällande genom en talan som är bindande för samtliga aktieägare, dvs. genom en klandertalan. Av de allmänna bestämmelserna kan följande att ogiltighet kan åberopas också på något annat sätt. I kapitlet föreskrivs inte heller om ogiltighet som följer av någon annan lag än lagen om bostadsaktiebolag, t.ex. av rättshandlingslagen.

1 §. Klander av stämmobeslut. Paragrafen innehåller allmänna bestämmelser om situationer där bolagsstämmans beslut kan klandras. Klander innebär att någon väcker talan för att få ett beslut ogiltigförklarat. I kapitlets 4 § föreskrivs närmare om klandertalans processuella verkningar.

Enligt 1 mom. har en aktieägare rätt att klandra bolagsstämmans beslut. Frågan om när en aktieägare har godkänt ett beslut i den bemärkelsen att aktieägaren anses ha förlorat rätten att klandra beslutet ska liksom för närvarande bedömas enligt de allmänna reglerna. Med avvikelse från den gällande lagen föreslås inga bestämmelser om styrelsens, styrelseledamöternas eller disponentens rätt att klandra bolagsstämmans beslut.

Enligt 1 mom. 1 punkten kan bolagsstämmans beslut klandras om inte procedurbestämmelserna i denna lag eller bolagsordningen har iakttagits vid behandlingen av ett ärende. En bestämmelse om motsvarande ogiltighetsgrund finns i 47 § 1 mom. i den gällande lagen. Dessutom tar förslaget emellertid uttryckligen upp den i gällande rätt vedertagna tolkningen att ett procedurfel är en klandergrund endast om det kan ha haft någon betydelse i sak. Om det visas att ett fel

har begåtts är bolaget i allmänhet skyldigt att vid klanderprocessen påvisa att felet inte har någon betydelse. Vid bedömningen av detta ska man enligt 1 punkten dels beakta felets eventuella inverkan på slutresultatet vid bolagsstämmans beslut, dels aktieägarens rätt i övrigt.

Enligt momentets 2 punkt är bolagsstämmans beslut ogiltigt om det i något annat avseende strider mot aktiebolagslagen eller mot bolagsordningen. Denna punkt stämmer överens med 47 § 1 mom. i den gällande lagen.

Paragrafens 2 mom., enligt vilken klander-talan ska väckas inom tre månader från det att beslutet fattades, stämmer överens med huvudregeln i 47 § 2 mom. i den gällande lagen. Om talan inte väcks inom den tid som lagen förutsätter anses beslutet vara giltigt.

Med avvikelse från 47 § 2 mom. i den gällande lagen föreslås ingen bestämmelse om att en aktieägare kan väcka talan ännu ett år efter att beslutet fattades om det finns någon godtagbar anledning till dröjsmålet och om det skulle vara uppenbart oskäligt att beslutet blev giltigt. En sådan bestämmelse medför onödigt osäkerhet om stämmobeslutens varaktighet och har i praktiken inte haft någon betydelse för aktieägarnas rättsskydd. Förslaget innebär emellertid att aktieägarnas rättsskydd förbättras så att beslut som klart strider mot likställighetsprincipen är ogiltiga enligt 2 § 1 mom. 3 punkten.

2 §. Ogiltiga stämmobeslut. Paragrafen innehåller specialbestämmelser om i sig ogiltiga bolagsstämmobeslut. Det är fråga om beslut som belastas av någon sådan ogiltighetsgrund som avses i 1 § 1 mom. och vilkas felaktighet är av ett sådant särskilt allvarligt slag att det inte kan förutsättas att någon åberopar ogiltighetsgrunden inom utsatt tid.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs om grunderna för att ett beslut är ogiltigt. Momentets 1 punkt, som gäller det fallet att någon kallelse till stämman inte har utfärdats eller att de gällande bestämmelserna och föreskrifterna om stämmokallelse har överträtts i något väsentlig avseende, stämmer överens med den gällande lagens 48 § 1 mom. 3 punkten. Sådana fel kan i allvarligaste fall också leda till att något stämmobeslut inte över huvud taget anses ha uppkommit. Skillnaden mellan ett

ogiltigt och ett obefintligt beslut har betydelse bl.a. av den anledningen att t.o.m. ett i sig ogiltigt beslut enligt vedertagen uppfattning kan bli giltigt om den person som har rätt att åberopa ogiltigheten inte reagerar inom en rimlig tid. Detta kan naturligtvis inte gälla situationer där någon bolagsstämma inte över huvud taget kan anses ha hållits.

Av hänvisningen i momentet till 1 § 1 mom. 1 punkten följer att ett procedurfel inte leder till att ett beslut blir i sig ogiltigt eller klanderbart, om felet inte har kunnat påverka beslutets innehåll eller aktieägarens rätt i övrigt. Detta torde emellertid vara exceptionellt i fråga om sådana fel som avses i denna punkt.

Momentets 2 punkt om beslut som förutsätter en aktieägares samtycke stämmer i stort sett överens med 48 § 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen. Såsom det konstateras ovan har den sist nämnda bestämmelsens hänvisning till sådant samtycke som förutsätts i aktiebolagslagen tolkats omfatta närmast sådana situationer som avses 41 § och 42 § 1 mom. i den gällande lagen. För klarhetens skull hänvisas det i denna punkt uttryckligen till bestämmelserna om en aktieägares samtycke i 6 kap. 35 och 37 §.

Enligt momentets 3 punkt är ett beslut ogiltigt också om det klart strider mot den likställighetsprincip som avses i 1 kap. 10 § och om det för beslutet inte har fåtts sådant samtycke av den kränkta aktieägaren som avses i 6 kap. 28 §. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen. Syftet med den föreslagna bestämmelsen är att också aktieägare som inte aktivt följer bolagets förhållanden ska ha rätt att förlita sig på att bolagsstämman inte fattar sådana beslut som flagrant strider mot en aktieägares intressen och som gynnar andra på dennes bekostnad. Situationer där aktieägarnas gemensamma tillgångar eller förmåner med penningvärde, såsom rätten till lokaler som tidigare varit i bolagets besittning, på ett klart illojalt sätt överförs till en eller flera aktieägare är det motiverat att jämställa med sådana beslut enligt 2 punkten som beskrivs som stridande mot starka minoritetsintressen i förarbetena till 9 kap. 17 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag som motsvarar den gällande lagen (RP 27/1977 rd, s. 70). Det är då vanligen i

praktiken fråga om uppsåtligt handlande i strid med likställighetsprincipen. Bestämmelsen täcker i regel också sådana i 48 § 1 mom. 2 punkten i den gällande lagen avsedda situationer där det för ett beslut enligt bolagsordningen krävs en aktieägares samtycke men samtycke inte har getts.

Ordet "klart" hänvisar inte t.ex. till att kränkningen måste motsvara ett visst belopp, utan till att rättskränkningen borde ha konstaterats då beslutet fattades. Det kan t.ex. vara fråga om en situation där

- balkonger byggs i efterhand eller utvidgas endast i vissa lägenheter,
- hissar efterinstalleras endast i vissa trapphus som saknar hiss och kostnaderna täcks med vederlag från alla lägenheter,
- lokaler som ursprungligen varit i bolagets besittning överförs till aktieägare på ett sätt som avviker från likställighetsprincipen, eller så att
- aktieägarens underhållsansvar utvidgas efter att det har framgått att bolagets underhållsbehov för en viss lägenhet är eller kommer att bli betydligt större än för andra lägenheter.

Bestämmelsen är inte tillämplig på situationer där det från rättslig synpunkt är tolkbart om likställigheten har kränkts, eller på situationer där saken inte med full tydlighet kan bedömas i beslutsskedet. En kränkning av likställigheten är inte automatiskt en ogiltighetsgrund även om den är av stort ekonomiskt värde om kränkningen i sig är tolkbar. Beslutet ska då klandras inom den tre månaders tidsfrist som avses i 1 § 2 mom.

Man utgår inte heller från att likställigheten har kränkts om uppfyllandet av bolagets underhållsskyldighet medför att underhållsåtgärderna endast gynnar vissa sinsemellan likadana aktielägenheter. Till exempel underhåll av balkonger i ett bolag där bara en del av lägenheterna har balkong strider i princip inte mot likställighetsprincipen. Däremot kan det vara fråga om kränkning av likställighetsprincipen om endast vissa balkonger som besitts av aktieägare underhålls av bolaget. En åtgärd som byggnadstekniskt sett är ett ändringsarbete kan anses som underhåll vid tillämpningen av lagen om bostadsaktiebolag om den är ändamålsenlig i ekonomiskt hänseende för alla aktieägare för att den minskar

bolagets underhålls- eller skötselkostnader i framtiden (HD 2005:83). Till exempel att i efterhand förse balkonger med glas med medel från det bolagsvederlag som betalas av alla aktieägare är i allmänhet sedvanligt underhåll som ankommer på bolaget och problemfritt med tanke på likställighetsprincipen även om alla lägenheter inte har balkong, om åtgärden innebär en inbesparing för bolaget i fråga om det underhåll som ankommer på det (HD 2005:83). Också i fall att det är tolkningsbart om det innebär en inbesparing, bör bolagsstämmans beslut om inglasningen i princip överklagas inom den tid som anges i 1 § 2 mom. På motsvarande sätt är utgångspunkten också att t.ex. ägare till bilgarageaktier inte kan åberopa denna bestämmelse i samband med en sådan rörreovering där reparationskostnaderna för de ytbeläggningar i bostadslägenheter som öppnats på grund av rörreoveringen, med beaktande av den inbesparing som beräknats inom underhållet, inte är avsevärt större än om man vid reparationen skulle ha använt material som motsvarar det ursprungliga. Mera omfattande och mera detaljerade bestämmelser om iakttagandet av likställighetsprincipen finns i detaljmotiveringen till 1 kap. 10 § samt 4 och 5 kap. och 6 kap. 28 och 30—32 §.

Ogiltighetsgrunden för bolagsstämmans beslut har utformats på motsvarande sätt som i den nya aktiebolagslagen av skäl som framgår av förarbetena till aktiebolagslagen (se motiveringen ovan). Om det skulle krävas att beslutet är oskäligt eller att likställigheten kränkts motsvarande ett visst ekonomiskt värde skulle det leda till att en till beloppet mindre värdeöverföring som grundar sig på ett medvetet beslut av bolagsstämmans majoritet skulle bli gällande inom en kort tid. Detta skulle strida mot rättsordningens allmänna principer (jämförbart med stöld).

Vad som i momentets 4 punkt föreskrivs om beslut som enligt lag inte skulle ha fått fattas ens med samtliga aktieägares samtycke, stämmer överens med 48 § 1 mom. 1 punkten i den gällande lagen. Det är här fråga om t.ex. beslut som strider mot de bestämmelser som har tagits in i lagen om bostadsaktiebolag för att skydda borgenärerna. I praktiken har aktieägarna i allmänhet inte något intresse av att klandra beslutet i dessa

situationer. Denna punkt har sålunda betydelse framförallt för att ange att ett sådant beslut som kränker utomstående inte ens efter de tidsfrister som föreskrivs i 1 § 2 mom. blir i den bemärkelsen giltigt att t.ex. styrelsen får iakttä det enligt 7 kap. 2 § 2 mom.

Paragrafens 2 mom., enligt vilket bestämmelser som gäller väckande av talan inom utsett tid inte tillämpas på ett ogiltigt beslut, stämmer i sak överens med 48 § 1 mom. i den gällande lagen. I momentet ingår dessutom för tydlighets skull och för enhetligheten i aktiebolagslagstiftningen en bestämmelse som stämmer överens med 21 kap. 2 § 2 mom. i aktiebolagslagen om att talan som gäller ett fusions- eller delningsbeslut dock inte får väckas när över sex månader har förflutit från det att fusionen eller delningen registrerades. Detta stämmer delvis överens med bestämmelserna i 14 kap. 18 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av 3 § 1 mom. 8 punkten i den gällande lagen och enligt vilka tidsfristen dock räknas från fusionsbeslutet. Annorlunda förhåller det sig med sådana i samband med 1 mom. 1 punkten behandlade situationer där inget stämmobeslut över huvud taget kan anses ha blivit fattat.

I praktiken kan emellertid också ett ogiltigt beslut bli giltigt om ogiltigheten inte åberopas inom en rimlig tid. Den rimliga tiden är inte nödvändigtvis särskilt lång. Vid bedömningen av frågan om talan har väckts inom en rimlig tid ska det beaktas när aktieägaren fick vetskap om beslutet, vilka möjligheter aktieägaren hade att få vetskap om beslutet och hur aktieägaren skulle ha kunnat klandra beslutet. När det gäller att få vetskap om beslutet är det i synnerhet av betydelse att kallelsen till den bolagsstämma som beslutar om saken alltid sänds till den adress aktieägaren meddelat och att aktieägaren oftast mycket snabbt kan konstatera vilka konsekvenser beslutet har i fråga om egen och andra aktieägares besittningsrätt och skyldigheten att betala bolagsvederlaget. Om en aktieägare har fått vetskap om beslutet och inte har haft motive-rad anledning att inte hinna klandra beslutet inom den normala tidsfristen på tre månader torde också ett ogiltigt beslut relativt snabbt bli giltigt, eftersom aktieägaren kan anses ha godkänt beslutet genom sin egen passivitet.

För att aktieägaren har godkänt beslutet talar också det att aktieägaren betalar bolagsvederlag för kostnader som uppkommit av vissa åtgärder utan att förbehålla sig rätten att senare återkräva vederlaget.

Också lagstridighetens art och allvarlighet är omständigheter som påverkar bedömningen. I sista hand ska domstolen i det enskilda fallet avgöra frågan om ett ogiltigt beslut eventuellt blir giltigt till följd av att ingen reagerat inom en skälig tid.

3 §. Styrelsebeslut som kan jämföras med ogiltiga stämmobeslut. I paragrafen föreskrivs om jämförande av sådana beslut med stämmobeslut som styrelsen har fattat i ärenden som ankommer på bolagsstämman. Sådana viktiga beslut som bolagsstämman enligt förslaget kan bemyndiga styrelsen att fatta är beslut om inlösen av en aktie som övergått till en ny ägare (2 kap. 5 § 6 mom.), emissionsbeslut (13 kap. 2 § 2 mom.), beslut om emission av optioner och andra särskilda rättigheter (14 kap. 2 § 2 mom.), ökning av aktiekapitalet genom fondförhöjning (15 kap. 2 § 2 mom.), utbetalning av fritt eget kapital (11 kap. 6 § 2 mom.) och förvärv av egna aktier (18 kap. 4 § 3 mom.).

Om styrelsen med stöd av ett bemyndigande har fattat ett sådant beslut som avses i 2 § 1 mom. 2—4 punkten, ska bestämmelserna om ogiltiga stämmobeslut tillämpas på beslutet. Det är sålunda fråga om beslut som i materiellt hänseende är så uppenbart felaktiga att någon ogiltighetsgrund som avses i dessa lagrum ska tillämpas på dem. Däremot berättigar t.ex. formella fel i samband med styrelsens sammanträde eller smärre materiella fel inte till klander av styrelsens beslut.

Ett styrelsebeslut som avses i denna paragraf kan också gälla någon annan fråga som hör till bolagsstämmans behörighet enligt denna lag, såsom en betydande totalrenovering eller förnyelse eller överlåtande av nyttjanderätten till bolagets lokaler till aktieägarna eller utomstående. Bestämmelser om fördelningen av behörigheten mellan bolagsstämman och styrelsen finns i 7 kap. 2 §. I praktiken beslutar ett bostadsaktiebolags bolagsstämma alltid också om relativt betydande totalrenoveringar, grundliga förbättringar och andra förnyelser samt om omorganisering av användningen av bolagets lokaler.

Det kan ofta anses vara ett bevis på att styrelsen har bemyndigats om ett ärende och de medel som behövs för att genomföra det har specificerats tillräckligt i den budget som godkännts av bolagsstämman. Om styrelsen beslutar om en förnyelse som bolagsstämman ska besluta om på ett sådant sätt att beslutet tydligt kränker aktieägarnas likställighet och en kränkt aktieägare inte gett sitt samtycke till beslutet kan aktieägaren klandra styrelsens beslut.

Eftersom det är fråga om ett ogiltigt beslut är utgångspunkten enligt kapitlets 2 § 2 mom. den att ogiltigheten kan åberopas oberoende av tidsfrister. Såsom ovan konstateras kan emellertid också ett ogiltigt beslut bli giltigt om ogiltigheten inte åberopas inom en rimlig tid. Den rimliga tiden är inte nödvändigtvis särskilt lång. Vid bedömningen av frågan om ogiltighet åberopats inom en rimlig tid ska det bl.a. beaktas när aktieägaren fick vetskap om beslutet och vilka möjligheter aktieägaren har haft att få vetskap om beslutet. Också lagstridighetens art och allvarlighet är omständigheter som påverkar bedömningen. I sista hand ska domstolen i det enskilda fallet avgöra frågan om ett ogiltigt beslut eventuellt blir giltigt till följd av att ingen reagerat inom en skälig tid.

Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen. Paragrafen avviker från 21 kap. 3 § i aktiebolagslagen på så sätt att klanderrätten också gäller sådana styrelsebeslut som styrelsen fattar i ett ärende som ankommer på bolagsstämman förutom med stöd av det formbundna beslut om bemyndigande gällande bolagets finansiering som anges i denna lag. En mera omfattande klanderrätt behövs i ett bostadsaktiebolag eftersom ett bostadsaktiebolags bolagsstämman har en mera omfattande behörighet och styrelsen en mera begränsad behörighet än motsvarande organ i ett aktiebolag. En mera omfattande klanderrätt för aktieägaren i ett bostadsaktiebolag behövs för att behörighetsfördelningen ska kunna följas. En mera omfattande klanderrätt skadar inte bostadsaktiebolagets i denna lag fastställda verksamhet på motsvarande sätt som den skulle kunna göra i ett aktiebolag vars affärsverksamhet kan grunda sig på förtjänstmöjligheter som snabbt dyker

upp och snabbt passerar inom olika områden av affärsverksamheten.

En mera omfattande klanderrätt ökar inte heller bolagets avtalsparterers risk i fråga om giltigheten av bolagets förbindelser, om vilken det beslutas med stöd av 7 kap. 25 § om företrädande av bolaget.

4 §. Domens innehåll och verkningar. Paragrafens 1 mom., enligt vilket ett beslut med anledning av en klandertalan kan förklaras ogiltigt eller under vissa förutsättningar ändras, samt 2 mom., enligt vilket domens verkningar utöver käranden sträcker sig till samtliga aktieägare, stämmer överens med gällande 47 § 1 och 3 mom.

I paragrafens 1 mom. föreslås dessutom en uttrycklig bestämmelse om att en kärende vars yrkande om ogiltigförklaring eller ändring av ett beslut godkänns har rätt att hos domstolen utverka ett förbud för bolaget att verkställa det ogiltiga beslutet. I rättspraxis har det ansetts vara möjligt att förfara på detta sätt också enligt den gällande lagen (HD 1985 II 124). När ett beslut ändras innebär förbudet naturligtvis att beslutet inte får verkställas i sin ursprungliga, dvs. ogiltiga form. Förbudet verkställs i enlighet med 7 kap. 16—17 § i utskökningsbalken.

Före domen — vid behov redan innan klandertalan väcks — kan verkställande av beslutet förbjudas enligt vad som i rättegångsbalkens 7 kap. 3 § föreskrivs om s.k. allmänna säkringsåtgärder. Detta gäller också sådana styrelsebeslut som kan klandras med stöd av 3 § i detta kapitel.

24 kap. Skadestånd

I detta kapitel föreslås bestämmelser om bostadsaktiebolagsrättsligt skadeståndsansvar. Syftet med förslagen är att skadeståndsansvaret i situationer som anges i lagen om bostadsaktiebolag fastställs på ett så omfattande sätt som möjligt på basis av lagen om bostadsaktiebolag i förhållandet mellan parterna, främst mellan bolaget, aktieägarna och ledningen.

Avsikten med bestämmelserna är inte att utesluta andra former av skadeståndsansvar, t.ex. avtalsbaserat ansvar eller ansvar enligt skadeståndslagen. Tack vare det omfattande tillämpningsområdet för skadeståndsbe-

stämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag finns det mindre behov att fastställa ansvaret med stöd av principerna om avtalsansvar, och det är mycket exceptionellt att ansvaret baserar sig på skadeståndslagen. Dessutom är det skäl att observera att ansvar som grundar sig på skadeståndslagen sällan kan komma i fråga i bolagsförhållanden, eftersom s.k. rent ekonomisk skada endast i undantagsfall ersätts enligt skadeståndslagens 5 kap 1 §.

Det föreslagna kapitlet bygger i fråga om styrelseledamöternas, aktieägarnas och revisorernas ansvar på principerna i hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. 9 punkten i den gällande lagen och i 15 kap. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen. Syftet med de föreslagna bestämmelserna är allmänt taget inte att skärpa eller begränsa skadeståndsansvar jämfört med nuläget. De föreslagna tilläggen och preciseringarna förbättrar däremot ansvarets förutsägbarhet och rättssäkerhet.

Det föreslås att bestämmelserna om ansvar för personer i ledningen och revisorerna i *förhållande till bolaget* ändras så att vissa enskilda missförhållanden i första hand rättas till och rättssäkerheten utökas genom att vedertagna rättsbegrepp tas in i lagen. Ansvaret för personer som hör till ledningen i *förhållande till aktieägarna och utomstående* klarläggs och förenhetligas så att också ansvaret för bolagets underhåll och ändringsarbeten tydligare baserar sig på lagen om bostadsaktiebolag. I detta kapitel föreslås också bestämmelser om verksamhetsgranskarens skadeståndsansvar. Grunderna för verksamhetsgranskarens ansvar är samma som för revisorns ansvar. I praktiken är verksamhetsgranskarens ansvar i många fall mindre än revisorns ansvar. Att ansvaret är mindre kan bl.a. motiveras med att verksamhetsgranskningens berättelse endast är avsedd för aktieägarna, vilka ska känna till att det inte föreslås några detaljerade minimikrav för de uppgifter och den erfarenhet som krävs av verksamhetsgranskaren eller för genomförandet av verksamhetsgranskningen.

Aktieägarnas ansvar klarläggs och förenhetligas så att också ansvaret för underhåll och ändringsarbeten i allmänhet baseras på lagen om bostadsaktiebolag. I rättspraxis har

ansvaret i allmänhet baserats på skadeståndslagen eller ansetts vara avtalsbaserat (HD 2003:131). Grunden för ansvaret kan inverka bl.a. på fördelningen av bevisbördan och på hurudan skada som kan ersättas. Rättsläget är osäkert såväl med avseende på den aktieägare som ska ställas till svars som de andra aktieägarna och bolaget.

Också bolagets skadeståndsansvar i förhållande till aktieägaren föreslås bli reglerat i huvudsak i lagen om bostadsaktiebolag då skadan har orsakats genom överträdelse av denna lag eller bolagsordningen. I rättspraxis har bolagets ansvar i sådana situationer främst grundat sig på skadeståndslagen samt möjligen på avtalsrättsliga principer eller lagen om bostadsaktiebolag.

I fråga om bolagets ansvar är utgångspunkten i förslaget att bolagets ansvar i förhållande till en aktieägare eller en utomstående fastställs enligt samma grunder som aktieägarens ansvar i förhållande till bolaget, en annan aktieägare och en utomstående.

I kapitlet föreslås dessutom uttryckliga bestämmelser om en för bolaget, bolagsledningen, dvs. styrelseledamöterna, och disponenten samt aktieägaren gällande oaktsamhetspresumtion vid överträdelser av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen. Vidare föreskrivs med avseende på ledningen och aktieägarna om en oaktsamhetspresumtion i samband med s.k. närståendetransaktioner.

I fråga om aktieägaren ska oaktsamhetspresumtionen iakttas endast vid ersättning av en skada som orsakats av överträdelse av denna lags bestämmelse om underhållsansvar eller ändringsarbeten eller av en åtgärd till förmån för en person står bolaget nära. Förutom i dessa situationer är aktieägarens skyldigheter enligt lagen om bostadsaktiebolag endast betalning av bolagsvederlaget. Det föreslås att försummelse av betalningen inte ska omfattas av tillämpningsområdet för presumtionsbestämmelsen. I praktiken kan det när det gäller underhållsansvar eller ändringsarbeten vara fråga om sådan överträdelse av en norm som leder till tillämpning av presumtionen endast om det har avvikits från en bestämmelse i bolagsordningen, ett bolagsbeslut, en myndighetsnorm eller sådan praxis som allmänt tillämpas i motsvarande bolag och är

tillräckligt entydig och som aktieägarna kan förmoda att tillämpas också utan ett uttryckligt beslut av bolaget.

Enligt förslaget förutsätts varken uppsåt eller grov oaktsamhet för att en aktieägare ska bli skadeståndsskyldig, utan det räcker att aktieägaren har orsakat skada genom att av oaktsamhet medverka till överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen. I lagen föreslås uttryckliga bestämmelser om stämмоорdförändens skadeståndsskyldighet.

Aktieägarens ansvar för en skada som någon som på aktieägarens ansvar är i lägenheten, såsom en familjemedlem eller en hyresgäst, eller någon som utför arbete för aktieägarens räkning, såsom en arbetstagare eller en självständig företagare, förorsakar genom att uppsåtligt eller av oaktsamhet överträda bestämmelser i denna lag som gäller aktieägaren fastställs enligt allmänna principer.

I förhållande till bolaget är det ofta motiverat att jämställa byggnadsarbete som aktieägaren utförs av någon som är i lägenheten med aktieägarens tillstånd med arbete som aktieägaren själv låter utföra oberoende av hur rättigheterna till resultatet av arbetet och ansvaret för kostnaderna för arbetet har fördelats mellan aktieägaren och den som utför arbetet. Om aktieägaren uttryckligen har gått med på arbetet eller annars bör ha känt till det på förhand, kan aktieägaren vara ansvarig för en skada som t.ex. en hyresgästs arbete har förorsakat bolaget, om inte aktieägaren ser till att god byggnadssed iakttas i hyresgästens arbete. För byggnadsarbete som utförts för egen räkning ansvarar aktieägaren i förhållande till bolaget och en annan aktieägare på samma sätt oberoende om arbetet utförs av aktieägaren själv eller av en arbetstagare eller en utomstående företagare på uppdrag av aktieägaren. Aktieägaren kan ha rätt att i sin tur ansöka om ersättning av den som låtit utföra arbetet, såsom hyresgästen, eller den som utfört arbetet, såsom en självständig företagare, om aktieägaren har blivit tvungen att betala ersättning till bolaget eller en annan aktieägare.

Däremot ansvarar aktieägaren naturligtvis inte för en skada som orsakats av någon som utfört ett arbete på uppdrag av bolaget. En sådan person är inte i lägenheten med stöd av

aktieägarens tillstånd, utan aktieägaren är skyldig att tillåta sådan vistelse i lägenheten.

Samma principer som i fråga om aktieägarens ansvar tillämpas på bolagets ansvar för skador som bolagets hyresgäst, arbetstagare eller uppdragstagaren har orsakat aktieägaren genom överträdelse av denna lag eller bolagsordningen.

Enligt förslaget är utgångspunkten den att beslut om ärenden som gäller bolagets rätt till skadestånd ska fattas av bolagsstämman, som har allmän behörighet i bostadsaktiebolaget.

Utöver den talerätt som tillkommer en kvalificerad minoritet och som i många avseenden motsvarar den gällande lagen har en enskild aktieägare enligt lagförslaget rätt att i sitt eget namn föra talan till förmån för bolaget om det är sannolikt att bolaget inte kommer att lägga fram några skadeståndsanspråk och om detta vore ägnat att bereda någon sådan otillbörlig fördel som avses i 1 kap 10 §. För väckande av skadeståndstalan gäller en särskild fem års tidsfrist i alla andra fall än sådana som hänför sig till underhåll eller ändringsarbete. Talan i fråga om ersättning av skada som orsakats av underhåll, försumelse av underhåll eller ändringsarbete ska väckas inom den tid som anges i preskriptionslagen.

I lagen konstateras dessutom uttryckligen att skadeståndsbestämmelserna är tvingande.

Enligt 20 § i den föreslagna införelagen ska den gamla lagen tillämpas på skadestånd som grundar sig på en handling eller underlåtenhet som skett före den nya lagens ikraftträdande.

1 §. Ledningens skadeståndsskyldighet. Med några mindre undantag motsvarar paragrafen 15 kap. 1 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av 3 § 1 mom. 9 punkten i den gällande lagen.

Med ledningen avses i paragrafen, liksom i 7 kap., styrelseledamöterna och disponenten. Frågan om vem som ska anses höra till ledningen i den bemärkelse som avses i paragrafen avgörs i sista hand på basis av vem som de facto har valts för att sköta uppdragen i fråga och inte utgående från formella kriterier. T.ex. en anteckning i handelsregistret är i detta avseende endast indicerande. Eftersom förslaget innebär att begreppet stiftare slopas,

föreslås inte någon bestämmelse om stiftares skadeståndsansvar i paragrafen. I fråga om en likvidators ersättningsansvar gäller enligt hänvisningsbestämmelsen i lagförslagets 22 kap. 9 § 1 mom. vad som föreskrivs om en styrelseledamot.

Paragrafens 1 mom. motsvarar i sak den första meningen i 15 kap. 1 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. 9 punkten i den gällande lagen. En styrelseledamot och disponenten ska ersätta skada som han eller hon i sitt uppdrag, i strid med 1 kap. 11 §, uppsåtligt eller av oaktsamhet har orsakat bolaget. Också förhållandet mellan bostadsaktiebolaget och dess ledning kan i många avseenden jämföras med förhållandet mellan en huvudman och dennes ombud. Enligt lagförslagets 1 kap. 11 § ska bolagets ledning omsorgsfullt främja bolagets intressen. Detta innebär att en person som hör till ledningen har en s.k. allmän omsorgsplikt gentemot bolaget. En till ledningen hörande person som bryter mot denna plikt är enligt paragrafen skyldig att ersätta bolaget för den skada som han eller hon orsakat. Det är emellertid inte fråga om ett oaktsamt förfarande som kan läggas till grund för ersättningsansvar t.ex. i situationer där bolagsledningens beslut, som baserats på en med hänsyn till de rådande förhållandena tillräcklig prövning och utredning, efteråt visar sig vara misslyckade för bolaget från ekonomisk synpunkt.

Vid beredningen av förslaget bedömdes behovet att begränsa skador som hänför sig till underhåll och som orsakats på grund av lindrig oaktsamhet så att de inte omfattas av tillämpningsområdet för ansvarsbestämmelserna. Behovet av begränsningen har utvärderats dels för att inte bostadsaktiebolagens styrelseledamöter och ofta inte heller disponenten har erfarenhet av fastighetsförvaltning eller ordnandet av den, dels för att de krav som ska ställas på ordnandet av underhållet åtminstone till en del har ansetts vara otydliga och bristfälliga. En sådan här begränsning av ansvaret föreslås dock inte eftersom ett lindrigare ansvar skulle minska ledningens engagemang för en långsiktig fastighetsskötsel. Det behövs ingen schematisk begränsning av oaktsamhetsansvaret eftersom de

krav som ställs på personer som ingår i ledningen för ett bostadsaktiebolag till följd av allmänna bolagsrättsliga principer för förvaltningen i praktiken är lindrigare än vad som är utgångspunkten i aktiebolag som bedriver affärsverksamhet och där ägandet och ledningen är åtskilda. Till skillnad från aktiebolag som idkar affärsverksamhet är det vanligt inom bostadsaktiebolag att alla förvaltningstjänster köps av utomstående, och bolaget kan inte på grund av sina ekonomiska begränsningar kräva någon tidsmässigt stor satsning eller uttrycklig yrkeskunskap av dem som hör till ledningen. Detta har konsekvenser i fråga om uppkomsten av skadeståndsansvar vid bedömningen av det omsorgskrav som ställs på medlemmarna i ledningen. Ansvar uppkommer inte om en person som hör till ledningen har handlat omsorgsfullt i jämförelse med bostadsaktiebolagens normala förvaltningssed. Också enskilda ledningsmedlemmars personliga kunskapsnivå har betydelse då man bedömer uppkomsten av skadeståndsansvaret och fördelningen av ansvaret mellan medlemmarna i ledningen. Om styrelseledamöterna i enlighet med sedvanlig praxis är lekmän och disponenten en fackman som är insatt i bostadsaktiebolagsfrågor, kan disponenten förmodligen bedöma t.ex. det fortgående underhållsbehovet bättre än lekmännen i styrelsen, vilket naturligtvis inverkar på de olika aktörernas skadeståndsansvar.

I ett bostadsbolag grundar sig den nivå som krävs av underhållet i regel på den goda sed som vid tidpunkten i fråga allmänt iakttas i bostadsaktiebolagen och som är allmänt känd. Denna sed påverkas bl.a. av bostadsaktiebolagens ömsesidighet (finansiering med vederlag) och aktieägarförvaltning. Aktieägarna kan i regel via t.ex. personval, resurser som ställs till ledningens förfogande och beslut om budget, underhåll och ändringsarbeten anses ha godkänt att bostadsaktiebolagets förvaltning inte ordnas professionellt på samma sätt som i bolag som bedriver affärsverksamhet. I bostadsaktiebolag krävs t.ex. i regel ingen kontinuerlig uppföljning och utvärdering av när det är fördelaktigast för bolaget att utföra en underhållsåtgärd med tanke på finansierings- och byggkostnader och tillgången på byggtjänster. En sådan medver-

kan från aktieägarna beaktas också när bolagets eller ledningens ansvar slås fast i enskilda fall.

Dessutom är det klart att det i regel ingår i den dagliga verksamhet som disponenten svarar för att kontinuerligt ge akt på behovet av underhåll i bolaget. Denna uppgift har disponenten med stöd av de allmänna bestämmelserna om behörighetsfördelningen mellan styrelse och disponent. Ett av den nya lagens viktigaste syften är att göra alla som verkar i bolaget uppmärksamma på nivån på fastighetsskötseln och betydelsen av en tillräckligt yrkeskunnig disponent. En schematisk lindring av oaktsamhetsansvaret främjar inte dessa mål.

Enligt 2 mom. i paragrafen är en till ledningen hörande person skyldig att utöver vad som föreskrivs i 1 mom. ersätta också skada som han eller hon i sitt uppdrag annars i strid med lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen uppsåtligt eller av oaktsamhet har orsakat bolaget, en aktieägare eller någon annan.

Förslaget motsvarar den gällande lagen. Med stöd av ordalydelsen i hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. 9 punkten i den gällande lagen kan ersättningsansvar uppkomma också till följd av överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag. I praktiken klargör en utredning av regleringen av bolagets underhållsskyldighet och byggnadsarbeten också ledningens ansvar i fråga om dessa uppgifter.

Endast försummelse av den allmänna omsorgsplikt som avses i 1 kap. 11 § i förslaget kan dock inte föranleda en person som hör till ledningen ansvar för en skada som orsakats av en aktieägare eller en utomstående. Eftersom endast överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen leder till ansvar innebär t.ex. bolagsledningens medverkan till överträdelse av ett avtal mellan bolaget och någon annan person inte att ledningen i form av skadeståndsansvar som kan härledas från lagen om bostadsaktiebolag blir personligen ansvarig för att avtalet uppfylls gentemot bolagets avtalspart.

Det är också frågan om överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag när man handlar i strid med någon sådan annan bestämmelse eller norm som ska iakttas enligt lagen om

bostadsaktiebolag, t.ex. då ett bokslut inte på det sätt som föreskrivs i 10 kap. 3 § har upprättats i enlighet med bokföringslagen eller då bolagets byggnadsarbete inte har ordnats i enlighet med god byggnadssed på det sätt som föreskrivs i 4 kap. 1 § eller 5 kap. 9 §. Uppkomsten av ledningens skadeståndsansvar och den oaktsamhetspresumtion som gäller den förutsätter dock i sådana här situationer dessutom att personer som hör till ledningen har inte har uppfyllt krav som hör till deras egna uppgifter eller gjort sig skyldiga till försummelse i anslutning till dem. T.ex. underlåtenhet att iaktta god byggnadssed kan leda till skadeståndsansvar och till att oaktsamhetspresumtionen tillämpas endast då det är fråga om en sådan uppgift som hänför sig till organiseringen, ledningen och övervakningen av ett byggnads- och underhållsarbete och som enligt god byggnadssed entydigt ankommer på ledningen. Ledningens verksamhet bedöms då i första hand enligt 7 kap. 2 § 1 mom. Ledningens personliga ersättningsansvar t.ex. i fråga om byggande bedöms då utgående från om t.ex. planeringen, genomförandet och övervakningen av ett byggnadsarbete har organiserats på sedvanligt sätt. Det kan bli fråga om att tillämpa oaktsamhetspresumtionen i fråga om ledningens uppgifter, men även i detta fall kan en person som hör till ledningen bli befriad från ansvaret genom att visa att han eller hon har handlat omsorgsfullt. Ansvar kan uppkomma t.ex. då en planering som uppenbart behövs för ett för bolaget viktigt underhålls- eller ändringsarbete försummas, då den entreprenör som ska anlitas att utföra ett arbete klart saknar yrkeskunskap eller resurser för utförandet eller då övervakningen av arbetet helt försummas. Presumptionsregeln ska sålunda i allmänhet inte tillämpas i fråga om underhålls- och ändringsarbeten, och förslaget ändrar inte heller på grund av detta rättsläget i någon väsentlig grad.

Enligt förslaget grundar sig ledningens ansvar i fråga om underlåtenhet att iaktta god byggnadssed på överträdelse av normer som möjligen hänför sig till ledningens uppgifter, och inte på om god byggnadssed har iakttagits i fråga om detaljer vid byggandet. Därför är ledningens personliga ansvar lindrigare i fråga om underhåll och byggande än bolagets

och aktieägarens ansvar, om vilka det föreskrivs i 2 och 6 §. Förslaget ändrar inte rättsläget till denna del.

Förslaget har för tydlighetens skull utformats så att också skada som orsakas bolaget nämns i momentet, även om det i dessa situationer i regel samtidigt är fråga om överträdelse av den allmänna omsorgsplikt som avses i 1 mom. Dessutom föreskrivs uttryckligen att det för att ansvar ska uppkomma också i sådana fall som avses i momentet förutsetts uppsåt eller oaktsamhet.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs om oaktsamhetspresumtionen. Den som påstår sig ha rätt till skadestånd är vanligen skyldig att påvisa att allmänna förutsättningar för ersättningsansvar, t.ex. oaktsamhet, föreligger. En annan bedömning av situationen är emellertid motiverad om skadan har orsakats genom överträdelse av en bestämmelse i lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen. I så fall kan man — på liknande sätt som t.ex. i fråga om avtalsbrott — utgå från oaktsamhetspresumtionen. Detta innebär att en person som hör till ledningen och har orsakat skada genom överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen i sitt uppdrag måste visa att han eller hon har handlat omsorgsfullt för att undgå ersättningsansvar. Oaktsamhetspresumtionen tillämpas inte på sådan överträdelse av lagen eller bolagsordningen där det inte är fråga om ett ärende som hör till ledningens uppgifter. T.ex. underlåtelse att iakttä god byggnadssed leder inte till oaktsamhetspresumtion, om inte just en skyldighet som enligt god byggnadssed hör till ledningen har åsidosatts eller försumrats. I den gällande lagen finns ingen bestämmelse om oaktsamhetspresumtionen, men i 22 kap. 1 § 3 mom. i aktiebolagslagen finns en uttrycklig bestämmelse som motsvarar förslaget. Förslaget motsvarar också det som framställts om saken i den juridiska litteraturen och det kan också anses motsvara rättspraxis.

Oaktsamhetspresumtionen tillämpas inte på situationer där endast de allmänna principerna i 1 kap. har åsidosatts. Om oaktsamhetspresumtionen tillämpas på denna grund skulle detta med beaktande av principernas allmänna utformning leda till ett allt för strängt resultat med tanke på bolagsledningens an-

svar. Det kan emellertid konstateras att en överträdelse av bestämmelser i de övriga kapitlen i lagen om bostadsaktiebolag eller i bolagsordningen ofta samtidigt strider mot de i 1 kap. nämnda principerna, vilket inte hindrar att oaktsamhetspresumtionen tillämpas på situationen.

Också om bolaget, en aktieägare eller någon annan har orsakats ersättningsbar skada genom en rättshandling eller något annat jämförbart arrangemang som har vidtagits till förmån för någon som står bolaget nära, kan man utgå från att det åtminstone är fråga om oaktsamt förfarande. Ett sådant annat arrangemang kan till exempel vara att bolagets fordran inte drivs in. Situationer av detta slag skiljer sig väsentligen från sådana beslutssituationer som hör till bolagets sedvanliga verksamhet och där en viktig utgångspunkt är att skadeorsaken inte är oaktsamhet, trots att beslutet vid en bedömning i efterhand visar sig vara ekonomiskt ofördelaktigt från bolagets synpunkt. Tillämpningen av bestämmelsen förutsätter inte att syftet bevisligen varit att ge någon som står bolaget nära en fördel, utan det räcker att åtgärden enligt en objektiv bedömning har skett till förmån för någon som står bolaget nära. En definition av en person som står bolaget nära finns i lagförslagens 11 kap. 8 §.

I momentet avses endast s.k. normal oaktsamhet. Om den skadelidande påstår att en skada som har orsakats genom överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen har orsakats uppsåtligt eller av grov oaktsamhet, är utgångspunkten den att den skadelidande är skyldig att bevisa sitt påstående. Detta kan ha betydelse med tanke på jämkning av skadeståndsbeloppet. Detta moment påverkar inte heller bedömningen av ledningens straffrättsliga ansvar.

Någon motsvarande presumtion tillämpas inte på andra villkor för skadestånd, varför den skadelidande måste påvisa skadan som uppkommit och orsakssambandet i enlighet med de allmänna reglerna.

I samband med beredningen av propositionen bedömdes behovet att avvika från ansvarsregleringen i aktiebolagslagen på det sättet att lagen om bostadsaktiebolag inte skulle innehålla bestämmelser om oaktsamhetspresumtionen. Att regeln om oaktsam-

hetspresumtion inte tas med i lagen ändrar nästan inte alls rättsläget i praktiken, eftersom det föreskrivs om presumtionsregeln i den allmänna aktiebolagslagen och det i den juridiska litteraturen redan nu har ansetts att t.ex. överträdelse av en norm inverkar på fördelningen av bevisbördan motsvarande en schematisk bestämmelse t.ex. i sådana fall då skadestånd krävs på basis av överträdelse av en bolagsrättslig norm. Avsaknaden av en bestämmelse om oaktsamhetspresumtion som motsvarar nuvarande rättspraxis skulle göra lagen om bostadsaktiebolag mindre informativ med tanke på de lekmän som verkar i bolagen. Det är nödvändigt att föreskriva om presumtionsbestämmelsen också för att klargöra att det är skäl att också inom bostadsaktiebolag fästa uppmärksamhet vid den rättspraxis som utvecklas och den juridiska litteratur som ges ut i fråga om aktiebolag.

I praktiken skärper tillämpningen av presumtionsregeln inte bolagsledningens ansvar, eftersom det t.ex. i fråga om underhålls ansvar kan vara fråga om sådan överträdelse av en norm som leder till tillämpning av presumptionen endast om kraven i fråga om ordnandet av underhållet grundar sig på en bolagsordning som hör till ledningens uppgifter, ett bolagsbeslut, en myndighetsnorm eller sådan etablerad praxis som allmänt tillämpas i motsvarande bolag och är tillräckligt entydig och som aktieägarna kan förmoda att tillämpas också utan ett uttryckligt beslut av bolaget. Presumtionsregeln tillämpas sålunda inte endast på den grunden att det i efterhand bedöms att en skada hade kunnat undvikas genom underhållsåtgärder.

I 4 mom. föreskrivs om disponentens ansvar i sådana fall där en disponentsammanslutning har valts till disponent. Då tillämpas bestämmelserna om disponentens ansvar i detta kapitel också på den huvudsansvariga disponentens ansvar. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen. Det är nödvändigt att föreskriva om den huvudsansvarige disponentens ansvar för att man enligt 7 kap. 20 och 21 § också kan utse en juridisk person till disponent, som ska utse en fysisk person till huvudsansvarig disponent.

Paragrafen motsvarar 22 kap. 1 § i aktiebolagslagen med den skillnaden att man i för-

slaget även har beaktat möjligheten att utse en disponentsammanslutning. En juridisk person kan inte väljas till verkställande direktör.

2 §. *Aktieägares skadeståndsskyldighet.* Paragrafens 1 mom. stämmer överens med 15 kap. 3 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. 9 punkten i den gällande lagen, utom i det avseendet att det för uppkomsten av ersättningsansvar enligt förslaget inte förutsätts att skadan genom medverkan till överträdelse av aktiebolagslagen eller bolagsordningen har orsakats uppsåtligt eller av grov oaktsamhet, utan det räcker med enbart oaktsamhet. Ändringen behandlas ovan i den allmänna motiveringen.

Även om en aktieägare enligt förslaget kan bli ersättningsskyldig redan på grund av oaktsamhet, leder det i praktiken inte i allmänhet till ett strängare ansvar än för närvarande eftersom det inte krävs att aktieägaren är särskilt aktiv eller har särskild kunskap om bolagets angelägenheter, såsom om de underhålls- eller ändringsarbeten som bolagsstämman fattar beslut om. Aktieägares ansvar för byggnadsarbete de utfört kan redan nu baseras på skadeståndslagen eller avtalsrättsliga principer enligt vilka ansvar kan uppkomma också på grund av lindrig oaktsamhet. Förslaget innebär således inte i praktiken en skärpning av aktieägarens ansvar.

Vid bedömningen av om en aktieägare handlat oaktsamt måste man emellertid också i övrigt alltid beakta i vilken utsträckning denne kan förutsättas vara insatt i bolagets verksamhet. T.ex. när det är fråga om den största aktieägaren som aktivt utövar inflytande är det ofta motiverat att bedöma eventuell oaktsamhet och sålunda bl.a. skyldigheten att känna till lagens och bolagsordningens innehåll samt bolagets angelägenheter på ungefär samma sätt som i fråga om en styrelseledamot eller någon annan person som hör till bolagets ledning. Det är därför mycket sällsynt att ansvar uppstår på den här grunden i fråga om en aktieägare i ett bostadsaktiebolag.

Såsom det framgår av paragrafens ordalydelse kan en aktieägares ansvar fortfarande också baseras på den omständigheten att aktieägaren på något annat sätt än genom sin

verksamhet på bolagsstämman medverkar till överträdelse av aktiebolagslagen eller bolagsordningen (se RP 27/1977 rd, s. 111). Som ett typiskt exempel kan nämnas att en aktieägare förmår styrelsen att handla lagstridigt, t.ex. i strid med likställighetsprincipen som framgår av 1 kap. 10 §. Medverkan innebär i allmänhet aktiv medveten verksamhet i strid med lagen om bostadsaktiebolag. Undantagsvis kan det också handla om medveten passivitet t.ex. i sådana fall där aktieägare på bolagsstämman vägrar att vidta åtgärder för underhållsarbeten som klart ankommer på bolaget och försummelsen av reparationsarbeten förorsakar en annan aktieägare skada.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om oaktsamhetspresumtionen i det fall att en aktieägare har orsakat skada genom överträdelse av en bestämmelse om underhållsansvar eller ändringsarbete i lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen. Aktieägarens ansvar i fråga om utförandet av underhålls- eller ändringsarbeten och därmed t.ex. brott mot god byggnadssed motsvarar bolagets skadeståndsansvar enligt 6 §. Aktieägarens ansvar är till denna del mera omfattande än ledningens ansvar enligt 1 §, vilket endast gäller ledningens uppgifter och inte överträdelse av enskilda normer gällande byggande. Enligt oaktsamhetspresumtionen gällande aktieägare ansvarar aktieägare för skador som uppkommit till följd av överträdelse av bestämmelser om underhålls- och ändringsarbeten, om de inte visar att de har handlat omsorgsfullt. På basis av bestämmelserna i lagens 4 och 5 kap. ska aktieägaren se till att en självständig entreprenör som är aktieägarens avtalspart iakttar god byggnadssed också för att säkerställa att arbetet inte orsakar bolaget eller övriga aktieägare skada. Aktieägaren ska se till att byggnadsarbetet planeras, avtals, genomförs och övervakas så, att det inte orsakar bolaget eller övriga aktieägare skada. En aktieägare som inte agerar på detta sätt kan bli ansvarig också för skador som den egna avtalsparten, dvs. den som utfört arbetet, har orsakat, om skadorna har uppstått till följd av överträdelse av bestämmelserna om underhålls- och ändringsarbete, t.ex. god byggnadssed. En annan aktieägare som lidit skada av det arbete som aktieägaren låtit ut-

föra eller bolaget har rätt till skadestånd på basis av skadeståndslagen av den som orsakat skadan och eventuellt på basis av denna lag av den aktieägare som låtit utföra arbetet, om denne själv har varit oaktsam. En oaktsam aktieägare kan också bli skyldig att ersätta följdskador till en sakskada, som t.ex. kostnaderna för att en annan aktieägare tillfälligt måste bo någon annanstans, om dessa olägenheter står i orsakssamband med överträdelsen av bestämmelserna om underhåll och ändringsarbeten. Av skadeståndsrättens allmänna principer följer att som materiell skada för en aktieägare även anses skada på ett föremål som denne besitter. Eftersom aktieägaren får nytta av sitt underhålls- och ändringsarbete är det inte skäl att begränsa aktieägarens ansvar mera än bolagets. Också det att skadan har förorsakats genom åtgärder till förmån för en person som står bolaget nära ger anledning att anta att aktieägaren handlat oaktsamt på motsvarande sätt som vid bedömning av ledningens ansvar enligt kapitlets 1 § 3 mom. Skadestandsfrågor behandlas dessutom i 4 kap. vad gäller underhåll och i 5 kap. vad gäller ändringsarbeten.

Med stöd av det underhållsansvar som avses i 4 kap. 3 § ska aktieägare omsorgsfullt sköta de lokaler som de besitter. Aktieägaren ska sålunda iaktta sedvanlig omsorg t.ex. i fråga om användningen av vattenanordningar som medför skaderisker, såsom tvättmaskiner, vattensängar och stora akvarier. Skyldigheten att sköta lägenheten gäller också då en lägenhet lämnas tom. En lägenhet som lämnats tom för en lång tid utan någon som helst tillsyn är i allmänhet ett tecken på att aktieägaren agerar vårdslöst. I allmänhet kan aktieägaren förlita sig på att någon annan invånare i lägenheten, vanligtvis en hyresgäst, omsorgsfullt sköter lägenheten. Om aktieägaren däremot har meddelats att hyresgästen uppför sig olämpligt i lägenheten eller aktieägaren har någon annan grundad anledning att misstänka att lägenheten sköts på ett olämpligt sätt, kan aktieägaren vara skyldig att mera aktivt följa med lägenhetens skick och användning.

Å andra sidan tillämpas inte oaktsamhetspresumtionen på ersättning av en skada som uppkommit genom överträdelse av andra bestämmelser i lagen eller andra bolagsord-

ningsbestämmelser. Oaktshetspresumtionen tillämpas t.ex. inte då aktieägaren har deltagit i bolagsstämans beslutsfattande om det ändringsarbete som orsakat skadan, eller då aktieägaren har försummat att betala det bolagsvederlag som grundar sig på bolagsordningen. Det föreslås att oaktshetspresumtionens tillämpningsområde begränsas, eftersom det med tanke på beslutsfattandet inom bolaget kan vara motiverat att bedöma olika aktieägares oaktshet på mycket olika sätt: i detta avseende kan man sinsemellan jämföra en enskild aktieägare i ett bostadsaktiebolag som har ett stort antal aktieägare med majoritetsaktieägaren som aktivt utövar sin bestämmanderätt i ett litet bostadsaktiebolag. Frågan om huruvida deltagande i ett stämmobeslut som strider mot lagen om bostadsaktiebolag kan antas ha skett av oaktshet måste sålunda avgöras i det enskilda fallet enligt allmänna principer och med beaktande av bl.a. vilken typ av aktieägare det är fråga om.

Aktieägarens skadeståndsansvar i fråga om underhålls- och ändringsarbeten har också behandlats i motiveringen till 4 och 5 kap. om underhåll och ändringsarbeten.

Den särskilda bestämmelsen i 3 mom. tillämpas när en aktieägare orsakar skada på en konstruktion eller utrustning som bolaget ansvarar för med följderna att en lägenhet som besitts av en annan aktieägare skadas invändigt eller att dess konstruktioner skadas. I sådana fall ska bolaget reparera de skadade konstruktionerna, utrustningarna och ytorna i den andra aktieägarens lägenhet på det sätt som motsvarar underhållsskyldigheten. Med stöd av denna paragraf kan bolaget kräva ersättning av den som orsakat skadan för de kostnader som uppstått på detta sätt. Den som orsakat skadan kan bestrida grunden för ansvaret och kravet gällande skadans omfattning i enlighet med allmänna rättsnormer.

I bolagen har man i praktiken ofta tillämpat principer som motsvarar bolagets underhållsskyldighet för att reparera konstruktioner och ytbeläggningar i en annan aktieägarens lägenhet även om det inte är meningen att underhållsbestämmelserna ska tillämpas då en annan aktieägare har orsakat reparationsbehovet. Förslaget motsvarar sålunda en redan bekant bolagspraxis som ansetts fungera väl.

Avsikten med specialbestämmelsen om ansvarsfördelningen är att öka boendetryggheten för aktieägare i bostadsaktiebolag så att en enskild aktieägare inte kontinuerligt måste följa med och bedöma andra aktieägares boendevanor och betalningsförmåga för att det är risk för att den egna bostaden skadas på grund av grannens agerande eller försummelser. Avsikten med förslaget är också att klargöra förhållandet mellan bolagets underhållsansvar och aktieägarens skadeståndsansvar.

Paragrafen avviker från 22 kap. 2 § i aktiebolagslagen på det sättet att oaktshetspresumtionen enligt förslaget även ska tillämpas på en skada som har förorsakats genom överträdelse av denna lags bestämmelser om aktieägarens underhållsansvar och ändringsarbeten. De rättigheter och skyldigheter som en aktieägare i ett bostadsaktiebolag har med stöd av lagen är betydligt mera omfattande, och utövandet och uppfyllandet av dem har reglerats betydligt mera detaljerat än vad som bestäms i aktiebolagslagen om vanliga aktiebolag och deras aktieägare. Man kan säga att de rättigheter och skyldigheter som en aktieägare i ett bostadsaktiebolag har till betydande delar motsvarar bolagets rättigheter och skyldigheter då man ser till hur aktieägarens felaktiga handlingar och försummelser kan inverka på bolagets och andra aktieägares situation.

Aktiebolagslagen innehåller av förståeliga skäl inga specialbestämmelser om samordning av aktieägarens skadeståndsansvar och bolagets underhållsansvar som skulle motsvara 3 mom. i den föreslagna paragrafen.

Vid beredningen av förslaget övervägde man en specialbestämmelse för situationer där en aktieägare som orsakat en skada kräver att bolaget på basis av underhållsansvaret ska reparera skador i aktieägarens egen lägenhet. Det lades fram ett förslag där bolaget i en sådan situation kan vägra att genomföra underhållet ända tills aktieägaren i fråga har ersatt bolaget för skadan. I praktiken har de som orsakat skada kunnat kräva reparation av sin lägenhet innan de själv ersätter den skada de orsakat. Å andra sidan kan det medföra olägenhet också för andra aktieägare eller för bolagets byggnader om bolagets underhållsåtgärder skjuts upp. Användningen av en lä-

genhet trots eventuellt användningsförbud kan också leda till nya skador. Av de sistnämnda orsakerna föreslås ingen specialbestämmelse om att underhållsskyldigheten skjuts upp då en aktieägare har orsakat en skada. Bestämmelser om bolagets underhållsskyldighet när det gäller att återuppbygga en lägenhet invändigt i en sådan situation finns i 4 kap.

3 §. Stämмоорdförändens skadeståndsskyldighet. I den gällande lagen finns ingen uttrycklig bestämmelse om stämмоорdförändens skadeståndsansvar. Enligt förarbetena (RP 27/1977 rd s. 111) till 15 kap. 3 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. 9 punkten i den gällande lagen, kan bestämmelsen tillämpas också på en stämмоорdförande som inte är aktieägare. Lagens ordalydelse stöder inte ett sådant antagande. I den juridiska litteraturen har olika åsikter förts fram om grunderna för stämмоорdförändens ansvar. Grunderna har inte ansetts vara entydiga. Av denna anledning föreslås att det uttryckligen föreskrivs i paragrafen att också bolagsstämmans ordförande är skyldig att ersätta skada som han eller hon i sitt uppdrag genom överträdelse av aktiebolagslagen eller bolagsordningen uppsåtligt eller av oaktsamhet har orsakat bolaget, en aktieägare eller någon annan. Det ansvar som föreslås för stämмоорdföranden skapar klarhet i det rådande rättsläget. Ordförändens ansvar kan endast basera sig på att ett beslut inte har fattats i riktig ordning eller att ordföranden annars har låtit bli att uppfylla en skyldighet som han eller hon enligt lagen eller bolagsordningen har, t.ex. uppgörande, underskrift eller framläggande av protokoll. Ordföranden är sålunda i princip inte ansvarig för beslutens innehåll, dvs. för att de riktiga i sak, som t.ex. att de inte strider mot likställighetsprincipen. Bedömningen av oaktsamheten ska naturligtvis beakta vilken typ av ordförande det är fråga om. Ordförändens ställning kan variera avsevärt i olika fall, t.ex. när det är fråga om en liten aktieägare som tar emot uppdraget på en bolagsstämma jämfört med en advokat som sköter uppdraget professionellt. Bestämmelsen utesluter inte heller den möjligheten att stämмоорdföranden kan bli skadeståndsansvarig på någon

annan grund, t.ex. enligt ett uppdragsavtal med bolaget.

Paragrafen stämmer överens med 22 kap. 3 § i aktiebolagslagen.

4 §. Revisorers skadeståndsskyldighet. I denna paragraf föreslås en hänvisning till vad som i 51 § i revisionslagen föreskrivs om revisorers skadeståndsskyldighet. Paragrafen stämmer överens med 22 kap. 4 § i aktiebolagslagen.

5 §. Verksamhetsgranskarens skadeståndsskyldighet. I denna paragraf föreslås bestämmelser om verksamhetsgranskarens skadeståndsskyldighet. I 1 mom. bestäms om grunderna för verksamhetsgranskarens skadeståndsskyldighet i princip på motsvarande sätt som det i 51 § i revisionslagen bestäms om revisorers ansvar och i 1 § 1 och 2 mom. om skadeståndsansvar för dem som hör till bolagets ledning. Verksamhetsgranskarnas ansvar gäller endast verksamhetsgranskarens uppgifter. Hur ansvaret begränsas till en persons uppgifter beskrivs i motiveringen till 1 § i fråga om ledningens ansvar.

Som en allmän måttstock vid bedömningen av en verksamhetsgranskarens oaktsamhet ska man använda ett sådant allmänt lekmanngranskningssätt och sådan omsorg som man kan förvänta sig av en person som inte är revisor till yrket. Om verksamhetsgranskaren har särskilda kunskaper som hänför sig till revisionsuppdraget, beaktas detta i enlighet med allmänna principer då verksamhetsgranskarens ansvar bedöms i en enskild situation. På en granskning av verksamheten som utförts av en revisor tillämpas inte bestämmelserna om revision, såsom de bestämmelser i revisionslagen som gäller revisorns ansvar.

Med tiden blir innehållet i verksamhetsgranskningen vedertaget så att en god verksamhetsgranskningssed som ska användas som måttstock vid bedömningen av omsorgen preciseras. Vid fastställandet av god verksamhetsgranskningssed beaktas i enlighet med allmänna principer även de rekommendationer som allmänt har tillämpats inom branschen och som t.ex. kan ges av organisationer som representerar bostadsaktiebolag.

I 2 mom. föreskrivs på motsvarande sätt om oaktsamhetspresumtionen som i 1 § 3 mom.

gällande ledningen. Verksamhetsgranskarens oaktksamhetsansvar kan i hög grad jämföras med det oaktksamhetsansvar som ankommer på bolagets ledning och som behandlas i motiveringen till 1 § 3 mom. För verksamhetsgranskarens del finns det dock inte behov att föreskriva om åtgärder som ska vidtas till förmån för närståendekretsen eftersom det över huvudtaget inte hör till verksamhetsgranskarens uppgifter att göra upp rättshandlingar som är bindande för bolaget.

Det finns inget behov av att schematiskt begränsa oaktksamhetsansvaret eftersom de krav som ställs på bostadsaktiebolagens verksamhetsgranskare till följd av allmänna bolagsrättsliga principer för förvaltningen i praktiken är mildare än t.ex. revisorns ansvar. I praktiken kan bolagen på grund av sina ekonomiska begränsningar oftast inte förtsätta att verksamhetsgranskaren gör någon tidsmässigt stor satsning i förhållande till uppdraget, inte heller att han eller hon har uttrycklig yrkeskunskap. Detta har konsekvenser i fråga om uppkomsten av skadeståndsansvar vid bedömningen av det omsorgskrav som ställs på verksamhetsgranskare. Ansvar uppkommer inte om en verksamhetsgranskare har handlat omsorgsfullt i jämförelse med bostadsaktiebolagens normala verksamhetsgranskningssed. Också nivån på verksamhetsgranskarens personliga kunnande har betydelse vid bedömningen av uppkomsten av skadeståndsansvar, även om någon särskild yrkeskunskap inte krävs av verksamhetsgranskaren. Den omsorg som krävs av en revisor som är verksamhetsgranskare vid ett större bostadsaktiebolag ska bedömas på ett annat sätt än den omsorg som krävs av ett litet bostadsaktiebolags verksamhetsgranskare. Om verksamhetsgranskaren är en revisor eller någon annan expert på ekonomisk förvaltning, kan av honom eller henne i enlighet med skadeståndsrättens allmänna principer förutsättas större kunnande och omsorg än i genomsnitt, även om på verksamhetsgranskningen inte tillämpas till exempel de bestämmelser och andra normer som gäller för revision.

6 §. Bolagets skadeståndsskyldighet. I 1 mom. föreslås bestämmelser om bolagets skyldighet att ersätta skada som bolaget genom att medverka till överträdelse av lagen

eller bolagsordningen uppsåtligen eller av oaktksamhet har orsakat en aktieägare eller någon annan.

Bestämmelsen tillämpas på ersättande av skador som orsakats av försummelse eller felaktigt uppfyllande av underhållsskyldigheten enligt denna lag, såsom av ett misslyckat reparationsarbete. Bestämmelsen tillämpas också då ett bolags rätt att utföra ändringsarbeten enligt denna lag har missbrukats så att t.ex. ett misslyckat ändringsarbete orsakar skada för en aktieägare. Bolagets ansvar i fråga om underhålls- och ändringsarbeten är likadant som aktieägarens ansvar vid överträdelse av de bestämmelser om underhålls- och ändringsarbeten som finns i 2 § 2 mom., dvs. mera omfattande än ledningens ansvar. Enligt oaktksamhetspresumtionen 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 lagens 4 och 5 kap. 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, dvs. den som utfört arbetet, har orsakat, om skadorna har uppstått till följd av överträdelse av bestämmelserna om underhålls- och ändringsarbete, t.ex. 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 denna lag av det bolag som låtit utföra arbetet, om bolaget har varit oaktamt. Ett oaktamt bolag kan också bli skyldigt att ersätta följdskador till en sakskada, som t.ex. 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 denna paragraf. 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, t.ex. om en bolagsrepresentant orsakar en aktieägare eller en utomstående skada genom försumelse eller åtgärder som strider mot denna lag. Bestämmelsen kan tillämpas t.ex. 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 representant för eller anställd vid bolaget, kan bolaget med stöd av 1 eller 2 § eller skadeståndslagen ha rätt att kräva ersättning för skadan av personen i fråga.

Om skadan har orsakats genom överträdelse av denna lag eller bolagsordningen, anses skadan enligt det föreslagna 2 mom. ha orsakats genom oaktsamhet, om inte bolaget visar att det har handlat omsorgsfullt.

7 §. Jämkning och fördelning av skadeståndsansvar. I 1 mom. i denna paragraf föreslås en hänvisningsbestämmelse som stämmer överens med 15 kap. 4 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen, enligt vilken det som i skadeståndslagen föreskrivs om jämkning av skadestånd och fördelning av skadeståndsansvar mellan två eller flera ersättningsskyldiga är gällande. Jämknings- och fördelningsbestämmelserna tillämpas också på bolagets skadeståndsansvar.

I 2 mom. konstateras att den som lider skada själv ska vidta åtgärder i förväg för att begränsa skadan. Försummas dessa åtgärder får den skadelidande stå för en motsvarande del

av skadan. Momentet motsvarar de allmänna principerna inom skadeståndsrätten.

Paragrafen motsvarar 22 kap. 5 § i aktiebolagslagen i fråga om personer i ett bolags ledning, aktieägare och revisorer.

8 §. Beslutsfattandet i bolaget. Utgångspunkten för den föreslagna bestämmelsen är i enlighet med de allmänna principerna om bolagets interna fördelning av befogenheter att bolagsstämman i princip också beslutar om väckande av skadeståndstalan enligt detta kapitel eller revisionslagens 51 § och likaså om alla andra frågor som gäller bolagets rätt till skadestånd. Bestämmelsen motsvarar den första meningen i 15 kap. 5 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisningsbestämmelse i den gällande lagen och enligt vilken det i regel är bolagsstämman som beslutar om väckande av skadeståndstalan. På motsvarande sätt som enligt den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen i den gällande lagen, kan styrelsen för ett bostadsaktiebolag enligt förslaget dock besluta om väckande av skadeståndstalan som grundar sig på en straffbar gärning.

Bolagsstämman avgör ärendet på normalt sätt, vilket innebär att ärendet bl.a. ska nämnas i stämmokallelsen. I lagförslagets 6 kap. 6 § föreskrivs om aktieägarens rätt att få ett ärende behandlat på bolagsstämman. Också styrelsen kan få ett ärende upptaget till behandling på stämman, vilket ofta kan ligga i styrelsens eget intresse.

Det är skäl att notera att en aktieägare enligt 6 kap. 15 § och en styrelseledamot enligt 7 kap. 4 § är jävigt att besluta om sin egen skadeståndsskyldighet gentemot bolaget. Om däremot företrädare för bolaget på bolagets vägnar har ingått ett avtal med den ersättningsskyldige, ska avtalets bindande verkan bedömas i enlighet med 7 kap. 25 § i lagförslaget. Avtal som innebär att den skadeståndsskyldige utan grund befrias från ansvar är i regel inte bindande för bolaget. Framförallt minoritetsaktieägare skyddas dessutom enligt kapitlets 9 § genom rätten att föra skadeståndstalan för bolagets räkning.

Paragrafens 2 mom. motsvarar i sak 15 kap. 5 § 2 och 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hän-

visningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen. I allmänhet kan bolagsstämman på nytt ta upp t.ex. ett skadeståndsärendet till behandling och fatta ett beslut som avviker från det tidigare. Bolagsstämmans beslut om beviljande av ansvarsfrihet har emellertid vedertaget betraktats som ett avgörande som innebär att den ersättningsskyldige slutgiltigt befrias från ansvar. Enligt det moment som det här är fråga om kommer ett beslut om ansvarsfrihet inte heller i framtiden att hindra att ett bolag väcker skadeståndstalan, om bolagsstämman inte för beslutsfattandet har fått väsentligen riktiga och tillräckliga uppgifter om det beslut eller den åtgärd som ligger till grund för skadeståndsskyldigheten. Uttrycket ”fullständiga uppgifter” som används i 15 kap. 5 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag har ersatts med uttrycket ”tillräckliga uppgifter”, som bättre motsvarar syftet med bestämmelsen.

Ett beslut om ansvarsfrihet kommer enligt förslaget inte heller att vara bindande för konkursboet eller för en sådan utredare som avses i lagen om företagssanering, om bolaget har försatts i konkurs eller om saneringsförfarande har inletts på en ansökan som gjorts inom två år från beslutet. Bestämmelsen stämmer i stort sett överens med den gällande lagen. Talerätten begränsas emellertid också i detta fall av att talan alltid ska väckas inom den tid som anges i kapitlets 10 §.

9 §. Aktieägares rätt att föra talan för bolaget. I denna paragraf föreskrivs om aktieägarnas talerätt då bolaget har orsakats skada. Om bolaget orsakas skada innebär detta ofta att aktieägarna orsakas s.k. indirekt skada. Härmed avses att den skada som orsakas bolaget också drabbar aktieägarna genom att värdet av deras aktieinnehav sjunker.

Utgångspunkten är den att ersättningen för skada som orsakats bolaget tillfaller bolaget, vilket innebär att också aktieägarnas indirekta skador kompenseras. Ett bolags förvaltningsorgan är emellertid inte alltid villiga att driva ersättningsanspråk, även om det vore klart förenligt med bolagets intresse. Som exempel kan nämnas den situationen att en åtgärd som skadat bolaget har gynnat majoritetsaktieägare i bolaget, eller den situationen att ett skadeståndsanspråk riktas mot en ma-

ajoritetsaktieägare eller en närstående till en majoritetsaktieägare.

Enligt 15 kap. 6 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen, har aktieägare med en kvalificerad minoritet av bolagets aktier — i regel en tiondel — rätt att föra talan för bolaget ifall bolagsstämman har beslutat att inte väcka skadeståndstalan eller inte har fattat ett beslut om saken inom utsatt tid. Någon motsvarande rätt har för närvarande inte över huvud taget en sådan enskild aktieägare som inte uppfyller de ifrågavarande kraven på kvalificerad minoritet. Enligt vedertagen rättspraxis har däremot en enskild aktieägare med stöd av 15 kap. 1 § i den gamla lagen om aktiebolag rätt att kräva ersättning för indirekt skada direkt för egen del om han har ”ett särskilt behov av rättsskydd” (HD 2000:89).

Det nuvarande rättsläget kan på det hela taget anses vara inkonsekvent. Det ovan nämnda kravet på särskilt behov av rättsskydd kan också anses vara diffust. Vissa svårlösta problem på grund av eventuella dubbla ersättningsanspråk kan emellertid uppstå då ersättning för samma skada kan krävas dels så att den tillfaller bolaget och under vissa förutsättningar också så att den direkt tillfaller en aktieägare. Åtminstone i det fallet att aktieägaren schematiskt tilldöms ersättning för den andel av bolagets skada som motsvarar aktieägarens aktieinnehav, kan detta äventyra också de rättigheter som tillkommer bolagets borgenärer.

På grund av de sist nämnda problemen föreslås det att en aktieägare inte längre ska ha rätt att själv direkt få ersättning för en indirekt skada. Aktieägarnas rätt att föra skadeståndstalan för bolaget föreslås däremot bli utvidgad. Även om utgångspunkten är den att bolagsstämman med iakttagande av majoritetsprincipen beslutar om eventuella skadeståndsanspråk, faller det sig naturligt att avvika från detta förfarande i sådana fall då en underlåtelse att framställa skadeståndsanspråk skulle kränka likställighetsprincipen enligt 1 kap. 10 §, som generellt begränsar bolagsorganens maktutövning. Enligt förslaget kan en enskild aktieägare då oberoende av storleken av sitt aktieinnehav ha rätt att i

sitt eget namn föra en skadeståndstalan för bolagets räkning.

Eftersom en eventuell ersättning kommer bolagets samtliga aktieägare och borgenärer till godo och eftersom käranden själv svarar för rättegångskostnaderna om käranden förlorar målet, kommer den föreslagna bestämmelsen inte att locka aktieägarna att i onödan driva processer som skadar bolaget. Snarare förhåller det sig så att det med tanke på aktieägarnas rättsskydd de facto inte kommer att vara särskilt intressant att väcka talan enbart till förmån för bolaget. I en typisk situation där majoritetsaktieägarna utövar sin bestämmanderätt på ett sådant sätt att en minoritetsaktieägare i praktiken inte har någon nytta av skadestånd som tilldöms bolaget, har minoritetsaktieägaren emellertid i regel rätt att få sina aktier inlösta med stöd av bestämmelserna i 25 kap. i lagförslaget. Detta innebär att den indirekta skada som orsakats aktieägaren kan beaktas i lösenbeloppet.

Paragrafen stämmer överens med 22 kap. 7 § i aktiebolagslagen.

I paragrafens 1 mom. föreskrivs om de allmänna förutsättningarna för aktieägarnas talerätt. Bestämmelserna stämmer i stort sett överens med 15 kap. 6 § 1 och 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av 3 § 1 mom. 9 punkten i den gällande lagen, men förslaget är betydligt enklare utformat än den gällande bestämmelsen. Detta sammanhänger delvis med de ändringsförslag i fråga om bolagets beslutsfattande som behandlas ovan i motiveringen till 8 §.

En förutsättning för aktieägarnas talerätt är enligt momentet för det första sannolikheten för att bolaget inte ser till att skadeståndsanspråket drivs. Denna förutsättning kan i vanliga fall inte anses vara uppfylld förrän bolaget har fått vetskap om att det eventuellt har rätt till skadestånd. Om ärendet på begäran av en aktieägare eller annars har behandlats på bolagsstämman och denna t.ex. har beviljat ansvarsfrihet eller annars beslutat att inte framställa skadeståndsanspråk, är det klart att förutsättningen är uppfylld. Förutsättningen uppfylls likaså i allmänhet i det fall att bolagsstämman eller styrelsen har beslutat att inte vidta åtgärder för att framställa skadeståndsanspråk. I situationer där bolaget

åtminstone inte tills vidare har fattat något beslut om saken, ska sannolikheten för att bolaget kommer att framställa skadeståndsanspråk bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Denna förutsättning kan i undantagsfall uppfyllas trots att bolaget har beslutat framställa skadeståndsanspråk, om beslutet sannolikt endast är skenbart och verkställandet av det sannolikt kommer att urvattnas, eller om det är sannolikt att bolaget och svaranden genom att samarbeta under rättegången försöker undvika ersättningsansvar. För jämförelsens skull kan det nämnas att en aktieägare i avgörandet HD 1995:213 i en situation som denna beviljades rätt att intervjua i en rättegång som gällde bolaget.

Förutsättningen ska bedömas utgående från situationen vid den tidpunkt då talan väcks. Om det då anses osannolikt att bolaget vidtar åtgärder för att framställa skadeståndsanspråk, förlorar aktieägaren inte sin talerätt på grund av att också bolaget senare väcker talan.

Det kan ibland vara svårt för en aktieägare att ta reda på hur bolaget förhåller sig i ett skadeståndsärende, även om aktieägaren frågar styrelsen om dess ståndpunkt i ärendet. Om aktieägaren då väcker en talan som emellertid inte tas upp till prövning, kan det i fråga om skyldigheten att ersätta rättegångskostnaderna vara skäl att tillämpa t.ex. rättegångsbalkens 21 kap. 4 § 2 mom. enligt vilken domstolen kan bestämma att parterna själva ska bära sina rättegångskostnader.

I momentet föreskrivs, vid sidan av den nämnda sannolikhetsförutsättningen, om alternativa tilläggsförutsättningar för förande av talan. Enligt momentets 1 punkt är en förutsättning att kärandena innehar minst en tiondel av samtliga aktier. I förslaget ingår inte den gällande lagens invecklade bestämmelser om beräkning av kvalificerad minoritet vid den bolagsstämma som behandlar ersättningsärendet.

Också när det gäller beräkningen av den kvalificerade minoriteten är tidpunkten då talan väcks avgörande. Om en aktieägare t.ex. avstår från talan kan de övriga aktieägare som väckt talan, liksom för närvarande, fortfarande driva minoritetstalan. De förlorar inte heller sin talerätt på grund av t.ex. den

omständigheten att en del av kändens aktier säljs under behandlingen av ärendet.

Förutom i det fall att kravet på kvalificerad minoritet enligt 1 punkten är uppfyllt har en aktieägare enligt momentets 2 *punkt* talerätt också om det visas att underlåtelse att driva ett skadeståndsanspråk skulle strida mot likställighetsprincipen enligt 1 kap. 10 §. Talerätten är då inte på det sätt som avses ovan beroende av aktieinnehavets storlek. Känden är emellertid skyldig att visa att bolagets förfarande i ersättningsärendet, t.ex. bolagets beslut att inte väcka talan eller dess uppenbara passivitet, strider mot likställighetsprincipen på det sätt som avses i 1 kap. 10 §. Detta behöver inte särskilt påvisas om kravet på kvalificerad minoritet enligt 1 punkten är uppfyllt.

Utgångspunkten är den att bolagets organ inom ramen för sin normala prövningsrätt får besluta om det är förenligt med bolagets intresse att framställa skadeståndsanspråk. Bolagsstämman kan t.ex. göra den bedömningen att det inte lönar sig att föra talan på grund av osäkerheten om utgången och kostnadsrisken. Bolagsstämman kan också göra den bedömningen att det inte lönar sig att driva ens en klart berättigad talan, med beaktande av kostnadsrisken och sannolikheten för att skadeståndet kan drivas in hos den ersättningskyldige. Bolagets organ är emellertid skyldiga att utöva sin makt inom de gränser som 1 kap. 10 § anger. Om orsaken till att ett skadeståndsanspråk inte framställs inte är att tillgodose bolagets intressen utan förfarandet snarare är ägnat att ge någon, i främsta rummet naturligtvis en ersättningsskyldig, sådan otillbörlig fördel som avses i 1 kap. 10 § på bolagets eller en aktieägares bekostnad, är det motiverat att ge en aktieägare självständig talerätt. Det bör observeras att en kränkning av likställighetsprincipen, sådan den framgår av 1 kap. 10 §, inte förutsätter att det visas att en aktieägare eller en grupp av aktieägare får otillbörlig fördel på en annan aktieägares eller aktieägargrupps bekostnad. En otillbörlig fördel som har beviljats t.ex. en annan person på bolagets bekostnad hör också till bestämmelsens tillämpningsområde. Det är motiverat att likställighetsprincipen utsträcks till att omfatta också dessa situationer, eftersom en bakomliggande orsak också

till denna typ av otillbörliga förfaranden i allmänhet är intressekonflikter mellan aktieägarna. Sådana intressekonflikter behöver emellertid inte särskilt påvisas för att bestämelsen ska kunna tillämpas i en situation som denna.

Även om det i enskilda fall kan vara svårt att bedöma om den omständigheten att talan inte väckts är ägnad att ge någon en "otillbörlig fördel", kan denna förutsättning anses vara exaktare och konsekventare i förhållande till aktiebolagslagens övriga bestämmelser än t.ex. det ovan nämnda, i rättspraxis omfattade kravet på "särskilt behov av rättsskydd". Det är emellertid skäl att understryka att alla typer av fördelar inte är otillbörliga. Utifrån en helhetsbedömning kan det i ett enskilt fall vara förenligt med bolagets intresse att ge en fördel, t.ex. genom att avstå från ett ersättningsanspråk.

Aktieägarna driver talan enligt denna paragraf i eget namn, vilket innebär att de har självständig talerätt parallellt med bolagets och eventuellt med andra aktieägares talerätt. Flera aktieägare eller grupper av aktieägare, eller i vissa fall både bolaget självt och en eller flera aktieägare eller grupper av aktieägare, kan parallellt föra talan om samma skadestånd för bolagets räkning. De processuella problem som orsakas av parallella käromål ska avgöras enligt de allmänna reglerna. Till exempel den omständigheten att en talan har väckts utgör inget hinder för en annan person att väcka talan och en dom som innebär att en kändens talan avvisas är inte heller bindande i förhållande till andra som har rätt att föra talan. En dom som innebär att talan bifalls får däremot rättskraft också gentemot andra som har rätt att föra talan. I enlighet med 18 kap. i rättegångsbalken är det i många fall motiverat att behandla parallella käromål vid samma rättegång.

Paragrafens 2 *mom.* innehåller bestämmelser om rättegångsförfarandet. Bolaget ska i allmänhet beredas tillfälle att bli hört under behandlingen av aktieägarens talan. Detta är motiverat med beaktande av de olägenheter som förändret av talan eventuellt innebär för bolaget och med beaktande av ärendets betydelse för bolaget över huvud taget. Det är viktigt att bolaget hörs, bl.a. för avgörande av om en aktieägares talan ska tas upp till pröv-

ning på de grunder som behandlas ovan. Det är möjligt att bolaget både vill och har behov av att bli hört också annars. Närmast i sådana fall då det är klart att talan inte tas upp till prövning kan det anses vara uppenbart onödigt att höra bolaget.

Den senare delen av momentet stämmer i sak överens med första och andra meningen i 15 kap. 6 § 4 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen. De aktieägare som för talan är i bolagets ställe ansvariga för rättegångskostnaderna. De har emellertid rätt att få sina kostnader ersatta av bolaget i den mån som de medel som vunnits till bolaget räcker för ändamålet. Om aktieägarnas talan bifalls, har de visserligen vanligen rätt att få sina rättegångskostnader ersatta direkt av den skadeståndsskyldige.

I förslaget ingår ingen bestämmelse som motsvarar tredje meningen i 15 kap. 6 § 4 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen, enligt vilken domstolen kan förordna att det till de aktieägare som har väckt talan ska betalas den del som faller på deras aktier av de medel som bolaget vunnit. En sådan bestämmelse leder så som konstateras ovan till problem med dubbla ersättningar och borgenärsskyddet. Aktieägarnas rätt att enligt denna paragraf i lagförslaget föra skadeståndstalan för bolagets räkning garanterar inte ett tillräckligt rättsskydd för aktieägarna i en situation där majoriteten fortgående missbrukar sin makt i bolaget och där de medel som vunnits till bolaget sålunda sannolikt inte är till nytta för den enskilde aktieägaren. I sådana situationer skyddas den enskilde aktieägaren emellertid genom den ovan nämnda möjligheten att få sina aktier inlösta i enlighet med vad som föreskrivs i 25 kap. i lagförslaget.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs att om en ersättningsskyldig genom bolagsstämmans beslut har beviljats ansvarsfrihet, ska talan väckas inom tre månader från bolagsstämmans beslut. Om ett yrkande på särskild granskning har framställts och bifallits vid samma bolagsstämma på det sätt som föreskrivs i 9 kap. 13 §, kan talan emellertid väckas inom tre månader efter att granskningsyttrandet har lagts fram på bolagsstäm-

man eller ansökan om förordnande av en granskare har avslagits. Majoritetsaktieägarna kan inte på bolagets vägnar besluta att avstå från rätten till ersättning och bolagets företrädare har inte behörighet att bestämma om ersättningen på ett sätt som begränsar de rättigheter som i paragrafen föreskrivs till skydd för minoritetsaktieägarna. Sålunda kan t.ex. beviljande av ansvarsfrihet eller ett av bolaget ingånget skadeståndsavtal begränsa endast bolagets rätt att själv kräva ersättning. Efter att bolaget beviljat en eventuell ersättningsskyldig ansvarsfrihet är det emellertid motiverat att snabbt få så fullständig klarhet som möjligt om huruvida en skadeståndstalan kommer att väckas, för att bolaget i enlighet med syftet med beslutet om ansvarsfrihet ska kunna undvika den osäkra situationen att någon eventuellt väcker talan. Därför föreslås det att det för aktieägarnas talerätt i en sådan situation föreskrivs en kort tidsfrist som motsvarar tidsfristen enligt 15 kap. 6 § 3 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen, och som i regel också motsvarar klandertiden för bolagsstämmans beslut.

Momentet gäller endast situationer där den ersättningsskyldige på ett för bolaget bindande sätt har beviljats ansvarsfrihet av bolaget. Av kapitlets 8 § 2 mom. följer att tidsfristen inte gäller situationer där bolagsstämman inte har getts väsentligen riktiga och tillräckliga uppgifter om ett beslut eller en åtgärd som ligger till grund för skadeståndsskyldigheten. Tidsfristen gäller naturligtvis inte heller situationer där ett beslut om ansvarsfrihet är ett i sig ogiltigt beslut eller ogiltigförklaras till följd av en klandertalan.

I paragrafens 4 mom. föreskrivs att en aktieägare inte har rätt till ersättning för skada som orsakats bolaget. Bestämmelsen innebär att en aktieägare inte på det sätt som konstateras ovan själv har direkt rätt till ersättning för s.k. indirekt skada (jfr HD 2000:89). Bestämmelsen hindrar å andra sidan inte en aktieägare att med stöd av kapitlets 1 § 2 mom., 2, 3 eller 5 § eller med stöd av revisionslagens 51 § för egen räkning driva talan för att få ersättning för skada som inte har orsakats bolaget utan som direkt har orsakats aktieägaren. Som exempel kan nämnas den situa-

tionen att aktieägaren till följd av ett fel som bolagsledningen har begått förlorar sin möjlighet att utnyttja lösningsrätt som grundar sig på bolagsordningen eller där en lägenhet som aktieägaren besitter skadas eller användningen av lägenheten förhindras på grund av en skada som orsakats genom överträdelse av denna lags bestämmelser om en annan aktieägars eller bolagets underhållsskyldighet eller byggnadsarbeten. Om bolaget ger missvisande bokslutsinformation eller ett felaktigt disponentintyg kan detta orsaka direkt skada t.ex. för personer som förvärvar aktier i bolaget eller tar emot aktier som säkerhet. Gränsdragningen mellan direkt och indirekt skada, som ofta är klar men i vissa fall tolkbar, ska liksom enligt gällande rätt i sista hand göras i det enskilda fallet, utifrån vilka grunder som återopas i skadeståndstalan.

Den föreslagna paragrafen gäller inte någon annans än aktieägarens rätt att kräva ersättning för indirekt skada. T.ex. en borgenär kan orsakas indirekt skada till följd av att bolaget har orsakats skada, om borgenären av den anledningen inte får betalning för sin fordran. I så fall kan borgenären i princip med stöd av bestämmelserna i det föreslagna kapitlet eller i revisionslagens 51 § ha rätt att föra skadeståndstalan direkt för egen räkning. Bolagets borgenärer orsakas emellertid i praktiken skada närmast om bolaget blir insolvent, då konkursboet ser till att bolagets skadeståndspråk drivs. Problemet med dubbel ersättning aktualiseras inte på samma sätt när det gäller borgenärer som när det gäller aktieägare, eftersom en borgenär som får ersättning för en obetald fordran på ett eller annat sätt ska räkna ersättningen som betalning för skulden. I insolvenslagstiftningen föreskrivs om jämligheten mellan borgenärer.

10 §. Preskription av talerätt. I 15 kap. 7 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. 9 punkten i den gällande lagen, föreskrivs om de tidsfrister inom vilka ersättningstalan ska väckas för bolagets räkning. Tidsfristerna, dvs. för personer i ledningen och för revisorer tre år samt för aktieägare två år, från de i paragrafen angivna tidpunkterna kan vara korta i praktiken och har i vis-

sa fall kunnat leda till slumpmässiga resultat. Från eventuella ersättningsskyldigas synpunkt har tidsfristerna inte heller effektivt undanröjt den osäkerhet som orsakas av risken för att någon väcker skadeståndstalan, eftersom endast den allmänna preskriptionstiden har gällt för andra käromål än sådana som drivs för bolaget, t.ex. käromål som aktieägare och borgenärer driver för sin egen räkning. På denna grund kan preskriptionstiden för en ersättningsfordran också efter förnyandet av preskriptionslagstiftningen vara påfallande lång, eftersom den allmänna preskriptionstiden kan avbrytas formfritt och i fråga om icke-avtalsbaserat skadestånd räknas börja först då den skadelidande har fått eller borde ha fått vetskap om skadan och den ansvarige. Om den som lider skada däremot snabbt får vetskap om skadan och de uppgifter som behövs för att kräva ersättning, är en schematisk tid på fem år för väckande av talan, som enligt aktiebolagslagen, onödigt lång jämfört med tiderna enligt de huvudsakliga bestämmelserna i preskriptionslagen.

Av nämnda skäl föreslås det i 1 och 2 mom. att den gemensamma tid för väckande av talan på tre år som avses i 7 § 1 mom. 3 punkten i preskriptionslagen ska gälla sådan talan som avses i kapitlets 1—3 § och 5—6 § och i revisionslagens 51 §, dock så att talan med avvikelse från 7 § 2 mom. i preskriptionslagen ska väckas senast inom fem år. Med avvikelse från preskriptionslagen är tidsperioden på fem år ovillkorlig och den som lidit skada kan inte avbryta den.

De skäl som anförs ovan i 2 § i samband med behandlingen av aktieägars oaktsamhet talar för att samma tid för väckande av talan ska gälla för aktieägare som för övriga ansvarsskyldiga. Maximitiden på fem år räknas från samma tidpunkter som enligt 15 kap. 7 § 1 mom. i den gamla lagen om aktiebolag som ska tillämpas med stöd av en hänvisningsbestämmelse i den gällande lagen. Stämмоordföranden jämställs i bestämmelsen med aktieägarna. Däremot föreslås inte någon bestämmelse som motsvarar 15 kap. 7 § 2 mom. i den gamla lagen om aktiebolag, enligt vilken konkursboet i sådana situationer som avses i den gamla lagen om aktiebolags 15 kap. 5 § 3 mom. och i det föreslagna ka-

pitlets 7 § 2 mom. skulle ha rätt att väcka talan ännu efter det att bolaget själv inte längre har sådan rätt.

Den allmänna tid för väckande av talan som avses i den föreslagna paragrafen ska tillämpas också på sådana käromål som avses i kapitlets 9 §, för vilka dessutom kan gälla en sådan särskild tid för väckande av talan som avses i 9 § 3 mom.

Momentet motsvarar 22 kap. 8 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

Enligt 3 mom. kan en talan som gäller ersättning av en skada orsakad av bolagets eller en aktieägares underhållsåtgärder, försummelse av underhåll eller ändringsarbete väckas inom den tid som anges i 7 § i preskriptionslagen. Enligt 7 § i preskriptionslagen börjar preskriptionstiden för skadestånd som grundar sig på något annat än ett avtalsförhållande löpa då den skadelidande fick kännedom om eller borde ha känt till skadan och vem som ansvarar för skadan. Preskriptionen av skadestånd ska dock avbrytas innan tio år har förflutit sedan den händelse som ledde till skadan.

Bestämmelserna i momentet hänför sig till aktieägarens och bolagets i 2 § och 6 § fastställda ansvar för en skada som förorsakats genom överträdelse av bestämmelserna om underhållsskyldighet eller ändringsarbeten i denna lag eller bolagsordningen.

Den preskription av ansvaret som avses i 1 mom. och som är bunden till en tid som i sista hand räknas från bokslutsdagen lämpar sig väl för ersättning av sådana skador som i allmänhet på något sätt framgår av bolagsorganens beslut, bokföring eller bokslut som årligen är föremål för revision och behandlas på bolagsstämman.

Felaktigt utförda underhålls- eller ändringsarbeten och försummelse av underhåll framgår dock inte i allmänhet på motsvarande sätt ur bolagets handlingar, och en bedömning av om de vidtagna åtgärderna och organiseringen av underhållet är ändamålsenliga hör inte till revisionsärendena eller till de ärenden som regelbundet behandlas på bolagsstämman. Av dessa skäl lämpar sig bestämmelserna i den allmänna preskriptionslagen i fråga om bolaget och aktieägarna bättre för preskription av det ansvar som hänför sig till underhåll och byggnadsarbeten än

de särskilda preskriptionsbestämmelser i aktiebolagslagen som i första hand har utformats utgående från de behov som uppkommit i sådana aktiebolag som regleras i aktiebolagslagen.

Tillämpningen av den allmänna bestämmelsen i preskriptionslagen medför att preskriptionstiden för ett skadeståndsansvar som grundar sig på ett felaktigt byggnadsarbete eller försummelse av underhållsansvaret förblir oförändrad även om ansvaret grundar sig direkt på lagen om bostadsaktiebolag.

I aktiebolagslagen finns inga bestämmelser som motsvarar detta moment. Aktiebolagslagen har inga bestämmelser som motsvarar bostadsaktiebolagen i fråga om bolagets och aktieägarens rättigheter och skyldigheter i anslutning till bolagets syfte och verksamhet.

11 §. Bestämmelsernas tvingande natur. Även om aktieägarna bör ha omfattande rätt att bestämma om bolagets angelägenheter genom bolagsordningen, talar bl.a. synpunkter som gäller intressegruppernas kostnader för att få fram uppgifter om bolaget för att ett visst kärnområde i aktiebolagslagens rättsskyddssystem, t.ex. i skadeståndsbestämmelserna, ska vara tvingande rätt som inte får åsidosättas genom bestämmelser i bolagsordningen. Någon uttrycklig motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen eller i den gamla lagen om aktiebolag som ska tillämpas med stöd av en hänvisning, men förslaget motsvarar gällande rätt.

I samband med beredningen av propositionen bedömdes behovet av att begränsa bolagets ansvar och ansvaret hos personer som hör till bolagsledningen för lindriga skador som uppstått genom oaktsamhet och som hänför sig till underhållet. Alternativen var att begränsa oaktsamhetsansvaret antingen så att det föreskrivs om begränsningen direkt i lagen (en tvingande bestämmelse eller presumtion) eller så att bestämmelser om begränsning av ansvaret tas in i bolagsordningen. Dessutom övervägdes också en begränsning av bolagets ansvar i fråga om skador motsvarande ett litet belopp.

Om bolagets oaktsamhetsansvar och ansvar för små skador begränsas schematiskt borde man för att vara konsekvent också begränsa aktieägarens ansvar på motsvarande sätt. Det har dock inte framkommit något behov att

begränsa aktieägarens ansvar på detta sätt. Eftersom nivån på det underhållsansvar som förpliktar bolaget och dess aktieägare baserar sig på en etablerad och allmänt känd bostadsaktiebolagspraxis, bestämmelserna i bolagsordningen och beslut av bolaget behövs inte den svårdefinierbara utslutningen av små skador.

Förslaget avviker från aktiebolagslagen, enligt vilken man i bolagsordningen kan begränsa ansvaret hos aktieägare och personer i bolagsledningen för skador som inte orsakats avsiktligt eller med grov oaktsamhet eller genom överträdelse av en dispositiv bestämmelse i denna lag. I aktiebolag kan möjligheten att begränsa ansvaret vara nödvändig för att utomstående sakkunniga och yrkeskunniga personer i styrelsen ska bli styrelseledamöter i ett bolag som idkar riskfylld verksamhet. Något motsvarande behov finns inte i bostadsaktiebolag. Inte heller i aktiebolag gäller begränsningsmöjligheten t.ex. skador som uppkommer genom överträdelse av likställighetsprincipen.

25 kap. **Inlösenkyldighet till följd av missbruk av inflytande**

I detta kapitel föreskrivs om inlösenkyldighet till följd av aktieägars missbruk av inflytande. I den gällande lagen finns inte någon motsvarande bestämmelse som tar modell efter 23 kap. 1 § i aktiebolagslagen. Förslaget har en viktig kompletterande betydelse för aktieägarnas rättsskydd, i synnerhet då en aktieägare systematiskt missbrukar sitt inflytande på ett sätt som gör det svårt eller omöjligt att tillgripa andra rättsmedel. I en sådan här situation kan en aktieägare som blir lidande på grund av missbruket ha svårt att sälja sina aktier till ett sådant gängse pris som aktieägaren skulle få för dem om missbruket inte förekommit. Avsikten är att bestämmelsen ska kunna tillämpas endast då det är problematiskt att tillgripa andra rättsmedel och sälja aktier.

Kapitlet skiljer sig från 23 kap. i aktiebolagslagen på det sättet att en bestämmelse som motsvarar bestämmelsen om hur ett aktiebolag försätts i likvidation i 23 kap. 2 § i aktiebolagslagen inte har ansetts nödvändig i fråga om bostadsaktiebolag.

Enligt förslaget kan inlösenkyldighet påföras en aktieägare som missbrukat sitt inflytande. Detta förfarande är inte förenat med några betydande problem med tanke på likställigheten mellan aktieägarna eller borgenärsskyddet. Eftersom förfarandet att utöver en aktieägars inlösenkyldighet ge också bolaget inlösenkyldighet uppenbarligen inte i någon större utsträckning skulle förbättra den kränkta aktieägarens rättsskydd, föreslås ingen bestämmelse om detta förfarande. Förslaget hindrar emellertid inte bolaget att frivilligt köpa aktier av kändaren till ett pris som motsvarar lösenbeloppet, om de allmänna bestämmelserna tillåter sådant förvärv.

Bestämmelsen i kapitlet motsvarar 23 kap. 1 § i aktiebolagslagen förutom det som i 23 kap. 1 § 3 mom. i aktiebolagslagen föreskrivs om hörande av bolaget, vilket inte behövs i lagen om bostadsaktiebolag. I ett aktiebolag kan det vara nödvändigt att bolaget hörs, eftersom bolaget enligt 23 kap. 2 § i aktiebolagslagen kan försättas i likvidation om de villkor som anges i 1 § är uppfyllda och den aktieägare som har missbrukat sitt inflytande sannolikt inte kommer att uppfylla sin inlösenkyldighet. Då har bolaget stort intresse att också uttala sig i ett ärende som avses i 1 §, eftersom avgörandet av ärendet i ett aktiebolag kan inverka på försättandet av bolaget i likvidation. Eftersom det i lagen om bostadsaktiebolag inte föreslås någon bestämmelse som motsvarar 23 kap. 2 § i aktiebolagslagen om försättande i likvidation, behöver bolaget inte höras i alla fall.

Bolaget kan emellertid bli tvunget att förse domstolen med t.ex. dokument i ett sådant ärende som avses i detta kapitel. Bolagets deltagande i rättegången avgörs då med stöd av allmänna processrättsliga bestämmelser.

1 §. Inlösenkyldighet. Denna paragraf gäller en aktieägars skyldighet att lösa in en annan aktieägars aktier på grund av missbruk av inflytande.

Enligt paragrafens *1 mom.* blir en aktieägare inlösenkyldig om två förutsättningar samtidigt är uppfyllda. Enligt momentets *1 punkt* är en förutsättning att aktieägaren uppsåtligt har missbrukat sitt inflytande i bolaget genom att medverka till ett beslut som strider mot 1 kap. 10 § eller till någon annan överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller

bolagsordningen. För att vara av det slag som avses i paragrafen ska missbruket av inflytande komma till uttryck i att aktieägaren medverkar till en överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen. Bestämmelsen ska med andra ord inte tillämpas t.ex. på överträdelse av avtal mellan aktieägaren och bolaget eller aktieägare emellan.

Medverkan till ett beslut som strider mot likställighetsbestämmelsen i 1 kap. 10 § innebär dels medverkan till ett stämmobeslut som kränker likställigheten och dels bl.a. situationer där en aktieägare i egenskap av styrelseledamot fattar ett beslut som kränker likställigheten eller genom sitt inflytande förmår styrelsen eller någon av dess ledamöter till ett sådant förfarande.

De som har missbrukat sitt inflytande kan åläggas lösningsskyldighet även om de senare har överlämnat sina aktier till någon annan och inte längre under rättegången är aktieägare. Paragrafen måste i detta avseende tolkas på motsvarande sätt som 24 kap. 2 § om aktieägares skadeståndsskyldighet, vilket innebär att det är av avgörande betydelse om den som bryter mot lagen eller bolagsordningen på det sätt som uppkomsten av skyldigheten förutsätter är en aktieägare. Om en aktieägare emellertid genom en verklig rättshandling — dvs. inte endast skenbart t.ex. till en närstående person eller till någon annan mellanhand — överlåter sin aktie till någon annan, torde man inte kunna påvisa någon sådan risk för fortsatt förfarande som avses i momentets 2 punkt så att inlösen fortfarande skulle komma i fråga. Endast försummelse av betalningen av bolagsvederlaget eller av bolagets förvaltning kan inte leda till inlösen-skyldighet med stöd av bestämmelserna i detta kapitel.

Vid bedömningen av missbruk av inflytande beaktas hur långvarig och grov handlingen eller försummelsen varit och vilka följder den lett till. Utgångspunkten är att det för att aktieägare som missbrukat sitt inflytande ska kunna åläggas inlösen-skyldighet krävs att de medvetet och kontinuerligt har kränkt en annan eller vissa andra aktieägare. I bostadsaktiebolag kan det t.ex. vara fråga om sådan fortsatt försummelse av bolagets underhållsskyldigheter som har negativa konsekvenser för lägenheter som är i vissa aktieägares be-

sittning. På motsvarande sätt kan man bedöma en situation där en aktieägare som missbrukat sitt inflytande kontinuerligt finansierar reparationer och förnyelser invändigt i den lägenhet aktieägaren besitter med vederlag, även om kostnaderna borde betalas av aktieägaren själv.

Det råder ofta meningsskiljaktigheter mellan aktieägarna i ett bostadsaktiebolag, och besluten kan ibland strida mot likställighetsprincipen. Endast i mycket exceptionella fall är sådana här inom bolag vanliga stridigheter och ogiltigförklarade beslut sådant avsiktligt missbruk av inflytande som avses i detta kapitel.

Enligt momentets 2 punkt är en förutsättning för uppkomsten av inlösen-skyldighet, utöver missbruk av inflytande, att en aktieägares rättsskydd förutsätter inlösen med beaktande av sannolikheten för fortsatt missbruk samt andra relevanta omständigheter. Aktieägarens behov av rättsskydd förutsätter alltså i sista hand en helhetsbedömning som beaktar alla relevanta omständigheter. Det är framförallt av betydelse om den kränkte aktieägaren de facto kan återinsättas i sina rättigheter genom andra rättsmedel. En rättskränkning av en aktieägare är endast i undantagsfall sådan att inte normala rättsmedel, såsom överklagande av beslutet i enlighet med 23 kap. eller skadeståndsansvar enligt 24 kap., räcker till för att uppfylla behovet av rättsskydd.

Vid bedömningen av förutsättningarna för inlösen-skyldighet ska sålunda framförallt sannolikheten för fortsatt missbruk av inflytande beaktas. Om förfarandet har upphört och det inte finns någon risk för att missbruket fortsätter, medför förfarandet inte att aktieägaren behöver få sina aktier inlösta för undvikande av senare missbruk. I ett sådant fall anses andra rättsmedel, t.ex. skadestånd, vara tillräckliga från aktieägarens synpunkt. Om missbruket av inflytande däremot är kontinuerligt till sin natur kan det från den kränkte aktieägarens synpunkt ofta vara svårt att tillgripa andra påföljder, såsom ersättning av den skada som åsamkats bolaget eller den aktieägare som drabbats av följderna av missbruket. Dessutom kan eventuell fortsatt oenighet bli oskäligt tungt för aktieägaren. Det kan också vara svårt att sälja aktier till

ett sådant gängse pris som man skulle få för dem om fortsatt missbruk inte förekom.

En sådan situation som avses här kan t.ex. vara att bolagets tillgångar i strid med likställighetsprincipen kontinuerligt används till förmån endast för vissa aktieägare, om också de andra villkoren i paragrafen uppfylls.

Exempel: Genom styrelsens eller bolagsstämmans majoritetsbeslut överläts nyttjanderätten för bolagets gemensamma lokaler i praktiken permanent till endast vissa aktieägare mot en ersättning som underskrider gängse pris. Bolaget sköter endast de underhållsuppgifter som hänför sig till majoritetsaktieägarnas lägenheter och försummar underhållet av minoritetens lägenheter på ett sådant sätt att försummelsen inverkar på dessa lägenheters värde.

Det normala sättet för en aktieägare att realisera sitt innehav i bolaget är att mot vederlag överlåta sina aktier till en annan person. Ett fortsatt missbruk av inflytandet i bolaget betyder emellertid i regel att minoritetsaktieägare inte har några möjligheter att utöva sina rättigheter på ett sådant sätt att de lyckas sälja sina aktier till ett rimligt pris. Om å andra sidan bolaget själv — med iakttagande av bestämmelserna om förvärv av egna aktier — eller någon annan förbinder sig att frivilligt köpa en minoritetsaktieägars aktier till ett pris som motsvarar lösenbeloppet enligt 2 mom., uppfylls inte förutsättningarna för den inlösenkyldighet som avses i paragrafen, eftersom aktieägaren då inte har något sådant behov av rättsskydd som avses i punkten.

I en dom genom vilken en aktieägare åläggs att lösa in aktier ska det för inlösen ut sättas en tidsfrist vars längd bestäms utgående från omständigheterna i det enskilda fallet. Eftersom bl.a. den risk som sammanhänger med den inlösenkyldige aktieägarens solvens samt hotet om fortsatt missbruk måste beaktas, kan det i ett enskilt fall vara skäl att sätta ut en mycket kort tidsfrist.

Enligt paragrafens 2 mom. är aktiens gängse pris utgångspunkten för bestämmande av lösenbeloppet. När lösenbeloppet bestäms är det emellertid i detta fall skäl att eliminera den sänkande effekt som missbruket av inflytande har på aktiens värde. Om bolaget t.ex. har försummat sin egen underhållsskyldighet

så att det har medfört att försäljningsvärdet på aktier för en lägenhet som besitts av en kränkt aktieägare har sjunkit, ska bolagets underhållsansvar beaktas vid fastställandet av lösenbeloppet. Också hot om fortsatt missbruk av inflytande kan sänka värdet kännbart. Vid bestämmandet av det gängse priset är det skäl att beakta också möjligheterna att tillföra bolaget medel t.ex. i form av skadestånd eller återbetalning av olagligt utbetalda medel.

Förslaget innehåller inga särskilda bestämmelser om att en talan om inlösen ska väckas inom en viss tid. Om det har förflutit en längre tid från ett förfarande som innebär missbruk av inflytande, är det emellertid i allmänhet inte möjligt att med sådan sannolikhet påvisa att förfarandet fortgår att det finns förutsättningar att besluta om inlösen eller likvidation.

26 kap. Avgörande av tvister

Detta kapitel innehåller procedurbestämmelser om avgörande av tvister. Motsvarande bestämmelser finns huvudsakligen i 16 kap. 1—5 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 mom. i den gällande lagen.

Ett centralt ändringsförslag i kapitlet är att dels sådana käromål som är av avgörande betydelse för borgenärsskyddsförfarandet och dels käromål som gäller ogiltigförklaring av bolagets beslut ska behandlas skyndsamt. Kapitlet innehåller också vissa mindre betydelsefulla ändringsförslag.

Med avvikelse från aktiebolagslagen föreslås det inga bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag om lagstadgat skiljeförfarande som ska tillämpas vid vissa inlösentvister i samband med fusion eller delning och där tvister gällande inlösen av optionsrätter avgörs. Enligt 14 kap. 3 § i förslaget ska det i ett beslut om emission av optionsrätter nämnas hur tvister som hänför sig till sådan inlösen som avses i 19 kap. 13 § och 20 kap. 13 § behandlas, hur lösenbeloppet betalas och hur rätten till de inlösta optionsrätterna övergår. I bolagsstämmans beslut, dvs. i villkoren för optionsrätten, kan det bestämmas att tvisterna ska behandlas i tingsrätten eller i skiljeförfarande.

I lagen om bostadsaktiebolag gäller möjligheten till inlösen endast optionsrätter, medan även inlösen av aktier tas upp i aktiebolagslagen. Det finns inget behov att på motsvarande sätt som i aktiebolagslagen även i lagen om bostadsaktiebolag föreskriva om lagstadgat skiljeförfarande som baserar sig på behov i bolag med ett stort antal aktieägare och underlättande av förverkligandet av majoritetsaktieägarens lösningsrätt som endast regleras i aktiebolagslagen. Ingetdera av dessa behov förekommer i bostadsaktiebolag, och därför är det inte nödvändigt att lagen om bostadsaktiebolag innehåller detaljerade bestämmelser om det tunga lagstadgade skiljeförfarandet med tanke på bostadsaktiebolagens behov.

Domstolsförfarandet

1 §. Behöriga domstolar. I tvistemål som gäller tillämpningen av denna lag får talan enligt den föreslagna paragrafen även väckas i en tingsrätt på bolagets hemort. Till sitt innehåll motsvarar förslaget 16 kap. 1 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av en hänvisning i den gällande lagen.

Med tvistemål som gäller tillämpning av lagen om bostadsaktiebolag avses käromål som i rättsligt hänseende förutsätter tillämpning av bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag. Det är sålunda av en avgörande betydelse att talan förutsätter att ärendet ska avgöras enligt lagen om bostadsaktiebolag. Detta gäller också situationer där det till följd av en hänvisning i lagen om bostadsaktiebolag gällande grunden för talan är nödvändigt att tillämpa någon annan lag. Som exempel kan nämnas en skadeståndstalan som ska drivas enligt lagen om bostadsaktiebolag och vars egentliga grund är att ett bokslut inte har upprättats i enlighet med bokföringslagen så som det förutsätts i lagförslagets 10 kap. 3 §. Däremot gäller paragrafen inte tillämpning av andra lagar, även om det i dessa skulle hänvisas till lagen om bostadsaktiebolag.

Den domstol som avses i momentet kan naturligtvis också då talan gäller tillämpning av lagen om bostadsaktiebolag behandla frågan om eventuella säkringsåtgärder, trots att rättegångsbalkens 7 kap. 4 § formellt endast

hänvisar till forumbestämmelserna i rättegångsbalkens 10 kap.

Förslaget, som motsvarar det rådande rättsläget, avviker från 24 kap. 1 § i aktiebolagslagen med stöd av vilken behandlingen av tvistemål gällande aktiebolag har koncentrerats till åtta tingsrätter. För bostadsaktiebolagens del är det inte ändamålsenligt att tvistemålen koncentreras eftersom bolagen, inklusive deras verksamhet, ledning och aktieägare, är mycket lokala och avgörandet av tvistemål gällande bostadsaktiebolag oftare än i fråga om vanliga aktiebolag förutsätter lokalkännedom.

2 §. Ärenden som ska behandlas skyndsamt. Enligt denna paragraf ska vissa ärenden som avses i lagen om bostadsaktiebolag behandlas skyndsamt i domstol.

Enligt paragrafens 1 mom. är det för det första fråga om ärenden som gäller betalning eller säkerhet om en dom i ärendet enligt lagförslagets 17 kap. 5 §, 19 kap. 15 §, 20 kap. 15 § eller 21 kap. 5 § är en förutsättning för registrering. Det är fråga om bolagets och dess borgenärsers mellanhavanden, vilkas avgörande har betydelse för det borgenärs-skyddsförfarande som ska tillämpas vid minskning av aktiekapitalet, fusion, delning och ändring av företagsformen. Bestämmelserna stämmer delvis överens med den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningen i 3 § 1 punkten i den gällande lagen och enligt vars 6 kap. 7 § 1 mom. domstolen utan dröjsmål ska behandla ärenden som gäller betalning och ställande av säkerhet i samband med borgenärs-skyddsförfarande.

I sådana ärenden som avses i momentet är det inte nödvändigtvis eller ens i typfallet fråga om sådana i 1 § avsedda ärenden som gäller tillämpning av lagen om bostadsaktiebolag, utan det kan vara fråga om vilka som helst ärenden som gäller skuldförhållanden. I praktiken får domstolen vetskap om grunden för att ett ärende är brådskande genom en parts meddelande. Om en åtgärd, t.ex. en minskning av aktiekapitalet, har registrerats på grund av en lägre domstols dom, är ärendet med stöd av detta moment inte längre brådskande i följande instans.

Enligt 2 mom. ska också sådana i 23 kap. nämnda ärenden som gäller klander av beslut

med avvikelse från den gällande lagen behandlas skyndsamt. Ovisshet om huruvida bolagsstämmans eller styrelsens beslut är ogiltigt med stöd av 23 kap. 1, 2 eller 3 § samt ovisshet om beslutets verkställbarhet och hur bestående verkställigheten är kan på många sätt försvåra bolagets verksamhet. Det är därför motiverat att behandla sådana ärenden enligt en så snabb tidtabell som möjligt.

Paragrafen stämmer överens med 24 kap. 2 § i aktiebolagslagen.

Skiljeförfarande

3 §. Skiljeförfarande enligt bolagsordningen. Enligt den föreslagna paragrafens 1 mom. kan det i bolagsordningen liksom för närvarande föreskrivas om behandling av tvister i skiljeförfarande som är bindande för bolaget, för aktieägarna, för bolagets organ och deras medlemmar samt för revisorerna och deras verksamhets granskarna. En i bolagsordningen intagen skiljeklausul är emellertid inte bindande för t.ex. bolagets borgenärer och andra utomstående parter. Momentet motsvarar 16 kap. 4 § i den gamla lagen om aktiebolag, som ska tillämpas med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 3 § 1 mom. 10 punkten i den gällande lagen, utom i det avseendet att det inte har ansetts nödvändigt att i den föreslagna bestämmelsen förutsätta att den ena parten i en tvist alltid ska vara bolaget. Skiljeklausulen kan sålunda utsträckas till att gälla t.ex. mellanhavanden mellan aktieägare och styrelseledamöter, såsom mål där en aktieägare kräver skadestånd av en styrelseledamot eller av en annan aktieägare. Enligt momentet är vidare en bestämmelse om att en tvist som beror på en inlösenklausul ska behandlas i en skiljedomstol bindande för parterna i tvisten, vilket stämmer överens med 13 § 1 mom. i den gällande lagen.

I paragrafens 2 mom. föreslås dessutom en uttrycklig bestämmelse om att en skiljeklausul med retroaktiv verkan inte kan tas in i bolagsordningen. Klausulen kan sålunda gälla endast då grunden för talan har uppkommit efter registreringen av bestämmelsen. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den gällande lagen. Bestämmelsen innebär emel-

lertid inte att skiljeklausulen i samband med bolagsbildningen inte skulle vara bindande åtminstone för parterna i avtalet om bolagsbildningen redan innan bolaget har registrerats, eftersom bolagsordningen utgör en del av avtalet och en i detta intagen skiljeklausul sålunda kan betraktas som ett skiljeavtal mellan parterna.

Paragrafen stämmer överens med 24 kap. 3 § i aktiebolagslagen.

Övriga bestämmelser

4 §. Underrättelse om avgöranden. Denna paragraf innehåller en allmän bestämmelse om domstolens och skiljedomstolens skyldighet att göra anmälan till handelsregistret om sina avgöranden av betydande ärenden. Motsvarande bestämmelser i den gällande lagen är splittrade och bristfälliga.

Som typexempel på sådana avgöranden som avses i paragrafen kan nämnas en dom eller ett beslut om en säkringsåtgärd i samband med en sådan klandertalan som avses i 23 kap. och gäller ett beslut som ska antecknas i handelsregistret, t.ex. beslut om aktieemission eller val av medlemmar till ett organ eller ett beslut om ändring av bolagsordningen. Också försättande av ett bolag i likvidation enligt 22 kap. 2 § är ett sådant avgörande som avses i paragrafen.

Enligt paragrafen ska domstolen göra registeranmälan också om att dess avgöranden har vunnit laga kraft. Eftersom registeranmälan om avgöranden ska göras utan ogrundat dröjsmål är det i praktiken ofta skäl att först förena anmälan med ett omnämnande om att avgörandet inte har vunnit laga kraft och därefter göra en separat anmälan om att avgörandet eventuellt har vunnit laga kraft. Bestämmelsen i paragrafen är emellertid avsedd att vara så allmänt utformad att domstolen från fall till fall kan överväga om den ska invänta att ett avgörande har vunnit laga kraft innan den underrättar registermyndigheten eller om den ska meddela separat om avgörandet och om att avgörandet vunnit laga kraft.

Paragrafen stämmer överens med 24 kap. 6 § i aktiebolagslagen.

27 kap. Straffbestämmelser

Kapitlets bestämmelser om straffpåföljder för överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag är baserade på 88 och 89 § i den gällande lagen. Som modell för bestämmelserna i kapitlet har man i tillämpliga delar använt straffbestämmelserna i 25 kap. i aktiebolagslagen. Förslaget utgår från den ståndpunkt som omfattats redan under tidigare beredning av bolagslagstiftningen att straffbestämmelser inte utan vägande skäl ska tillämpas inom bolagsrätten. Det blir sålunda aktuellt att tillämpa straffbestämmelserna närmast i sådana fall då civilrättsliga påföljder, framförallt skadestånd, inte kan anses vara tillräckligt effektiva. Detta kan bero t.ex. på att det är fråga om en sådan typisk situation där det är svårt att leda i bevis hur skadan uppkommit och hur stor den är. Också den omständigheten att ett lagstridigt förfarande är exceptionellt allvarligt kan vara en grund för kriminalisering. Detta är fallet framförallt vid olaglig utbetalning av medel.

Vid beredningen av förslaget har inte framkommit något särskilt behov av nya bostadsaktiebolagsrättsliga kriminaliseringar. Däremot föreslås det att vissa gärningar som för närvarande är straffbara som aktiebolagsförseelser ska avkriminaliseras. För det första slopas straffbestämmelsen i gällande 89 § 1 mom. 1 punkten som gäller lagstridigt utgivande av aktiebrev eller interimisbevis samt lagstridigt förfarande i samband med sådant utgivande. Om ett värdepapper avsiktligt ges ett felaktigt eller bristfälligt innehåll och om syftet t.ex. är att vilseleda en person, kan i allmänhet strafflagens bestämmelser om bedrägeribrott tillämpas. I annat fall kan sådana försummelse inte anses vara så allvarliga att de behöver förenas med någon straffpåföljd.

Från straffrättslig synpunkt är det problematiskt att kriminalisera ett förbud mot finansiering av förvärv av egna aktier, eftersom det materiella innehållet i förbudet är tolkbart. Om förvärv av egna aktier finansieras på så sätt att det i själva verket är fråga om utbetalning av bolagets medel, kan det bli aktuellt att tillämpa straffbestämmelsen om olaglig utbetalning.

1 §. Bostadsaktiebolagsbrott. Denna paragraf motsvarar gällande 88 § i fråga om

brottsbenämningen, straffskalan och de allmänna förutsättningarna för straffbarhet. De gärningar som avses i paragrafen är sålunda straffbara endast om de är uppsåtliga. Enligt denna paragraf är en gärning inte heller straffbar om den är ringa eller om strängare straff för den föreskrivs på något annat ställe i lag.

Bestämmelsen i 1 punkten om överträdelse av bestämmelserna om vissa yttranden stämmer närmast överens med 88 § 2 punkten i den gällande lagen. Bestämmelsen gäller sådana yttranden av en revisor som enligt lagförslagets 19 kap. 4 § och 20 kap. 4 § ska överlämnas till bolag som deltar i fusion och delning. På dessa kan man inte, till åtskillnad från sådan försäkran samt sådana intyg och yttranden som enligt lagen ska upprättas direkt för anmälningar till handelsregistret, tillämpa strafflagens 16 kap. 7 § om registeranteckningsbrott eller samma kapitel 8 § om ingivande av osant intyg till myndighet. Sådana yttranden kan med fog jämföras med en revisionsberättelse. Brott mot bestämmelserna om revisionsberättelse är enligt revisionslagen straffbara som revisionsbrott. Yttranden ska upprättas i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag och dessutom ska de enligt revisionslagens 1 och 22 § upprättas med iakttagande av god revisionssed.

Paragrafens 2 punkt om olaglig utbetalning av medel stämmer huvudsakligen överens med gällande 88 § 4 punkten. Det föreslås emellertid att det rådande rättsläget förtydligas så att en förutsättning för straffbarhet är att utbetalningen sker så att den kränker antingen aktieägar- eller borgenärsskyddet. T.ex. utbetalning av fritt eget kapital med samtliga aktieägares samtycke kan i allmänhet inte vara en straffbar gärning om bolaget är solvent och utbetalningen inte leder till att bolaget blir insolvent. Som ett undantag kan visserligen nämnas en situation där bolagsordningen på det sätt som avses i lagförslagets 11 kap. 5 § och 17 kap. 7 § begränsar rätten att betala ut fritt eget kapital till förmån för borgenärerna.

Denna punkt gäller med beaktande av lagförslagets 16 kap. 1 § 2 mom. också lagstridig återbetalning av ett kapitallån samt lagstridig betalning av ränta och ställande av sä-

kerhet på kapitallån. Om detta föreskrivs det särskilt i 88 § 3 punkten i den gällande lagen.

Paragrafens 3 punkt gäller beviljande av lån eller ställande av säkerhet i strid mot 11 kap. 7 §.

I paragrafen föreskrivs på motsvarande sätt som i 88 § i den gällande lagen att endast en uppsåtlig gärning är straffbar, att straff inte utdöms om gärningen är ringa och att straffet för bostadsaktiebolagsbrott är böter eller fängelse i högst ett år. På motsvarande sätt som enligt den gällande lagen kan strängare straff föreskrivas någon annanstans i lag.

2 §. Bostadsaktiebolagsförseelse. Denna paragraf motsvarar gällande 89 § i fråga om brottsbenämningen, straffskalan och de allmänna förutsättningarna för straffbarhet. De gärningar som avses i denna paragraf är sålunda, med undantag för vad som föreskrivs i 2 mom., straffbara endast som uppsåtliga och en gärning är inte straffbar med stöd av paragrafen om den är ringa eller om strängare straff för den föreskrivs på något annat ställe i lag.

Paragrafens 1 mom. 1 punkten som gäller underlåtelse att föra en aktiebok eller hålla den tillgänglig, stämmer i stort sett överens med 89 § 1 mom. 3 punkten i den gällande lagen. Den grundläggande bestämmelsen om förande av aktiebok finns i lagförslagets 2 kap. 12 §. I 15 § i samma kapitel föreskrivs om skyldigheten att hålla aktieboken tillgänglig.

Straffbestämmelsen i denna punkt gäller enligt förslaget inte skyldigheten att ge ut kopior. Detta motsvarar det nuvarande rättsläget. Till åtskillnad från gällande 89 § 1 mom. 3 punkten gäller straffbestämmelsen enligt förslaget dock inte heller skyldigheten att enligt 6 kap. 23 § 2 mom. hålla aktieägarförteckningen tillgänglig på bolagsstämman. I detta avseende anses övriga rättsmedel räckta, t.ex. klander av bolagsstämmans beslut och skadestånd.

Momentets 2 punkt, som gäller överträdelse av bestämmelsen om att hålla bolagsstämmans protokoll tillgängliga, stämmer i sak överens med gällande 89 § 1 mom. 2 punkten. I lagförslagets 6 kap. 23 § 4 mom. föreskrivs om att hålla bolagsstämmans protokoll tillgängligt. Straffbestämmelsen gäller emellertid inte skyldigheten att sända kopior,

som också den framgår av det sist nämnda momentet. Detta motsvarar det rådande rättsläget.

Momentets 3 punkt, som gäller överträdelse av bestämmelserna om upprättande av bokslut samt slutredovisning, stämmer huvudsakligen överens med 89 § 1 mom. 4 punkten i den gällande lagen. Den föreslagna ordalydelsen avser liksom den gällande dels upprättande av bokslut och slutredovisningar och överlämnande av dessa, dels deras lagenlighet i innehållsligt avseende. De gärningar som avses i punkten kan uppfylla också rekvisitet för bokföringsbrott, vilket innebär att de är straffbara enligt strafflagens 30 kap. 9, 9 a eller 10 §. Till skillnad från den gällande lagen gäller punkten inte mellanbokslut, eftersom det inte finns några bestämmelser om sådana i förslaget.

I paragrafen föreskrivs på motsvarande sätt som i 89 § i den gällande lagen att endast en uppsåtlig gärning eller försummelse är straffbar, att straff inte utdöms om gärningen är ringa och att straffet för bostadsaktiebolagsförseelse är böter. På motsvarande sätt som enligt den gällande lagen kan strängare straff föreskrivas någon annanstans i lag.

Paragrafens 2 mom., enligt vilket en gärning som avses i 1 mom. 3 punkten är straffbar också om den begås av grov oaktsamhet, stämmer överens med 89 § 2 mom. i den gällande lagen.

DEL VIII Särskilda bestämmelser

28 kap. Lagens tillämpning på ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

Det föreslås att i detta kapitel ska föreskrivas om lagens tillämpning på ömsesidiga fastighetsbolag och sådana andra bolag som har minst en lägenhet eller något annat utrymme som besitts av aktieägare. Avvikande från den gällande lagen föreslås att det i bolagsordningen för ömsesidiga fastighetsaktiebolag ska kunna bestämmas att på sådana bolag endast ska tillämpas vissa av bestämmelserna i denna lag.

Definitionen på ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag motsvarar till innehållet 2 § 1 mom. i den gällande lagen. Det föreslås en be-

stämmelse om definitionen för att förtydliga att aktiebolagslagen i allmänhet inte ska tillämpas på sådana bolag.

Den lag som tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag har väsentlig betydelse för aktieägarnas rättigheter och skyldigheter. Både då bolag bildas eller aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag förvärvas förväntas aktieägarna fästa särskild uppmärksamhet vid vilken lag som tillämpas på bolaget. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som tillämpar aktiebolagslagen avviker kraven på beslutsfattandet och vissa frågor gällande minoritetsskydd från lagen om bostadsaktiebolag. I aktiebolag har majoriteten bättre möjligheter att genomföra ändringar av bolagsstrukturen och en möjlighet att lösa in minoritetsaktieägars aktier. Till exempel beslut om fusion kan i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som tillämpar aktiebolagslagen fattas med kvalificerad majoritet, medan det för ett sådant beslut i ett bolag som tillämpar lagen om bostadsaktiebolag i princip förutsätts samtliga aktieägars samtycke.

1 §. Tillämpning. Enligt 1 mom. tillämpas denna lag på i Finland registrerade ömsesidiga fastighetsaktiebolag även i det fall att bolagets fastigheter och byggnader är belägna i en annan stat. Lagvalsregeln motsvarar i fråga om bostadsaktiebolag det som föreslås i 1 kap. 1 § 1 mom. och 1 kap. 1 § 1 mom. i aktiebolagslagen.

Enligt 2 mom. kan tillämpningen av denna lag åsidosättas i ett ömsesidigt fastighetsbolags bolagsordning så, att på bolaget till alla delar tillämpas aktiebolagslagen. Motsvarande bestämmelse finns i 2 § 1 mom. i den gällande lagen.

Enligt förslaget kan i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning även bestämmas, att på bolaget endast ska tillämpas vissa bestämmelser i denna lag. Till övriga delar ska på bolaget tillämpas aktiebolagslagen. När en sådan bestämmelse utarbetas bör särskild uppmärksamhet fästas vid att regleringen gällande bolaget och bestämmelserna i bolagsordningen är konsekventa och täckande. I den gällande lagen finns ingen motsvarande bestämmelse. En sådan föreslås nu för att rättsläget ska bli tydligare.

Enligt 3 mom. ska denna lag inte tillämpas direkt med stöd av lagen på ett sådant ömse-

sidigt fastighetsaktiebolag, vars grundamälan har gjorts före 1992. Bestämmelsen motsvarar 2 § 2 mom. i den gällande lagen.

2 §. Ömsesidigt fastighetsaktiebolag. I denna paragraf definieras begreppet ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Definitionen avviker från rekvisiten i 2 § 1 mom. i den gällande lagen så, att det räcker med att aktieägarna besitter en lägenhet och att bolaget inte behöver äga den byggnad den besitter. Dessa bestämmelser motsvarar det som föreslås i fråga om bostadsaktiebolag i 1 kap. 2 §.

3 §. Tillämpning på andra aktiebolag. Enligt denna paragraf kan också i ett annat aktiebolags bolagsordning bestämmas att på bolaget ska tillämpas denna lag eller vissa bestämmelser i denna lag. En förutsättning är att bolaget har minst en lägenhet eller något annat utrymme som besitts av aktieägare. Om tillämpningen av denna lag kunde bestämmas till exempel i bolagsordningen för ett sådant aktiebolag, där en del av aktierna endast medför företräde vid en eventuell utdelning.

Till exempel i Helsingfors finns vissa sådana aktiebolag som bildats på 1800-talet eller i början av 1900-talet, där endast en del av aktierna medför rätt att besitta en lägenhet i bolagets byggnad. På basis av förslaget ska även i ett sådant bolags bolagsordning kunna föreskrivas att lagen om bostadsaktiebolag eller vissa av dess bestämmelser ska tillämpas på bolaget.

4 §. Beslut om tillämpning av denna lag. I paragrafens 1 mom. föreskrivs för tydlighetens skull, att på ett beslut av bolagsstämman om ändring av bolagsordningen för ett annat aktiebolag så, att på bolaget helt eller delvis ska tillämpas denna lag, tillämpas aktiebolagslagens bestämmelser om ändring av bolagsordningen. Om i ett bolag på vilket tillämpas aktiebolagslagen görs en ändring av bolagsordningen så, att man övergår till att tillämpa lagen om bostadsaktiebolag, tillämpas aktiebolagslagens och bolagsordningens bestämmelser om ändring av bolagsordningen. Ändringen av bolagsordningen kan i detta fall enligt 5 kap. 29 § i aktiebolagslagen förutsätta aktieägarens samtycke, om till exempel aktieägarens betalningsskyldighet gentemot bolaget ökar till följd av ändringen av vilken lag som ska tillämpas. Vilket besluts-

förfarande som ska tillämpas i ett enskilt fall bestäms enligt aktiebolagslagen och bolagsordningens eventuella bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

Enligt 2 mom. tillämpas på bolagsstämmans beslut om ändring av bolagsordningen bestämmelserna i 6 kap. i denna lag om ändring av bolagsordningen och ändring av bolagsformen, om avsikten är att ändra bolagsordningen så, att på bolaget inte längre ska tillämpas denna lag eller vissa bestämmelser i den. Vid beslut om ändring av bolagsformen på det sätt som avses i 6 kap. 37 § 1 mom. förutsätts således förutom bolagsstämmans enhälliga beslut även övriga aktieägares samtycke. När det är fråga om ändring av bolagsordningens bestämmelser tillämpas både 6 kap. 27 och 34 § och dessutom vid behov 6 kap. 35 §. De krav på beslutsfattandet som ska tillämpas fastställs på basis av innehållet i ändringen av bolagsordningen från fall till fall.

29 kap. **Ikraftträdande**

1 §. Ikraftträdandebestämmelse. I paragrafen konstateras att om ikraftträdandet lagen bestäms särskilt genom lag.

1.2 **Lag om införande av lagen om bostadsaktiebolag**

I den föreslagna lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs om den nya lagens ikraftträdande, om upphävande av den gamla lagen samt om övergångsarrangemang för bostadsaktiebolag som har bildats före den nya lagens ikraftträdande. Syftet med övergångsbestämmelserna är att undvika att den nya lagens ikraftträdande orsakar bostadsaktiebolagen och deras intressegrupper onödiga kostnader och andra svårigheter. Avsikten är bl.a. att undvika att bolagen blir tvungna att ändra sin bolagsordning på grund av att den nya lagen träder i kraft. Om det blir nödvändigt att ändra bolagsordningen kan detta i allmänhet göras i samband med någon annan ändring av bolagsordningen. Avsikten är också att om ett bolag under den gamla lagens giltighetstid har fattat beslut om en viss åtgärd, t.ex. en aktieemission, ska denna kunna slutföras i

enlighet med den gamla lagen trots att den nya lagen träder i kraft medan förfarandet pågår. Lagen om införande har i stor utsträckning skrivits så att den stämmer överens med principerna i lagen om införande av aktiebolagslagen (625/2005). I lagen har dock beaktats särdragen för bostadsaktiebolagsförvaltning och verksamhet.

1 §. Ikraftträdandet av lagen om bostadsaktiebolag. I paragrafens 1 mom. föreskrivs om ikraftträdandet av lagen om bostadsaktiebolag. Avsikten är att den nya lagen ska träda i kraft den 1 januari 2010. Samtidigt upphävs den gamla lagen om bostadsaktiebolag (809/1991). Även förordningen om bostadsaktiebolag (811/1991), som utfärdats med stöd av den gamla lagen, upphävs.

Enligt 2 mom. ska den nya lagen efter att den trätt i kraft i allmänhet tillämpas också på gamla bostadsaktiebolag. Längre fram i införandelagen föreskrivs om vissa undantag i detta avseende. När den nya lagen träder i kraft tillämpas den nya lagens förfaranden och bestämmelser, om inte i denna lag föreskrivs om undantag till detta. Till exempel bestämmelserna i den nya lagens 4 och 5 kap. om underhålls- och ändringsarbeten samt de förfarande som tillämpas på dessa träder i kraft samtidigt med den nya lagen, även om arbetena har inletts före den nya lagens ikraftträdande.

I 3 mom. föreslås också en allmän bestämmelse enligt vilken i lagstiftningen återstående hänvisningar till den gamla lagen i fortsättningen ska gälla motsvarande bestämmelser i den nya lagen, med nedan nämnda undantag.

2 §. Minimiaktiekapital. Enligt förslaget till lag om bostadsaktiebolag ska ett bostadsaktiebolags aktiekapital uppgå till minst 2 500 euro, vilket motsvarar minimiaktiekapitalet för ett privat aktiebolag enligt aktiebolagslagen. Enligt den gamla lagens övergångsbestämmelser, dvs. 93 § i den gamla lagen, tillämpades på bostadsaktiebolag som registrerats före den gamla lagens ikraftträdande inte bestämmelsen om minsta belopp för aktiekapitalet i 4 § i den gamla lagen om bostadsaktiebolag. Övergångsbestämmelsen behövs för att sådana bolag som eventuellt fungerar med ett aktiekapital på under 2 500 euro inte måste höja sitt aktiekapital. I

paragrafen konstateras dock att aktiekapitalet i ett sådant bolag genom beslut av bolagsstämman inte heller får nedsättas till ett lägre belopp än vad som anges i nämnda lagrum.

3 §. Underhållsansvar. I denna paragraf föreskrivs om fördelningen av underhållsansvaret till den del som aktieägarens underhållsansvar utvidgas i och med att den nya lagen träder i kraft, dvs. det är fråga om kranar och delar av wc-armaturer som under den gamla lagen hörde till bolaget (vattenbehållarens kran, som i allmänhet fungerar med flottör). När aktieägaren har yrkat på underhåll av ett sådant objekt före den nya lagens ikraftträdande ansvarar bolaget för underhållet om bolaget enligt 78 § i den gamla lagen har varit skyldig att hålla kranen i skick.

4 §. Bolagsbildning. Om ett bostadsaktiebolags stiftelseurkund har undertecknats innan den nya lagen trätt i kraft ska på bolagsbildningen och registreringen av bolaget tillämpas den gamla lagen, med de undantag som följer av vissa bestämmelser som behandlas längre fram. I paragrafen avses samtliga bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag som gäller bolagsbildningen, inklusive bestämmelserna om registrering av bolaget.

Ett viktigt undantag utgör införelagens 5 § 2 mom., enligt vilket en mot den nya lagen stridande bestämmelse i bolagsordningen inte kan registreras, om registeranmälan görs efter att den nya lagen trätt i kraft. Detta har emellertid i allmänhet ingen betydelse, eftersom i bolagsordningen ingående bestämmelser som stämmer överens med den gamla lagen i allmänhet även uppfyller den nya lagens krav, eller också är det uttryckligen tillåtet att avvika från den nya lagens krav. Nämnda bestämmelse kan bli tillämplig närmast när det gäller bestämmelser om inlösenförfarandet i en eventuell inlösenklausul som tas in i bolagsordningen och bestämmelser som gäller tidpunkten för bolagsstämma och som anknyter till det.

5 §. Bolagsordning. I den nya lagen ingår i allmänhet inga sådana nya tvingande bestämmelser i fråga om bolagsordningens innehåll som innebär att bolagen blir tvungna att ändra sin bolagsordning när den nya lagen träder i kraft. Om bolagsordningen stämmer överens med den gamla lagen uppfyller den också den nya lagens krav. Med avvikelser

från förslaget kan enligt den gamla lagen i bolagsordningen föreskrivas om tidpunkten för ordinarie bolagsstämma så att den ska hållas inom en kortare tidsfrist än sex månader efter räkenskapsperiodens utgång och om sådana bestämmelser som anknyter till tidpunkten för hållande av ordinarie bolagsstämma, såsom lämnande av revisionshandlingarna till revisorerna. Detta är enligt den nya lagen inte längre tillåtet.

Bolagsordningen kan dessutom strida mot tvingande bestämmelser i den nya lagen t.ex. av den anledningen att den inte har uppdaterats så som tidigare revideringar av lagen om bostadsaktiebolag förutsatt.

Av denna anledning föreslås i paragrafens *1 mom.* bestämmelser som innebär att bolagsordningens bestämmelser åsidosätts om de står i strid med tvingande bestämmelser i den nya lagen samt bestämmelser om ändring av bolagsordningen i överensstämmelse med den nya lagen. Bestämmelserna motsvarar i sak bestämmelserna i 4 § i övergångsbestämmelserna i lagen om införande av aktiebolagslagen (625/2005), dock så att övergångstiden för skyldigheten att ändra bolagsordningen inte fastställs särskilt.

Trots att det inte har fastställts någon särskild övergångstid inom vilken bolagsordningen ska ändras så att den stämmer överens med den nya lagen, är det skäl för bolagen att ändra till exempel bestämmelserna om tidpunkten för ordinarie bolagsstämma så att de motsvarar den nya lagen. Det är ofta skäl för bolaget att ändra bestämmelserna om revision till att gälla verksamhetsgranskning, om bestämmelserna om revision med stöd av 11 § har övergått till att gälla verksamhetsgranskning.

I paragrafens *2 mom.* föreskrivs att en bolagsordning som strider mot den nya lagen och som anmälts för registrering efter den nya lagens ikraftträdande inte kan registreras, om inte annat följer av denna lag.

Enligt paragrafens *3 mom.* kan bolaget efter det att lagen har stadfästs med iakttagande av den nya lagen ändra sin bolagsordning i överensstämmelse med den nya lagen. Beslutet kan anmälas för registrering före den nya lagens ikraftträdande så att ändringen av bolagsordningen träder i kraft samma dag som den nya lagen.

I paragrafens 4 mom. nämns att om bolaget har haft ett sådant i 12 § 2 mom. i den gamla lagen avsett strängare beslutskrav som fastställts i bolagsordningen som gäller erbjudande att lösa in egna aktier, tillämpas denna bestämmelse på förvärv och inlösen av bolagets egna aktier enligt den nya lagen.

6 §. Tillämpning av den gamla lagen på vissa bestämmelser i bolagsordningen. Paragrafens 1 mom., enligt vilket aktiekapitalet och aktiernas nominella belopp kan vara angivna i finska mark om bolagets stiftelseurkund har undertecknats före införandet av euron, stämmer överens med 2 mom. i övergångsbestämmelsen till den lag om ändring av lagen om aktiebolag som gavs den 13 november 1998 (824/1998). Dessutom föreslås en hänvisning till övergångsbestämmelsens 7 mom. i nämnda lag, som innehåller detaljerade bestämmelser om omräkning av aktiekapitalet och de nominella beloppen till euro.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om tillämpning av den gamla lagen på bolagsordningens inlösenklausuler. Om en aktie har övergått till någon annan före den nya lagens ikraftträdande, tillämpas den gamla lagen. Om en aktie har övergått till någon annan efter den nya lagens ikraftträdande, tillämpas den nya lagen. I praktiken leder bestämmelsen till att bestämmelserna om förfaranden i 2 kap. 5 § 4—7 punkten i den nya lagen tillämpas på alla inlösenförfaranden efter den nya lagens ikraftträdande. Avvikande från den gamla lagens övergångsbestämmelser har en harmonisering av förfarandena i samband med inlösen ansetts vara nödvändig till följd av de problem som inlösenklausulerna från tiden före den gamla lagen har gett upphov till. Syftet med bestämmelsen är att göra de inlösenförfaranden lättare och enhetligare, som medfört problem och ovisshet i synnerhet från tiden före den gamla lagen.

Ett så kallat kvasibostadsaktiebolag som grundats före den 1 mars 1926 (se 1 kap. 1 § 2 mom. i förslaget till lag om bostadsaktiebolag) kan ha en samtyckesklausul som begränsar förvärvet av aktier som inte har kunnat tas in i bolagsordningen för ett bolag som grundats under den gamla lagen om bostadsaktiebolag och som inte tillåts i föreliggande förslag. I paragrafens 3 mom. föreskrivs att på en samtyckesklausul som gäller när denna

lag träder i kraft tillämpas de bestämmelser som gällde innan den nya lagen trädde i kraft. Övergångsbestämmelsen motsvarar 93 § 2 mom. i den gamla lagen, och de bestämmelser som blir tillämpliga härrör således från tiden före den gamla lagen. Eftersom det finns relativt få samtyckesklausuler och de till innehåll och förfaranden avviker från varandra är det i fråga om samtyckesklausulerna inte möjligt att föreskriva ens om enhetliga förfaranden så som det görs om inlösenklausuler i 2 mom.

7 §. Rättigheter i anslutning till bokföringsmässigt motvärde. Bestämmelserna om bokföringsmässigt motvärde i 2 kap. 3 § 1 mom. i förslaget till lag om bostadsaktiebolag skiljer sig från den definition av begreppet bokföringsmässigt motvärde som ingår i 1 kap. 4 § 1 mom. i den gällande lagen om bostadsaktiebolag. För den händelse att de rättigheter som en aktie medför bestäms på basis av det bokföringsmässiga motvärde som avses i den gamla lagen, föreslås i paragrafen en bestämmelse om att som grund för rättigheten i fortsättningen ska anses det bokföringsmässiga motvärde som aktien hade innan den nya lagen trädde i kraft. Dessa rättigheter påverkas sålunda inte av att den nya lagen träder i kraft. Grunden för rättigheterna påverkas inte heller av att antalet aktier eller aktiekapitalet därefter ändras. Förslaget innebär att grunden för en sådan rättighet därefter kan ändras endast genom ändring av bolagsordningen i enlighet med de allmänna bestämmelserna om saken. Det sistnämnda förfarandet kan vara nödvändigt för att t.ex. delning av aktier ska kunna genomföras så som likställighetsprincipen förutsätter.

8 §. Aktiebrev och andra bevis på aktierättigheter. Paragrafens 1 och 2 mom. motsvarar i stor utsträckning bestämmelserna i 7 § i lagen om införande av aktiebolagslagen. Enligt detta moment kvarstår det rättsläge, enligt vilket aktiebrev och andra sådana bevis som är giltiga enligt tidigare lagar fortsättningsvis är giltiga, utan hinder av den nya lagen.

Dessutom föreskrivs i paragrafens 2 mom. om skyldigheten att komplettera aktiebrev om dessa av en eller annan anledning läggs fram för bolaget eller om bolaget efter att den nya lagen trätt i kraft på nytt sätter i omlopp aktiebrev som det har förvärvat.

I paragrafens 3 *mom.* konstateras på motsvarande sätt som i den gamla lagens övergångsbestämmelse i 94 § att på ett bolag som har registrerats före den 1 januari 1992 inte tillämpas 2 kap. 6 § 1 *mom.* Bestämmelsen i fråga avviker från rättsläget före den 1 januari 1992 så, att aktiebrev är obligatoriska och att för varje aktielägenhet endast ska ges ett aktiebrev. Det är dock inte nödvändigt att flera aktiebrev på basis av denna paragraf slås samman till ett. Om ett bolag inte har haft några aktiebrev före den 1 januari 1992 och sådana inte har tagits i bruk efter det, behöver sådana inte heller utfärdas med anledning av den nya lagen. Nämnade 2 kap. 6 § 1 *mom.* blir dock till alla delar tillämpligt om bolaget beslutar byta ut alla aktiebrev eller utfärda aktiebrev över aktierna.

9 §. Bolagsstämman. I denna paragraf föreslås en bestämmelse enligt vilken tidpunkten för bolagsstämmans beslut i allmänhet är avgörande för om den gamla eller den nya lagen ska tillämpas på ett avgjort ärende och på därtill anslutna registreringar samt andra förfaranden. Om bolagsstämman har fattat ett beslut under den gamla lagens giltighetstid ska enligt 1 *mom.* på beslutet i allmänhet tillämpas den gamla lagens materiella och procedurmässiga bestämmelser i alla avseenden. T.ex. på en ökning av aktiekapitalet som bolagsstämman beslutat om under den gamla lagens giltighetstid ska enligt förslaget tillämpas den gamla lagens bestämmelser också när det gäller bl.a. teckning, betalning och registrering av aktier, även om dessa åtgärder sker först efter att den nya lagen trätt i kraft.

Enligt paragrafens 2 *mom.* ska i det fall att bolagsstämman har fattat ett beslut efter att den nya lagen trätt i kraft, på stämmokallelsen och stämmohandlingarna samt på anmälan till och deltagande i stämman tillämpas den nya lagen även om stämmokallelsen eller anmälan sker redan innan denna trätt i kraft. Momentets hänvisning till stämmohandlingarna inbegriper också bestämmelserna om framläggande och sändande av handlingarna. Om stämman alltså hålls under den nya lagen, ska stämmokallelsen utfärdas senast två veckor före bolagsstämman på det sätt som förutsätts i 6 kap. 20 § i den nya lagen och skriftligen på det sätt som förutsätts i 6 kap. 21 §.

I paragrafens 3 *mom.* föreskrivs att länsstyrelsens beslut enligt 6 kap. 18 § kan verkställas utan att det vunnit laga kraft, då ansökan har lämnats in till länsstyrelsen efter att den nya lagen trätt i kraft.

10 §. Styrelsens beslut med stöd av bemyndigande. I paragrafens 1 *mom.* föreslås i fråga om styrelsebeslut med stöd av bolagsstämmans bemyndigande en bestämmelse som motsvarar 9 § 1 *mom.* T.ex. på en ökning av aktiekapitalet som styrelsen beslutat om under den gamla lagens giltighetstid ska sålunda tillämpas den gamla lagens bestämmelser, på motsvarande sätt som ovan anförts i motiveringen till 9 § 1 *mom.*

Paragrafens 2 *mom.* gäller situationer där styrelsens beslut tillkommer efter att den nya lagen trätt i kraft, men med ett bemyndigande som bolagsstämman gett under den gamla lagens giltighetstid och i enlighet med den. Bemyndigandet berättigar då styrelsen att besluta om lika omfattande och även i övrigt motsvarande åtgärder i enlighet med den nya lagen. T.ex. ett bemyndigande som avser en nyemission enligt den gamla lagen ger styrelsen rätt att besluta om en motsvarande emission mot vederlag enligt den nya lagen, i enlighet med villkoren i bemyndigandet. Om bolagets aktier har ett nominellt belopp kan styrelsen besluta att den del av teckningspriset som överstiger det nominella beloppet inte ska tas upp i aktiekapitalet utan i fonden för inbetalt fritt eget kapital eller i byggnadsfonden. Om bolagets aktier inte har något nominellt belopp ska bemyndigandet i allmänhet, efter att den nya lagen trätt i kraft, tolkas så att styrelsens beslutsrätt inte har begränsats i fråga om den del av teckningspriset som ska tas upp i aktiekapitalet respektive i fonden för inbetalt fritt eget kapital eller i byggnadsfonden. Förfarandet att en del av teckningspriset tas upp i det fria egna kapitalet försämrar på det hela taget inte aktieägarnas ställning jämfört med att teckningspriset tas upp i det bundna egna kapitalet.

Den nya lagen innebär mera omfattande och flexibla möjligheter att ge bemyndiganden än den gamla lagen. I paragrafens 3 *mom.* föreslås därför en bestämmelse enligt vilken bolagsstämman efter att den nya lagen har stadfästs i enlighet med den kan bemyndiga styrelsen att efter ikraftträdandet besluta

om aktieemission, emission av optionsrätter och andra särskilda rättigheter, ökning av aktiekapitalet, vinstutdelning eller utdelning från en fond som hänförs till det fria egna kapitalet eller om förvärv eller inlösen av egna aktier. De möjligheter att delegera till styrelsen som den nya lagen innebär kan sålunda utnyttjas av bolagen i ett så tidigt skede som möjligt.

På förfarandet vid bolagsstämman ska när det gäller sådana bemyndiganden som avses i momentet i regel tillämpas den nya lagen redan innan den har trätt i kraft. Eftersom det i fråga om sättet och tidpunkten för stämmokallelse samt sättet för framläggande av handlingar inte är ändamålsenligt att tillämpa olika förfaranden i fråga om ärenden som eventuellt kommer att behandlas på samma bolagsstämma, ska i dessa avseenden emellertid tillämpas de gamla bestämmelserna. Däremot ska t.ex. frågor som gäller stämmokallelsens och beslutens innehåll, kvalificerad majoritet samt vilka handlingar som ska hållas tillgängliga för aktieägarna, avgöras i enlighet med den nya lagen. I bemyndiganden som ges under övergångsskedet är det å andra sidan skäl att i regel beakta också styrelsens beslutsfattande redan under den gamla lagens giltighetstid, vilket innebär att man i samband med bemyndiganden måste iakttä också den gamla lagens bestämmelser om stämmoförfarandet.

11 §. Revision och verksamhetsgranskning. I denna paragraf fastställs övergångsbestämmelser om revision och verksamhetsgranskning. I paragrafen konstateras att bestämmelserna om verksamhetsgranskning i den nya lagen tillämpas på granskning för en sådan räkenskapsperiod som inleds efter den nya lagens ikraftträdande. Eftersom ett bostadsaktiebolags räkenskapsperiod kan pågå när lagen träder i kraft, föreslås en bestämmelse om att de nya bestämmelserna om verksamhetsgranskning ska tillämpas först på granskningen av den räkenskapsperiod som inleds efter lagens ikraftträdande. Om ett bostadsaktiebolags räkenskapsperiod pågår när lagen träder i kraft och det har en lekmannarevisor som revisor, tillämpas på revisionen av räkenskapsperioden i fråga ännu i sin helhet de gamla bestämmelserna, dvs. bestämmelserna i den upphävda revisionslagen (936/1994).

På en CGR- eller GRM-revisors revision enligt den gällande revisionslagen (459/2007) inverkar ändringen inte. Övergångsbestämmelsen har gjorts överensstämmande med den ändring som föreslås till övergångsbestämmelserna i 57 § i revisionslagen, till följd av vilken en lekman från och med den räkenskapsperiod som inleds efter den nya lagens ikraftträdande inte längre kan fungera som revisor.

Enligt förslaget kan bolaget på basis av en bestämmelse om val av revisor som tagits in i bolagsordningen före den nya lagens ikraftträdande välja en revisor som avses i revisionslagen eller en verksamhetsgranskare som avses i denna lag, om bolaget inte är skyldigt att välja revisor på basis av revisionslagen, lagen om bostadsaktiebolag eller någon annan lag och i bolagsordningen inte föreskrivs en skyldighet att välja en CGR- eller GRM-revisor eller en revisionsammanslutning.

Vidare ska i paragrafen föreskrivas att om bostadsaktiebolaget inte på basis av revisionslagen, lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen har en skyldighet att välja en revisor som avses i revisionslagen, ska bestämmelserna om revisorer och revision i bolagsordningen i fortsättningen anses avse verksamhetsgranskare och verksamhetsgranskning, om bolaget väljer en verksamhetsgranskare i stället för en sådan revisor som avses i revisionslagen. Lagändringen innebär således inte att bostadsaktiebolagen måste ändra sina bolagsordningar.

Om ett bostadsaktiebolag senare beslutar att till övriga delar ändra sin bolagsordning och använda en verksamhetsgranskare i stället för en revisor, ska det på ovan i 5 § avsett sätt ändra bestämmelserna om revision till att gälla verksamhetsgranskning. I annat fall leder vilken som helst ändring av bolagsordningen till att bestämmelserna om revision som med stöd av 11 § ändrats till att gälla verksamhetsgranskning efter ändringen innebär revision, dvs. en granskning utförd av en auktoriserad revisor.

12 §. Särskild granskning. Enligt paragrafen ska den nya lagens bestämmelse om att ett beslut om särskild granskning kan verkställas även om länsstyrelsens beslut inte ännu vunnit laga kraft, tillämpas då ansökan

om granskning lämnas in till länsstyrelsen efter att den nya lagen trätt i kraft.

13 §. Reservfond. I 1 mom. förutsätts att reservfonderna i bostadsaktiebolag som har reservfonder som bildats före den 1 januari 1992 ska tas upp under eget kapital på det sätt som motsvarar deras villkor. Om en sådan reservfond enligt dess villkor består av bundet kapital, ska på en minskning av den på basis av 2 mom. tillämpas de bestämmelser om minskning av aktiekapitalet som nämns i bestämmelsen. Enligt paragrafens 3 mom. kan även en sådan reservfond som enligt dess villkor består av bundet kapital användas för ökning av aktiekapitalet med tillämpning av bestämmelserna om fondförhöjning av aktiekapitalet. Ett bolag som har en reservfond kan sålunda förenkla sin balansräkning enligt den nya lagen. Möjligheten att öka aktiekapitalet med medel ur en sådan reservfond beaktas emellertid inte vid tillämpningen av lagförslagets 17 kap. 2 §, eftersom en sådan ökning av aktiekapitalet inte hindrar att bolagets bundna egna kapital minskas till följd av att aktiekapitalet minskar och eftersom det sålunda inte är motiverat att bevilja de i paragrafen föreskrivna dandtagen från borgenärsskyddsförfarandet.

14 §. Bokslut och verksamhetsberättelse. Enligt denna paragraf ska 10 kap. 5—10 § i den nya lagen tillämpas senast då bokslutet och verksamhetsberättelsen upprättas för den räkenskapsperiod som inleds efter att lagen trätt i kraft. När bokslutet och verksamhetsberättelsen upprättas för en räkenskapsperiod som pågår när den nya lagen träder i kraft är det sålunda enligt förslaget tillåtet att följa antingen de gamla eller de nya bestämmelserna.

15 §. Kapitallån. I den föreslagna paragrafen konstateras först och främst närmast för klarhetens skull att kapitallån enligt den gamla lagen har ställningen av kapitallån också vid tillämpning av den nya lagen, fastän lånevillkoren i någon mån avviker från vad som krävs i den nya lagen.

Vidare konstateras för klarhetens skull att den nya lagens ikraftträdande i sig inte påverkar betalningsvillkor som avtalats under den gamla lagens giltighetstid och som är förenliga med den gamla lagen. Vid en bedömning av förutsättningarna för återbetal-

ning av kapitalet enligt 5 kap. 1 § 1 mom. 2 punkten i den gamla lagen, ska kapitalet på nuvarande sätt betraktas som eget kapital oberoende av om kapitalet enligt bokföringsbestämmelserna ska tas upp som eget eller främmande kapital i balansräkningen.

De begränsningar som koncernens balansräkning ställer enligt den gamla lagen ska dock inte längre tillämpas, såvida det inte kan anses ha blivit överenskommet. En tillämpning av begränsningarna i fråga vore i allmänhet inte ändamålsenlig och skulle inte svara mot parternas presumtiva syften i den situation som den nya lagen skapar och där koncernens balansräkning inte är av nuvarande betydelse med tanke på villkoren för utbetalning av medel.

Dessutom föreskrivs i den föreslagna paragrafen om förbud att ställa säkerhet som avses i 16 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i den nya lagen också för de gamla kapitallånens del. Bestämmelsen behövs därför att bestämmelsen i 5 kap. 1 § 2 mom. i den gamla lagen inte längre tillämpas när den nya lagen har trätt i kraft och därför att ett förbud när det gäller de gamla kapitallånen inte följer av kapitallånens villkor som sådana.

16 §. Utbetalning av medel. Enligt paragrafens 1 mom. ska på skyldigheten att återbetala från bolaget olagligt utbetalda medel tillämpas den gamla lagen, om utbetalningen har gjorts innan den nya lagen trätt i kraft. På en utbetalning som verkstälts under den nya lagens giltighetstid ska däremot tillämpas den nya lagen, också när bolagsstämman har beslutat om utbetalningen innan den nya lagen trätt i kraft. Specialbestämmelsen i detta moment åsidosätter sålunda den allmänna bestämmelsen i 9 §.

I fråga om påföljder för överträdelse av de begränsningar som gäller för närståendelån föreslås ingen övergångsbestämmelse, eftersom begränsningarna i fråga om utlåning i förslaget till lag om bostadsaktiebolag till sitt innehåll motsvarar gällande lag.

I paragrafens 2 mom. föreslås en bestämmelse om att sådana grundläggningsutgifter inte är utdelningsbara som har aktiverats enligt de tidigare bestämmelserna i bokföringslagen.

17 §. Fusion. I denna paragraf föreslås med tanke på tydligheten och förutsägbarheten en

specialbestämmelse enligt vilken tidpunkten för registeranmälan om fusionsplanen har en avgörande betydelse för vilken lag som ska väljas vid en fusion. Denna tidpunkt är avgörande när det gäller samtliga bestämmelser i samband med fusion. Även om bestämmelserna om fusion i den nya lagen nästan helt motsvarar aktiebolagslagens fusionsbestämmelser som är tillämpliga på bostadsaktiebolag, är till exempel fusionsplanen mera täckande i den nya lagen.

18 §. *Upplösning av bolag.* I denna paragraf föreslås för tydlighetens skull en bestämmelse om att en likvidation eller avregistrering som baserar sig på ett beslut som fattats under den gamla lagens giltighetstid kvarstår utan hinder av att den nya lagen trätt i kraft samt att på beslutet ska tillämpas den gamla lagen. Emellertid föreslås en bestämmelse om att bolagsstämman kan fatta ett beslut om att en likvidation som baseras på dess beslut ska avslutas i enlighet med 22 kap. 19 § i den nya lagen.

19 §. *Ogiltighet av beslut.* Enligt denna paragraf ska den gamla lagen tillämpas på behandlingen och avgörandet av en klandertalan eller något annat krav som gäller ogiltighet av beslut som har fattats innan den nya lagen trätt i kraft, om inte annat följer av införandelagen.

Paragrafen utgör inget hinder för att en aktieägare enligt den nya lagen klandrar ett beslut som styrelsen har fattat med stöd av ett bemyndigande efter att den nya lagen trätt i kraft, även om bemyndigandet har getts innan den nya lagen trätt i kraft.

20 §. *Skadestånd.* Enligt denna paragraf ska på skadestånd tillämpas den gamla lagen då ersättningsgrunden har uppkommit, dvs. gärningen eller försummelsen har skett, innan den nya lagen trätt i kraft.

21 §. *Avgörande av tvister.* Enligt paragrafen ska den gamla lagen också i fortsättningen tillämpas på en skiljeklausul som har tagits in i bolagsordningen innan den nya lagen trätt i kraft. Skiljeklausulen enligt den nya lagen omfattar i motsats till den gamla lagen även sådana tvister där den ena parten nödvändigtvis inte behöver vara bolaget självt. Tillämpningsområdet för det skiljeförfarande som baseras på den gamla bestämmelsen i

bolagsordningen utvidgas sålunda inte till följd av reformen.

22 §. *Lån som beviljats under den gamla lagen.* Om ett bostadsaktiebolag har ett lån som beviljats enligt 76 § 3 mom. i den gamla lagen, tillämpas enligt denna paragraf på det inte 11 kap. 7 § i den nya lagen, om lånet eller säkerheten har beviljats före den nya lagens ikraftträdande och om dess villkor inte ändras efter att den nya lagen har trätt i kraft.

23 §. *Ikraftträdande.* Såsom nämns ovan föreslås att reformen träder i kraft den 1 januari 2010.

2 Övriga lagar

Dessutom föreslås att ur 1 § i lagen om införande av aktiebolagslagen (625/2006) ska slopas bestämmelserna om att den gamla lagen om aktiebolag (734/1978), som upphävdes den 1 september 2006, ska tillämpas på bostadsaktiebolag. Hänvisningsbestämmelsen är onödig, eftersom den nya lagen om bostadsaktiebolag innehåller alla nödvändiga bolagsrättsliga bestämmelser.

I anknytning till regleringen av bostadsaktiebolagens verksamhetsgranskning föreslås att 57 § i revisionslagen (459/2007) ska ändras så, att övergångstiden för användning av lekmannarevisorer i fråga om bostadsaktiebolag löper ut när den nya lagen om bostadsaktiebolag träder i kraft. En lekmannarevisor ska en sista gång kunna granska bokslutet för den räkenskapsperiod som inleds innan den nya lagen träder i kraft. För ändringens innehåll och verkningar redogörs i detalj i motiveringen till den andra lagens 11 §.

Det föreslås att lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994) ska ändras så att även en bostadsrättsförening ska kunna välja verksamhetsgranskare på samma sätt som ett bostadsaktiebolag. Det föreslås att reformen ska genomföras så att lagens 4 § 1 mom., 16 § 1 mom., 17 och 19 §, rubriken till 7 kap. samt 60, 76, 78 och 81 § ändras och till lagens 7 kap. fogas nya 51 a—51 f §.

Vidare föreslås att hänvisningarna till lagen om bostadsaktiebolag i den övriga lagstiftningen ska ändras till hänvisningar till den nya lagen om bostadsaktiebolag. Sådana lagtekniska ändringar föreslås till 9 § 2 och 5 mom. och 19 a § i handelsregisterlagen

(129/1979), 14 § 2 mom. i företags- och organisationsdatalagen (244/2001), 3 kap. 11 § 1 mom. i bokföringslagen (1336/1997), 2 kap. 19 b § 2 mom. i lagen om bostadsköp (843/1994), 26 b § 4 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), 38 § 2 mom. och 39 § 3 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), 31 § 2 mom. och 32 § 3 mom. i lagen om hyra av affärslokal (482/1995), 10 § i lagen om understöd för reparation av bostäder, energiunderstöd och understöd för sanitära olägenheter (1184/2005), 18 § 1 mom. i lagen om skuldsanering för privatpersoner (57/1993), 21 § 2 mom. i lagen om företagssanering (47/1993), 5 kap. 7 § 1 mom. i utsökningsbalken (705/2007), 2 § 1 mom. 1 och 1 a-punkten i lagen om hypoteksbanker (1240/1999) samt 5 kap. 4 § 4 mom. och 5 a § 3 mom. i värdepappersmarknadslagen (495/1989).

3 Närmare bestämmelser

I samband med reformen av lagen om bostadsaktiebolag upphävs den nuvarande förordningen om bostadsaktiebolag (811/1991) och utfärdas en ny förordning om bostadsaktiebolag genom statsrådets förordning. Den nya förordningen motsvarar till sitt innehåll huvudsakligen den gällande förordningen. Enligt 1 kap. 13 § 5 mom. i den föreslagna

första lagen får närmare bestämmelser om de mätningsgrunder som ska iaktas när lägenheternas ytor beräknas och enligt 7 kap. 27 § 4 mom. om innehållet i disponentintyg och om de handlingar som ska bifogas intyget utfärdas genom förordning av statsrådet. Avsikten är att mätningsgrunderna för beräkning av lägenhetsytorna ska bibehållas. Detaljmotiveringen till förslaget om meddelande av lägenhetens ytor ingår i motiveringen till 1 kap. 13 § i nämnda första lag. Avsikten är att kraven på disponentintygets innehåll ska kompletteras så, att i intyget ska nämnas bland annat de utredningar om och planer på betydande underhållsbehov och förnyelser och andra åtgärder som påverkar byggnadernas kondition som bolaget känner till. För de nya kraven och motiveringarna till dem redogörs i detalj i motiveringen till 7 kap. 27 § i den första lagen. Avvikande från den gällande förordningen föreskrivs i den nya förordningen inte om grunderna för godkännande av de tryckerier där aktiebrev får tryckas, utan om detta föreskrivs i överensstämmelse med grundlagen i 2 kap. 6 § i den nya lagen.

4 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2010.

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

Lagförslag

1.

Lag**om bostadsaktiebolag**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

I AVDELNINGEN

**ALLMÄNNA PRINCIPER, AKTIER
OCH BOLAGSVEDERLAG**

1 kap.

**Lagens tillämpningsområde och de centra-
la principerna för bostadsaktiebolags
verksamhet***Tillämpningsområde*

1 §

Tillämpning

Denna lag tillämpas på alla aktiebolag som är registrerade som bostadsaktiebolag enligt finsk lag, om inte annat föreskrivs i någon annan lag.

Lagen ska också tillämpas på ett aktiebolag som har registrerats före den 1 mars 1926 och i vilket lägenheterna enligt bolagsstämmans beslut har reserverats för aktieägarna så som anges i 2 §.

I 28 kap. föreskrivs om tillämpningen av denna lag på ömsesidiga fastighetsaktiebolag och på andra aktiebolag.

2 §

Bostadsaktiebolag

Ett bostadsaktiebolag är ett aktiebolag som enligt bolagsordningen har till syfte att äga

och besitta minst en sådan byggnad eller en 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 en fastighet som bolaget besitter.

Aktielägenhet och upplåtelse av en aktielägenhet

3 §

Aktielägenhet

Med *aktielägenhet* avses i denna lag en sådan lägenhet och annan del av en byggnad eller en fastighet som aktierna medför rätt att besitta.

Till en aktielägenhet hör även en sådan balkong som nås endast via aktielägenheten. Om en balkong nås via flera aktielägenheter, ska ägarna till de aktier som medför rätt till lägenheterna avtala om underhåll av och ändringsarbeten på balkongen. En aktieägare har dock rätt att utföra nödvändigt underhållsarbete. Kostnaderna för underhåll och ändringsarbeten ska delas jämnt mellan dessa aktieägare. I bolagsordningen kan det föreskrivas annorlunda om besittningsrätten till en balkong och ansvaret för underhållet av den.

4 §

Upplåtelse av en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att upplåta aktielägenheten eller en del av den att användas av någon annan, om inte något annat föreskrivs i lag eller i bolagsordningen.

Centrala principer för verksamheten

5 §

Bolagets verksamhet

För att uppnå sitt syfte ska bostadsaktiebolaget på det sätt som föreskrivs i denna lag och i bolagsordningen svara för förvaltningen av de fastigheter och byggnader som det besitter.

I bolagsordningen kan det även föreskrivas om sådan annan verksamhet inom bolaget som hänför sig till användningen av fastigheterna eller byggnaderna.

Bolaget svarar för byggandet av fastigheter och byggnader på det sätt som föreskrivs i avtalet om bolagsbildning eller i bolagsordningen eller som annars avtalas. I 2 kap. i lagen om bostadsköp (843/1994) föreskrivs om aktieägarnas rättigheter under byggnadsfasen.

6 §

Status som juridisk person och aktieägars betalningsskyldighet

Ett bostadsaktiebolag är en från aktieägarna fristående juridisk person som uppkommer när bolaget registreras. Bestämmelser om bildande och registrering av bolag finns i 17 kap.

I 3 kap. föreskrivs om bolagsvederlag och annan betalningsskyldighet som en aktieägare har gentemot bolaget enligt bolagsordningen.

Bestämmelser om underhållsansvar finns i 4 kap.

Aktieägarna är inte personligen ansvariga för bolagets förpliktelser.

7 §

Kapitalet och dess beständighet

Bolaget ska ha ett aktiekapital som uppgår till minst 2 500 euro.

Bolagets medel får betalas ut endast så som föreskrivs i 11 kap.

8 §

Överföring av aktier

En aktie får överföras utan begränsningar genom köp, byte, gåva, arv, avvittring eller testamente eller på något annat sätt, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen.

Bestämmelser om aktier och om överföring av dem finns i 2 kap.

9 §

Majoritetsprincipen

Aktieägarna utövar sin beslutanderätt på bolagsstämman. Besluten fattas med enkel majoritet av de avgivna rösterna, om inte annat föreskrivs i denna lag eller i bolagsordningen.

10 §

Aktieägarnas likställighet

Alla aktier medför lika rätt i bolaget, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. Bolagsstämman, styrelsen eller disponenten får inte fatta beslut eller företa någon annan åtgärd som är ägnad att ge en aktieägare eller någon annan en otillbörlig fördel till nackdel för bolaget eller någon annan aktieägare.

11 §

Ledningens uppgift

Bolagsstyrelsen och disponenten ska omsorgsfullt främja bolagets intressen.

I 7 kap. föreskrivs om styrelsen och disponenten.

12 §

Bestämmelsernas dispositiva karaktär

Aktieägarna kan bestämma om bolagets verksamhet i bolagsordningen. I bolagsordningen får det inte tas in föreskrifter som strider mot tvingande bestämmelser i denna eller någon annan lag.

Bolagsordning

13 §

Bolagsordningens innehåll

Ett bostadsaktiebolag ska ha en bolagsordning, där det alltid ska anges

- 1) bolagets firma,
- 2) den kommun i Finland som är bolagets hemort,
- 3) var de byggnader och fastigheter som bolaget besitter är belägna och grunden för besittningen,
- 4) varje aktielägenhets placering på fastigheten eller i byggnaden, lägenhetens nummer eller bokstavsbezeichnung, lägenhetens yta beräknad enligt mätningsskäl som är allmänt godtagna inom byggbranschen samt användningsändamål och antalet rum i lägenheten,
- 5) med angivande av aktiernas ordningsnummer vilken eller vilka aktier (*aktiegrupp*) som medför rätt att besitta vilken aktielägenhet,
- 6) vilka utrymmen som motsvarar aktielägenheter som bolaget har i sin omedelbara besittning så som föreskrivs i 4 punkten och vilka andra lokaler och utrymmen som bolaget har i sin omedelbara besittning,
- 7) enligt vilka grunder bolagsvederlaget beräknas samt vem som bestämmer vederlagets belopp och sättet för betalningen.

Om bolaget har för avsikt att använda sin firma på två eller flera språk, ska varje språkform nämnas i bolagsordningen.

I fråga om ett mindre förråd eller ett motsvarande utrymme som hör till aktielägenheten ska av de uppgifter som avses i 1 mom. 4 punkten bara utrymmets användningsändamål nämnas i bolagsordningen.

Räkenskapsperioden ska bestämmas antingen i bolagsordningen eller i det avtal om bolagsbildning som avses i 12 kap. 1 §.

Närmare bestämmelser om de mätningsskäl som ska iaktas när lägenheternas ytor beräknas kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bestämmelser om en standardbolagsordning för bostadsaktiebolag kan utfärdas genom förordning av justitieministeriet.

14 §

Ändring av bolagsordningen

Bestämmelser om ändring och jämkning av bolagsordningen finns i 6 kap.

2 kap.

Aktier*Allmänna bestämmelser*

1 §

Aktiernas likställighet

Alla aktier medför lika rätt i bolaget, om inte något annat följer av denna lag eller bolagsordningen.

2 §

Utövande av aktierättigheter

En förvärvare av en aktie får inte utöva de rättigheter som en aktieägare har i bolaget (*ägarrättigheter*) först efter det att förvärvaren har införts i den aktiebok som avses i 12 § 1 mom. eller hos bolaget har anmält sitt förvärv av aktier i bolaget och tillförlitligt utrett detta. Denna begränsning gäller dock inte sådana på aktier grundade rättigheter som utövas genom uppvisande eller överlåtelse av aktiebrev eller andra särskilda bevis som har utfärdats av bolaget.

Den nya ägaren har dock besittningsrätt till lägenheten från det att bolaget för uttag av bolagsvederlaget har underrättats om ägarens innehav.

Om en aktie har flera ägare kan dessa utöva ägarrättigheter i bolaget endast genom en gemensam företrädare.

En aktie som tillhör bolaget självt medför inga rättigheter i bolaget.

En akties bokföringsmässiga motvärde och nominella belopp

3 §

Bokföringsmässigt motvärde och nominellt belopp

I 12 kap. 3 §, 13 kap. 6 § 1 mom. och 14 kap. 7 § 1 mom. föreskrivs om det belopp (*bokföringsmässigt motvärde*) till vilket en aktie ska tas upp i aktiekapitalet vid bolagsbildning och emission av nya aktier. Aktier kan ha olika bokföringsmässiga motvärden.

I bolagsordningen kan det bestämmas ett nominellt belopp för bolagets aktier. Samtliga aktier ska i så fall lyda på samma nominella belopp.

Om ett nominellt belopp har bestämts för bolagets aktier, ska minst det nominella beloppet för varje aktie tas upp i aktiekapitalet när bolaget bildas. På motsvarande sätt ska vid aktieemission av nya aktier eller vid emission av nya aktier på grund av optionsrätter aktiekapitalet samtidigt ökas med minst de emitterade aktiernas nominella belopp. Aktiekapitalet får inte minskas så att det understiger aktiernas sammanlagda nominella belopp.

Möjligheten att överföra en aktie

4 §

Rätt att begränsa överföringen av en aktie

I bolagsordningen kan rätten att överföra aktier begränsas endast i enlighet med 5 §, om inte annat föreskrivs i någon annan lag.

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 den slås samman med en annan lägenhet.

5 §

Inlösenklausul

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.

Vid inlösen ska 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,

2) alla aktier som övergår vid samma överföring ska lösas in,

3) lösenbeloppet är aktiens gängse pris, som i avsaknad av annan utredning anses vara det avtalade priset vid köp och försäljning eller byte av aktier,

4) styrelsen ska inom en månad efter att ha underrättats om aktieövergången skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

5) inlösningsanspråket ska riktas till bolaget eller, om bolaget utnyttjar sin lösningsrätt, till aktieförvärvaren inom två månader från det att styrelsen har underrättats om aktieövergången,

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.

I bolagsordningen kan något annat föreskrivas endast i fråga om de inlösenvillkor som anges i 2 mom. 1—3 och 6 punkten. Alla aktier som hör till samma aktiegrupp ska dock lösas in.

Innan det har framgått om lösningsrätten utnyttjas har den som en aktie har övergått till inte någon annan på aktien grundad rätt i

bolaget än rätt att besitta lägenheten, rätt vid utbetalning av bolagets medel och företrädesrätt vid aktieemission. Under denna tid tillämpas på förvärvaren vad som enligt bolagsordningen gäller för en aktieägars skyldighet att betala bolagsvederlag. De av emission följande rättigheterna och skyldigheterna övergår till den som utnyttjar sin lösningsrätt.

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 får inte betala lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in förrän denne överlämnar aktiebrevet.

Bolaget kan lösa in aktier endast med utdelningsbara medel. På bolagets beslut om inlösen ska 18 kap. 4 § tillämpas.

Om tillämpningen av en bestämmelse i bolagsordningen som gäller lösenbeloppets storlek kan medföra oskälig fördel för någon, får lösenbeloppet jämkas.

Utän hinder av bestämmelserna i denna paragraf, ska vad som i någon annan lag föreskrivs om inlösen iakttas.

Aktiebrev och andra bevis över aktierättigheter

6 §

Utfärdande av aktiebrev

För en aktiegrupp ska det för aktieägaren utfärdas ett aktiebrev som har tryckts på ett tryckeri som har utrustning som lämpar sig för säkerhetsstryckning och ett sådant säkerhetssystem som förhindrar tryckning av två eller flera aktiebrev ur en och samma aktiegrupp. Finansministeriet fattar på ansökan beslut om godkännande av ett tryckeri för tryckning av bostadsaktiebolags aktiebrev.

Aktiebrev får utfärdas efter det att bolaget och aktierna har registrerats. Aktiebrev får utfärdas endast till aktieägare som är införda i aktieboken.

7 §

Innehållet i aktiebrev

Ett aktiebrev kan ställas endast till viss person.

I aktiebrevet ska det anges

1) bolagets firma samt företags- och organisationsnummer,

2) aktiernas ordningsnummer eller antal och aktiebrevets ordningsnummer,

3) uppgift om den aktielägenhet som aktiegruppen medför besittningsrätt till,

4) uppgift om en inlösenklausul enligt 5 §, om det finns en sådan bestämmelse i bolagsordningen, och

5) uppgifter som enligt bestämmelser någon annanstans i lag ska antecknas på aktiebrevet.

Aktiebrevet ska dateras och undertecknas av ett beslutfört antal styrelseledamöter.

8 §

Anteckningar på aktiebrev i vissa fall

På ett aktiebrev ska det utan dröjsmål göras en anteckning när

1) det föremål för besittningsrätten som har antecknats på aktiebrevet eller någon annan omständighet som inverkar på aktieägarnas rättigheter förändras genom en ändring av bolagsordningen eller en aktie förklarats ogiltig,

2) medel betalas eller aktier lämnas ut mot uppvisande av aktiebrev, eller

3) ett bevis som avses i 10 § 2 mom. utfärdas mot uppvisande av aktiebrev.

Om ett aktiebrev utfärdas i stället för ett aktiebrev som har dödat, ska detta anges i aktiebrevet.

9 §

Utbyte av aktiebrev

Om en aktiegrupp ändras på grund av att en lägenhet delas eller utvidgas eller lägenheter sammanslås eller på grund av någon annan åtgärd, ska styrelsen utfärda ett aktiebrev

som motsvarar de nya förhållandena och makulera det tidigare. För utbytet av aktiebrev får det tas ut en skälig avgift som styrelsen godkänner.

10 §

Andra bevis över aktierättigheter

Innan ett aktiebrev utfärdas kan bolaget 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*). På beviset ska på begäran de betalningar antecknas som har gjorts för en aktie. Angående beviset gäller i övrigt vad som i 8 § föreskrivs om aktiebrev.

Bolaget kan utfärda ett bevis över optionsrätt (optionsbevis) som innehåller ett villkor att rättigheten kan utövas endast mot återlämnande av beviset. Beviset ska ange villkoren för teckning av aktier. I fråga om under-tecknande av beviset gäller vad som i 7 § 3 mom. föreskrivs om aktiebrev.

Till aktiebrevet kan det höra emissionsku-ponger, som kan användas vid utbetalning av bolagets medel.

11 §

Tillämpning av lagen om skuldebrev på aktiebrev och andra bevis

Om ett aktiebrev, interimsbevis eller optionsbevis avyttras eller pantsätts, ska det som i 13, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev (622/1947) föreskrivs om skuldebrev ställt till viss man eller order tillämpas. Då ska den som innehar ett aktiebrev eller ett interimsbevis och som enligt bolagets anteckning på aktiebrevet eller interimsbeviset eller enligt ett disponentintyg är införd i aktieboken såsom aktieägare jämföras med den som enligt 13 § 2 mom. i lagen om skuldebrev förmodas ha den rätt som skuldebrevet utvisar. Vad som i 13, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev föreskrivs om innehavarskuldebrev ska tillämpas på optionsbevis som inte har ställts till viss man.

Aktiebok

12 §

Aktiebok

Styrelsen ska föra en aktiebok över bolagets aktier. I den ska följande antecknas:

1) samtliga aktier i aktiegrupper och nummerföljd,

2) vilken aktielägenhet varje aktiegrupp medför besittningsrätt till,

3) dagen då ett aktiebrev har utfärdats,

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,

5) uppgifter som enligt bestämmelser någon annanstans i lag ska antecknas i aktieboken, och

6) de begränsningar som besittningsrätten till en lägenhet är underkastad enligt någon annan lag, om det särskilt krävs att de antecknas.

Aktieboken ska upprättas utan dröjsmål efter det att bolaget har bildats. Den ska föras på ett tillförlitligt sätt.

13 §

Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs

När förvärvaren av en aktie har anmält sin äganderätt eller andra förändringar i förhållanden som framgår av aktieboken till bolaget, ska ändringen antecknas i aktieboken utan dröjsmål efter det att tillförlitlig utredning om den har lagts fram. Innan anteckningen om att äganderätten har övergått görs ska dessutom utredning läggas fram om att överlåtelseskatten är betald. Anteckningen ska dateras.

Om en aktie är föremål för lösningsrätt enligt 5 §, får anteckningen dock inte göras förrän det har blivit klart att lösningsrätten inte utnyttjas. Om överföringen av äganderätten till en aktie begränsas enligt någon annan lag, får anteckningen inte göras förrän det har blivit klart att äganderätten har övergått.

Om den senaste överlåtelsen av en aktie har antecknats in blanco på aktiebrevet eller interimbeviset, ska den nya ägarens namn skrivas in i aktiebrevet eller interimbeviset innan det antecknas i aktieboken att äganderätten har övergått. På aktiebrev eller interimbevis som har visats upp för bolaget ska det antecknas ett intyg om införandet i aktieboken samt datum då detta skett.

14 §

Förteckning över tidigare aktieägare

Uppgifter i aktieboken om en tidigare aktieägare ska förvaras på ett tillförlitligt sätt i 10 år från det att den nya ägaren har införts i aktieboken.

15 §

Aktiebokens offentlighet

Var och en har rätt att ta del av aktieboken. Styrelsens ordförande eller disponenten ska ge tillfälle till det inom skäligen tid från det att begäran framställdes.

Var och en har rätt att mot ersättande av bolagets kostnader få kopior av aktieboken eller en del av den.

Aktieägarna har rätt att ta del av uppgifter i aktieboken om tidigare aktieägare och att få kopior av uppgifterna på det sätt som föreskrivs i 1 och 2 mom. Samma rätt har tidigare aktieägare och andra som visar att deras rättigheter kräver det.

Fysiska personers adress eller födelsedatum får ges ut endast till aktieägare eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det.

Efter utgången av den tidsfrist som avses i 14 § får uppgifter om tidigare ägare förvaras, användas eller i övrigt behandlas endast för vetenskaplig forskning, bolagets historik eller statistikföring.

Om magistraten med stöd av 25 § 4 mom. i befolkningsdatalagen (507/1993) har utfärdat begränsningar i utlämnandet av uppgifter om en aktieägare och bolaget har underrättats om begränsningen, får de uppgifter om aktieäga-

ren som har införts i aktieboken ges ut endast till myndigheter och till aktieägare eller andra som visar att deras rättigheter kräver det.

3 kap.

Bolagsvederlag*Betalningsskyldighet och grund för betalning av bolagsvederlag*

1 §

Betalningsskyldighet

För att täcka bolagets utgifter är aktieägarna skyldiga att betala bolagsvederlag enligt de grunder som bestäms i bolagsordningen.

2 §

Utgifter som täcks med bolagsvederlaget

Med bolagsvederlaget kan bolaget täcka sina utgifter

- 1) för förvärv och bebyggande av en fastighet,
- 2) för användning och underhåll av fastigheten och byggnaderna,
- 3) för grundlig förbättring och tillbyggnad av fastigheten och byggnaderna och för förvärv av ett tilläggsområde (förnyelse),
- 4) för gemensam anskaffning av en nyttighet som har samband med bolagets verksamhet eller användningen av fastigheten eller en byggnad, och
- 5) för bolagets övriga förpliktelser.

I bolagsordningen kan det föreskrivas att bestämmelserna i 7 § om nya aktieägares ansvar och i 8 kap. om uttag av bolagsvederlag ska tillämpas även när en aktieägares betalningsskyldighet grundar sig på ett avtal som gäller en viss bruksavgift för användningen av fastigheten eller byggnaden, eller gemensam anskaffning av viss utrustning eller andra nyttigheter som används i aktielägenheterna.

3 §

Olika bolagsvederlag

I bolagsordningen får det föreskrivas att bolagsvederlaget ska betalas så att vissa utgifter har olika betalningsgrunder eller att betalningsskyldigheten endast gäller ägare till vissa aktier.

Om det i bolagsordningen föreskrivs om kapitalvederlag och om inte annat föreskrivs i bolagsordningen, ska kapitalvederlaget användas till att täcka sådana utgifter med lång verkningstid som orsakas av förvärv, byggande och grundlig renovering samt av förnyelse av en fastighet och byggnad.

4 §

Grund för betalning av bolagsvederlag

Grunden för betalning av vederlaget ska anges i bolagsordningen. Betalningsgrund kan vara till exempel lägenhetens yta, antalet aktier eller den faktiska förbrukningen av vatten, el, värme eller någon annan nytthet, eller den förbrukning av dessa som kan uppskattas tillförlitligt.

Aktieägaren ska meddela bolaget antalet personer som bor i lägenheten eller som annars använder den, om antalet personer är grund för betalningen av vederlaget.

5 §

Förhindrad användning av en aktielägenhet

Om en aktielägenhet inte kan användas för det ändamål som den är avsedd för, ska från det bolagsvederlag som tas ut hos aktieägaren dras av det belopp med vilket bolagets drifts- och underhållskostnader minskar på grund av att lägenheten inte kan användas.

Betalningsskyldighetens uppkomst samt avvikelser från betalningsgrunden och ändring av den

6 §

Betalningsskyldighetens uppkomst

Skyldigheten att betala bolagsvederlag börjar när aktierna har registrerats, om inte annat föreskrivs i avtalet om bolagsbildning, i bolagsstämman beslut om emission av nya aktier eller i bolagsordningen.

Den nya ägaren till aktierna svarar för betalningen av bolagsvederlaget från äganderättens övergång.

7 §

Nya ägares ansvar för tidigare ägares betalningsförsummelser

Den nya ägaren till aktierna svarar vid sidan av en tidigare ägare för bolagsvederlag som denne har försummat att betala och för de avgifter som avses i 2 § 2 mom.

Maximibeloppet av den nya ägarens ansvar är lika stort som det sammanlagda beloppet av bolagsvederlaget för den månad då äganderätten övergick och för de omedelbart föregående fem månaderna.

Den nya ägaren svarar dock inte för bolagsvederlag och avgifter som en tidigare ägare har försummat att betala, om de inte nämns i disponentintyget och om de har förfallit till betalning före det datum då intyget utfärdades.

8 §

Avvikelse från grunden för betalning av bolagsvederlag och ändring av betalningsgrunden

I 5 § och 6 kap. 32 § föreskrivs om avvikelser från grunden för bolagsvederlaget genom beslut av bolagsstämman.

I 6 kap. 27 och 35 § föreskrivs om ändring av bolagsordningens bestämmelser om bolagsvederlag.

DEL II

UNDERHÅLL OCH ÄNDRINGSARBETEN

4 kap.

Underhåll*Allmänna bestämmelser*

1 §

Fördelning av underhållsansvaret och underhållsrätt

Ansvar för underhållet av bolagets byggnader och övriga lokaler och utrymmen fördelas mellan aktieägarna och bolaget enligt 2 och 3 §, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen.

Bolagsstämman kan dock besluta att på bolagets bekostnad låta utföra sådant underhållsarbete som ankommer på en aktieägare, om arbetet har samband med bolagets underhålls- eller renoveringsarbeten eller är ekonomiskt ändamålsenligt för bolaget och beslutet inte kränker aktieägarnas likställighet. I 4 och 5 § föreskrivs dessutom om ett bolags rätt att låta utföra underhållsarbete som aktieägaren ansvarar för och om en aktieägares rätt att låta utföra underhållsarbete som är på bolagets ansvar.

Ett bolag eller en aktieägare som utför underhållsarbete ska se till att arbetet utförs med iakttagande av god byggnadssed.

Bestämmelser om skadeståndsansvar finns i 24 kap.

2 §

Bolagets underhållsansvar

Bolaget svarar för den del av underhållet som inte ankommer på aktieägarna.

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 motsvaran-

de eller för kranar eller toalettstolar med tillhörande utrustning som finns i aktielägenheterna. Bolaget ska reparera de aktielägenheter invändigt som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen eller i en sådan annan del av byggnaden som bolaget har underhållsansvar för eller på grund av reparation av ett sådant fel.

Det ansvar som avses i 2 mom. omfattar sådana konstruktioner, isoleringar och system som bolaget har genomfört eller påtagit sig ansvaret för och reparation av lägenheterna invändigt till bosnivån i bolaget vid tidpunkten för reparationer. Bolaget svarar också 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 denna lag.

Bolaget ska underhålla utsidan av byggnaden även i fråga om sådana balkonger som aktieägarna besitter i enlighet med 1 kap. 3 §.

3 §

Aktieägares underhållsansvar

Varje aktieägare ska underhålla sin aktielägenhet invändigt.

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. Aktieägaren är dock inte ansvarig för sedvanligt slitage som orsakas av att lokalerna och utrymmena används för det ändamål som de är avsedda för.

Utförande av underhållsarbete

4 §

Utförande av underhållsarbete i aktielägenheter

Bolaget får låta utföra underhållsarbete på en aktieägares bekostnad, om aktieägaren försummar sin underhållsskyldighet enligt lag eller bolagsordningen och detta kan medföra olägenhet för bolaget eller andra aktieägare.

En aktieägare får på bolagets bekostnad låta utföra sådant brådskande underhållsarbete i sin aktielägenhet som bolaget ansvarar för och som är nödvändigt för att undvika ytterligare skador. Aktieägaren får dessutom låta utföra ett underhållsarbete, om underlåtenhet att utföra arbetet orsakar aktieägaren olägenhet som är större än ringa och om bolaget i fråga om arbetet inte utan dröjsmål har vidtagit tillräckliga åtgärder efter att ha fått en skriftlig anmälan om saken. När det bedöms om åtgärderna varit tillräckliga ska arbetets art, den olägenhet som aktieägaren orsakas och andra omständigheter beaktas.

Det bolag eller den aktieägare som svarar för underhållsarbetet ska ersätta de nödvändiga och skäligen kostnaderna för att låta utföra arbetet.

5 §

Utförande av underhållsarbete i lokaler som bolaget besitter

En aktieägare får på bolagets bekostnad i lokaler som bolaget besitter låta utföra underhållsarbete som bolaget ansvarar för, om

1) försummelse av underhållsskyldigheten avsevärt begränsar användningen av aktieägarens aktielägenhet, och

2) bolaget inte utan dröjsmål har vidtagit tillräckliga åtgärder efter att ha fått en skriftlig anmälan om saken.

När det bedöms om de åtgärder som avses i 1 mom. 2 punkten varit tillräckliga ska arbetets art, den olägenhet som aktieägaren orsakas och andra omständigheter beaktas.

Bolaget ska ersätta aktieägaren för de nödvändiga och skäligen kostnaderna för att låta utföra arbetet.

Anmälan om och tillsyn över underhåll

6 §

Bolagets anmälningskyldighet

Bolaget ska i tillräckligt god tid lämna aktieägaren och den som innehar nyttjanderätten till aktielägenheten en anmälan om sådana underhållsarbeten som inverkar på användningen av lägenheten. Anmälan lämnas

till den adress som aktieägaren har uppgett för bolaget och till lägenheten. Bolaget har dock rätt att omedelbart utföra sådant underhålls- eller reparationsarbete som inte kan skjutas upp utan att det orsakar skada eller olägenhet.

Bestämmelserna i 1 mom. om anmälan ska också tillämpas när ett bolag med stöd av 4 § låter utföra underhållsarbete på en aktieägarers bekostnad.

I 8 kap. 1 § föreskrivs om rätt för bolagets företrädare att få tillträde till en lägenhet.

7 §

Aktieägarers anmälningskyldighet i fråga om egna underhållsarbeten

En aktieägare ska på förhand lämna styrelsen eller disponenten en skriftlig anmälan om ett underhållsarbete som kan inverka på en del av en fastighet, byggnad eller lägenhet som bolaget eller en annan aktieägarers ansvarar för eller på användningen av bolagets eller en annan aktieägarers aktielägenhet.

Styrelsen eller disponenten ska utan dröjsmål underrätta andra aktieägare om anmälan, om underhållsarbetet kan inverka på deras aktielägenheter eller användningen av dem. För att anmälningskyldigheten ska bli uppfylld räcker det om anmälan lämnas till den adress som aktieägaren har uppgett för bolaget.

Den aktieägare som utför underhållsarbetet svarar inför bolaget och andra aktieägare för de nödvändiga och skäligen kostnader som behandlingen av anmälan medför.

Anmälan ska innehålla sådana uppgifter utifrån vilka bolaget eller andra aktieägare kan bedöma om god byggnadssed iaktas i underhållsarbetet och om arbetet eventuellt orsakar skada eller någon annan olägenhet. Bolaget eller en annan aktieägare kan ställa villkor för utförandet av arbetet, om detta är nödvändigt för att skador eller olägenheter ska kunna undvikas eller ersättas.

Bestämmelserna i 1, 2 och 4 mom. om anmälan ska också tillämpas när en aktieägare med stöd av 4 eller 5 § låter utföra underhållsarbete på bolagets bekostnad.

8 §

Aktieägares anmälningsskyldighet i fråga om underhåll som ankommer på bolaget

Aktieägaren ska till bolaget anmäla sådana fel eller brister i aktielägenheten som bolaget är skyldigt att avhjälpa. Anmälan ska göras utan dröjsmål.

9 §

Tillsyn över underhållsarbete

Bolaget har rätt att övervaka att aktieägarens underhållsarbete utförs utan att byggnaden eller fastigheten skadas och med iakttagande av god byggnadssed och de villkor som bolaget eller en annan aktieägare har ställt.

När bolaget övervakar underhållsarbetet ska det se till att tillsynen är tillräcklig från bolagets och andra aktieägares synpunkt. Den aktieägare som utför underhållsarbetet svarar för de nödvändiga och skäligena kostnader som tillsynen orsakar bolaget.

10 §

Tillstånd av en myndighet och underhållsarbete genom domstolsbeslut

Om en det för en aktieägares underhållsarbete krävs tillstånd av en myndighet, ska styrelsen ansöka om det eller ge aktieägaren fullmakt att själv ansöka om tillstånd. Aktieägaren svarar för de kostnader som ansökan om tillstånd medför.

Domstolen kan även ge en aktieägare rätt att söka det myndighetstillstånd som behövs samt ändra de villkor som bolaget eller en annan aktieägare uppställt, om det vore oskäligt att genomföra underhållsarbetet på de uppställda villkoren med hänsyn till storleken av den olägenhet som orsakas och den nytta som aktieägaren får. Detsamma gäller ansökan om myndighetstillstånd och ändring av underhållsarbetets villkor, när en aktieägare låter utföra sådant underhållsarbete som avses i 4 eller 5 § som bolaget ansvarar för.

5 kap.

Ändringsarbeten*Ändringsarbeten som aktieägare utför*

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 ska se till att ändringsarbetet utförs i enlighet med god byggnadssed.

Bestämmelserna om ändringsarbete i denna paragraf och i 2—8 § ska också tillämpas på tillbyggnadsarbete som en aktieägare utför.

I 7 kap. 27 § föreskrivs om lämnande av uppgifter om ändringsarbete i disponentintyget och i 7 kap. 28 § om bolagets skyldighet att förvara uppgifter som gäller ändringar.

Bestämmelser om skadeståndsansvar finns i 24 kap.

2 §

Anmälan om ändringsarbete

En aktieägare ska på förhand lämna styrelsen eller disponenten en skriftlig anmälan om ett ändringsarbete som kan inverka 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.

På delgivning av anmälan med andra aktieägare, på ersättning av kostnaderna för anmälan och på anmälan innehåll ska tillämpas vad som i 4 kap. 7 § 2—4 mom. föreskrivs om anmälan om underhållsarbete och om ersättning av kostnaderna för den.

3 §

Samtycke till ändringsarbete

Bolaget eller en annan aktieägare kan ställa villkor för ett ändringsarbete, om arbetet kan

skada byggnaden eller orsaka andra olägenheter för bolaget eller en annan aktieägare. Villkoren ska vara nödvändiga för att skador på byggnaden eller andra olägenheter ska kunna undvikas eller ersättas.

Bolaget eller en annan aktieägare kan förbjuda ändringsarbetet, om det vore oskäligt att utföra arbetet med hänsyn till storleken av den olägenhet som orsakas och den nytta som aktieägaren får.

Om det efter det att samtycke har getts eller medan ändringsarbetet pågår framkommer omständigheter som väsentligt skulle ha påverkat bolagets eller en annan aktieägares beslut i frågan, kan ytterligare villkor ställas för ändringsarbetet eller arbetet förbjudas.

4 §

Inledande av ändringsarbete och behandling av anmälan

Om bolaget eller en annan aktieägare har rätt att förbjuda ett ändringsarbete eller att ställa villkor för det, får arbetet inte inledas förrän bolaget eller denna andra aktieägare har haft en skälig tid att behandla anmälan om ändringsarbete. Bolaget eller en annan aktieägare kan godkänna att arbetet inleds tidigare.

En anmälan om ändringsarbete ska behandlas utan dröjsmål. Bolaget eller en annan aktieägare ska efter att ha fått anmälan om ändringsarbete utan dröjsmål underrätta den aktieägare som gjort anmälan om att arbetet tillåts och om villkor för arbetet eller om att arbetet förbjuds eller om den skäliga tid inom vilken svar på anmälan kommer att ges. Bolaget ska meddela sin ståndpunkt skriftligen, om aktieägaren begär det. Ett negativt beslut ska motiveras.

5 §

Ändring av bolagsordningen och tillstånd av en myndighet

På sådana ändringar av bolagsordningen som har samband med ändringsarbeten tillämpas bestämmelserna i 6 kap. om bolagsstämmans beslut.

Om en ändring kräver tillstånd av en myndighet, ska styrelsen ansöka om det eller ge aktieägaren fullmakt att själv ansöka om tillstånd.

Aktieägaren svarar för de kostnader som en ändring av bolagsordningen och ansökan om tillstånd medför.

6 §

Ändringsarbete genom domstolsbeslut

Om bolaget eller en annan aktieägare förbjuder en ändring, kan en domstol ge aktieägaren rätt att utföra ändringen. Domstolen kan även ändra villkoren i bolagets eller en annan aktieägares samtycke och ge aktieägaren rätt att ansöka om det myndighetstillstånd som krävs.

Domstolen kan ge en aktieägare rätt att utföra en ändring, om det vore oskäligt att förbjuda den eller utföra den på bolagets eller en annan aktieägares villkor med hänsyn till storleken av den olägenhet som orsakas och den nytta som aktieägaren får. Om domstolen ger sitt samtycke till ändringen, ska den samtidigt ålägga aktieägaren att till fullt belopp ersätta den olägenhet som orsakas samt ställa andra behövliga villkor.

7 §

Tillsyn över ändringsarbete

Bolaget har rätt att övervaka att ett ändringsarbete utförs utan att byggnaden eller fastigheten skadas och med iakttagande av god byggnadssed och av de villkor som avses i 3, 5, 6 och 8 §.

Bolaget ska se till att tillsynen över ändringsarbetet är tillräcklig från bolagets och andra aktieägares synpunkt.

Den aktieägare som utför ändringsarbetet svarar för de nödvändiga och skäliga kostnader som tillsynen orsakar bolaget.

8 §

Ändringsarbete i bolagets lokaler

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 ändringsarbete ska på förhand göras skriftligen till styrelsen. Samtycket kan förenas med villkor. Ändringsarbetet får inte inledas utan bolagets samtycke.

På sådant ändringsarbete och på förvaringen av uppgifter om arbetet ska 1 § 2—5 mom. tillämpas, på innehållet i ansökan, på delgivning med andra aktieägare och på kostnaderna för behandlingen av ansökan bestämmelsen i 2 § om anmälan om ändringsarbete, på förbud mot ändringsarbete och på ytterligare villkor efter det att samtycke har getts 3 § 3 mom., på ändring av bolagsordningen och på ansökan om behövliga tillstånd 5 § och på tillsynen över arbetet 7 §.

Bestämmelserna i denna paragraf ska också tillämpas på tillbyggnadsarbete som en aktieägare utför i lokaler och utrymmen som bolaget besitter.

Ändringsarbeten som bolaget utför

9 §

Renovering och annat ändringsarbete i bolaget

Bolaget ska i tillräckligt god lämna en aktieägare och den som har rätt att använda en lägenhet en anmälan om sådana renoveringar eller andra ändringsarbeten i bolagets byggnad eller fastighet som inverkar på användningen av lägenheten. Anmälan lämnas till den adress som aktieägaren har uppgett för bolaget och till lägenheten.

I 6 kap. 31—33 § föreskrivs om bolagets beslut om renoveringar.

Bolaget ska se till att en renovering eller något annat ändringsarbete utförs i enlighet med god byggnadssed.

DEL III

FÖRVALTNING, BOKSLUT OCH UTBETALNING AV MEDEL

6 kap.

Bolagsstämma

Allmänna bestämmelser

1 §

Aktieägarnas beslutsfattande

Aktieägarna utövar sin beslutanderätt på bolagsstämman, om inte beslutanderätten i lag eller i bolagsordningen har anförtrotts bolagets styrelse.

Aktieägarna kan dock även besluta om ett ärende som ankommer på bolagsstämman utan att hålla bolagsstämma, om de är enhälliga. Ett sådant beslut ska registreras, dateras, numreras och undertecknas. Om det finns flera än en aktieägare i bolaget, ska minst två av dem underteckna beslutet. På det registrerade beslutet ska i övrigt tillämpas vad som föreskrivs om stämmoprotokoll.

2 §

Behörighet

Bolagsstämman beslutar om ärenden som enligt denna lag ankommer på den. I bolagsordningen kan föreskrivas att bolagsstämman ska besluta om ett sådant ärende som hör till styrelsens och disponentens behörighet och om vilket inte föreskrivs särskilt annanstans i denna lag.

I 7 kap. 7 § föreskrivs hur ärenden som hör till bolagsstyrelsens och disponentens behörighet ska föras till bolagsstämman för avgörande. Om aktieägarna är enhälliga kan de besluta i ett ärende som styrelsen kan överföra till bolagsstämman för avgörande.

3 §

Ordinarie bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsperiodens utgång. I bolagsstämman kan inte föreskrivas om en avvikande tidsfrist.

Vid stämman ska följande läggas fram:

1) bokslutet, verksamhetsberättelsen, revisionsberättelsen och verksamhetsgranskningsberättelsen, samt

2) styrelsens redogörelse för behov av sådant underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under de fem följande åren efter bolagsstämman som väsentligt påverkar en aktielägenhets användning, bolagsvederlaget eller övriga kostnader för användningen av aktielägenheten.

Vid stämman ska det beslutas om

1) fastställande av bokslutet,
2) användningen av den vinst som balansräkningen utvisar,

3) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och disponenten,

4) budgeten och bolagsvederlagets belopp, om detta ankommer på bolagsstämman,

5) val av styrelseledamöter, revisor och verksamhetsgranskare, om det inte i denna lag eller bolagsordningen föreskrivs något annat om valet av dem eller om deras mandattider, samt om

6) andra ärenden som enligt bolagsordningen ska behandlas på den ordinarie bolagsstämman.

Om bolaget är koncernens moderbolag ska även koncernbokslutet och koncernens verksamhetsberättelse läggas fram vid stämman. Stämman ska även besluta om fastställande av koncernbokslutet.

I bolagsordningen får det bestämmas att flera ordinarie bolagsstämmor ska hållas under räkenskapsperioden. I sådana fall får beslut i de ärenden som avses i 3 mom. 4—6 punkten fattas vid en bolagsstämma som hålls senare än sex månader efter utgången av föregående räkenskapsperiod.

4 §

Extra bolagsstämma

Extra bolagsstämma ska hållas om

1) så föreskrivs i bolagsordningen,

2) bolagsstämman eller styrelsen anser att det finns skäl till det, eller

3) en aktieägare, revisor eller verksamhetsgranskare kräver det i enlighet med 5 §.

5 §

Rätt att kräva extra bolagsstämma

Extra bolagsstämma ska hållas, om en revisor, verksamhetsgranskare eller ägare till sammanlagt en tiondel eller en i bolagsordningen angiven mindre andel av samtliga aktier begär det. Extra bolagsstämma ska begäras skriftligen för behandling av ett visst ärende.

Stämmokallelse ska utfärdas inom två veckor från det att begäran kom in till bolaget.

6 §

Rätt att få ett ärende upptaget till behandling

En aktieägare har rätt att få ett ärende som enligt denna lag ankommer på bolagsstämman upptaget till behandling på stämman, om aktieägaren begär det skriftligen av styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i stämmokallelsen.

Deltagande i bolagsstämma

7 §

Aktieägarnas deltagande

Varje aktieägare har rätt att delta i bolagsstämman.

En förutsättning för deltagande är enligt 2 kap. 2 § 1 mom. att aktieägaren är införd i aktieboken eller har anmält till bolaget att äganderätten till aktierna har övergått till aktieägaren i fråga och lagt fram en tillförlitlig utredning om detta.

8 §

Ombud och biträde

En aktieägare får utöva sin rätt vid bolagsstämman genom ombud. Ombudet ska visa upp en daterad fullmakt eller på något annat tillförlitligt sätt visa sin rätt att företräda aktieägaren. Fullmakten gäller endast en stämma, om inte något annat framgår av den.

En aktieägare och ett ombud får anlita biträde vid stämman.

9 §

Bolagets egna aktier

Deltagande i bolagsstämman kan inte ske med aktier som tillhör bolaget eller dess dottersammanslutning. Sådana aktier beaktas inte heller när det för ett giltigt beslut eller för utövande av en viss befogenhet krävs samtycke av samtliga aktieägare eller av ägarna till en viss andel av bolagets aktier.

10 §

Andra personers rätt att delta i stämman

Styrelseledamöterna och disponenten har rätt att vara närvarande vid bolagsstämman, om inte denna i ett enskilt fall beslutar något annat. Styrelsen och disponenten ska se till att aktieägarnas frågerätt enligt 25 § kan förverkligas. Bestämmelser om en revisors närvaro vid bolagsstämman finns i revisionslagen (459/2007) och bestämmelser om en verksamhetsgranskares närvaro i 9 kap. Bolagsstämman kan tillåta också andra personer att vara närvarande vid stämman.

11 §

Medverkan av boende

Om ett bolag har minst fem aktielägenheter som tillhör olika ägare, har den som bor i bolagets byggnad med stöd av hyresrätt eller på någon annan jämförbar grund rätt att delta i en bolagsstämma som behandlar

- 1) bolagets ordningsregler,

- 2) användningen av bolagets gemensamma utrymmen, eller

- 3) sådant underhåll eller sådan renovering som väsentligt påverkar användningen av hyresgästens eller den boendes lägenhet eller av gemensamma utrymmen.

De boende har rätt att yttra sig vid stämman i ett sådant ärende som avses i 1 mom. Om flera personer bor i en lägenhet, får de delta i stämman företrädda av någon som de har valt. En boende har rätt att anlita ett ombud eller ett biträde som avses i 8 § och att enligt 6 § få ett ärende som avses i 1 mom. upptaget vid bolagsstämman.

Om bolagsstämman ska behandla ett ärende som avses i 1 mom., ska ett meddelande om detta senast två veckor före stämman sättas upp på de anslagstavlor som finns för allmänt bruk i bolagets byggnader eller lämnas i varje lägenhet i vilken det bor en hyresgäst eller någon annan som avses i 1 mom.

I bolagsstämmans protokoll ska antecknas att boende som avses i 1 mom. har deltagit i stämman. En sådan boende har samma rätt som en aktieägare att ta del av protokollet och att få en kopia av protokollet över en sådan stämma.

Allmänt om beslutsfattandet

12 §

Ärenden som ska avgöras

Bolagsstämman får besluta endast om ärenden som har nämnts i kallelsen eller som enligt bolagsordningen ska behandlas på stämman. Ordinarie bolagsstämman ska dock alltid besluta om ärenden som nämns i 3 § 3 och 4 mom., om inte annat följer av 3 § 5 mom. Dessutom får den ordinarie bolagsstämman besluta om revisorsval enligt 9 kap. 5 § och om val av verksamhetsgranskare enligt 9 kap. 6 § samt behandla förslag till sådan särskild granskning som avses i 9 kap. 13 §.

Bolagsstämman kan även alltid besluta om sammankallande av en ny stämma och om överföring av ärenden till fortsatt stämma.

13 §

Röstetal

En aktie medför en röst i alla ärenden som behandlas på bolagsstämman. I bolagsordningen får dock bestämmas att varje aktiegrupp medför en röst.

Vid en omröstning vid bolagsstämman får en aktieägars röstetal uppgå till högst en femtedel av det sammanräknade röstetalet för de aktier som är företrädde vid stämman, om inte något annat bestäms i bolagsordningen.

Vid tillämpning av 2 mom. anses till en aktieägars innehav höra också

1) aktier som tillhör en sammanslutning eller stiftelse där aktieägaren har sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 5 § i bokföringslagen (1336/1997),

2) aktier som en aktieägare eller en sammanslutning eller stiftelse som avses i 1 punkten äger tillsammans med någon annan, om aktieägaren eller sammanslutningen eller stiftelsen, där aktieägaren har bestämmande inflytande, på basis av avtal eller annars ensam får besluta hur han eller hon ska rösta med den gemensamt ägda aktien vid bolagsstämman, samt

3) aktier som tillhör en minderårig eller någon annan omyndig, vars intressebevakare aktieägaren är enligt 4 § i lagen om förmyndarverksamhet (442/1999).

14 §

Likställighetsprincipen

Bolagsstämman får inte fatta beslut som strider mot den likställighetsprincip som avses i 1 kap. 10 §.

15 §

Jäv

En aktieägare eller dennes ombud får inte rösta i ett ärende som gäller

1) ett avtal eller någon annan rättshandling mellan aktieägaren och bolaget,

2) beviljande av ansvarsfrihet för aktieägaren, talan mot aktieägaren eller befriande av

aktieägaren från skadeståndsskyldighet eller någon annan förpliktelse gentemot bolaget,

3) sådan renovering eller annat än nödvändigt underhåll av aktieägens aktielägenhet som avviker från underhållet eller renoveringen av de lägenheter som innehas av övriga aktieägare, eller

4) tagande av aktieägens aktielägenhet i bolagets besittning.

En aktieägare eller dennes ombud får inte heller rösta i ett i 1 mom. avsett ärende som gäller bolaget och tredje man, om aktieägaren i ärendet har ett väsentligt intresse som kan stå i strid med bolagets intresse.

Denna paragraf tillämpas också vid beslut om förande av bolagets talan vid en rättegång eller i något annat ärende.

Denna paragraf tillämpas inte om bolagets samtliga aktieägare är jäviga.

16 §

Åsidosättande av formkrav

Ett ärende som har behandlats utan iakttagande av procedurbestämmelserna i denna lag eller bestämmelserna i bolagsordningen får avgöras endast om de aktieägare som berörs av försummelsen ger sitt samtycke.

Förfarandet på stämman

17 §

Platsen för stämman och deltagande från en plats utanför stämmaplatsen

Bolagsstämma ska hållas på bolagets hemort, om någon annan ort inte bestäms i bolagsordningen. Av synnerligen vägande skäl kan stämman hållas också på någon annan ort.

I bolagsordningen kan föreskrivas att det är möjligt att delta i stämman även från en plats utanför stämmaplatsen per post eller med tekniska hjälpmedel. Också styrelsen kan besluta om saken, om annat inte föreskrivs i bolagsordningen. En förutsättning för detta förfarande är att deltaganderätten och riktigheten av rösträkningen kan kontrolleras på motsvarande sätt som vid en vanlig bolagsstämma. Möjligheten att delta per post eller med

tekniska hjälpmedel ska nämnas i kallelsen till bolagsstämma. I stämmokallelsen ska nämnas eventuella begränsningar i yttrandet för aktieägare som deltar med tekniska hjälpmedel.

18 §

Samman kallande

Bolagsstämma sammankallas av styrelsen. En styrelseledamot har rätt att sammankalla bolagsstämman, om ledamoten har skäl att anta att styrelsen inte längre har några andra ledamöter.

Om bolagsstämma inte sammankallas trots att en kallelse ska utfärdas enligt lag, bolagsordningen eller bolagsstämmans beslut eller om gällande bestämmelser och föreskrifter om stämmokallelse har överträtts i något väsentligt avseende, ska länsstyrelsen på ansökan av en styrelseledamot, disponenten, en revisor, en verksamhetsgranskare eller en aktieägare berättiga sökanden att sammankalla stämman på bolagets bekostnad. Länsstyrelsens beslut kan verkställas även om det inte vunnit laga kraft.

19 §

Stämmokallelsens innehåll

I stämmokallelsen ska nämnas bolagets namn, sammankallaren, tid och plats för stämman och de ärenden som ska behandlas på stämman samt var och när de stämmandlingar som avses i 22 § hålls tillgängliga för aktieägarna. Om ett ärende som gäller ändring av bolagsordningen ska behandlas på stämman, ska ändringens huvudsakliga innehåll nämnas i kallelsen.

Särskilda bestämmelser om stämmokallelsens innehåll finns i

- 1) 17 § 2 mom., som gäller användning av posten eller tekniska hjälpmedel,
- 2) 20 § 3 mom., som gäller senare stämman,
- 3) 13 kap. 4 §, som gäller riktad emission, samt
- 4) 18 kap. 4 § 4 mom., som gäller riktat förvärv och riktad inlösen av egna aktier.

20 §

Kallelsetid

Kallelsen till en bolagsstämma ska utfärdas tidigast två månader och senast två veckor före stämman. I bolagsordningen kan den kortare tidsfristen förlängas och den längre förkortas.

Särskilda bestämmelser om kallelsetiden finns i 24 § 2 mom., som gäller fortsatt stämman.

Om en förutsättning för ett giltigt beslut enligt bolagsordningen är att beslutet fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas förrän den första stämman har hållits. I kallelsen ska nämnas det beslut som den första stämman har fattat.

21 §

Kallelsesätt

En skriftlig kallelse till bolagsstämma ska sändas till varje aktieägare, vars postadress är känd för bolaget eller som har meddelat bolaget en e-postadress eller någon annan telekommunikationsförbindelse för sändande av kallelsen.

22 §

Stämmandlingar samt framläggande och sändande av dessa

Styrelsens beslutsförslag samt det senaste bokslutet, verksamhetsberättelsen, revisionsberättelsen och verksamhetsgranskningsberättelsen ska under minst två veckor före stämman hållas tillgängliga för aktieägarna på den plats som anges i kallelsen. Dessa handlingar ska även utan dröjsmål sändas till aktieägare som ber om dem. För detta får tas ut en skälig avgift som styrelsen godkänner. Handlingarna ska dessutom läggas fram på bolagsstämman.

Om ett beslut gäller emission av aktier, optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier, fondförhjäring av

aktiekapitalet, vinstutdelning, utbetalning av medel från en fond som hänförs till det fria egna kapitalet, minskning av aktiekapitalet eller förvärv eller inlösen av egna aktier gäller det som bestäms i 1 mom. även ett beslut som eventuellt efter den senaste räkenskapsperioden har fattats om utbetalning av bolagets medel och styrelsens redogörelse för sådana händelser efter det senaste bokslutet som väsentligt påverkar bolagets ställning.

23 §

Ordförande, röstlängd och protokoll

Bolagsstämman ska öppnas av en person som utsetts av sammankallaren. Bolagsstämman väljer en ordförande för sig, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen. Om det i bolagsordningen föreskrivs om ordförande, ska ordföranden också öppna stämman.

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*). Aktieboken ska läggas fram på stämman.

Ordföranden ska se till att protokoll förs vid stämman. I protokollet ska antecknas besluten samt röstningsresultaten. Dessutom ska förslag till ändring av bolagsordningen tas in i protokollet. Ordföranden och en för ändamålet vald justerare ska underteckna protokollet. Röstlängden ska tas in i eller fogas till stämmoprotokollet. Protokollen ska numreras löpande och förvaras på betryggande sätt.

Protokollet ska senast fyra veckor efter stämman hållas tillgängligt för aktieägarna hos bolagets disponent eller styrelsens ordförande, och en kopia av protokollet ska ges till de aktieägare som ber om det. Aktieägarna har rätt att få kopior också av protokollbilagorna. För sändande av protokollet och dess bilagor får en av styrelsen godkänd skälig avgift tas ut.

24 §

Fortsatt stämma

Bolagsstämman kan besluta att behandlingen av ett ärende ska överföras till en fortsatt stämma.

Till den fortsatta stämman ska en särskild kallelse utfärdas, om den hålls över fyra veckor efter bolagsstämman. En kallelse till fortsatt stämma kan alltid utfärdas senast fyra veckor före stämman, även om en längre kallelsetid bestäms i bolagsordningen.

25 §

Frågerätt

Styrelsen och disponenten ska vid bolagsstämman på begäran av en aktieägare ge närmare upplysningar om omständigheter som kan inverka på bedömningen av ett ärende som behandlas på stämman. Om stämman behandlar bokslutet, gäller skyldigheten också bolagets ekonomiska ställning över huvud taget. Information som skulle medföra väsentlig olägenhet för bolaget får emellertid inte lämnas ut.

Om en aktieägars frågor kan besvaras endast utgående från information som stämman inte har tillgång till, ska svaret ges skriftligen inom två veckor. Svaret ska ges den aktieägare som har ställt frågan samt andra aktieägare som ber om det.

Om styrelsen anser att den information som begärs inte kan ges till aktieägaren utan att detta orsakar bolaget avsevärd olägenhet, ska styrelsen inom två veckor efter bolagsstämman ge den begärda informationen till bolagets revisorer och verksamhetsgranskare. Revisorerna ska inom en månad efter bolagsstämman ge styrelsen ett skriftligt utlåtande om informationens inverkan på revisionsberättelsen eller på något annat utlåtande som revisorerna gett till bolagsstämman. Verksamhetsgranskaren ska på motsvarande sätt ge ett utlåtande om informationens inverkan på verksamhetsgranskningsberättelsen. I fråga om framläggande och avgivande av utlåtandet ska bestämmelserna om protokoll i 23 § 4 mom. iaktas. Utlåtandet ska utan dröjs-

mål sändas till den aktieägare som ställt frågan.

Allmänna krav för beslutsfattande

26 §

Majoritetsbeslut

Som bolagsstämmans beslut gäller det förslag som har biträtts med mer än hälften av de avgivna rösterna, om inte annat föreskrivs i denna lag. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Bolagsstämman kan före valet besluta att den blir vald som får mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottdragning medan andra omröstningar avgörs med ordförandens röst, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen.

I bolagsordningen kan majoritetskravet lindras endast i fråga om val.

27 §

Beslut med kvalificerad majoritet

Om ett beslut ska fattas med kvalificerad majoritet, gäller som bolagsstämmans beslut det förslag som har biträtts med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna och de vid stämman företrädde aktierna.

Om inte annat föreskrivs i 28, 34, 35 eller 37 § eller i bolagsordningen, förutsätts kvalificerad majoritet för beslut som gäller

- 1) ändring av bolagsordningen,
- 2) riktad aktieemission,
- 3) emission av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier, samt
- 4) riktat förvärv av egna aktier,

Kravet på kvalificerad majoritet kan inte lindras genom en bestämmelse i bolagsordningen.

28 §

Samtycke till avvikelse från likställighetsprincipen

Bolagsstämman får inte fatta beslut som strider mot den likställighetsprincip som av-

ses i 1 kap. 10 § utan samtycke av den aktieägare på vars bekostnad en otillbörlig fördel ges.

En aktieägaren 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.

29 §

Klander av beslut

I 23 kap. föreskrivs om klander av bolagsstämmans beslut.

Krav på beslutsfattande om underhåll eller renovering

30 §

Beslut om underhåll

Bolagsstämman beslutar om underhåll som är vittsyftande eller som väsentligt inverkar på boendet eller boendekostnaderna.

Bolagsstämman fattar beslut om underhåll med sådan majoritet som avses i 26 §.

31 §

Beslut om renoveringar som finansieras av samtliga aktieägare

Bolagsstämman beslutar om en renovering som är vittsyftande eller som har väsentligt inverkar på boendet eller boendekostnaderna.

Bolagsstämman fattar beslut om renovering med sådan majoritet som nämns i 26 §, om inte någon aktieägares betalningsskyldighet blir oskäligt betungande, och

1) fastigheten eller byggnaden sätts i ett skick som motsvarar sedvanliga anspråk vid tidpunkten i fråga,

2) det är fråga om en sedvanlig med vederlag finansierad gemensam anskaffning av en nyttighet som anknyter till användningen av fastigheten eller byggnaden,

3) det föreskrivs om åtgärden i bolagsordningen, eller

4) åtgärden i övrigt är förenlig med den verksamhet som anges i bolagsordningen.

32 §

Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om underhåll och renovering

Bolagsstämman beslutar med sådan majoritet som avses i 26 § om nedsättning av det bolagsvederlag som tas ut av en aktieägare för renovering, om arbete som tidigare utförts i aktieägarens lägenhet minskar de kostnader som bolaget orsakar. Detsamma gäller nedsättning av bolagsvederlag som tas ut för underhåll, om arbete som aktieägaren tidigare utfört i lägenheten minskar de kostnader som bolaget orsakar. När nedsättningen beräknas ska bolagets besparing och aktieägarens betalningsskyldighet enligt grunden för bolagsvederlaget beaktas. Nedsättningens maximibelopp är det mindre av dessa.

Bolagsstämman kan med kvalificerad majoritet enligt 27 § besluta att de kostnader som underhåll och renovering orsakar ska fördelas jämnt mellan aktieägarna, om åtgärden riktar sig till aktielägenheterna och om den fördel som underhållet eller renoveringen medför för varje aktielägenhet och kostnaden för varje lägenhet är lika stora.

Bolagsstämman beslutar med sådan majoritet som avses i 26 § om fördelningen av kostnaderna för installation av hiss i efterhand så att fördelningsgrunden för kostnaderna är grunden för bolagsvederlaget multiplicerad med förhållandet mellan aktielägenhetsvåningen och våningen med ingång till trapphuset. Aktielägenhetsvåningen är den våning med hissingång som är närmast ingången till lägenheten. Våningen med ingång till trapphuset är den våning med hissingång som är närmast huvudentrén. Förhållandet mellan ingångarna beaktas med en halv vånings noggrannhet.

Bolagsstämman beslutar med sådan majoritet som avses i 26 § om att det för en förnyelse som genomförs i aktielägenheter med ett visst användningsändamål och som endast gagnar dessa lägenheter inte tas ut vederlag av sådana aktieägare vilkas aktielägenhet enligt bolagsordningen har ett annat användningsändamål eller vilkas aktielägenhet finns i en annan byggnad. Dessutom krävs för beslutet majoriteten av de avgivna rösterna från

de aktieägare vilkas aktielägenheter förnyelsen gäller.

33 §

Beslut om andra förnyelser

Bolagsstämman kan med sådan majoritet som avses i 26 § besluta om en förnyelse utöver rådande sedvanlig nivå som inte föreskrivs i bolagsordningen.

Bolagsstämman kan också med kvalificerad majoritet enligt 27 § tillåta att lokaler och utrymmen som bolaget besitter används till en förnyelse som endast gagnar en del av aktieägarna, om detta kan ske utan att det strider mot likställighetsprincipen enligt 1 kap. 10 §.

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.

Bolagsstämman fattar beslut om installation av hiss i efterhand endast i en del av trapphusen med sådan majoritet som avses i 26 §. För ett sådant beslut krävs dessutom majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vilkas aktielägenhet berörs av förnyelsen. Kostnaderna delas i detta fall mellan dessa aktieägare på det sätt som avses i 32 § 3 mom.

Krav på beslutsfattande om ändring av bolagsordningen, ändring av bolagsstrukturen och överlåtelse av egendom

34 §

Ändring av bolagsordningen

Bolagsstämman beslutar om ändring av bolagsordningen. Beslutet ska fattas med sådan kvalificerad majoritet som avses i 27 §. Bolagsstämman kan dessutom besluta om ändring av grunden för vederlaget i bolagsordningen med sådan majoritet som avses i 26 §, om grunden för vederlaget i bolagsordningen ändras så, att som grund i stället för något annat används den faktiska vattenförbruk-

ningen som kan mätas eller uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Bolagsstämman får besluta om ändring av bolagsordningen så att i den beaktas genomförande av en renovering enligt 31—33 § i ett senare skede. På ett sådant beslut tillämpas bestämmelserna i 31—33 § om beslutets innehåll.

Ett beslut om ändring av bolagsordningen ska utan dröjsmål anmälas för registrering och får inte verkställas förrän det har registrerats. Om en ändring av bolagsordningen förutsätter verkställighetsåtgärder som ska registreras, ska ändringen dock anmälas för registrering och registreras i samband med verkställighetsåtgärderna.

Om den rätt som en aktie medför bestäms på basis av aktiens nominella belopp, påverkas denna rätt inte av att det nominella beloppet slopas, om inte något annat beslutas.

35 §

Samtycke till ändring av bolagsordningen

Ändring av bolagsordningen kräver utöver kvalificerad majoritet enligt 27 § även aktieägarens samtycke, när

- 1) den rätt att besitta en lägenhet som aktieägarens aktier medför ändras,
- 2) det ändamål för vilket aktieägarens lägenhet får användas ändras,
- 3) rätten att överlåta aktieägarens aktier begränsas genom att en sådan inlösenklausul som avses i 2 kap. 5 § tas in i bolagsordningen eller en befintlig inlösenklausul utvidgas,
- 4) aktieägarens betalningsskyldighet gentemot bolaget ökas genom en ändring av grunden för vederlaget eller någon annan betalningsgrund eller en betalningsgrund läggs till eller slopas,
- 5) aktieägarens rätt till en andel av bolagets vinst eller nettoförmögenhet minskas genom en bestämmelse i bolagsordningen, eller
- 6) det i bolagsordningen införs en bestämmelse som tillåter att disponenten väljs till styrelsens ordförande på det sätt som avses i 7 kap. 8 §.

Aktieägarens samtycke krävs dock inte när grunden för bolagsvederlaget ändras så att

som grund i stället för något annat används den faktiska förbrukningen av en nyttighet som kan mätas eller uppskattas tillförlitligt.

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.

36 §

Jämkning av bolagsordningen

Om bolagsordningen innehåller en bestämmelse som leder till oskälighet, har styrelsen och aktieägaren rätt att vid underrätten på bolagets hemort väcka talan om ändring av bolagsordningen. Styrelsen får väcka talan endast om de aktieägare som understödde förslaget vid bolagsstämman innehade över hälften av de avgivna rösterna.

För väckande av talan förutsätts det att

- 1) bolagsstämman har förkastat ett förslag om ändring av bestämmelsen så att oskäligheten undanröjs, eller
- 2) ett beslut om i 1 punkten avsedd ändring av bolagsordningen inte har fattats eller aktieägarens samtycke som behövs för ändringen inte har fåtts inom två månader från det att förslaget borde ha behandlats vid bolagsstämman.

I bolagsstämmans protokoll ska föras in namnen på de aktieägare som vid omröstningen motsätter sig en ändring av bolagsordningen.

Talan ska väckas inom tre månader från den bolagsstämma som avses i 2 mom. eller utgången av den tidsfrist som avses i momentet.

Talan ska väckas mot de aktieägare som vid stämman har motsatt sig att bolagsordningen ändras eller som inte har lämnat det samtycke som krävs för en ändring. Domstolen ska ge bolaget tillfälle att bli hört.

Domstolen kan ändra bolagsordningen, om en bestämmelse i den leder till en sådan oskälighet att den ger någon aktieägare betydande fördel på andra aktieägares bekostnad eller att någon aktieägare påförs avsevärd belastning jämfört med de övriga aktieägarna. Vid bedömning av oskäligheten ska domsto-

len beakta bolagsordningens hela innehåll, förhållandena då bolagsordningen gjordes upp och därefter samt övriga omständigheter.

37 §

Samtycke till ändring eller upphörande av verksamheten eller ändring av bolagsformen eller till överlåtelse av egendom

Utöver bolagsstämmans enhälliga beslut krävs även samtycke av de andra aktieägarna, när ett beslut gäller

- 1) ändring av bolagsformen,
- 2) likvidation eller avslutande av likvidation,
- 3) fusion med ett annat bolag,
- 4) delning, eller
- 5) överlåtelse av en fastighet eller en byggnad som bolaget besitter eller överlåtelse av nyttjanderätten till dem.

Bolagsstämman kan dock besluta om en överlåtelse enligt 1 mom. 5 punkten genom ett majoritetsbeslut enligt 26 §, om överlåtelsen endast gäller en sådan del av en fastighet eller byggnad eller en sådan byggnad där det inte finns lokaler och utrymmen som aktieägarna besitter och överlåtelsen inte väsentligt inverkar på användningen av aktieägarnas lägenheter eller kostnaderna för användningen av lägenheten.

Bolagsstämman kan dock besluta om ett ärende som avses i 1 mom. 2, 3 eller 5 punkten, 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.

En domstol kan berättiga ett bolag att genomföra en fusion, om aktieägare med minst fyra femtedelar av samtliga aktier i bolaget ger sitt samtycke och om det vore oskäligt att avstå från fusionen med hänsyn till storleken av den olägenhet som orsakas av aktieägare som motsätter sig en fusion och den nytta som samtliga aktieägare får.

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.

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

Bolagets ledning

1 §

Styrelsen och disponenten

Bolaget ska ha en styrelse. Det kan även ha en disponent, om så bestäms i bolagsordningen eller bolagsstämman beslutar det.

I 1 kap. 10 § föreskrivs om förbud mot beslut som strider mot likställighetsprincipen, i 1 kap. 11 § om omsorgsplikten och i 24 kap. om skadeståndsansvar.

I 22—26 § föreskrivs om företrädande av bolaget.

Styrelsens uppgifter och beslutsfattande

2 §

Styrelsens allmänna uppgifter

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.

Styrelsen behöver bolagsstämmans beslut för åtgärder som

- 1) med beaktande av bolagets storlek och verksamhet är osedvanliga eller vittsyftande,
- 2) har en väsentlig inverkan på användningen av en aktielägenhet som är i en aktieägares besittning, eller
- 3) har en väsentlig inverkan på en aktieägarers 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 i 2 mom., om bolagsstämmans beslut inte kan inväntas utan att bolagets verksamhet orsakas avsevärd olägenhet. En skriftlig anmälan om sådana åtgärder ska så snart som möjligt lämnas till aktieägarna under den adress som uppgivits för bolaget eller

på det sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas.

Styrelsen och styrelseledamöter får inte följa sådana beslut av bolagsstämman eller styrelsen som strider mot denna lag eller bolagsordningen och därför är ogiltiga.

3 §

Styrelsens beslutsfattande

Som styrelsens beslut gäller majoritetens åsikt, om det inte i bolagsordningen förutsätts kvalificerad majoritet. Vid lika röstetal avgör ordförandens röst. Om rösterna faller lika vid val av ordförande och om något annat inte har bestämts när styrelsen valdes eller föreskrivits i bolagsordningen, avgörs valet genom lottdragning.

Styrelsen är beslutför när över hälften av dess ledamöter är närvarande, om inte bolagsordningen förutsätter ett större antal. I antalet beaktas de valda styrelseledamöterna. När antalet räknas ut anses de jäviga ledamöterna inte vara närvarande. Styrelsen får inte avgöra ett ärende om inte samtliga styrelseledamöter i mån av möjlighet har getts tillfälle att delta i behandlingen av det. Om en styrelseledamot har förhinder, ska dennes ersättare ges tillfälle att delta i behandlingen. Om ett beslut fattas utan att styrelsen sammanträder, ska beslutet registreras, undertecknas, numreras och förvaras enligt vad som föreskrivs i 6 § som styrelsens mötesprotokoll.

4 §

Jäv för styrelseledamöter

En styrelseledamot får inte delta i behandlingen av ett ärende som gäller

- 1) ett avtal eller någon annan rättshandling mellan denne och bolaget,
- 2) sådan renovering eller sådant icke nödvändigt underhåll av en aktielägenhet i styrelseledamotens besittning som avviker från underhåll eller renoveringar av aktielägenheter som andra aktieägare besitter, eller
- 3) tagande av styrelseledamotens aktielägenhet i bolagets besittning.

En styrelseledamot får inte heller delta i behandlingen av ett ärende som avses i

1 mom. mellan bolaget och tredje man, om styrelseledamoten i ärendet har ett väsentligt intresse som kan stå i strid med bolagets intresse.

Denna paragraf tillämpas också vid beslut om förande av bolagets talan vid en rättegång eller i ett annat ärende.

5 §

Styrelsens sammanträden

Styrelsens ordförande svarar för att styrelsen sammanträder vid behov. Styrelsen ska sammankallas om en styrelseledamot eller disponenten kräver det. Om styrelsens ordförande trots allt inte sammankallar styrelsen kan kallelsen utfärdas av en styrelseledamot, under förutsättning att minst hälften av styrelseledamöterna godkänner förfarandet, eller av disponenten, som även kan sammankalla styrelsen ensam. Om en ordförande inte har blivit vald eller om ordföranden är förhindrad, får en styrelseledamot eller disponenten utfärda kallelsen.

Styrelsen kan besluta att även någon annan än en styrelseledamot får vara närvarande vid sammanträdet. I 18 § föreskrivs om disponentens rätt att delta i sammanträdet. Om rätten att närvara kan även föreskrivas i bolagsordningen.

6 §

Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträde ska det föras protokoll som undertecknas av sammanträdet ordförande samt, om styrelsen har flera ledamöter, av minst en av styrelsen därtill utsedd ledamot eller av disponenten, om denne har varit närvarande. Varje styrelseledamot och disponenten har rätt att få sin avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska numreras löpande och förvaras på betryggande sätt.

En aktieägare har rätt att ta del av ett styrelsebeslut som gäller en rättighet som grundar sig på aktier som denne äger i bolaget eller en skyldighet gentemot bolaget eller en

annan aktieägare. På begäran av aktieägaren ska beslutet delges skriftligen.

7 §

Överföring av uppgifter

Styrelsen kan i ett enskilt fall eller med stöd av bolagsordningen fatta beslut i ärenden som hör till disponentens allmänna uppgifter, också då bolaget har en disponent.

Styrelsen kan föra ett ärende som hör till dess eller disponentens allmänna uppgifter till bolagsstämman för avgörande.

Styrelseledamöter samt medlemskapets början och upphörande

8 §

Styrelseledamöter, ersättare och ordförande

Till styrelsen ska minst tre och högst fem ordinarie ledamöter väljas, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen.

Om styrelsen har färre än tre ledamöter ska till den dessutom höra minst en ersättare. Vad som i denna lag föreskrivs om ledamöter gäller också ersättare.

Om styrelsen har flera ledamöter ska för den väljas en ordförande. Ordföranden väljs av styrelsen, om inte annat beslutades då styrelsen valdes eller om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. Disponenten får vara styrelseordförande endast om så föreskrivs i bolagsordningen eller samtliga aktieägare ger sitt samtycke till det.

9 §

Val av styrelseledamöter

Bolagsstämman utser styrelseledamöterna.

I bolagsordningen kan föreskrivas att mindre än hälften av styrelseledamöterna ska väljas i någon annan ordning. Har en ledamot dock inte valts på annat sätt kan bolagsstämman förrätta valet, om inte annat följer av bolagsordningen.

10 §

Styrelseledamöternas behörighet

En juridisk person eller en minderårig eller den för vilken det har förordnats en intressebevakare eller vars handlingsbehörighet har begränsats eller den som är försatt i konkurs får inte vara styrelseledamot. I lagen om näringsförbud (1059/1985) föreskrivs om ett näringsförbuds inverkan på behörigheten.

Minst en styrelseledamot ska vara bosatt inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, om inte registermyndigheten beviljar bolaget dispens från detta krav.

11 §

Styrelseledamöternas mandattid

Mandattiden för en styrelseledamot upphör vid utgången av följande ordinarie bolagsstämma efter den bolagsstämma som beslutat om valet. I bolagsordningen kan bestämmas om en annan tidsbunden mandattid eller att den ska fortgå tills vidare. Mandattiden upphör och en ny ledamots mandattid börjar vid utgången av den bolagsstämma som väljer den nya ledamoten, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen eller beslutas vid valet av ny ledamot.

Även om mandattiden har upphört har en tidigare styrelseledamot rätt att sammankalla bolagsstämman för att välja en ny styrelse om han eller hon har skäl att anta att bolaget inte längre har några andra styrelseledamöter.

12 §

En styrelseledamots avgång

En styrelseledamot kan avgå från sitt uppdrag före mandattidens utgång.

Avgången träder i kraft tidigast då styrelsen har underrättats om den. Om en ledamot inte har valts av bolagsstämman ska också den som har valt ledamoten underrättas om avgången.

En styrelseledamot som vid sin avgång har skäl att anta att bolaget inte längre har några andra styrelseledamöter är skyldig att se till

att bolagsstämman sammankallas för att välja en ny styrelse.

13 §

Entledigande av styrelseledamot

En styrelseledamot kan före mandattidens utgång entledigas av den som valt styrelseledamoten till uppdraget. En styrelseledamot som inte har valts av bolagsstämman kan dock entledigas av bolagsstämman, om bolagsordningen har ändrats så att valrätt inte längre föreligger.

Mandattiden för en entledigad ledamot upphör vid utgången av den bolagsstämma som beslutar om entledigandet, om inte bolagsstämman bestämmer någon annan tidpunkt. Mandattiden för en ledamot som har entledigats av någon annan än bolagsstämman upphör omedelbart, om inte den som valt ledamoten bestämt något annat om entledigandet.

14 §

Komplettering av styrelsen

Om en styrelseledamots uppdrag upphör under mandattiden eller om en styrelseledamot förlorar sin behörighet enligt 10 §, träder i stället för styrelseledamoten en ersättare enligt vad som föreskrivs i bolagsordningen eller beslutades då ersättaren valdes. Om någon ersättare inte finns, ska styrelsens övriga ledamöter se till att en ny ledamot väljs för den återstående mandattiden. Om valet dock ankommer på bolagsstämman och styrelsen med ersättare är beslutför, kan valet lämnas till följande bolagsstämma.

Andra bestämmelser om styrelsen

15 §

Koncernförhållande

Om bolaget ha blivit moderbolag eller upphört att vara moderbolag, ska styrelsen utan dröjsmål underrätta en dottersammanslutnings styrelse eller motsvarande organ om detta. Dottersammanslutningens sty-

relse eller motsvarande organ ska ge moderbolagets styrelse den information som behövs för bedömning av koncernens ställning samt för beräkning av dess verksamhetsresultat.

16 §

Avtal med ett bolags enda aktieägare

Sådana avtal och förbindelser mellan bolaget och dess enda aktieägare som inte hör till bolagets sedvanliga affärsverksamhet ska antecknas i eller fogas till styrelsens mötesprotokoll.

Disponent

17 §

Disponentens allmänna uppgifter

Disponenten ansvarar för förvaltningen av fastigheten och byggnaderna och sköter bolagets övriga dagliga förvaltning i enlighet med styrelsens anvisningar och föreskrifter. Disponenten svarar för att bolagets bokföring är lagenlig och medelsförvaltningen ordnad på ett betryggande sätt. Disponenten ska ge styrelsen och dess ledamöter de upplysningar som styrelsen behöver för att sköta sina uppgifter.

Disponenten får vidta åtgärder enligt 2 § 2 mom. endast med stöd av styrelsens bemyndigande eller om styrelsens beslut inte kan inväntas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. I det sistnämnda fallet ska styrelsen så snart som möjligt underrättas om åtgärden.

18 §

Disponentens närvaro vid styrelsens sammanträden

Disponenten har rätt att närvara och yttra sig vid styrelsens sammanträden också utan att vara styrelseledamot, om inte styrelsen beslutar något annat.

19 §

Bestämmelser som ska tillämpas på disponenten

På disponenten ska det dessutom tillämpas vad som föreskrivs om styrelseledamöter i 2 § 4 mom., som gäller ogiltiga beslut, i 4 §, som gäller jäv och i 10 §, som gäller behörighet. Disponenten ska dock alltid vara bosatt i, eller om disponenten är en sammanslutning, ha sin hemort inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, om inte registermyndigheten beviljar bolaget dispens från detta krav.

20 §

Val av disponent samt dennes avgång och entledigande

Disponenten utses av styrelsen.

Disponenten ska vara en fysisk person eller en registrerad sammanslutning.

Disponenten har rätt att avgå från uppdraget. Avgången träder i kraft tidigast då styrelsen har underrättats om den.

Styrelsen kan entlediga disponenten. Entledigandet träder i kraft omedelbart, om styrelsen inte beslutar om en senare tidpunkt.

21 §

Huvudansvarig disponent i en disponentsammanslutning

Om en sammanslutning har valts till disponent, ska den meddela bolaget vem som bär det huvudsakliga ansvaret för disponentuppgifterna.

Den huvudansvarige disponenten ska vara ledamot i styrelsen eller ett motsvarande ledningsorgan i disponentsammanslutningen, verkställande direktör för eller anställd hos sammanslutningen, om inte bostadsaktiebolaget och disponentsammanslutningen samsamt kommer överens om något annat.

Om en sammanslutning har valts till disponent, ska bestämmelserna om disponent i denna lag och övrig lagstiftning tillämpas på den huvudansvarige disponenten.

Företrädande

22 §

Styrelsen och disponenten som företrädare

Styrelsen företräder bolaget och tecknar dess firma.

Disponenten kan företräda bolaget i ärenden som enligt 17 § hör till disponentens uppgifter.

23 §

Övriga företrädare

I bolagsordningen kan det föreskrivas att en styrelseledamot eller disponenten har rätt att företräda bolaget eller att styrelsen kan ge någon av sina ledamöter, disponenten eller någon annan namngiven person rätt att företräda bolaget. Styrelsen kan när som helst återkalla denna rätt.

24 §

Begränsning av rätten att företräda bolaget

I handelsregistret kan antecknas endast sådan begränsning av rätten att företräda bolaget som innebär att två eller flera personer endast tillsammans har denna rätt.

25 §

Bindande verkan av en företrädares åtgärder

En rättshandling som på bolagets vägnar har företagits av en sådan företrädare för bolaget som avses i denna lag är inte bindande för bolaget, om

1) företrädaren har handlat i strid med en i denna lag angiven begränsning av sin behörighet,

2) företrädaren har handlat i strid med en sådan begränsning som avses i 24 §, eller om

3) företrädaren har överskridit sin befogenhet och motparten insåg eller borde ha insett detta.

I sådana fall som avses i 1 mom. 3 punkten kan som ett tillräckligt bevis för att motparten insåg eller borde ha insett att befogenhe-

ten överskreds inte anses enbart den omständigheten att befogenhetsbegränsningarna har registrerats.

26 §

Delgivningar med bolaget

En stämning, anmälan enligt denna lag och annan delgivning anses 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.

Om ingen av de företrädare för bolaget som avses i 1 mom. är antecknad i handelsregistret, kan delgivningen ske genom att handlingarna överlämnas till någon av bolagets anställda eller, om en sådan person inte påträffas, till polismyndigheten på bolagets hemort med inlettande dessutom av 11 kap. 7 § 2—4 mom. i rättegångsbalken.

Disponentintyg samt förvaring av anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten

27 §

Disponentintyg

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

1) ägaren till de aktier som medför besittningsrätt till en aktielägenhet,

2) den som innehar aktier till följd av pantsättning, samt

3) en förmedlingsrörelse, som har ett gällande uppdrag att sälja aktier i bolaget eller att hyra ut en aktielägenhet.

Av intyget ska framgå

1) bolagets ekonomiska ställning,

2) uppgifter om bolagets byggnader och sådana omständigheter i anslutning till byggnadernas skick som bolaget känner till,

3) ägarförhållandena i fråga om markområdet,

4) om bolagsordningen innehåller en inlösenklausul,

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

6) namnet på den som har antecknats i aktieboken som ägare till aktiegruppen,

7) sådana begränsningar av rätten att besitta eller överlåta aktier eller en aktielägenhet som har antecknats i aktieboken,

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

9) förfallna bolagsvederlag som aktieägaren inte har betalat,

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

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

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

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

För intyget får tas ut en skälig avgift som styrelsen godkänner.

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

28 §

Förvaring av anmälningar om underhålls- eller ändringsarbeten

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

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 eller att hyra ut en aktielägenhet. För kopior får tas ut en skälig avgift som styrelsen godkänner.

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 tillträde vägras, har styrelseledamöterna och disponenten rätt att få handräckning av polisen.

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

1) aktieägaren inte betalar ett förfallet bolagsvederlag eller de kostnader som avses i 3 § 4 mom.,

2) aktielägenheten vanvårdas så att bolaget eller någon annan aktieägare orsakas olägenhet,

3) 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.

4) det förs ett störande liv i aktielägenheten, eller om

5) aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten inte iakttar vad som krävs för bevarande av ordningen i bolagets lokaler.

En aktielägenhet får inte tas i bolagets besittning, om förseelsen endast är av ringa betydelse.

I beslutet ska det anges på vad besittningstagandet grundar sig, hur länge det är i kraft och vilka utrymmen som besittningstagandet gäller.

Den treårsperiod som avses i 1 mom. räknas från det att bolaget fått aktielägenheten i sin besittning, om inte bolagsstämman beslutar om en senare tidpunkt.

3 §

Tilldelande av varning

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.

Varningen ska delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Om aktieägaren eller 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 bostaden, kan varningen delges aktieägaren eller hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda bostaden genom att den publiceras i den officiella tidningen eller någon tidning som är allmän på orten och genom att information om varningen 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 ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut.

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.

4 §

Delgivning av beslutet

Bolagsstämmans beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning ska delges aktieägaren, hyresgästen eller den som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den. Delgivningen ska ske inom 60 dagar från det beslutet fattades på samma sätt som föreskrivs i 3 § om delgivning av varning. I annat fall är beslutet utan verkan.

5 §

Klander och verkställighet av beslutet

Aktieägaren eller hyresgästen eller den som bor i aktielägenheten och som annars fått rätt att använda den kan låta en domstol pröva om det föreligger någon sådan grund för besittningstagande som föreskrivs i 2 §. Denna klandertalan om att bolagsstämmans beslut ska förklaras ogiltigt såsom stridande mot 2 § ska väckas mot bolaget inom 30 dagar från det beslutet om besittningstagande delgavs så som föreskrivs i 4 §.

Om domstolen förkastar en sådan talan om bolagsstämmans beslut som avses i 1 mom. får domstolens beslut verkställas på samma sätt som en vräkningsdom som gäller en hyresgäst. Om övertagandet av aktielägenheten i bolagets besittning grundar sig på 2 § 1 mom. 1 punkten, får hyresgästen eller den som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den inte vräkas, om han eller hon inte har delgivits bolagets beslut om att aktielägenheten ska tas i bolagets besittning.

6 §

Uthyrning av en aktielägenhet som tagits i bolagets besittning

När en aktielägenhet har tagits i bolagets besittning ska styrelsen utan dröjsmål för den tid besittningen varar hyra ut den till en lämplig hyresgäst mot gängse hyra. Om övertagandet inte beror på förfarande av den hyresgäst som bor i aktielägenheten eller någon annan invånare eller av den som annars fått rätt att använda aktielägenheten, ska bolaget i första hand ingå ett hyresavtal med honom eller henne för den tid besittningen varar. Är aktielägenheten inte i ett sådant skick att den kan hyras ut, ska det först göras behövliga reparationer i den på aktieägarens bekostnad. Hyresgästens rätt att besitta aktielägenheten upphör utan uppsägning senast när bolagets besittning upphör, oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd.

Bolaget har rätt att av hyran innehålla betalning för kostnaderna för besittningstagandet, för sina kostnader för reparation av aktielägenheten, för utestående bolagsvederlag och för de poster av vederlaget som aktieägaren ska betala medan bolaget har aktielägenheten i sin besittning. Återstoden ska utan dröjsmål redovisas till aktieägaren.

7 §

Ny ägares rätt att få aktielägenheten i sin besittning

Om aktierna övergår till en ny ägare efter det beslut har fattats om att ta aktielägenheten i bolagets besittning, får den nya ägaren överta besittningen av aktielägenheten efter att ha betalat de förfallna poster för vilka enligt 6 § 2 mom. betalning hade kunnat innehållas av hyran för aktielägenheten. Om aktielägenheten har hyrts ut enligt 6 § 1 mom., är hyresavtalet bindande för den nya ägaren så som föreskrivs i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) eller i lagen om hyra av affärslokal (482/1995). Hyresgästens rätt att besitta aktielägenheten upphör dock utan uppsägning senast när bolagets besittning

upphör, oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd.

Vad som i denna lag och revisionslagen föreskrivs om revisorer gäller också i fråga om en revisorssuppleant.

9 kap.

4 §

Revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning

En revisors mandattid

Revision

1 §

Tillämplig lag

I fråga om revision av ett bostadsaktiebolag gäller vad som bestäms i detta kapitel och i revisionslagen.

En revisors mandattid upphör och en ny revisors mandattid börjar vid utgången av den ordinarie bolagsstämma som väljer ny revisor, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen eller om inte något annat beslutas när den nya revisorn väljs.

I bolagsordningen kan bestämmas om en annan tidsbunden mandattid eller att den ska fortgå tills vidare.

2 §

5 §

Revisorsval

Skyldighet att välja revisor

Bestämmelser om revisionskyldigheten finns i 2 kap. i revisionslagen och i 5 § i detta kapitel.

Bolagets revisor väljs av bolagsstämman. Om flera revisorer ska väljas, kan det föreskrivas i bolagsordningen att en eller vissa av dem, dock inte alla, väljs i någon annan ordning.

Ett bostadsaktiebolag ska ha en revisor som bolagsstämman valt, om

1) antalet lägenheter som aktieägarna besitter i bolagets byggnad eller byggnader uppgår till minst 30,

2) en revisor ska väljas med stöd av 4—6 § i revisionslagen eller med stöd av någon annan lag,

3) detta vid den ordinarie bolagsstämman eller den bolagsstämma vid vilken ärendet enligt stämmokallelsen ska behandlas, yrkas av aktieägare med minst en tiondel av alla aktier eller en tredjedel av de vid stämman företrädda aktierna.

3 §

Revisorssuppleant

Om det för ett bolag väljs endast en revisor som inte är en sådan revisionsammanslutning som avses i revisionslagen, ska åtminstone en revisorssuppleant väljas. Bolagsstämman kan välja en revisorssuppleant också i ett bolag som inte har någon skyldighet att välja en sådan. Om en del av revisorerna väljs i någon annan ordning, kan det i bolagsordningen också föreskrivas att även revisorssuppleanten för en sådan revisor ska väljas i någon annan ordning.

Om bolagsstämman inte väljer en revisor i en situation som avses i 1 mom. 3 punkten, förordnar länsstyrelsen en revisor i den ordning som föreskrivs i 9 § 1 och 4 mom. i revisionslagen, om en aktieägare ansöker om förordnande inom en månad från bolagsstämman. I 9 § i revisionslagen föreskrivs om förordnande av revisor genom länsstyrelsens beslut då bolagsstämman inte väljer en revisor i en sådan situation som avses i 1 mom. 1 eller 2 punkten.

Verksamhetsgranskning

6 §

Val av verksamhetsgranskning och dennes mandattid

Ett bolag ska ha en verksamhetsgranskning som bolagsstämman valt, om bolaget inte har någon revisor och om inte annat föreskrivs i bolagsordningen.

En verksamhetsgranskning ska dock alltid väljas, om bolaget inte har någon revisor och aktieägare med minst en tiondel av alla aktier eller en tredjedel av de vid stämman företrädda aktierna begär det vid den ordinarie bolagsstämman eller den bolagsstämma vid vilken ärendet enligt stämmokallelsen ska behandlas.

Val av verksamhetsgranskare förrättas av bolagsstämman. Om bolaget har en revisor, kan bolagsstämman besluta om val av verksamhetsgranskare med sådan majoritet som avses i 6 kap. 26 §. Om flera verksamhetsgranskare ska väljas, kan det föreskrivas i bolagsordningen att en eller vissa av dem, dock inte alla, väljs i någon annan ordning.

Om en verksamhetsgranskare inte har valts enligt denna lag eller bolagsordningen, förordnar länsstyrelsen en verksamhetsgranskare på det sätt som i 5 § 2 mom. föreskrivs om förordnande av revisor.

På en verksamhetsgranskares mandattid ska bestämmelserna om en revisors mandattid i 4 § tillämpas.

7 §

Verksamhetsgranskares suppleant

Om endast en verksamhetsgranskare väljs, ska det dessutom väljas åtminstone en suppleant för verksamhetsgranskaren på vilken tillämpas vad som föreskrivs om verksamhetsgranskare.

8 §

Verksamhetsgranskares behörighet och oberoende

En verksamhetsgranskare får inte vara

1) en juridisk person eller en minderårig eller en person för vilken har förordnats en intressebevakare eller vars handlingsbehörighet har begränsats eller som är försatt i konkurs,

2) ledamot i bolagets styrelse eller bolagets disponent eller i motsvarande ställning i en annan sammanslutning som hör till samma koncern,

3) den som har till uppgift att sköta bolagets bokföring eller medelsförvaltning eller tillsynen över medelsförvaltningen,

4) den som är anställd hos bolaget eller hos en person som avses i 2 eller 3 punkten,

5) den som har ett penninglån, en säkerhet eller motsvarande förmån som beviljats av bolaget eller av en person som hör till dess ledning eller som har gett nämnda part en sådan förmån, eller

6) den som är make, bror eller syster till en person som avses i 2 eller 3 punkten eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en sådan person.

En verksamhetsgranskare ska ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som arten och omfattningen av bolagets verksamhet förutsätter.

En verksamhetsgranskare ska vara oberoende vid utförandet av verksamhetsgranskning. Om förutsättningar för en oberoende verksamhet saknas till väsentliga delar, ska verksamhetsgranskaren vägra ta emot uppdraget eller avstå från det.

9 §

Verksamhetsgranskningen innehåll

Verksamhetsgranskningen omfattar en medtanke på arten och omfattningen av bolagets verksamhet tillräcklig granskning av bolagets ekonomi och förvaltning.

10 §

Verksamhetsgranskningens berättelse

Verksamhetsgranskaren ska avge en date-rad och undertecknad verksamhetsgranskningens berättelse för varje räkenskapsperiod. I verksamhetsgranskningens berättelse ska det bokslut som är föremål för den specificeras.

Verksamhetsgranskningsberättelsen ska innehålla ett uttalande om

1) huruvida bokslutet innehåller väsentliga uppgifter om bolagets intäkter, utgifter, medel, egna kapital, skulder och de säkerheter som bolaget ställt, samt

2) huruvida verksamhetsberättelsen till väsentliga delar innehåller de uppgifter som avses i 10 kap. 5—7 §.

Om verksamhetsgranskaren inte har kunnat uttala sig, ska verksamhetsgranskaren meddela detta i verksamhetsgranskningsberättelsen. I verksamhetsgranskningsberättelsen kan ges nödvändiga tilläggsuppgifter.

Verksamhetsgranskaren ska påpeka det i verksamhetsgranskningsberättelsen om det vid granskningen framkommit att en ledamot, ordföranden eller vice ordföranden i bolagets styrelse eller bolagets disponent har

1) gjort sig skyldig till en handling eller försumelse som kan medföra skadeståndsskyldighet gentemot bolaget, eller

2) brutit mot denna lag eller bolagsordningen.

Verksamhetsgranskningsberättelsen ska lämnas till bolagets styrelse senast två veckor före den bolagsstämma där bokslutet ska läggas fram för fastställelse.

11 §

Arvode och övriga kostnader

En verksamhetsgranskare har rätt till arvode av bolaget. Bolaget svarar också för de övriga kostnaderna för verksamhetsgranskningen.

12 §

Verksamhetsgranskarens rätt att få upplysningar, skyldighet att lämna upplysningar och tystnadsplikt

Bolagets styrelse och disponent ska ge verksamhetsgranskaren möjlighet att förrätta verksamhetsgranskning i den omfattning som verksamhetsgranskaren finner behövlig samt ge sådana redogörelser och sådan hjälp som verksamhetsgranskaren begär. Motsvarande organ i ett dotterföretag har samma skyldig-

heter gentemot en verksamhetsgranskare i moderföretaget.

En verksamhetsgranskare har rätt att närvara och yttra sig vid ett styrelsemöte eller en bolagsstämma som behandlar frågor som anknyter till verksamhetsgranskarens uppdrag. Verksamhetsgranskaren ska vara närvarande vid mötet eller stämman, om de frågor som behandlas är av sådan art att verksamhetsgranskarens närvaro är nödvändig.

En verksamhetsgranskare ska på begäran av bolagsstämman ge närmare uppgifter om omständigheter som kan påverka bedömningen av ett ärende som behandlas vid stämman. Uppgifterna får dock inte ges om de skulle orsaka bolaget väsentlig olägenhet.

En verksamhetsgranskare får för en aktieägare eller en utomstående röja en omständighet som han eller hon fått kännedom om i sitt uppdrag, om verksamhetsgranskaren ska meddela eller ge utlåtande om omständigheten med stöd av lag eller om det inte kan medföra olägenheter för bolaget.

Bestämmelser om verksamhetsgranskarens skadeståndsansvar finns i 24 kap.

Särskild granskning

13 §

Beslut om särskild granskning

En aktieägare kan hos länsstyrelsen 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. En förutsättning är att förslaget har behandlats på bolagsstämman och biträtts så som avses i 2 mom. Ansökan till länsstyrelsen ska göras inom en månad från bolagsstämman.

Granskningsförslaget ska läggas fram på den ordinarie bolagsstämman eller på den bolagsstämma där ärendet enligt stämmokallelsen ska behandlas. En förutsättning för ansökan är att aktieägare med minst en tiondel av alla aktier eller med en tredjedel av de vid stämman företrädda aktierna har biträtt förslaget.

Länsstyrelsen ska höra bolagets styrelse och, om granskningen enligt ansökan gäller en viss persons åtgärder, denna person. An-

sökan ska bifallas, om det anses att det finns vägande skäl för granskningen. Länsstyrelsen kan förordna en eller flera särskilda granskare. Ett sådant förordnande kan verkställas trots att det inte har vunnit laga kraft.

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 24 kap. 8—11 § och 26 kap. 3 § i denna lag samt i 8, 18, 19, 24—26 och 51 § i revisionslagen föreskrivs om revisorer ska tillämpas på en särskild granskare.

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 som ber om det. Yttrandet ska dessutom läggas fram på bolagsstämman.

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.

10 kap.

Eget kapital, bokslut, verksamhetsberättelse och koncern*Eget kapital*

1 §

Indelning och användning av eget kapital

Ett bolags egna kapital indelas i balansräkningen i bundet eget kapital och fritt eget kapital.

Till det bundna egna kapitalet hör

- 1) aktiekapitalet,
- 2) byggnadsfonden, samt
- 3) uppskrivningsfonden, fonden för verkligt värde och omvärderingsfonden, vilka avses i bokföringslagen.

Övriga fonder samt räkenskapsperiodens och föregående räkenskapsperioders vinst hör till det fria egna kapitalet.

En reservfond som bildats före den 1 januari 1992 ska tas upp under bostadsaktiebolagets eget kapital på det sätt som motsvarar reservfondens villkor.

Bestämmelser om utbetalning och annan användning av eget kapital finns utom i detta kapitel också i 11, 15, 17 och 18 kap.

2 §

Fonden för inbetalt fritt eget kapital

I fonden för inbetalt fritt eget kapital ska den del av aktiernas teckningspris tas upp som enligt avtalet om bolagsbildning eller emissionsbeslutet inte ska tas upp i aktiekapitalet eller byggnadsfonden och som enligt bokföringslagen inte ska tas upp som en post under främmande kapital, samt en sådan annan investering av eget kapital som inte tas upp i någon annan fond. I fonden ska också det belopp tas upp med vilket aktiekapitalet minskas och som inte används till täckning av förlust eller utbetalning av medel.

Bokslut och verksamhetsberättelse

3 §

Tillämpning av bokföringslagen

Bokslutet och verksamhetsberättelsen ska upprättas i enlighet med bokföringslagen och detta kapitel.

4 §

Räkenskapsperiod

Bestämmelserna om bolagets räkenskapsperiod tas in i avtalet om bolagsbildning eller i bolagsordningen. Också då det föreskrivs om räkenskapsperioden i avtalet om bolagsbildning beslutar bolagsstämman om ändring av räkenskapsperioden. Ändringen träder i kraft då den har registrerats.

5 §

Verksamhetsberättelse

Ett bostadsaktiebolag ska alltid upprätta en verksamhetsberättelse, där det framgår den information som anges i denna lag.

I verksamhetsberättelsen ska anges

1) hur bolagsvederlaget har använts, om det kan uppbäras enligt olika grunder för olika ändamål,

2) de huvudsakliga villkoren för kapitallån och den på lånen upplupna, icke kostnadsförda räntan,

3) vilka servitut och in-teckningar som belastar bolagets egendom och var pantbrevet finns,

4) hur budgeten har följts och en tillräcklig utredning om väsentliga avvikelser från budgeten,

5) en uppskattning om den sannolika kommande utvecklingen, samt

6) styrelsens förslag till disposition av bolagets vinst samt styrelsens förslag till eventuell utbetalning av annat fritt eget kapital.

6 §

Verksamhetsberättelsens uppgifter om strukturella och finansiella arrangemang

Av verksamhetsberättelsen ska framgå

1) om bolaget har blivit moderbolag, om bolaget har varit övertagande bolag vid en fusion eller delning eller om bolaget har delats,

2) det huvudsakliga innehållet i ett sådant emissionsbeslut som avses i 13 kap. 5 och 16 §,

3) det huvudsakliga innehållet i ett beslut som i enlighet med 14 kap. 3 § har fattats om emission av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier,

4) de huvudsakliga villkoren för aktieteckning som baserar sig på tidigare emitterade optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier, samt

5) styrelsens gällande fullmakter att emitte- ra aktier samt optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier.

7 §

Verksamhetsberättelsens uppgifter om egna aktier

I verksamhetsberättelsen ska för bolaget och dess dottersammanslutningar uppges

1) det sammanlagda antal aktier i bolaget och moderbolaget som bolaget och dess dottersammanslutningar innehar och har mottagit som pant samt dessas relativa andelar av samtliga aktier och röstetalet för dem och de lägenheter som aktierna medför besittningsrätt till, samt

2) de egna aktier och aktier i moderbolaget som bolaget har förvärvat och mottagit som pant under räkenskapsperioden samt avyttring och ogiltigförklaring av dessa.

I verksamhetsberättelsen ska följande uppgifter lämnas om sådana egna aktier och aktier i moderbolaget som under räkenskapsperioden har förvärvats och mottagits som pant av bolaget samt avyttrats och förklarats ogiltiga:

1) hur aktierna har tillfallit bolaget eller avyttrats,

2) aktiernas antal och relativa andel av samtliga aktier, samt

3) betalt vederlag.

Aktier som bolaget innehar ska uppges separat från aktier som det har tagit emot som pant. Om aktier har tagits emot från eller överlåtit till en närstående, ska denne nämnas vid namn.

8 §

Koncernbokslut

Koncernbokslut ska, utöver vad som föreskrivs annanstans i lag, upprättas i enlighet med detta kapitel.

Moderbolaget ska alltid upprätta ett koncernbokslut, om det betalar ut medel till aktieägarna.

9 §

Bokföringsnämndens anvisningar och utlåtanden

Bokföringsnämnden kan så som föreskrivs i 8 kap. 2 § i bokföringslagen ge anvisningar och utlåtanden om tillämpningen av denna lags bestämmelser om upprättande av bokslut och utarbetande av verksamhetsberättelse.

Koncern

10 §

Koncern

Om ett bostadsaktiebolag har i 1 kap. 5 § i bokföringslagen avsett bestämmande inflytande i en annan inhemsk eller utländsk sammanslutning eller stiftelse, är bostadsaktiebolaget moderbolag medan den andra parten är dottersammanslutning. Moderbolaget och dess dottersammanslutningar bildar en koncern.

Ett bostadsaktiebolag har bestämmande inflytande i en annan sammanslutning eller stiftelse också då aktiebolaget tillsammans med en eller flera av sina dottersammanslut-

ningar eller då en dottersammanslutning ensam eller tillsammans med andra dottersammanslutningar har sådant bestämmande inflytande i sammanslutningen eller stiftelsen som avses i 1 kap. 5 § i bokföringslagen.

Vad som i 1 kap. 5 § i bokföringslagen föreskrivs om bokföringsskyldiga ska tillämpas på bostadsaktiebolag som avses ovan, och vad som i 1 kap. 5 § i bokföringslagen föreskrivs om målföretag ska tillämpas på sådana andra inhemska eller utländska sammanslutningar eller stiftelser som avses ovan.

11 kap.

Utbetalning av medel

Allmänna bestämmelser

1 §

Utbetalningsätt

Bolagets medel kan betalas ut till aktieägarna endast enligt vad som i denna lag föreskrivs om

1) utbetalning av vinst (*vinstutdelning*) och utbetalning från en fond som hänförs till det fria egna kapitalet,

2) minskning av aktiekapitalet enligt 17 kap.,

3) förvärv och inlösen av egna aktier enligt 2 och 18 kap., samt om

4) upplösning och avregistrering av bolaget enligt 22 kap.

Som olaglig utbetalning av medel anses andra åtgärder som utan en ekonomisk grund som hänför sig till bolagets syfte eller verksamhet minskar bolagets tillgångar eller ökar dess skulder.

Medel får inte betalas ut förrän bolaget har registrerats.

2 §

Upprätthållande av bolagets solvens

Medel får inte betalas ut ur bolaget, om det då betalningsbeslutet fattades var känt eller borde ha varit känt att bolaget var insolvent

eller att utbetalningen skulle leda till insolvens.

3 §

Utbetalningens samband med bokslutet

Sådan utbetalning av medel som avses i 1 § 1 mom. ska basera sig på det senast fastställda bokslutet. Om bolaget enligt lag eller bolagsordningen är skyldigt att välja en revisor, ska bokslutet vara reviderat. Vid utbetalningen ska sådana väsentliga förändringar i bolagets ekonomiska ställning beaktas som har skett efter upprättandet av bokslutet.

4 §

Skyldighet att återbetala medel

Medel som har erhållits ur bolaget i strid med denna lag eller bolagsordningen ska betalas tillbaka, om mottagaren insåg eller borde ha insett att utbetalningen skedde i strid med denna lag eller bolagsordningen. På det belopp som återbetalas ska betalas en årlig ränta som svarar mot den i 12 § räntelagen (633/1982) avsedda referensränta som gäller vid tidpunkten i fråga.

Vinstutdelning och utbetalning från en fond som hänförs till det fria egna kapitalet

5 §

Utdelningsbart belopp

Om inte annat följer av vad som i 2 § föreskrivs om bolagets solvens, får bolaget betala ut fritt eget kapital från vilket det har dragits av belopp som enligt bolagsordningen inte får betalas ut.

6 §

Beslutsfattande

Beslut om utbetalning fattas av bolagsstämman. I 6 kap. 18—22 § föreskrivs om

kallelse till bolagsstämma samt om stämmandehandlingar och framläggande och sändande av dessa. Bolagsstämman får besluta betala ut större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt endast om stämman enligt bolagsordningen är skyldig att göra detta.

Genom bolagsstämmans beslut i vilket nämns utbetalningens maximibelopp kan styrelsen också bemyndigas att besluta om vinstutdelning eller utbetalning från en fond som hänförs till det fria egna kapitalet. Bemyndigandet kan vara i kraft högst till början av följande ordinarie bolagsstämma.

I beslutet ska nämnas det belopp som betalas ut samt vilka medel som används för utbetalningen.

Fritt eget kapital kan med samtycke av alla aktieägare betalas ut också på något annat sätt än enligt 1 § 1 mom., om inte något annat följer av bolagsordningen.

Övriga bestämmelser

7 §

Begränsningar för beviljande av lån och ställande av säkerhet

Bolaget får bevilja penninglån endast om gäldenären inte hör till bolagets närstående-krets enligt 8 § och lånet är nödvändigt för underhållet eller användningen av en byggnad som tillhör bolaget. Detsamma gäller ställande av säkerhet.

Begränsningen enligt 1 mom. tillämpas inte, om beviljandet av lån eller ställandet av säkerhet tjänar bolagets intresse och, i det fall som avses i 8 § 1 mom. 1 punkten, bolagets samtliga aktieägare ger sitt samtycke till det eller, i det fall som avses i 8 § 1 mom. 2—5 punkten, bolagsstämman fattar beslut om det med sådan majoritet som avses i 6 kap. 26 §.

8 §

Bolagets närståendekrets

Till ett bolags närståendekrets hör

1) den som har bestämmande inflytande i bolaget eller som lyder under den som har bestämmande inflytande i bolaget eller som hör till samma koncern som bolaget,

2) den som innehar minst en procent av aktierna i bolaget eller som på grundval av ägande, optionsrätt eller ett konvertibelt skuldebrev har eller kan ha motsvarande innehav eller rösträtt i en sammanslutning som hör till bolagets koncern eller i en sammanslutning eller stiftelse som utövar bestämmande inflytande i bolaget,

3) bolagets disponent, styrelseledamöter, revisor och verksamhetsgranskare samt den som har motsvarande ställning i en sådan sammanslutning eller stiftelse som avses i 1 punkten,

4) en i 1—3 punkten nämnd persons make eller den med vilken personen i fråga lever i ett äktenskapsliknande förhållande, syskon och halvsyskon samt släktingar i rakt upp- eller nedstigande led till en i 1—3 punkten nämnd person eller till dennes make eller till den med vilken personen i fråga lever i ett äktenskapsliknande förhållande och maken till en här nämnd person, varvid med make jämställs den med vilken personen i fråga lever i ett äktenskapsliknande förhållande,

5) en sammanslutning eller en stiftelse där den som avses i 2—4 punkten ensam eller tillsammans med någon annan har bestämmande inflytande.

Vid beräkning av innehav och rösträtt som avses i 1 mom. 2 punkten ska 1 kap. 5 § 2 och 3 mom. i bokföringslagen tillämpas. Till den andel som en delägare eller medlem i sammanslutningen har hänförs också en sådan fysisk persons innehav och rösträtt som står i ett sådant förhållande till delägaren eller medlemmen som avses i 1 mom. 4 punkten samt en sådan sammanslutnings och stiftelses innehav och rösträtt som står i ett sådant förhållande till delägaren eller medlemmen som avses i 5 punkten.

Vid tillämpning av den oaktsamhetspresumption som avses i 24 kap. 1 § 3 mom. eller 2 § 2 mom. är den andel av ägandet eller rösterna som avses i 1 mom. 2 punkten 20 procent.

DEL IV

BOLAGSBILDNING OCH FINANSIERING

12 kap.

Bildande av bostadsaktiebolag

Allmänna bestämmelser

1 §

Avtal om bolagsbildning

För bildandet av ett bolag ska det upprättas ett skriftligt avtal om bolagsbildning som under-tecknas av samtliga aktieägare.

Genom att underteckna avtalet om bolagsbildning tecknar en aktieägare det antal aktier som framgår av avtalet. Teckningen kan inte återtas efter det att samtliga aktier är tecknade, om inte något annat avtalas.

Ledningsmedlemmarnas, revisorerens och verksamhetsgranskarnas mandattid och uppgifter börjar när avtalet om bolagsbildningen har undertecknats.

2 §

Innehållet i avtalet om bolagsbildning

- 1) avtalet om bolagsbildning ska alltid anges
- 1) datum för avtalet,
- 2) alla aktieägare och de aktier som var och en tecknar,
- 3) det belopp som ska betalas till bolaget för varje aktie (*teckningspris*),
- 4) tiden för betalning av aktierna,
- 5) grunderna för uppkomsten av skyldigheten att betala bolagsvederlag,
- 6) grunderna för uppkomsten av den besittningsrätt som aktierna medför, samt
- 7) bolagets styrelseledamöter.

En bolagsordning enligt 1 kap. 13 § ska tas in i eller fogas till avtalet om bolagsbildning. Räkenskapsperioden ska bestämmas antingen i avtalet om bolagsbildning eller i bolagsordningen.

Dessutom ska disponenten, revisorererna och verksamhetsgranskarna vid behov nämnas i

avtalet om bolagsbildning. Styrelsens ordförande kan utses i avtalet.

3 §

Teckningspris

Teckningspriset för en aktie ska tas upp i aktiekapitalet, om det inte enligt avtalet om bolagsbildning eller enligt bolagsordningen delvis ska avsättas till byggnadsfonden eller fonden för inbetalt fritt eget kapital eller om inte något annat föreskrivs i bokföringslagen.

Betalning av aktier

4 §

Betalning i pengar

Om teckningspriset ska betalas i pengar, ska det betalas på bolagets konto i en depositionsbank i Finland eller i ett sådant utländskt kreditinstituts filial i Finland som har rätt att ta emot insättningar eller på ett motsvarande konto i utlandet.

5 §

Apport

Om teckningspriset helt eller delvis betalas med någon annan egendom än pengar (*apportegendom*), ska egendomen vid överlåtelsepunkten vara av sådant ekonomiskt värde för bolaget som minst motsvarar betalningen. Ett åtagande att utföra arbete eller tillhandahålla en tjänst får inte jämföras med apportegendom.

I avtalet om bolagsbildning ska det anges om teckningspriset kan betalas med apportegendom. Avtalet ska dessutom innehålla en redogörelse där apportegendomen och dess värde som betalning specificeras samt där det anges vilka omständigheter som påverkar värderingen och vilka värderingsmetoder som tillämpas. Om bestämmelserna i detta moment inte har iakttagits, är tecknaren skyldig att visa att egendomen för bolaget var av sådant ekonomiskt värde som motsvarade betalningen. Bristande belopp ska betalas till bolaget i pengar.

Om teckningspriset betalas i pengar på villkor att bolaget mot vederlag förvärvar egendom, ska på förvärvet tillämpas vad som föreskrivs om betalning med apportegendom.

6 §

Följderna av betalningsdröjsmål

Styrelsen kan konstatera att rätten till en aktie är förverkad, om teckningspriset och eventuell dröjsmålsränta inte har betalats efter det att de har förfallit till betalning och om styrelsen inte har beviljat tecknaren förlängd betalningstid. Styrelsen kan i så fall ge teckningsrätten till någon annan.

Den vars rätt till en aktie enligt 1 mom. har konstaterats förverkad är skyldig att i ersättning till bolaget utöver eventuella indrivningskostnader betala en tiondel av aktiens teckningspris.

Registreringen och dess rättsverkningar

7 §

Registrering av bolaget

Bolaget ska anmälas för registrering inom tre månader efter det att avtalet om bolagsbildning undertecknats. I annat fall förfaller bolagsbildningen. I handelsregisterlagen (129/1979) föreskrivs det närmare om registreringen.

Endast aktier som är till fullo betalda inom den tid som nämns i 1 mom. får anmälas för registrering.

Till registeranmälan ska fogas en försäkran från bolagets styrelseledamöter och disponenten om att bestämmelserna i denna lag har iakttagits vid bolagsbildningen. Till registeranmälan ska också fogas ett av bolagets revisorer utfärdat intyg över att denna lags bestämmelser om betalning av aktier har iakttagits. Om bolaget inte enligt lag eller bolagsordningen är skyldigt att utse en revisor ska en annan redogörelse över betalning av aktier bifogas.

Om en aktie har betalats med apportegendom ska det till registeranmälan dessutom fogas en revisors yttrande om den redogörelse som avses i 5 § 2 mom. samt om huruvida

egendomen för bolaget var av sådant ekonomiskt värde som minst motsvarade betalningen.

8 §

Registreringens rättsverkningar

Bolaget uppkommer genom registreringen. Förpliktelser orsakade av en åtgärd som har vidtagits efter undertecknandet av avtalet om bolagsbildning eller av en i avtalet angiven åtgärd som har vidtagits högst ett år före undertecknandet av avtalet övergår genom registreringen på bolaget.

Efter registreringen kan en aktieägare inte som grund för befrielse från en aktieteckning åberopa att ett villkor i samband med bolagsbildningen inte har uppfyllts.

9 §

Åtgärder före registreringen

Före registreringen kan bolaget inte förvärva rättigheter eller åta sig skyldigheter och inte heller uppträda som part i en domstol eller hos någon annan myndighet.

För en åtgärd som på bolagets vägnar vidtagits före registreringen svarar de som deltagit i åtgärden eller beslutat om den solidariskt. Genom registreringen övergår ansvaret i enlighet med 8 § 1 mom. på bolaget.

Styrelsen och disponenten kan utan personligt ansvar föra talan i ärenden som gäller bolagsbildningen och vidta åtgärder för att kräva in betalning för aktier.

10 §

Rättshandlingar med ett oregistrerat bolag

En avtalspart som visste att bolaget var oregistrerat kan, om inte något annat avtalats, frånträda sitt avtal med bolaget, om registeranmälan om bildande av bolaget inte har gjorts inom den tid som nämns i 7 § 1 mom. eller om registrering har vägrats. En avtalspart som inte visste att bolaget var oregistrerat kan frånträda avtalet till dess att bolaget har registrerats.

11 §

Bolagsbildningen förfaller

Bolagsbildningen förfaller om bolaget inte har anmälts för registrering inom den tid som anges i 7 § 1 mom. eller om registrering vägras.

Om bolagsbildningen förfaller, är styrelsen och disponenten solidariskt ansvariga för att betalningen för tecknade aktier samt avkastningen på den återbetalas till aktieägarna. Från det belopp som ska återbetalas får sedvanliga kostnader för åtgärder som avses i 9 § 3 mom. dras av.

13 kap.

Aktieemission*Almänna bestämmelser*

1 §

Aktieemission

Bolaget kan emittera nya aktier eller avyttra egna aktier som det innehar (*aktieemission*).

Vid en aktieemission kan aktier tecknas mot betalning (*emission mot vederlag*) eller emitteras utan betalning (*vederlagsfri emission*).

2 §

Allmänna bestämmelser om beslutsfattandet

Beslut om emission fattas av bolagsstämman.

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 ett år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Ett nytt emissionsbemyndigande upphäver ett tidigare, om inte något annat beslutas.

I 6 kap. 18—22 § föreskrivs om kallelse till bolagsstämma samt om stämmohandlingar och framläggande och sändande av dessa.

3 §

Rätt till aktier

Aktieägarna har vid en emission företrädesrätt till aktier i samma förhållande som de sedan tidigare har aktier i bolaget.

Bolagsordningens bestämmelser kan avvika från 1 mom.

En aktieemission kan verkställas med avvikelse från företrädesrätten enligt 1 och 2 mom., om aktieägarnas företrädesrätt inte kan iakttas eller om det från bolagets synpunkt finns ett vägande ekonomiskt skäl för avvikelsen (*riktad emission*). Vid bedömningen av om det finns godtagbara förutsättningar för en riktad emission ska särskilt avseende fästas vid förhållandet mellan teckningspriset per aktie och det gängse priset. En riktad emission får inte vara vederlagsfri.

4 §

Kallelse till stämma som beslutar om riktad emission

Om styrelsen föreslår att bolagsstämman ska besluta om en riktad emission eller om ett sådant emissionsbemyndigande som inte utesluter styrelsens rätt att besluta om en riktad emission, ska detta nämnas i stämmokallemisen. Bolagsstämman ska fatta ett sådant beslut med kvalificerad majoritet enligt 6 kap. 27 §.

Emission mot vederlag

5 §

Beslutsinnehåll

I ett beslut om emission mot vederlag ska följande nämnas:

1) det antal eller maximiantal aktier som ska emitteras samt om emissionen avser nya aktier eller aktier som bolaget innehar,

2) antalet aktier som medför besittningsrätt och som ska emitteras för varje lägenhet som

bolaget har i sin omedelbara besittning eller ny lägenhet som kommer att byggas eller tillbyggnad av en lägenhet,

3) 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,

4) priset per aktie (*teckningspris*) och motiveringen till prissättningen,

5) betalningstiden för aktierna,

6) grunderna för uppkomsten av skyldigheten att betala bolagsvederlag, samt

7) grunderna för uppkomsten av den besittningsrätt som aktierna medför.

Om inte alla teckningsberättigade tecknar sina aktier vid den stämma som beslutar om emissionen, ska dessutom följande nämnas:

1) teckningstiden, samt

2) den tid inom vilken företrädesrätten ska utnyttjas, när det inte är fråga om en riktad emission.

Det antal aktier som avses i 1 mom. 2 punkten ska bestämmas enligt samma grunder som antalet aktier som medför rätt att besitta övriga lägenheter i bolaget.

I samband med ett beslut om ökning av bolagets aktiekapital ska bolagsordningen ändras så att den för de lägenheter som avses i 1 mom. innehåller de uppgifter som nämns i 1 kap. 13 § 1 mom. 4 och 5 punkten.

Den tid som avses i 2 mom. 2 punkten löper inte ut förrän två veckor har förflutit från teckningstidens början.

6 §

Teckningspris

Teckningspriset för en ny aktie ska tas upp i aktiekapitalet som en ökning av detta, om det inte enligt emissionsbeslutet helt eller delvis ska avsättas till fonden för inbetalt fritt eget kapital eller byggnadsfonden eller om inte något annat föreskrivs i bokföringslagen.

Det belopp som betalas för en egen aktie som bolaget avyttrar ska avsättas till fonden för inbetalt fritt eget kapital, om det inte enligt emissionsbeslutet helt eller delvis ska tas upp i aktiekapitalet eller om inte något annat föreskrivs i bokföringslagen.

7 §

Aktieägarnas rätt till information

En aktieägare som enligt ett beslut som avses i 5 § 2 mom. har teckningsrätt ska innan teckningstiden börjar löpa informeras om beslutet på samma sätt som en stämmokallelse utfärdas. Samtidigt ska det ges information om hur och inom vilken tid aktieägarna kan utnyttja sin rätt.

Sådan information som avses i 1 mom. behöver inte ges om motsvarande information framgår av kallelsen till den stämma som beslutar om emissionen eller finns tillgänglig på den stämma som beslutar om emissionen och där aktieägaren är närvarande.

Emissionsbeslutets innehåll och de handlingar om bolagets ekonomiska ställning som avses i 6 kap. 22 § ska under hela teckningstiden hållas tillgängliga för de aktieägare som avses i 1 mom.

Aktieägarna ska informeras om ett beslut om emission mot vederlag på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas, om styrelsen har fattat emissionsbeslutet med stöd av ett bemyndigande.

8 §

Teckning

Teckning av aktier ska ske bevisligen. Av teckningen ska framgå tecknaren, vilket emissionsbeslut teckningen baseras på samt de aktier som teckningen avser.

9 §

Teckningsfordringar

Bolaget får inte överlåta eller pantsätta sina teckningsfordringar. Om bolaget försätts i konkurs hör sådana fordringar till konkursboet.

Teckningspriset kan kvittas mot en fordran på bolaget endast med bolagsstyrelsens samtycke, om något annat inte föreskrivs i emissionsbeslutet.

10 §

Betalning i pengar

Om teckningspriset ska betalas i pengar, ska det betalas på bolagets konto i en depositionsbank i Finland eller i ett sådant utländskt kreditinstitut i Finland som har rätt att ta emot insättningar eller på ett motsvarande konto i utlandet.

11 §

Apport

Om teckningspriset helt eller delvis betalas med annan egendom än pengar (*apportegendom*), ska egendomen vid överlåtelse tidpunkten vara av sådant ekonomiskt värde för bolaget som minst motsvarar betalningen. Ett åtagande att utföra arbete eller tillhandahålla en tjänst får inte jämföras med apportegendom.

I emissionsbeslutet ska det anges om teckningspriset kan betalas med apportegendom. Beslutet ska dessutom innehålla en redogörelse där apportegendomen och dess värde som betalning specificeras samt där det anges vilka omständigheter som påverkar värderingen och vilka värderingsmetoder som tillämpas. Om bestämmelserna i detta moment inte har iakttagits, är tecknaren skyldig att visa att egendomen för bolaget var av sådant ekonomiskt värde som motsvarade betalningen. Bristande belopp ska betalas till bolaget i pengar.

Om teckningspriset betalas i pengar på villkor att bolaget mot vederlag förvärvar egendom, ska på förvärvet tillämpas vad som föreskrivs om betalning med apportegendom.

12 §

Följderna av betalningsdröjsmål

Styrelsen kan konstatera att rätten till en aktie är förverkad, om teckningspriset och eventuell dröjsmålsränta inte har betalats efter det att de har förfallit till betalning och om styrelsen inte har beviljat tecknaren förlängd betalningstid. Styrelsen kan i så fall ge

teckningsrätten till någon annan eller ogiltigförklara den obetalda nya aktien.

Den vars rätt till en aktie enligt 1 mom. har konstaterats förverkad är skyldig att i ersättning till bolaget utöver eventuella indrivningskostnader betala en tiondel av aktiens teckningspris.

13 §

Registrering av nya aktier

När nya aktier har tecknats kan de anmälas för registrering först efter det att de till fullo har betalats och eventuella andra villkor har uppfyllts. Registeranmälan ska göras utan obefogat dröjsmål och vid behov i flera omgångar. När dröjsmålet bedöms ska dels aktieägarnas rättigheter, dels de kostnader som anmälan orsakar bolaget beaktas. När över ett år har förflutit från teckningstidens början ska en registeranmälan om nya aktier dessutom göras utan dröjsmål efter utgången av varje räkenskapsperiod. När nya aktier anmäls för registrering ska det även anmälas om teckningspriset innebär en ökning av aktiekapitalet.

Aktierna ska anmälas för registrering inom fem år från emissionsbeslutet om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i emissionsbeslutet. I annat fall förfaller emissionen.

Till registeranmälan ska fogas en försäkran från bolagets styrelseledamöter och disponenten om att bestämmelserna i denna lag har iakttagits vid emissionen. Till registeranmälan ska också fogas ett av bolagets revisorer utfärdat intyg över att denna lags bestämmelser om betalning av aktier har iakttagits. Om bolaget inte enligt lagen eller bolagsordningen är skyldigt att utse en revisor, ska en annan redogörelse över betalning av aktier bifogas.

Om en aktie har betalats med apportegendom ska det till registeranmälan dessutom fogas en revisors yttrande om den redogörelse som avses i 11 § 2 mom. samt om huruvida egendomen för bolaget var av sådant ekonomiskt värde som minst motsvarade betalningen.

14 §

Registreringens rättsverkningar

En ny aktie medför ägar rättigheter från och med registreringen, om inte en senare tidpunkt bestäms i emissionsbeslutet. Aktierna medför dock ägar rättigheter senast ett år efter registreringen.

Efter registreringen kan en aktieägare inte som grund för befrielse från en aktieteckning åberopa att ett villkor i samband med teckningen inte har uppfyllts.

15 §

Överlåtelse av egna aktier som innehas av bolaget

Vid emission av egna aktier som innehas av bolaget får en aktie inte överlåtas förrän den är till fullo betald. Aktiebrevet får inte överföras till förvärvaren före den nämnda tidpunkten.

Vederlagsfri emission

16 §

Beslutsinnehåll

Ett beslut om vederlagsfri emission ska innehålla uppgifter om det antal aktier som ska emitteras och om emissionen avser nya aktier eller aktier som bolaget innehar.

Om de aktier som emitteras vid en vederlagsfri emission medför en sådan besittningsrätt som avses i 5 § 1 mom. 2 punkten, ska även de uppgifter som avses i 5 § 1 mom. 2, 6 och 7 punkten nämnas i beslutet.

17 §

Registreringen och dess rättsverkningar

En vederlagsfri emission ska efter emissionsbeslutet utan dröjsmål anmälas för registrering.

Aktierna medför ägar rättigheter från och med registreringen, med undantag sådana

ägarrättigheter som avses i 16 §, om inte en senare tidpunkt anges i emissionsbeslutet.

18 §

Vederlagsfri emission till bolaget

Bolaget kan besluta om vederlagsfri emission till sig självt så att bestämmelserna om bolagets innehav av egna aktier tillämpas på de nya aktier som registreras vid emissionen. Bestämmelserna om riktad emission tillämpas inte på en sådan emission.

14 kap.

Optionsrätter och andra särskilda rättigheter

1 §

Optionsrätter och andra särskilda rättigheter

Om det från bolagets synpunkt finns välgående ekonomiska skäl, kan bolaget enligt vad som föreskrivs i detta kapitel emittera särskilda rättigheter som berättigar till att mot betalning få nya aktier eller egna aktier som innehas av bolaget. Rättsinnehavarna kan ha rätt att välja om de tecknar aktier (*optionsrätt*). Rättigheten kan också förenas med en förbindelse att teckna aktier.

Sådana rättigheter som avses i 1 mom. kan ges bolagets borgenärer så att de förenas med ett villkor om att borgenärens fordran ska kvittas mot aktiernas teckningspris.

2 §

Beslutsfattande

Beslut om emission av optionsrätter och andra sådana rättigheter som avses i 1 § fattas av bolagsstämman.

Bolagsstämman kan också genom sitt beslut ge styrelsen bemyndigande att helt eller delvis besluta om emission av optionsrätter och andra rättigheter som avses i 1 §. Då ska maximiantalet aktier som ska emitteras framgå av bolagsstämmans beslut. Bemyndigandet är i kraft ett år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i

beslutet. Ett nytt bemyndigande upphäver ett tidigare, om inte något annat beslutas.

Bolagsstämmans beslut enligt 1 eller 2 mom. ska fattas med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 §. I 6 kap. 18—22 § föreskrivs om kallelse till bolagsstämma samt om stämmohandlingar och framläggande och sändande av dessa.

3 §

Beslutsinnehåll

I ett beslut om emission av optionsrätter och andra rättigheter som avses i 1 § ska följande nämnas:

1) de aktier som varje optionsrätt eller annan rättighet enligt 1 § berättigar till och om emissionen avser nya aktier eller aktier som bolaget innehar,

2) det antal eller maximiantal optionsrätter eller andra rättigheter enligt 1 § som ska emitteras,

3) vem som har rätt att teckna eller få optionsrätter eller andra rättigheter enligt 1 §,

4) teckningspriserna eller andra vederlag samt tecknings- och betalningstiderna, om optionsrätter eller andra rättigheter enligt 1 § emitteras mot vederlag,

5) aktiernas teckningspriser, teckningstider och betalningstider,

6) motiveringen till att det finns ett välgående ekonomiskt skäl enligt 1 § 1 mom. för emitteringen av rättigheter, samt grunderna för hur teckningspriserna eller andra vederlag för rättigheterna samt teckningspriserna för aktierna bestäms, samt

7) bestämmelser om vilken ställning de rättigheter som emitteras får vid en aktieemission, vid emission av rättigheter som avses i detta kapitel med stöd av något annat beslut, vid utbetalning av bolagets medel enligt 11 kap. 1 § 1 mom., i samband med återförvärv av rättigheter som avses i detta kapitel till bolaget och i samband med ett bolagsfusion med ett annat bolag eller delning samt bestämmelser om behandling av inlösentvisiter vid domstol eller skiljeförfarande i samband med fusion eller delning, om betalning av lösenbelopp och övergång av rättigheter.

Om inte något annat föreskrivs i beslutet, ska dessutom bestämmelserna i 19 kap. 13 §

och 20 kap. 13 § tillämpas på en rättsinnehavares rätt till inlösen vid fusion och delning.

Om teckningspriset betalas för en optionsrätt eller någon annan rättighet som avses i 1 §, ska det avsättas till fonden för inbetalt fritt eget kapital, om det inte enligt beslutet ska tas upp i aktiekapitalet som en ökning eller i byggnadsfonden.

4 §

Aktieägarnas rätt till information

Aktieägarna ska informeras om ett beslut om emission av optionsrätter och andra rättigheter som avses i 1 § på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas, om styrelsen har fattat beslutet med stöd av ett bemyndigande.

5 §

Teckning av rättigheter

Teckning av optionsrätter och andra rättigheter som avses i 1 § ska ske bevisligen. Av teckningen ska tecknaren, det bolagsbeslut som teckningen baseras på samt de rättigheter som teckningen avser framgå.

6 §

Vederlag till bolaget

På betalning av ett eventuellt teckningspris eller annat vederlag till bolaget för optionsrätter och andra rättigheter som avses i 1 § ska tillämpas vad som i 13 kap. 9—11 § samt i 12 § 1 mom. föreskrivs om teckningsfordringar, betalning i pengar och apport samt om följderna av betalningsdröjsmål. Vad som i de nämnda bestämmelserna föreskrivs om emissionsbeslut gäller då beslut som avses i 3 §.

7 §

Emission av aktier

På emission av aktier tillämpas i övrigt vad som i 13 kap. 6 § och 8—15 § föreskrivs om emission mot vederlag. Vad som i de nämnda

bestämmelserna föreskrivs om aktieemissionsbeslut gäller då beslut som avses i 3 §.

Vid emission av aktier enligt detta kapitel tillämpas dock inte den tidsfrist för registrering av nya aktier som föreskrivs i 13 kap. 13 § 2 mom.

15 kap.

Ökning av aktiekapitalet

1 §

Olika sätt att öka aktiekapitalet

Aktiekapitalet kan ökas

1) genom att teckningspriset för aktier, optionsrätter eller andra särskilda rättigheter helt eller delvis tas upp i aktiekapitalet så som föreskrivs i 13 och 14 kap.,

2) genom att det till aktiekapitalet görs en överföring från det fria egna kapitalet eller byggnadsfonden (*fondförhöjning*), eller

3) genom att det i aktiekapitalet tas upp tillgångar som i andra fall än det som avses i 1 punkten investeras i bolaget på villkor att de tas upp i aktiekapitalet (*aktiekapitalinvestering*).

2 §

Fondförhöjning

Beslut om fondförhöjning fattas på bolagsstämman.

Genom bolagsstämmans beslut, där förhöjningens maximibelopp fastställs, kan också styrelsen bemyndigas att besluta om en fondförhöjning. Bemyndigandet ska anmälas för registrering utan obefogat dröjsmål, dock senast en månad efter beslutet. Ett bemyndigande är i kraft ett år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Ett nytt bemyndigande upphäver ett tidigare, om inte något annat beslutas.

Ett beslut om fondförhöjning ska innehålla uppgifter om förhöjningens belopp samt vilka tillgångar som används för förhöjningen. I 6 kap. 18—22 § föreskrivs om kallelse till bolagsstämma samt om stämmohandlingar och framläggande och sändande av dessa.

3 §

Aktiekapitalinvestering

Beslut om sådan ökning av aktiekapitalet som grundar sig på aktiekapitalinvestering fattas av styrelsen. I beslutet ska nämnas ökningens belopp samt den investering som ökningen baseras på.

Bestämmelserna i 13 kap. 9—11 § om teckningsfordran, betalning i pengar och apport ska tillämpas på betalningen av investeringen. Vad som i de nämnda paragraferna föreskrivs om aktieemissionsbeslut gäller då beslut om ökning av aktiekapitalet.

4 §

Registrering av en ökning samt dess rättsverknings

I 13 kap. 13 § föreskrivs om hur en ökning av aktiekapitalet anmäls för registrering när aktiekapitalet ökas med teckningspriset för nya aktier.

Annan ökning av aktiekapitalet ska anmälas för registrering utan dröjsmål efter att eventuell betalning har inkommit till bolaget och ökningsvillkoren också i övrigt har uppfyllts. Till registeranmälan ska fogas en försäkran från bolagets styrelseledamöter och disponenten om att bestämmelserna i denna lag har iakttagits vid ökningen av aktiekapitalet. I andra fall än vid fondförhöjning ska det till registeranmälan också fogas ett av bolagets revisorer utfärdat intyg över att denna lags bestämmelser om betalning av aktiekapital har iakttagits. Om bolaget inte enligt lag eller bolagsordningen är skyldigt att utse en revisor ska en annan redogörelse över betalning av aktiekapitalet bifogas.

Om ökningen har betalats med apportegendom ska det till registeranmälan dessutom fogas en revisors yttrande om en sådan redogörelse som avses i 13 kap. 11 § 2 mom. samt om huruvida egendomen var av sådant ekonomiskt värde för bolaget som minst motsvarade betalningen.

Aktiekapitalet har ökats när ökningen är registrerad. Efter registreringen kan den som betalat ökningen inte frånträda rättshandling-

en genom att åberopa att ett till den anslutet villkor inte har uppfyllts.

16 kap.

Kapitallån

1 §

Efterställt lån och övriga lånevillkor

Bolaget kan ta upp lån (*kapitallån*)

1) vars kapital och ränta under bolagets likvidation och konkurs får betalas endast med sämre företrädesrätt än alla övriga skulder,

2) vars kapital i övrigt får återbetalas och ränta betalas endast till den del beloppet av bolagets fria egna kapital och samtliga kapitallån vid betalningstidpunkten överskrider förlusten enligt bolagets balansräkning för den senast avslutade räkenskapsperioden eller enligt balansräkningen i ett nyare bokslut, samt

3) för vars återbetalning eller ränta bolaget eller dess dottersammanslutning inte får ställa säkerhet.

På återbetalning av kapitallån samt på räntebetalning och ställande av säkerhet i strid med 1 mom. tillämpas vad som i 11 kap. 4 § och 27 kap. 1 § föreskrivs om olaglig utbetalning.

Denna paragraf tillämpas inte i samband med det borgenärsskyddsförfarande som avses i 17 kap. 2 §, 19 kap. 6 §, 20 kap. 6 § och 21 kap. 4 §. Det belopp som tillkommer kapitallånen borgenärer får dock betalas eller säkerhet ställas först när den åtgärd som förutsätter borgenärsskyddsförfarande har registrerats. Med borgenärens samtycke kan ett kapitallån användas som betalning för en ökning av aktiekapitalet, omvandlas till inbetalt fritt eget kapital eller användas till täckning av bolagets förlust.

2 §

Andra bestämmelser

Avtal om kapitallån ska ingås skriftligen. En ändring av lånevillkoren och en säkerhet

som ställts är ogiltig, om den strider mot 1 § 1 mom.

Om räntan på ett kapitallån inte kan betalas, skjuts räntebetalningen upp så att den betalas enligt det första bokslut som ger möjlighet till detta.

Kapitallån har sinsemellan samma rätt till bolagets medel, om inte något annat har avtalats mellan bolaget och kapitallånens borgenärer.

Kapitallån ska tas upp som en särskild post i balansräkningen.

DEL V

MINSKNING AV AKTIEKAPITALET OCH EGNA AKTIER

17 kap.

Minskning av aktiekapitalet

1 §

Beslutsfattande

Bolagsstämman kan besluta om utbetalning av aktiekapital, om minskning av aktiekapitalet för avsättning till en fond som hänförs till det fria egna kapitalet samt om användning av aktiekapital till omedelbar täckning av förlust som inte kan täckas med fritt eget kapital (*förlusttäckning*). Aktiekapitalet får inte minskas så att det understiger det minimikapital som avses i 1 kap. 7 § 1 mom.

I beslutet ska nämnas det belopp eller maxibelopp med vilket aktiekapitalet minskas och för vilket av de ändamål som avses i 1 mom. minskningsbeloppet ska användas. I 6 kap. 18—22 § föreskrivs om kallelse till bolagsstämma samt om stämmohandlingar och framläggande och sändande av dessa.

I 18 kap. föreskrivs om beslutsfattandet vid förvärv och inlösen av egna aktier. I 19—22 kap. föreskrivs om beslutsfattandet och borgenärsskyddet i samband med fusion, delning, ändring av företagsformen och upplösning av bolaget.

2 §

Borgenärsskyddsförfarande

Borgenärer vilkas fordran på bolaget har uppkommit före en sådan kallelse som avses i 4 § har rätt att motsätta sig en minskning av aktiekapitalet. Sådan rätt har de dock inte, om minskningsbeloppet används till förlusttäckning eller om aktiekapitalet samtidigt ökas med minst minskningsbeloppet.

Om aktiekapitalet har minskats för att täcka en förlust, kan fritt eget kapital under tre år efter det att minskningen registrerats betalas ut till aktieägarna endast med iakttagande av borgenärsskyddsförfarandet. En borgenär har dock inte rätt att motsätta sig utbetalningen, om aktiekapitalet har ökat med minst minskningsbeloppet.

3 §

Registeranmälan och ansökan om kallelse

Om borgenärerna enligt 2 § 1 mom. har rätt att motsätta sig en minskning av aktiekapitalet, ska bolaget inom en månad efter minskningsbeslutet anmäla minskningen för registrering och hos registermyndigheten ansöka om sådan kallelse som avses i 4 §. I annat fall förfaller beslutet.

4 §

Kallelse på borgenärerna

Registermyndigheten ska, efter att ha fått en sådan ansökan som avses i 3 §, utfärda kallelse på bolagets i 2 § 1 mom. avsedda borgenärer. I kallelsen ska nämnas att de har rätt att motsätta sig minskningen genom att skriftligen anmäla detta till registermyndigheten senast den i kallelsen utsatta dagen. Registermyndigheten ska publicera kallelsen i den officiella tidningen senast tre månader före den utsatta dagen och registrera kallelsen på tjänstens vägnar.

Bolaget ska senast en månad före den utsatta dagen sända ett skriftligt meddelande om kallelsen till de borgenärer som avses i 2 § 1 mom. Ett intyg av en styrelseledamot eller disponenten om att meddelandena har sänts

ska ges in till registermyndigheten senast den utsatta dagen.

Registermyndigheten ska utan dröjsmål efter den utsatta dagen underrätta bolaget om inkomna anmälningar om att borgenärer motsätter sig ansökan.

5 §

Förutsättningar för registrering

Registermyndigheten ska registrera en minskning av aktiekapitalet, om ingen borgenär har motsatt sig minskningen eller om borgenärerna i enlighet med en domstols dom har fått betalning eller betryggande säkerhet för sina fordringar.

Om en borgenär har motsatt sig minskningen, förfaller minskningsbeslutet en månad efter den utsatta dagen. Registermyndigheten ska dock skjuta upp behandlingen av ärendet, om bolaget inom en månad från den utsatta dagen visar att det har väckt talan för fastställelse av att borgenären har fått betalning eller betryggande säkerhet för sin fordran, eller om bolaget och borgenären tillsammans ber om det.

Aktiekapitalet är minskat när minskningen har registrerats.

6 §

Annan registrering av minskning av aktiekapitalet

Bolaget ska inom en månad göra registeranmälan om ett sådant beslut om minskning av aktiekapitalet som borgenärerna enligt 2 § 1 mom. inte har rätt att motsätta sig. I annat fall förfaller beslutet. Aktiekapitalet är minskat då beslutet har registrerats.

En minskning av aktiekapitalet ska anmälas för registrering samtidigt som en ökning av aktiekapitalet enligt 2 § 1 mom.

7 §

Tillämpning av borgenärsskyddsförfarandet vid ändring av bolagsordningen

I bolagsordningen kan föreskrivas att bolagets eller aktieägarens borgenärer har rätt att

på det sätt som avses i 3—5 § motsätta sig en ändring av eller avvikelser från en bestämmelse i bolagsordningen som avses i bestämmelsen. Vad som i 3—5 § föreskrivs om minskning av aktiekapitalet, tillämpas då på ändringen av bolagsordningen eller avvikelser från bestämmelsen, med undantag av den tidsfrist på en månad som anges i 3 §.

18 kap.

Bolagets egna aktier*Allmänna bestämmelser*

1 §

Förvärv, inlösen och mottagande som pant

Bolaget kan enligt vad som föreskrivs i detta kapitel besluta

- 1) förvärva egna aktier (*förvärv*),
- 2) lösa in en aktie som övergår till någon annan med stöd av den inlösenklausul som avses i 2 kap. 5 §,
- 3) ta emot egna aktier som pant.

Om förvärv genomförs så att bolagets aktiekapital minskas, ska dessutom 17 kap. iakttas.

2 §

Begränsning av tillämpningsområdet

Vad som i detta kapitel föreskrivs om förvärv, inlösen och mottagande av egna aktier som pant ska inte tillämpas när bolaget

- 1) vid en fusion tar emot ett annat bolags tillgångar och skulder eller vid en delning får egna aktier i sin ägo eller som pant,
- 2) på auktion köper egna aktier som har utmätts för bolagets fordran, eller
- 3) vederlagsfritt får egna aktier.

3 §

Bolagets rätt att behålla, ogiltigförklara och avyttra aktier

Bolaget kan behålla, ogiltigförklara eller avyttra egna aktier som det har förvärvat, löst in eller fått på annat sätt.

I 6 § föreskrivs om ogiltigförklaring och i 13 kap. om vidareöverlåtelse. I 6 § 2 och 3 mom. föreskrivs om skyldigheten att avyttra eller ogiltigförklara egna aktier som har förvärvats eller lösts in i strid med denna lag.

Förvärv och inlösen av egna aktier

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.

Om bolaget förvärvar eller löser in sina egna aktier på annat sätt än i förhållande till aktieägarnas innehav ska det vid bedömningen av godtagbarheten av förvärvet och inlösen fästas särskilt avseende vid förhållandet mellan det vederlag som erbjuds och aktiens gängse pris.

Genom bolagsstämmans beslut, i vilket nämns maximiantalet aktier som ska förvärvas eller lösas in, bemyndigandets giltighetstid och vederlagets minimi- och maximibelopp, kan styrelsen också bemyndigas att besluta om ett förvärv eller en inlösen i dess helhet eller till vissa delar. Ett bemyndigande är i kraft ett år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Egna aktier kan med stöd av bemyndigandet förvärvas eller lösas in endast med fritt eget kapital.

I 6 kap. 18—22 § föreskrivs om kallelse till bolagsstämma samt om stämmohandlingar och framläggande och sändande av dessa. Om styrelsen föreslår att bolagsstämman ska besluta om riktat förvärv eller riktad inlösen eller att bolagsstämman ska bemyndiga styrelsen att förvärva aktier utan att utesluta styrelsens rätt att besluta om riktat förvärv, ska detta nämnas i stämmokallelsen.

5 §

Innehållet i förvärvs- och inlösenbeslut

I förvärvs- och inlösenbeslut ska nämnas
1) om villkoret gäller förvärv eller inlösen,

2) det antal eller maximiantal aktier som beslutet avser,

3) hos vem aktierna förvärvas eller löses in och vid behov i vilken ordning samt motiveringen till att det finns förutsättningar enligt 4 § 2 mom. för förvärvet eller inlösningen,

4) den tid inom vilken de förvärvade aktierna ska erbjudas bolaget eller den dag då inlösen genomförs,

5) det vederlag som ska betalas för aktierna och motiveringen till bestämmande av vederlaget samt, om vederlaget består av annan egendom än pengar, en utredning om egendomens värde,

6) betalningstiden för vederlaget, samt

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. Ogiltigförklaringen ska utan dröjsmål anmälas för registrering. Aktierna är ogiltiga när anmälan har registrerats.

Egna aktier som har förvärvats och lösts in i strid med denna lag ska avyttras utan obefogat dröjsmål, dock senast ett år efter förvärvet.

Om aktierna inte har avyttrats inom den tid som anges i 2 mom. ska de förklaras ogiltiga.

Mottagande som pant och teckning av egna aktier

7 §

Egna aktier som pant

Bolaget kan ta emot egna aktier som pant. Beslut om att ta emot egna aktier som pant fattas på samma sätt som beslut om förvärv av egna aktier.

På försäljning av egna aktier som utgör pant ska utöver 10 kap. i handelsbalken tillämpas vad som i 13 kap. föreskrivs om avyttring av egna aktier.

8 §

Teckning av egna aktier och moderbolagets aktier

Bolaget och dess dottersammanslutning får inte mot vederlag teckna aktier i bolaget. Om bolaget har tecknat egna aktier i samband med bildandet, anses aktierna ha tecknats av dem som undertecknat avtalet om bolagsbildning. Om bolaget har tecknat egna aktier vid en emission mot vederlag, anses bolagets styrelseledamöter och disponent ha tecknat aktierna. Om en dottersammanslutning har tecknat aktier i moderbolaget, anses aktierna ha tecknats av moderbolagets styrelseledamöter och disponent samt av dem som har motsvarande ställning i dottersammanslutningen. Tecknarna ansvarar solidariskt för betalningen av teckningspriset. Som tecknare betraktas dock inte den som visar att han motsatt sig teckningen eller inte känt till eller inte borde ha känt till teckningen.

Den som har tecknat bolagets aktier i sitt eget namn för bolagets eller dess dottersammanslutnings räkning anses ha tecknat aktierna för egen räkning.

I 13 kap. 18 § föreskrivs om bolagets rätt att delta i en vederlagsfri emission.

bolag) så att det överlåtande bolagets tillgångar och skulder övergår till det övertagande bolaget, varvid det överlåtande bolagets aktieägare som fusionsvederlag får aktier i det övertagande bolaget. Fusionsvederlaget får också bestå av pengar samt av annan egendom och åtaganden.

I fråga om ett annat aktiebolag som deltar i fusionen ska på fusionsplanen och godkännandet av den samt på borgenärsskyddet och den rätt att kräva inlösen som tillkommer det överlåtande bolagets aktieägare och innehavare av optionsrätter samt på betalning av lösenbelopp tillämpas vad som föreskrivs i 16 kap.

Om ett andelslag äger samtliga aktier i ett bostadsaktiebolag, kan bostadsaktiebolaget fusioneras med andelslaget enligt vad som föreskrivs i 16 kap. 2 § i lagen om andelslag (1488/2001) om ett aktiebolags fusion med ett andelslag. Om en bostadsrättsförening äger samtliga aktier i ett bostadsaktiebolag kan bostadsaktiebolaget fusioneras med bostadsrättsföreningen enligt vad som föreskrivs i detta kapitel och i 81 § i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

2 §

Olika sätt att verkställa en fusion

En fusion kan verkställas så att

1) ett eller flera överlåtande bolag fusioneras med ett övertagande bolag (*absorptionsfusion*), eller så att

2) minst två överlåtande bolag fusioneras och tillsammans bildar ett övertagande bolag (*kombinationsfusion*).

Med *dotterbolagsfusion* avses en absorptionsfusion där de i fusionen deltagande bolagen äger samtliga aktier samt eventuella optionsrätter och andra till aktier berättigande rättigheter i det överlåtande bolaget.

Med *trepartsfusion* avses en absorptionsfusion där en annan part än det övertagande bolaget ger fusionsvederlag.

Med *i fusionen deltagande bolag* avses i detta kapitel överlåtande bolag och övertagande bolag.

DEL VI

**ÄNDRING AV BOLAGSTRUKTUR
OCH UPPLÖSNING AV BOLAG**

19 kap.

Fusion*Definition av begreppet fusion och olika sätt att verkställa en fusion*

1 §

Fusion

Ett bostadsaktiebolag (*överlåtande bolag*) kan fusioneras med ett annat bostadsaktiebolag eller ett annat aktiebolag (*övertagande*

Fusionsplan och revisors yttrande

3 §

Fusionsplan

De i fusionen deltagande bolagens styrelser ska upprätta en skriftlig fusionsplan som dateras och undertecknas. Vid en trepartsfusion ska fusionsplanen undertecknas också av den som ger fusionsvederlag.

Fusionsplanen ska uppta

1) firmor, företags- och organisationsnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter och hemorter för de i fusionen deltagande bolagen och en eventuell tredje part som ger fusionsvederlag,

2) en utredning om orsakerna till fusionen,

3) vid en absorptionsfusion förslag till eventuella ändringar i det övertagande bolags bolagsordning samt vid en kombinationsfusion förslag till bolagsordning för det nybildade bolaget och till förfarandet vid val av verksamhetsorgan för det nybildade bolaget,

4) vid en absorptionsfusion förslag till det antal aktier som eventuellt ska ges som vederlag och till givande av nya eller egna aktier som innehas av bolaget samt vid en kombinationsfusion förslag till antalet aktier i det övertagande bolaget,

5) förslag till grunderna för uppkomsten av skyldigheten att betala bolagsvederlag i fråga om aktier som ges som fusionsvederlag,

6) förslag till grunderna för uppkomsten av den besittningsrätt som de aktier som ges som fusionsvederlag medför,

7) förslag till eventuellt annat fusionsvederlag och, om vederlaget består av optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier, de villkor som enligt 14 kap. 3 § är förenade med dessa,

8) förslag till fördelning av fusionsvederlaget, tidpunkten för överlämnande av vederlaget och andra villkor för givande av vederlag samt utredning om grunderna för dessa,

9) utredning om eller förslag till de rättigheter som vid fusionen tillkommer innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier i det överlåtande bolaget,

10) vid en absorptionsfusion förslag till en eventuell ökning av det övertagande bolagets aktiekapital samt vid en kombinationsfusion förslag till det övertagande bolagets aktiekapital,

11) utredning om det överlåtande bolagets tillgångar, skulder och eget kapital, om de omständigheter som påverkar värderingen av dessa, om den inverkan som fusionen planeras få på det övertagande bolagets balansräkning och om de bokföringsmetoder som ska tillämpas på fusionen,

12) utredning om sådana behov av underhåll av det i fusionen deltagande bolagets byggnader och fastigheter under de följande fem åren efter undertecknandet av fusionsplanen som har en väsentlig inverkan på användningen av de lokaler och utrymmen som en aktieägare besitter, på bolagsvederlaget eller på andra kostnader för användningen av lokalerna och utrymmena,

13) förslag som avser de i fusionen deltagande bolagens rätt att besluta om sådana arrangemang utöver sedvanlig verksamhet som påverkar deras egna kapital eller antal aktier,

14) utredning om sådana kapitallån beträffande vilka borgenärerna i enlighet med 6 § kan motsätta sig fusionen,

15) utredning om det antal aktier som det överlåtande bolaget och dess dottersammanslutningar äger i det övertagande bolaget och dess moderbolag samt om det antal aktier som de i fusionen deltagande bolagen äger i det överlåtande bolaget,

16) utredning om sådana företagsinteckningar i de i fusionen deltagande bolagens egendom som avses i företagsinteckningslagen (634/1984),

17) utredning om eller förslag till särskilda förmåner och rättigheter för de i fusionen deltagande bolagens styrelseledamöter, disponenter, revisorer, verksamhetsgranskare och revisorer som ger yttrande om fusionsplanen,

18) förslag till den planerade registreringstidpunkten för verkställandet av fusionen, samt

19) förslag till eventuella andra fusionsvillkor.

På en dotterbolagsfusion tillämpas inte 2 mom. 4—10, 12 och 13 punkten.

4 §

Revisors yttrande

Styrelserna för de bolag som deltar i fusionen ska utse en eller flera revisorer med uppgift att ge varje bolag som deltar i fusionen ett yttrande om fusionsplanen. I yttrandet ska bedömas om fusionsplanen ger riktiga och tillräckliga uppgifter om grunderna för bestämmande av vederlaget samt om fördelningen av vederlaget. I yttrandet till det övertagande bolaget ska det dessutom nämnas om fusionen kan äventyra betalningen av bolagets skulder.

Om samtliga i fusionen deltagande bolags aktieägare ger sitt samtycke eller om det är fråga om en dotterbolagsfusion räcker det med ett yttrande om huruvida fusionen kan äventyra betalningen av det övertagande bolagets skulder.

Registrering av fusionsplanen och kallelse på borgenärerna

5 §

Registrering av fusionsplanen

Fusionsplanen ska anmälas för registrering inom en månad från undertecknandet av planen. Till anmälan ska fogas ett sådant yttrande som avses i 4 §.

Anmälan ska göras gemensamt av de bolag som deltar i fusionen. Anmälan om en dotterbolagsfusion ska göras av moderbolaget.

Fusionen förfaller om anmälan inte görs inom föreskriven tid eller om registrering vägras.

6 §

Kallelse på borgenärerna

De borgenärer vilkas fordran på det överlåtande bolaget har uppkommit före registreringen av fusionsplanen har rätt att motsätta sig fusionen. Sådan rätt har även de borgenä-

rer vilkas fordran får indrivivas utan dom eller beslut på det sätt som föreskrivs i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007) och vilkas fordran har uppkommit senast den dag som avses i 2 mom.

Registermyndigheten ska på ansökan av det överlåtande bolaget utfärda en kallelse på de borgenärer som avses i 1 mom., i vilken nämns deras rätt att motsätta sig fusionen med ett skriftligt meddelande till registermyndigheten senast den dag som nämns i kallelsen. Ansökan om kallelse ska göras inom fyra månader från registreringen av fusionsplanen. I annat fall förfaller fusionen. Registermyndigheten ska publicera kallelsen i den officiella tidningen senast tre månader före den utsatta dagen och registrera kallelsen på tjänstens vägnar.

På ansökan av det övertagande bolaget ska kallelse utfärdas också på det övertagande bolagets borgenärer, om fusionen enligt ett sådant yttrande av en revisor som avses i 4 § kan äventyra betalningen av det övertagande bolagets skulder. På det övertagande bolagets borgenärer tillämpas i så fall vad som i detta kapitel föreskrivs om det överlåtande bolagets borgenärer.

7 §

Bolagets skriftliga meddelande till borgenärerna

Bolaget ska senast en månad före den utsatta dagen sända ett skriftligt meddelande om kallelsen till de sina kända borgenärer som avses i 6 § 1 mom. vilkas fordran har uppkommit före registreringen av fusionsplanen. Om det överlåtande bolagets innehavare av optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier i enlighet med 13 § kräver inlösen, ska borgenärerna underrättas om de rättigheter som kravet avser. Meddelandet kan sändas först efter den bolagsstämma som beslutat om fusionen. Om samtliga innehavare av bolagets optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier har meddelat att de avstår från sin inlösenrätt eller om de inte annars har rätt till inlösen, kan meddelandet dock sändas tidigare.

8 §

Företagssanering

Ett saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering (47/1993) ersätter en sådan kallelse som avses i 6 §. En borgenär har inte enligt denna lag rätt att motsätta sig fusion, om alla bolag som deltar i fusionen hör till samma koncern och ett saneringsprogram för dem fastställs samtidigt.

Fusionsplanen och dess bilagor ska bifogas förslaget till saneringsprogram.

Fusionsbeslut

9 §

Behöriga organ och beslutstidpunkt

I det överlåtande bostadsaktiebolaget beslutar bolagsstämman om fusionen. Om beslutsfattandet föreskrivs i 6 kap. 37 §. Det överlåtande bolagets styrelse kan dock besluta om en dotterbolagsfusion.

I ett övertagande bostadsaktiebolag ska bolagsstämman fatta beslut om fusionen med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 §.

Den bolagsstämma som beslutar om fusionen ska hållas inom fyra månader från registreringen av fusionsplanen. I annat fall förfaller fusionen. Bolagsstämman ska dock hållas senast en månad före den i 6 § angivna dagen, om inte eventuella innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier har avstått från sin rätt att kräva inlösen.

10 §

Information till innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier

Det överlåtande bostadsaktiebolaget ska tidigast två månader och senast två veckor före bolagsstämman rikta information om inlösenrätt enligt 13 § till de innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier vilka har rätt att kräva inlösen och vilkas adress är känd för bolaget. Om

bolaget inte känner till alla lösningsberättigades adress ska ett meddelande om saken inom samma tid också publiceras i den officiella tidningen.

11 §

Framläggande och sändande av handlingar

Följande handlingar ska i minst två veckors tid före den bolagsstämma som beslutar om fusionen hållas tillgängliga för aktieägarna på den plats som anges i kallelsen till bolagsstämma, utan dröjsmål sändas till de aktieägare som ber om det samt läggas fram på bolagsstämman:

- 1) fusionsplanen,
- 2) varje i fusionen deltagande bolags bokslut, verksamhetsberättelser och revisionsberättelser för de tre senast avslutade räkenskapsperioderna,
- 3) de beslut om utbetalningar av medel som varje i fusionen deltagande bolag eventuellt har fattat efter bolagets senaste räkenskapsperiod,
- 4) styrelsens redogörelse för händelser som efter det senaste bokslutet väsentligt har påverkat bolagets ställning, samt
- 5) ett sådant yttrande om fusionsplanen som avses i 4 §.

Vid en trepartsfusion ska de i 6 kap. 22 § 2 mom. nämnda handlingarna om en part som ger fusionsvederlag hållas framlagda.

12 §

Rättsverkningarna av fusionsbeslut

Det överlåtande bolagets fusionsbeslut ersätter sådan teckning som gäller fusionsvederlag till det överlåtande bolagets aktieägare och innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier samt sådana andra åtgärder som ger rätt till fusionsvederlag. Vid en kombinationsfusion ersätter fusionsplanen också det övertagande bolagets avtal om bolagsbildning.

Fusionen förfaller om inte samtliga i fusionen deltagande bolag godkänner den i enlighet med den ursprungliga fusionsplanen. Registeranmälan ska omedelbart göras om ett

beslut som innebär att fusionen förkastas eller om att fusionen förfallit.

Inlösen av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier

13 §

Inlösen

Innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier kan kräva inlösen av dessa på den bolagsstämma som beslutar om fusionen eller genom att bevisligen före bolagsstämman framställa sitt lösningsanspråk till det överlåtande bolaget. Före fusionsbeslutet ska bolagsstämman underrättas om hur många rättigheter som krävs bli inlösta.

Om någon överenskommelse om inlösenrätten när det gäller optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier eller om inlösenvillkoren inte nås med det övertagande bolaget, ska ärendet överlämnas till domstol eller skiljemän för avgörande på det sätt som anges i villkoren för optionsrätten. En rättsinnehavare ska inleda ärendet senast en månad efter bolagsstämman. Efter att ärendet inletts har rättsinnehavaren rätt endast till lösenbeloppet. Om det senare under förfarandet fastställs att rättsinnehavaren inte har rätt till inlösen, har denne rätt till fusionsvederlag i enlighet med fusionsplanen. Om fusionen förfaller leder detta till att också inlösenförfarandet förfaller.

Lösenbeloppet är det gängse pris optionsrätten eller en annan särskild rättighet som berättigar till aktier betingar omedelbart före inlösenbeslutet. När lösenbeloppet fastställs beaktas inte den negativa effekt som fusionen eventuellt har på värdet av det överlåtande bolagets optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier. På lösenbeloppet ska för tiden från fusionsbeslutet till betalningen av lösenbeloppet betalas en årlig ränta som svarar mot den i 12 § i räntelagen avsedda referensränta som gäller vid tidpunkten i fråga.

Lösenbeloppet ska betalas inom en månad från det att domen vunnit laga kraft, dock inte förrän verkställandet av fusionen har registrerats.

Det övertagande bolaget svarar för betalningen av lösenbeloppet. Det överlåtande bolaget ska utan dröjsmål underrätta det övertagande bolaget om lösningsanspråk.

Verkställande av fusion och rättsverkningar

14 §

Anmälan om verkställande av fusion

De bolag som deltar i fusionen ska inom sex månader från fusionsbeslutet till registermyndigheten göra anmälan om verkställande av fusionen. I annat fall förfaller fusionen. Till anmälan ska följande fogas:

1) de i fusionen deltagande bolagens styrelseledamöters och disponenters försäkran om att denna lag har iakttagits vid fusionen,

2) en revisors intyg om att det övertagande bolaget har fått fullt vederlag för det belopp som tagits upp i dess eget kapital samt revisorns yttrande om den utredning som ska ingå i fusionsplanen enligt 3 § 2 mom. 11 punkten,

3) en styrelseledamots eller disponentens intyg om att sådana meddelanden som avses i 7 § har sänts, och

4) de i fusionen deltagande bolagens beslut om fusionen.

Vid en dotterbolagsfusion svarar moderbolaget för att anmälan görs. Med avvikelse från vad som föreskrivs i 1 mom. räcker det att till anmälan fogas moderbolagets styrelseledamots eller disponents försäkran om att denna lag har iakttagits vid fusionen samt ett intyg om att sådana meddelanden som avses i 7 § har sänts och fusionsbeslutet.

15 §

Förutsättningar för registrering

Registermyndigheten ska registrera fusionen, om ingen borgenär har motsatt sig den eller om borgenärerna enligt en domstols dom har fått betalning eller betryggande säkerhet för sina fordringar.

Om en borgenär har motsatt sig fusionen, ska registermyndigheten utan dröjsmål informera bolaget. Fusionen förfaller då en månad efter den utsatta dagen. Registermyndigheten

digheten ska dock skjuta upp behandlingen av ärendet, om bolaget inom en månad från den utsatta dagen visar att det har väckt talan för fastställelse av att borgenären har fått betalning eller betryggande säkerhet för sin fordran, eller om bolaget och borgenären tillsammans begär att behandlingen av ärendet ska skjutas upp.

Fusionen kan verkställas trots att det överlåtande bolaget har försatts i likvidation, under förutsättning att bolagets tillgångar inte har börjat skiftas mellan aktieägarna så som avses i 22 kap. 15 §.

Om företagsinteckning enligt företagsinteckningslagen har fastställts i flera än ett av de i fusionen deltagande bolagens egendom, får fusionen inte registreras, om inte bolagens och inteckningshavarnas avtal om reglering av inteckningarnas företrädesrätt samtidigt registreras på ansökan.

16 §

Fusionens rättsverkningar

Det överlåtande bolagets tillgångar och skulder övergår utan likvidationsförfarande till det övertagande bolaget när verkställandet av fusionen har registrerats. Samtidigt upplöses det överlåtande bolaget, och vid en kombinationsfusion uppkommer det övertagande bolaget.

Det överlåtande bolagets tillgångar och skulder får inte tas upp i det övertagande bolagets balansräkning till ett högre ekonomiskt värde än de har för det övertagande bolaget. I samband med en fusion får ett åtagande att utföra arbete eller tillhandahålla en tjänst inte tas upp i balansräkningen.

När verkställandet av fusionen registreras får det överlåtande bolagets aktieägare samt innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier rätt till fusionsvederlag i enlighet med fusionsplanen. De nya aktier som ges som fusionsvederlag medför ägar rättigheter från och med registreringen, om inte en senare tidpunkt bestäms i fusionsplanen. Aktierna medför dock ägar rättigheter senast ett år efter registreringen. Sådana aktier i det överlåtande bolaget som ägs av det övertagande eller det överlä-

tande bolaget medför inte rätt till fusionsvederlag.

Om en förutsättning för att få fusionsvederlag är att mottagaren vidtar särskilda åtgärder, såsom att visa upp ett aktiebrev, och om vederlaget inte har krävts på detta sätt inom tio år från registreringen av verkställigheten av fusionen, kan det övertagande bolagets stämma besluta att rätten till fusionsvederlag och de på detta baserade rättigheterna är förverkade. Det förverkade vederlaget tillfaller det övertagande bolaget.

17 §

Slutredovisning

Det överlåtande bolagets styrelse och disponent ska så snart som möjligt efter det att fusionen verkställts upprätta ett bokslut och en verksamhetsberättelse över den tid för vilken något bokslut inte har lagts fram på bolagsstämman (*slutredovisning*). Om bolaget enligt lag eller bolagsordningen är skyldigt att välja en revisor, ska slutredovisningen överlämnas till bolagets revisorer, som inom en månad ska ge en revisionsberättelse om den.

Styrelsen ska efter de åtgärder som avses i 1 mom. utan dröjsmål kalla aktieägarna till en aktieägarstämma för att fastställa slutredovisningen. På stämman tillämpas vad som föreskrivs om bolagsstämma.

Slutredovisningen ska utan dröjsmål anmälas för registrering.

18 §

Fusionens återgång

Fusionen återgår trots att den har registrerats, om fusionsbeslutet har ogiltigförklarats genom en dom som vunnit laga kraft. Det överlåtande bolaget och det övertagande bolaget ansvarar solidariskt för det övertagande bolagets förpliktelser som har uppkommit efter registreringen av fusionen men före registreringen av domen.

Bestämmelser som tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag

19 §

Gränsöverskridande fusioner

På ömsesidiga fastighetsaktiebolag som avses i 28 kap. 2 § tillämpas utöver bestämmelserna i detta kapitel vad som bestäms om gränsöverskridande fusioner i 16 kap. 19—28 § i aktiebolagslagen.

20 kap.

Delning

Definition av begreppet delning och olika sätt att verkställa en delning

1 §

Delning

Ett bostadsaktiebolag (*ursprungligt bolag*) kan delas så att dess tillgångar och skulder helt eller delvis övergår till ett eller flera bostadsaktiebolag eller ett annat aktiebolag (*övertagande bolag*), varvid det ursprungliga bolagets aktieägare som delningsvederlag får aktier i det övertagande bolaget. Delningsvederlaget får också bestå av pengar samt av annan egendom och åtaganden.

När ett annat aktiebolag är övertagande bolag tillämpas i fråga om delningsplanen och godkännandet av den samt borgenärsskyddet bestämmelserna i 17 kap. i lagen om aktiebolag.

2 §

Olika sätt att verkställa en delning

En delning kan verkställas så att

1) det ursprungliga bolagets alla tillgångar och skulder övergår till två eller flera övertagande bolag, varvid det ursprungliga bolaget upplöses (*total delning*), eller så att

2) en del av det ursprungliga bolagets tillgångar och skulder övergår till ett eller flera övertagande bolag (*partiell delning*).

Med *delning genom överlåtelse till ett verksamt bolag* avses en delning där det övertagande bolaget har bildats innan delningen verkställs, och med *delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag* avses en delning där det övertagande bolaget bildas i samband med delningen. Ett bolag kan samtidigt delas genom överlåtelse till såväl ett verksamt som ett nybildat bolag.

Med *i delningen deltagande bolag* avses i detta kapitel ursprungliga bolag och övertagande bolag.

Delningsplan och revisors yttrande

3 §

Delningsplan

De i delningen deltagande bolagens styrelser ska upprätta en skriftlig delningsplan som ska dateras och undertecknas.

Delningsplanen ska uppta

1) firmor, företags- och organisationsnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter och hemorter för de i delningen deltagande bolagen,

2) en utredning om orsakerna till delningen,

3) vid en delning genom överlåtelse till ett verksamt bolag ett förslag till eventuella ändringar i det övertagande bolagets bolagsordning samt vid en delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag förslag till bolagsordning för det nybildade bolaget och till förfarandet vid val av verksamhetsorgan för det nybildade bolaget,

4) vid en delning genom överlåtelse till ett verksamt bolag ett förslag till det antal aktier som eventuellt ska ges som delningsvederlag och till givande av nya eller egna aktier som innehas av bolaget samt vid en delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag förslag till antalet aktier av olika slag i det övertagande bolaget,

5) förslag till grunderna för uppkomsten av bolagsvederlag i fråga om aktier som ges som delningsvederlag, samt

6) förslag till grunderna för uppkomsten av den besittningsrätt som de aktier som ges som delningsvederlag medför,

7) förslag till eventuellt annat delningsvederlag och, om vederlaget består av optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier, de villkor som enligt 14 kap. 3 § är förenade med dessa,

8) förslag till fördelning av delningsvederlag, tidpunkten för överlämnande av vederlaget och andra villkor för givande av vederlag samt utredning om grunderna för dessa,

9) utredning om eller förslag till de rättigheter som vid delningen tillkommer innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier i det ursprungliga bolaget,

10) vid en delning genom överlåtelse till ett verksamt bolag ett förslag till eventuell ökning av det övertagande bolagets aktiekapital samt vid en delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag ett förslag till det övertagande bolagets aktiekapital,

11) utredning om det ursprungliga bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt om de omständigheter som påverkar värderingen av dessa, förslag till fördelning av det ursprungliga bolagets tillgångar och skulder mellan de i delningen deltagande bolagen samt förslag om den inverkan som delningen planeras få på det övertagande bolagets balansräkning och om de bokföringsmetoder som ska tillämpas på delningen,

12) utredning om sådana behov av underhåll av det ursprungliga bolagets byggnader och fastigheter under de följande fem åren efter undertecknandet av delningsplanen som har en väsentlig inverkan på användningen av de lokaler och utrymmen som en aktieägare besitter, på bolagsvederlaget eller på andra kostnader för användningen av lokalerna och utrymmena,

13) förslag till minskning av aktiekapitalet så att medel kan betalas ut till det övertagande bolaget eller till aktieägarna eller överförs till en fond som hänförs till det fria egna kapitalet eller användas till omedelbar täckning av förlust som inte kan täckas med fritt eget kapital,

14) förslag som avser de i delningen deltagande bolagens rätt att besluta om sådana arrangemang utöver sedvanlig verksamhet som påverkar deras egna kapital eller antal aktier,

15) utredning om sådana kapitallån beträffande vilka borgenärerna i enlighet med 6 § kan motsätta sig delningen,

16) utredning om det antal aktier som det ursprungliga bolaget och dess dottersammanslutningar äger i det övertagande bolaget och dess moderbolag samt om det antal aktier som de i delningen deltagande bolagen äger i det ursprungliga bolaget,

17) utredning om sådana företagsinteckningar i de i delningen deltagande bolagens egendom som avses i företagsinteckningslagen,

18) utredning om eller förslag till särskilda förmåner och rättigheter för de i delningen deltagande bolagens styrelseledamöter, disponenter samt revisorer och revisorer som ger yttrande om delningsplanen,

19) förslag till den planerade registreringstidpunkten för verkställandet av delningen, samt

20) förslag till eventuella andra delningsvillkor.

4 §

Revisors yttrande

De i delningen deltagande bolagens styrelser ska utse en eller flera revisorer med uppgift att ge varje i delningen deltagande bolag ett yttrande om delningsplanen. I yttrandet ska bedömas om delningsplanen ger riktiga och tillräckliga uppgifter om grunderna för bestämmande av delningsvederlaget samt om fördelningen av vederlaget. I yttrandet till det övertagande bolaget ska dessutom nämnas om delningen kan äventyra betalningen av bolagets skulder.

Om samtliga i delningen deltagande bolags aktieägare ger sitt samtycke räcker det med ett yttrande om huruvida delningen kan äventyra betalningen av det övertagande bolagets skulder.

Registrering av delningsplanen och kallelse på borgenärerna

5 §

Registrering av delningsplanen

Delningsplanen ska anmälas för registrering inom en månad från undertecknandet av planen. Till anmälan ska fogas ett sådant yttrande som avses i 4 §.

Anmälan ska göras gemensamt av de bolag som deltar i delningen.

Delningen förfaller om anmälan inte görs inom föreskriven tid eller om registrering vägras.

6 §

Kallelse på borgenärerna

De borgenärer vilkas fordran på det ursprungliga bolaget har uppkommit före registreringen av delningsplanen har rätt att motsätta sig delningen. Sådan rätt har även de borgenärer vilkas fordran får indrivnas utan dom eller beslut på det sätt som föreskrivs i lagen om verkställighet av skatter och avgifter och vilkas fordran har uppkommit senast den dag som avses i 2 mom.

Registermyndigheten ska på ansökan av det ursprungliga bolaget utfärda en kallelse på de borgenärer som avses i 1 mom., i vilken nämns deras rätt att motsätta sig delningen med ett skriftligt meddelande till registermyndigheten senast den dag som nämns i kallelsen. Ansökan om kallelse ska göras inom fyra månader från registreringen av delningsplanen. I annat fall förfaller delningen. Registermyndigheten ska publicera kallelsen i den officiella tidningen senast tre månader före den utsatta dagen och registrera kallelsen på tjänstens vägnar.

På ansökan av det övertagande bolaget ska kallelse utfärdas också på det övertagande bolagets borgenärer, om delningen enligt det yttrande av en revisor som avses i 4 § kan äventyra betalningen av det övertagande bolagets skulder. På det övertagande bolagets borgenärer tillämpas i så fall vad som i detta kapitel föreskrivs om det ursprungliga bolagets borgenärer.

7 §

Bolagets skriftliga meddelande till borgenärerna

Bolaget ska senast en månad före den föreskrivna dagen sända ett skriftligt meddelande om kallelsen till de av sina kända borgenärer som avses i 6 § 1 mom. och vilkas fordringar har uppkommit före registreringen av delningsplanen. Om en innehavare av optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier i det ursprungliga bolaget har krävt inlösen i enlighet med 13 §, ska borgenärerna underrättas om det antal rättigheter som kravet avser. Meddelandet kan sändas först efter den bolagsstämma som beslutat om delningen. Om samtliga innehavare av bolagets optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier har meddelat att de avstår från sin inlösenrätt eller om de inte annars har rätt till inlösen, kan meddelandet dock sändas tidigare.

8 §

Företagssanering

Ett saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering ersätter en sådan kallelse som avses i 6 §. En borgenär har inte enligt denna lag rätt att motsätta sig delning, om alla bolag som deltar i delningen hör till samma koncern och ett saneringsprogram för dem fastställs samtidigt.

Delningsplanen med bilagor ska bifogas förslaget till saneringsprogram.

Delningsbeslut

9 §

Behöriga organ och beslutstidpunkt

I det ursprungliga bostadsaktiebolaget beslutar bolagsstämman om delningen. För godkännandet av delningsplanen krävs stämmans enhälliga beslut och de övriga aktieägarnas samtycke så som föreskrivs i 6 kap. 37 §.

I det övertagande bostadsaktiebolaget ska bolagsstämman fatta beslut om delningen

med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 §.

Den bolagsstämma som beslutar om delningen ska hållas inom fyra månader från registreringen av delningsplanen. I annat fall förfaller delningen. Bolagsstämman ska dock hållas senast en månad före den i 6 § angivna dagen, om inte bolagets samtliga eventuella innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier har avstått från sin rätt att kräva inlösen.

10 §

Information till innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier

Det ursprungliga bolaget ska tidigast två månader och, om inte längre tid föreskrivs i bolagsordningen, senast två veckor före bolagsstämman rikta information om inlösenrätt enligt 13 § till de innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier vilka har rätt att kräva inlösen och vilkas adress är känd för bolaget. Om bolaget inte känner till alla lösningsberättigades adress, ska ett meddelande om saken inom samma tid också publiceras i den officiella tidningen.

11 §

Framläggande och sändande av handlingar

Följande handlingar ska i minst två veckors tid före den bolagsstämma som beslutar om delningen hållas tillgängliga för det övertagande bostadsaktiebolagets aktieägare på den plats som anges i kallelsen till bolagsstämma, utan dröjsmål sändas till de aktieägare som ber om det samt läggas fram på bolagsstämman:

- 1) delningsplanen,
- 2) varje i delningen deltagande bolags bokslut, verksamhetsberättelser och revisionsberättelser för de tre senast avslutade räkenskapsperioderna,
- 3) de beslut om utbetalningar av medel som varje i delningen deltagande bolag eventuellt har fattat efter bolagets senaste räkenskapsperiod,

4) styrelsens redogörelse för händelser som efter det senaste bokslutet väsentligt har påverkat bolagets ställning, samt

5) ett sådant yttrande om delningsplanen som avses i 4 §.

12 §

Rättsverkningarna av delningsbeslut

Det ursprungliga bolagets delningsbeslut ersätter sådan teckning som gäller delningsvederlag till det ursprungliga bolagets aktieägare och innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier samt sådana andra åtgärder som ger rätt till delningsvederlag. Vid en delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag ersätter delningsplanen också det övertagande bolagets avtal om bolagsbildning.

Delningen förfaller om inte samtliga i delningen deltagande bolag godkänner den i enlighet med den ursprungliga delningsplanen. Registeranmälan ska omedelbart göras om ett beslut som innebär att delningen förkastas eller om att delningen förfallit.

Inlösen av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier

13 §

Inlösen

Innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier kan kräva inlösen av dessa på den bolagsstämma som beslutar om delningen eller genom att bevisligen före bolagsstämman framställa sitt lösningsanspråk till det ursprungliga bolaget. Före delningsbeslutet ska bolagsstämman underrättas om hur många rättigheter som krävs bli inlösta.

Om någon överenskommelse om inlösenrätten när det gäller optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier eller om inlösenvillkoren inte nås med det övertagande bolaget, ska ärendet överlämnas till domstol eller skiljemän för avgörande på det sätt som anges i villkoren för optionsrätten. En rättsinnehavare ska inleda ärendet senast en månad efter bolagsstämman. En in-

nehavare av en optionsrätt eller någon annan särskild rättighet som berättigar till aktier har efter att ärendet inletts rätt endast till inlösenbeloppet. Om det senare under inlösenförfarandet fastställs att en innehavare av en optionsrätt eller någon annan särskild rättighet som berättigar till aktier inte har rätt till inlösen, har denne rätt till vederlag i enlighet med delningsplanen. Om delningen förfaller leder detta till att också inlösenförfarandet förfaller.

Lösenbeloppet för en optionsrätt och en annan särskild rättighet som berättigar till aktier är dess gängse pris före delningsbeslutet. När lösenbeloppet fastställs beaktas inte den negativa effekt som delningen eventuellt har på värdet av det ursprungliga bolagets aktier, optionsrätter eller andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier. På lösenbeloppet ska för tiden från delningsbeslutet till betalningen av lösenbeloppet betalas en årlig ränta som svarar mot den i 12 § i räntelagen avsedda referensränta som gäller vid tidpunkten i fråga.

Lösenbeloppet ska betalas inom en månad från det att domen vunnit laga kraft, dock inte förrän verkställandet av delningen har registrerats.

De bolag som deltar i delningen svarar solidariskt för lösenbeloppet för optionsrätterna och de övriga särskilda rättigheter som berättigar till aktier. Det ursprungliga bolaget ska utan dröjsmål underrätta det bolag som ansvarar för betalningen av lösenbeloppet om lösningsanspråk.

Verkställande av delning och rättsverkningar

14 §

Anmälan om verkställande av delning

De bolag som deltar i en delning ska inom sex månader från delningsbeslutet till registermyndigheten göra anmälan om verkställande av delningen. I annat fall förfaller delningen. Till anmälan ska följande fogas:

- 1) de i delningen deltagande bolagens styrelseledamöters och disponenters försäkran om att denna lag har iakttagits vid delningen,
- 2) en revisors intyg om att det övertagande bolaget har fått fullt vederlag för det belopp

som har tagits upp i dess eget kapital samt revisorns yttrande om den utredning som ska ingå i delningsplanen enligt 3 § 2 mom. 11 punkten,

3) en styrelseledamots eller disponentens intyg om att sådana meddelanden som avses i 7 § har sänts, samt

4) de i delningen deltagande bolagens beslut om delningen.

15 §

Förutsättningar för registrering

Registermyndigheten ska registrera delningen, om ingen borgenär har motsatt sig den eller om borgenärerna enligt en domstols dom har fått betalning eller betryggande säkerhet för sina fordringar.

Om en borgenär har motsatt sig delningen, ska registermyndigheten utan dröjsmål informera bolaget. Delningen förfaller då en månad efter den utsatta dagen. Registermyndigheten ska dock skjuta upp behandlingen av ärendet, om bolaget inom en månad från den utsatta dagen visar att det har väckt talan för fastställelse av att borgenären har fått betalning eller betryggande säkerhet för sin fordran, eller om bolaget och borgenären tillsammans begär att behandlingen av ärendet ska skjutas upp.

Delningen kan verkställas trots att det ursprungliga bolaget har försatts i likvidation, under förutsättning att bolagets tillgångar inte har börjat skiftas mellan aktieägarna på det sätt som avses i 22 kap. 15 §.

Om företagsinteckning enligt företagsinteckningslagen har fastställts i det ursprungliga bolagets egendom, får delningen inte registreras om inte bolagets och inteckningshavernas avtal om reglering av inteckningarnas företrädesrätt samtidigt registreras på ansökan. Om dessutom det övertagande verk samma bolaget har företagsinteckning enligt företagsinteckningslagen och det övertar det ursprungliga bolagets företagsinteckning, får delningen inte registreras om inte det ursprungliga bolagets och det övertagande bolagets samt inteckningsinnehavarnas avtal om reglering av inteckningarnas företrädesrätt samtidigt registreras på ansökan.

16 §

Delningens rättsverkningar

Det ursprungliga bolagets tillgångar och skulder övergår utan likvidationsförfarande till de övertagande bolagen när verkställandet av delningen har registrerats. Vid en partiell delning övergår dock endast de enligt delningsplanen delade tillgångarna och skulderna. Vid en total delning upplöses samtidigt det ursprungliga bolaget, och vid en delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag uppkommer det övertagande bolaget.

Det ursprungliga bolagets tillgångar och skulder får inte tas upp i ett övertagande bolags balansräkning till ett högre ekonomiskt värde än de har för det övertagande bolaget. I samband med en delning får ett åtagande att utföra arbete eller tillhandahålla en tjänst inte tas upp i balansräkningen.

När verkställandet av delningen registreras får det ursprungliga bolagets aktieägare samt innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier rätt till delningsvederlag i enlighet med delningsplanen. De nya aktier som ges som delningsvederlag medför ägar rättigheter från och med registreringen, om inte en senare tidpunkt bestäms i delningsplanen. Aktierna medför dock ägar rättigheter senast ett år efter registreringen. Sådana aktier i det ursprungliga bolaget som ägs av ett övertagande bolag eller det ursprungliga bolaget medför inte rätt till delningsvederlag.

Om en förutsättning för att få delningsvederlag är att mottagaren vidtar särskilda åtgärder, såsom att visa upp ett aktiebrev, och om vederlaget inte har krävts på detta sätt inom tio år från registreringen av verkställigheten av delningen, kan det övertagande bolagets stämma besluta att rätten till delningsvederlag och de på detta baserade rättigheterna är förverkade. Det förverkade vederlaget tillfaller det övertagande bolaget.

Om det vid en total delning uppdragas tillgångar som inte är skiftade enligt delningsplanen, tillhör dessa de övertagande bolagen i samma förhållande som det ursprungliga bolagets nettotillgångar ska skiftas enligt delningsplanen, om inte annat föreskrivs i delningsplanen.

De i delningen deltagande bolagen är solidariskt ansvariga för det ursprungliga bolagets skulder som har uppkommit innan verkställandet av delningen registrerats. Om det ursprungliga bolaget har skulder som ett annat företag svarar för enligt delningsplanen, uppgår bolagets sammanlagda ansvar dock till högst värdet av de nettotillgångar som återstår för det eller övergår till det. En borgenär kan med åberopande av det solidariska ansvaret kräva betalning för en skuld som nämns i delningsplanen först när det har konstaterats att borgenären inte får betalning av gäldenären eller ur en säkerhet. I 12 § 5 mom. föreskrivs om ansvaret för lösenbeloppet.

17 §

Slutredovisning

Vid en total delning ska det ursprungliga bolagets styrelse och disponent så snart som möjligt efter det att delningen verkställts upprätta ett bokslut och en verksamhetsberättelse över den tid för vilken något bokslut inte har lagts fram på bolagsstämman (*slutredovisning*). Om bolaget enligt lag eller bolagsordningen är skyldigt att välja en revisor, ska slutredovisningen överlämnas till bolagets revisorer, som inom en månad ska ge en revisionsberättelse om den.

Styrelsen ska efter de åtgärder som avses i 1 mom. utan dröjsmål kalla aktieägarna till en aktieägarstämma för att fastställa slutredovisningen. På stämman tillämpas vad som föreskrivs om bolagsstämma.

Slutredovisningen ska utan dröjsmål anmälas för registrering.

18 §

Delningens återgång

Delningen återgår trots att den har registrerats, om delningsbeslutet har ogiltigförklarats genom en dom som vunnit laga kraft. Det ursprungliga bolaget och ett övertagande bolag ansvarar solidariskt för det övertagande bolagets förpliktelser som har uppkommit efter registreringen av delningen men före registreringen av domen.

Bestämmelser som tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag

19 §

Gränsöverskridande delningar

På ömsesidiga fastighetsaktiebolag som avses i 28 kap. 2 § tillämpas utöver bestämmelserna i detta kapitel vad som bestäms om gränsöverskridande delningar i 17 kap. 19—27 § i aktiebolagslagen.

21 kap.

Ändring av bostadssammanslutningsform

1 §

Ändring av sammanslutningsform

Ett bostadsaktiebolag kan ombildas till ett annat aktiebolag så att bostadsaktiebolagets aktieägare blir aktieägare i aktiebolaget.

Ett bostadsaktiebolag med minst tre aktieägare kan ombildas till ett andelslag så att aktieägarna blir medlemmar i andelslaget.

2 §

Beslutsfattande

Bolagsstämman fattar beslut om en sådan ändring av sammanslutningsform som avses i 1 §. För beslutet krävs stämmans enhälliga beslut och de övriga aktieägarnas samtycke så som föreskrivs i 6 kap. 37 § samt samtycke av innehavarna av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier.

Ett beslut som avses i 1 mom. ersätter ett andelslags stiftelseurkund. Beslutet ska innehålla följande:

- 1) andelslagets stadgar,
- 2) uppgift om de andelar som ges till medlemmarna, samt
- 3) namnen på andelslagets första styrelseledamöter eller, om styrelsen väljs av ett förvaltningsråd, på förvaltningsrådsledamöterna och, vid behov, på revisorerna.

3 §

Registrering av beslut

Bolaget ska göra registeranmälan om ett beslut som gäller sådan ändring av sammanslutningsformen som avses i 1 § inom en månad från beslutet och, om bostadsaktiebolaget ombildas till ett andelslag, hos registermyndigheten ansöka om en sådan kallelse som avses i 4 §. I annat fall förfaller beslutet.

4 §

Kallelse på borgenärerna

När registermyndigheten har fått en sådan ansökan som avses i 3 § ska den utfärda en kallelse på de av bolagets borgenärer vilkas fordran har uppkommit före utfärdandet av kallelsen. I kallelsen ska nämnas deras rätt att motsätta sig en ändring av sammanslutningsformen genom att skriftligen anmäla detta till registermyndigheten senast den dag som nämns i kallelsen. Registermyndigheten ska publicera kallelsen i den officiella tidningen senast tre månader före den utsatta dagen och registrera kallelsen på tjänstens vägnar.

Bolaget ska senast en månad före den utsatta dagen sända ett skriftligt meddelande om kallelsen till sina kända borgenärer som avses i 1 mom. Ett intyg av en styrelseledamot eller disponenten om att meddelandena har sänts ska ges in till registermyndigheten senast den utsatta dagen.

Registermyndigheten ska utan dröjsmål efter den utsatta dagen underrätta bolaget om inkomna anmälningar om att borgenärer motsätter sig ansökan.

5 §

Förutsättningar för registrering

Registermyndigheten ska registrera en sådan ändring av sammanslutningsformen som avses i 1 §, om ingen borgenär har motsatt sig ändringen eller om borgenärerna i enlighet med en domstols dom har fått betalning eller betryggande säkerhet för sina fordringar.

Om en borgenär har motsatt sig ändringen av sammanslutningsformen, förfaller ändringen en månad efter den utsatta dagen. Registermyndigheten ska dock skjuta upp behandlingen av ärendet, om bolaget inom en månad från den utsatta dagen visar att det har väckt talan för fastställelse av att borgenären har fått betalning eller betryggande säkerhet för sin fordran, eller om bolaget och borgenären tillsammans begär att behandlingen av ärendet ska skjutas upp.

Sammanslutningsformen kan ändras trots att bolaget har försatts i likvidation, om bolagets tillgångar inte i enlighet med 22 kap. 15 § har börjat skiftas mellan aktieägarna.

Ändringen av sammanslutningsformen träder i kraft när den har registrerats.

22 kap.

Upplösning av bolag

Allmänna bestämmelser

1 §

Upplösning

Ett bolag upplöses med iakttagande av vad som i detta kapitel föreskrivs om likvidationsförfarande.

Ett bolag som har försatts i konkurs anses upplöst, om det inte finns något överskott när konkursen avslutas eller om det under konkursen har bestämts hur det ska användas.

Ett bolag kan upplösas också till följd av fusion eller delning, enligt vad som föreskrivs i 19 och 20 kap.

2 §

Avregistrering

Registermyndigheten ska avregistrera ett bolag i stället för att försätta det i likvidation, om bolagets tillgångar inte förslår till betalning av likvidationskostnaderna eller om uppgifter om tillgångarnas storlek inte kan fås och ingen aktieägare, borgenär eller annan tar på sig ansvaret för likvidationskostnaderna.

Beslutsfattande

3 §

Bolagets beslut om likvidation

Bolagsstämman beslutar om försättande av bolaget i likvidation på det sätt som avses i 6 kap. 37 §.

I 6 kap. 18—22 § föreskrivs om stämmokallelse och stämmohandlingar samt om framläggande och sändande av dem.

4 §

Förordnande om likvidation eller avregistrering

Registermyndigheten ska försätta bolaget i likvidation eller avregistrera det, om

1) bolaget inte har någon i registret införd behörig styrelse,

2) bolaget inte har någon sådan i registret införd företrädare som avses i 6 § i lagen angående rätt att idka näring (122/1919), eller

3) bolaget har försatts i konkurs som har förfallit på grund av brist på medel.

Ett förordnande om likvidation eller avregistrering ska utfärdas, om det inte innan ärendet avgörs visas att det inte längre finns någon grund för detta.

5 §

Rättelseuppmaning

Registermyndigheten ska i en sådan situation som avses i 4 § 1 mom. 1 eller 2 punkten på lämpligt sätt uppmana bolaget att avhjälpa brister i de uppgifter som har antecknats i registret. Om bristerna inte avhjälps, ska uppmaningen sändas till bolaget skriftligen och av den ska framgå att bolaget kan försättas i likvidation eller avregistreras om bristerna inte avhjälps senast den utsatta dagen. Uppmaningen ska publiceras i den officiella tidningen senast tre månader före den utsatta dagen. Samtidigt ska de aktieägare och borgenärer som vill framföra anmärkningar mot likvidationen eller avregistreringen uppmanas att göra detta skriftligen senast den utsatta dagen. Ärendet kan avgöras trots att det

inte kan visas att bolaget har tagit emot uppmaningen.

Registermyndigheten ska på tjänstens vägnar göra en anteckning i registret om en uppmaning som ska publiceras enligt 1 mom.

6 §

Rätten att inleda ett ärende

Ett ärende som gäller förordnande om likvidation eller avregistrering enligt 4 § kan inledas av styrelsen, en styrelseledamot, disponenten, en revisor, en verksamhetsgranskare, en aktieägare, en borgenär eller någon annan vars rätt kan vara beroende av en behörig registeranteckning eller förordnandet om likvidation. Registermyndigheten kan ta upp ärendet till behandling också på eget initiativ.

Likvidationsförfarande

7 §

Likvidationsförfarandets syfte

Syftet med likvidationsförfarandet är att utreda bolagets ekonomiska ställning, realisera en behövlig mängd egendom och betala bolagets skulder samt att betala ut överskottet till aktieägarna eller andra, enligt vad som föreskrivs i bolagsordningen. Bolagsstämman kan i enlighet med 19 § besluta avsluta likvidationen och fortsätta med bolagets verksamhet samt fatta de beslut som är nödvändiga i anslutning till detta.

Om likvidationsbolagets tillgångar inte förslår till betalning av dess skulder, ska likvidatorerna ansöka om att bolaget försätts i konkurs.

8 §

Likvidationens början

Likvidationen börjar när beslutet om den har fattats, om bolagsstämman inte bestämmer ett senare datum för likvidationens början.

9 §

Val och förordnande av likvidatorer samt deras uppgifter

I samband med likvidationsbeslutet ska en eller flera likvidatorer väljas i stället för styrelsen samt i stället för en eventuell disponent. På likvidatorerna tillämpas vad som i denna lag föreskrivs om styrelsen och dess ledamöter, om inte något annat följer av bestämmelserna i detta kapitel. Genom beslutet återkallas de rättigheter att företräda bolaget som enligt 7 kap. 23 § har getts en namngiven person, om inte annat framgår av beslutet.

Likvidatorerna sköter bolagets angelägenheter under likvidationen. De ska så snart som möjligt realisera så mycket av bolagets egendom som behövs för likvidationen samt betala bolagets skulder. Bolagets affärsverksamhet får fortsättas endast i den utsträckning som en ändamålsenlig likvidation kräver detta. Likvidatorernas mandattid fortsätter tills vidare.

Registermyndigheten ska förordna en behörig likvidator för ett bolag som saknar en sådan. Ett sådant förordnande kan sökas av den vars rätt kan vara beroende av att bolaget har en företrädare. Om bolagets tillgångar inte förslår till betalning av likvidationskostnaderna eller om uppgifter om tillgångarnas storlek inte kan fås och en aktieägare, borgenär eller någon annan inte tar på sig ansvaret för likvidationskostnaderna, ska registermyndigheten avregistrera bolaget i stället för att förordna en likvidator.

10 §

Registrering av likvidationen och likvidatorerna

Likvidationen och likvidatorerna ska antecknas i registret. När bolagsstämman har fattat beslut om att bolaget ska gå i likvidation och om likvidatorerna, ska likvidatorerna utan dröjsmål göra en registeranmälan om beslutet.

11 §

Bokslut för tiden före likvidationen

Likvidatorerna ska vid behov upprätta ett bokslut för den tid före likvidationen för vilken något bokslut inte ännu har lagts fram på bolagsstämman. Om bolaget enligt lag eller bolagsordningen är skyldigt att välja en revisor eller en verksamhetsgranskare, ska bokslutet och verksamhetsberättelse granskas enligt 9 kap. Styrelseledamöterna och disponenten ska mot ett skäligt arvode medverka till att bokslutet upprättas.

12 §

Bolagsstämma under likvidationen

När bolaget har gått i likvidation ska på bolagsstämman tillämpas vad som i denna lag föreskrivs om bolagsstämma, om inte annat följer av bestämmelserna i detta kapitel.

13 §

Bokslut, verksamhetsberättelse, revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning

Likvidatorerna ska för varje räkenskapsperiod upprätta ett bokslut och en verksamhetsberättelse, som ska läggas fram på den ordinarie bolagsstämman för godkännande.

Revisorernas och verksamhetsgranskarnas uppdrag upphör inte när bolaget träder i likvidation. Vad som i 9 kap. föreskrivs om revision, verksamhetsgranskare och särskild granskning ska iaktas under likvidationen. Revisionsberättelsen och verksamhetsgranskingsberättelsen ska dessutom innehålla ett yttrande om huruvida likvidationen har fördröjts onödigt och huruvida likvidatorerna i övrigt har handlat på behörigt sätt.

14 §

Offentlig stämning på borgenärerna

Likvidatorerna ska söka offentlig stämning på bolagets borgenärer. Stämning söks hos registermyndigheten, som på tjänstens väg-

nar ska anteckna i registret att stämning har utfärdats. I fråga om stämningen gäller i övrigt lagen om offentlig stämning (729/2003).

15 §

Betalning av skulder, skifte av tillgångar och klander av skifte

Efter den dag som utsatts i ansökan om offentlig stämning på bolagets borgenärer ska likvidatorerna, sedan alla kända skulder blivit betalda, skifta bolagets tillgångar. Om en skuld är tvistig eller inte har förfallit till betalning eller om den av någon annan orsak inte kan betalas, ska behövliga medel innehållas och återstoden skiftas. En aktieägare har rätt att få en mot sina aktier svarande andel av bolagets nettotillgångar, om inte något annat följer av bolagsordningen. Aktieägare och andra som är berättigade till skiftesandelar kan mot betryggande säkerhet få förskott på sina andelar.

Om en aktieägare vill klandra skiftet ska talan mot bolaget väckas inom tre månader från det att slutredovisningen lagts fram på bolagsstämman.

En aktieägare eller någon annan som är berättigad till en skiftesandel och som inte har krävt den inom fem år från det att slutredovisningen lagts fram på bolagsstämman har förverkat sin rätt till andelen. I 18 § föreskrivs om förfarandet när bolaget får tillgångar efter upplösningen.

16 §

Slutredovisning

När likvidatorerna har fullgjort sitt uppdrag ska de utan ogrundat dröjsmål ge en slutredovisning för sin förvaltning genom att upprätta en berättelse över likvidationen i dess helhet. I berättelsen ska ingå en redogörelse för skiftet av bolagets tillgångar. Till berättelsen ska fogas boksluten, verksamhetsberättelserna och eventuella revisionsberättelser för hela likvidationstiden. Om bolaget enligt lag eller bolagsordningen är skyldigt att välja en revisor eller en verksamhetsgranskare, ska berättelsen med bilagor överlämnas till bola-

gets revisorer och verksamhetsgranskare, som inom en månad ska ge en revisionsberättelse eller en verksamhetsgranskningsberättelse över slutredovisningen och förvaltningen under likvidationen.

Likvidatorerna ska efter de åtgärder som avses i 1 mom. utan dröjsmål kalla aktieägarna till bolagsstämma för granskning av slutredovisningen. I 6 kap. 18—22 § föreskrivs om stämmokallelse och stämmohandlingar samt om framläggande och sändande av dem, dock så att på slutredovisningen tillämpas vad som föreskrivs om bokslut. Slutredovisningen ska utan dröjsmål anmälas för registrering.

17 §

Upplösning

Bolaget anses upplöst när likvidatorerna har lagt fram slutredovisningen på bolagsstämman. Likvidatorerna ska utan dröjsmål göra registeranmälan om upplösningen.

Efter upplösningen kan bolaget inte förvärva rättigheter eller ingå förbindelser. De som efter upplösningen har beslutat om och företagit rättshandlingar på bolagets vägnar är solidariskt ansvariga för dessa. Likvidatorerna kan dock vidta åtgärder för inledande av likvidation eller ansöka om att bolaget försätts i konkurs. Motparten i ett avtal som har ingåtts med bolaget efter att det upplösts kan frånträda avtalet om parten inte visste att bolaget var upplöst.

18 §

Fortsatt likvidation och efterlikvidation

Likvidationen ska fortsättas om det efter upplösningen av bolaget framkommer nya tillgångar, om talan väcks mot bolaget eller om det annars behövs likvidationsåtgärder. Likvidatorerna ska utan dröjsmål göra registeranmälan om att likvidationen fortsätter. Kallelse till den första bolagsstämman efter att likvidationen återupptagits ska utfärdas i enlighet med bolagsordningen. Dessutom ska

en skriftlig kallelse sändas till varje aktieägare vars adress är känd för bolaget.

Om det dock inte anses nödvändigt att fortsätta likvidationen, kan likvidatorerna vidta de åtgärder som behövs i ärendet. Likvidatorerna ska upprätta en utredning över sina åtgärder och sända den till aktieägarna och andra som är berättigade till skiftesandelar. Om en skiftesandel är obetydlig kan den redovisas till staten.

Likvidationen fortsätts inte om bolagets tillgångar inte förslår till betalning av likvidationskostnaderna eller om uppgifter om tillgångarnas storlek inte fås och en aktieägare, en borgenär eller någon annan inte tar på sig ansvaret för likvidationskostnaderna.

19 §

Avslutande av likvidation samt fortsatt verksamhet

Om bolagsstämman har beslutat att bolaget ska gå i likvidation, kan bolagsstämman besluta att likvidationen avslutas och bolagets verksamhet fortsätts. För beslutet om avslutande av likvidation krävs stämmans enhälliga beslut och de övriga aktieägarnas samtycke så som föreskrivs i 6 kap. 37 §. Om likvidationen grundar sig på en bestämmelse i bolagsordningen, kan ett beslut om fortsatt verksamhet fattas först efter det att bestämmelsen har ändrats. Likvidationen kan dock inte avslutas, om till en aktieägare eller till någon annan har betalats en sådan skiftesandel som avses i 15 § 1 mom.

När ett beslut om avslutande av likvidationen har fattats ska en ledning utses för bolaget enligt vad som föreskrivs i denna lag och i bolagsordningen.

Beslutet om avslutande av likvidationen och valet av ledningen ska anmälas för registrering omedelbart efter att ledningen valts. En offentlig stämning på bolagets borgenärer förfaller när avslutandet av likvidationen har registrerats. Likvidatorerna ska ge en sådan slutredovisning över sin verksamhet som avses i 16 §.

Avregistrering

20 §

Tidpunkten för avregistrering

Ett bolag är avregistrerat när beslutet om avregistreringen har antecknats i registret.

21 §

Företrädande av ett avregistrerat bolag

Ett avregistrerat bolag företräds vid behov av en eller flera företrädare. Företrädarna väljs och entledigas av en aktieägarstämma på vilken tillämpas vad som föreskrivs om bolagsstämma. I 22 § föreskrivs om företrädarnas behörighet att handla på bolagets vägnar. I fråga om företrädare ska i övrigt i tillämpliga delar iakttas vad som föreskrivs om likvidatorer.

Om ett avregistrerat bolag inte har någon företrädare, ska på delgivning av stämning och på annan delgivning tillämpas 7 kap. 26 § 2 mom.

22 §

Ett avregistrerat bolags rättsliga ställning

På ett avregistrerat bolag tillämpas vid behov 17 § 2 mom. Företrädare för bolaget är dock de företrädare som avses i 21 § 1 mom.

Företrädarna för ett avregistrerat bolag kan utan hinder av 1 mom. vidta åtgärder som är nödvändiga för betalning av bolagets skulder eller för bevarande av värdet av bolagets egendom. I bolagets bokföring ska vid behov antecknas åtgärder som har vidtagits för bolagets räkning. I företagsinteckningslagen föreskrivs om avregistreringens betydelse för en företagsintecknings giltighet.

Ett avregistrerat bolags tillgångar kan inte utan likvidation skiftas mellan aktieägarna eller andra som är berättigade till skiftesandel. Bolagets företrädare kan dock fem år efter avregistreringen till aktieägarna eller andra som är berättigade till skiftesandel betala ut deras andelar av bolagets tillgångar, om tillgångarna inte överstiger 2 500 euro och bolaget inte har kända skulder. De som

fått en andel av tillgångarna svarar med beloppet av de mottagna tillgångarna för betalningen av bolagets skulder.

Om likvidationsåtgärder behövs efter det att bolaget avregistrerats, ska registermyndigheten på ansökan av den vars rätt ärendet gäller försätta bolaget i likvidation. Ett sådant förordnande ska emellertid inte ges, om bolagets tillgångar inte förslår till betalning av likvidationskostnaderna eller om uppgift inte kan fås om tillgångarnas storlek och ingen aktieägare, borgenär eller annan person tar på sig ansvaret för likvidationskostnaderna.

Minskning av bolagets tillgångar samt sanering och konkurs

23 §

Minskning av bolagets tillgångar

Om bolagets styrelse konstaterar att bolagets eget kapital är negativt, ska den utan dröjsmål göra en registeranmälan om förlusten av aktiekapitalet. Registeranteckningen om förlusten av aktiekapitalet kan strykas till följd av en registeranmälan från bolaget, om bolagets eget kapital på det sätt som framgår av en till registeranmälan fogad balansräkning och annan utredning enligt 2 mom. utgör över hälften av aktiekapitalet. Om bolaget enligt lag eller bolagsordningen är skyldigt att välja en revisor, ska balansräkningen och utredningen vara reviderade.

När beloppet av eget kapital beräknas enligt 1 mom. hänförs kapitallån som avses i 16 kap. till det egna kapitalet. Den ackumulerade differensen mellan bokförda och planliga avskrivningar på bolagets egendom (*avskrivningsdifferens*) samt frivilliga reserver ska dessutom beaktas som ökning av bolagets eget kapital. Om det sannolika överlåtelsepriset på bolagets egendom inte bara tillfälligt är betydligt högre än bokföringsvärdet, får även skillnaden mellan det sannolika överlåtelsepriset och bokföringsvärdet beaktas som ökning av det egna kapitalet. Vid dessa ökning av det egna kapitalet ska särskild försiktighet iakttas och en motiverad redogörelse om dem lämnas i verksamhetsberättelsen.

24 §

Företagssanering

Ansökan om inledande av ett sådant förfarande som avses i lagen om företagssanering kan göras genom beslut av bolagsstämman. Också styrelsen kan göra ansökan, om ärendet brådskar. Styrelsen ska då utan dröjsmål sammankalla bolagsstämman för att behandla frågan om fortsättande av ansökan.

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.

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 avträdde 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 det förfaras på det sätt som föreskrivs i 3 mom.

DEL VII

PÅFÖLJDER OCH RÄTTSSKYDD

23 kap.

Klander av beslut

1 §

Klander av stämmobeslut

En aktieägare kan klandra ett stämmobeslut, om

1) procedurbestämmelserna i denna lag eller i bolagsordningen inte har iakttagits vid behandlingen av ett ärende och felet har kunnat påverka beslutets innehåll eller aktieägarnas rätt i övrigt, eller om

2) beslutet i något annat avseende strider mot denna lag eller mot bolagsordningen.

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.

2 §

Ogiltiga stämmobeslut

Ett stämmobeslut är ogiltigt om

1) kallelse till stämman inte har utfärdats eller om bestämmelser och föreskrifter om stämmokallelse har överträtts i något väsentligt avseende,

2) det för beslutet enligt 6 kap. 35 eller 37 § krävs en aktieägares samtycke, som dock saknas,

3) beslutet klart strider mot den likställighetsprincip som avses i 1 kap. 10 § och sådant samtycke av en aktieägare som avses i 6 kap. 28 § saknas, eller om

4) beslutet enligt lag inte skulle ha fått fattas ens med samtliga aktieägares samtycke.

På ett sådant beslut tillämpas inte den tidsfrist på tre månader som anges i 1 § 2 mom. Klandertalan som gäller ett fusions- eller delningsbeslut får dock inte väckas när över sex månader har förflutit från det att fusionen eller delningen registrerades.

En aktieägare, styrelsen, en styrelseledamot eller disponenten får väcka talan mot bolaget

för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt.

3 §

Styrelsebeslut som kan jämföras med ogiltiga stämmobeslut

Om ett beslut som styrelsen har fattat i ett ärende som ankommer på bolagsstämman är sådant som föreskrivs i 2 § 1 mom. 2—4 punkten, ska det som föreskrivs om motsvarande stämmobeslut tillämpas på beslutet.

4 §

Domens innehåll och verkningar

Genom en dom med anledning av en klanderatan kan ett beslut förklaras ogiltigt eller ändras på yrkande av käranden. På yrkande av käranden kan bolaget samtidigt förbjudas att verkställa ett ogiltigt beslut. Beslutet kan ändras endast om det kan konstateras vilket innehåll det borde ha haft.

En dom genom vilken ett stämmobeslut har förklarats ogiltigt eller ändrats gäller även gentemot de aktieägare som inte har förenat sig om talan.

24 kap.

Skadestånd

1 §

Ledningens skadeståndsskyldighet

En styrelseledamot och disponenten ska ersätta skada som de i sitt uppdrag, i strid med den omsorgsplikt som anges i 1 kap. 11 §, uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat bolaget.

En styrelseledamot och disponenten ska också ersätta skada som de i sitt uppdrag annars i strid med denna lag eller bolagsordningen uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat bolaget, en aktieägare eller någon annan.

Om skadan har orsakats genom överträdelse av denna lag på annat sätt än endast genom överträdelse av bestämmelserna om

centrala principer för verksamheten i 1 kap. eller om skadan har orsakats genom överträdelse av en bestämmelse i bolagsordningen, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte den som är ansvarig för förfarandet visar att han eller hon har handlat omsorgsfullt. Detsamma gäller skada som har orsakats genom en åtgärd till förmån för en sådan bolaget närstående person som avses i 11 kap. 8 §.

Om en disponentsammanslutning är disponent svarar sammanslutningen och den huvudansvarige disponenten för skadan.

2 §

Aktieägars skadeståndsskyldighet

En aktieägare ska ersätta skada som denne genom att medverka till en överträdelse av denna lag eller bolagsordningen uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat bolaget, en annan aktieägare eller någon annan.

Om skadan har orsakats genom överträdelse av bestämmelserna i 4 och 5 kap. eller bestämmelserna i bolagsordningen om aktieägars underhållsansvar eller om ändringsarbeten, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte aktieägaren visar att denne har handlat omsorgsfullt. Detsamma gäller skada som har orsakats genom en åtgärd till förmån för en sådan bolaget närstående person som avses i 11 kap. 8 §.

Om en aktieägare på ett sådant sätt som avses i 1 mom. har orsakat ett fel i en konstruktion eller utrustning som bolaget har underhållsansvar för så att en aktielägenhet som en annan aktieägare besitter har skadats invändigt, ska bolaget reparera lägenheten invändigt så som det föreskrivs om bolagets underhållsansvar i 4 kap. 2 §. Den aktieägare som har orsakat skadan ska ersätta bolaget för kostnaderna för reparation av lägenheten.

3 §

Stämмоорdförandens skadeståndsskyldighet

Stämмоорdföranden ska ersätta skada som han eller hon i sitt uppdrag genom överträ-

delse av denna lag eller bolagsordningen uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat bolaget, en aktieägare eller någon annan.

4 §

Revisorers skadeståndsskyldighet

I 51 § i revisionslagen föreskrivs om revisorers skadeståndsskyldighet.

5 §

Verksamhetsgranskares skadeståndsskyldighet

En verksamhetsgranskare är skyldig att ersätta skada som han eller hon i sitt uppdrag uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat bolaget. Verksamhetsgranskaren ska också ersätta skada som han eller hon på något annat sätt i sitt uppdrag genom överträdelse av denna lag eller bolagsordningen uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat bolaget, en aktieägare eller någon annan.

Om skadan har orsakats genom överträdelse av denna lag på annat sätt än endast genom överträdelse av bestämmelserna i 1 kap. 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 den som är ansvarig för förfarandet visar att han eller hon har handlat omsorgsfullt.

6 §

Bolagets skadeståndsskyldighet

Bolaget ska ersätta skada som bolaget genom att medverka till en överträdelse av denna lag eller bolagsordningen uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat en aktieägare eller någon annan.

Om skadan har orsakats genom överträdelse av denna lag 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 ge-

nom överträdelse av en bestämmelse i bolagsordningen, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte bolaget visar att det har handlat omsorgsfullt.

7 §

Jämkning och fördelning av skadeståndsansvar

I 2 och 6 kap. i skadeståndslagen (412/1974) föreskrivs om jämkning och fördelning av skadeståndsansvaret mellan två eller flera ersättningsskyldiga.

Den som lider skada ska vidta skäliga åtgärder för att begränsa skadan. Försummas dessa åtgärder får den skadelidande stå för en motsvarande del av skadan.

8 §

Beslutsfattandet i bolaget

Bolagsstämman fattar beslut i ärenden som gäller bolagets rätt till skadestånd enligt 1—3 och 5 § samt enligt 51 § i revisionslagen. Styrelsen kan dock besluta om väckande av skadeståndstalan som grundar sig på en straffbar gärning.

Bolagsstämmans beslut om att bevilja en styrelseledamot eller disponenten ansvarsfrihet är inte bindande, om bolagsstämman inte har getts väsentligen riktiga och tillräckliga uppgifter om det beslut eller den åtgärd som har orsakat skadan och som ligger till grund för ersättningsskyldigheten. Ett beslut om beviljande av ansvarsfrihet är inte bindande för bolagets konkursbo, om bolaget försätts i konkurs på en ansökan som görs inom två år från beslutet.

9 §

Aktieägares rätt att föra talan för bolaget

En eller flera aktieägare har med stöd 1—3 och 5 § eller med stöd av 51 § i revisionslagen rätt att i sitt eget namn föra skadeståndstalan för bolagets räkning, om det

när talan väcks är sannolikt att bolaget inte ser till att skadeståndsanspråket fullföljs och om

1) kändena då innehar minst en tiondel av samtliga aktier, eller om

2) det visas att underlåtelse att fullfölja skadeståndsanspråket skulle strida mot likställighetsprincipen enligt 1 kap. 11 §.

Bolaget ska ges tillfälle att bli hört, om detta inte är uppenbart onödigt. De aktieägare som för talan svarar själva för rättegångskostnaderna men har rätt att få dem ersatta av bolaget, om de medel som genom rättegången vunnits till bolaget räcker för ändamålet.

Om den ersättningsskyldige genom bolagsstämmans beslut har beviljats ansvarsfrihet, ska talan väckas inom tre månader från bolagsstämmans beslut. Om det vid samma bolagsstämma så som föreskrivs i 9 kap. 13 § har lagts fram och biträts ett förslag om särskild granskning, kan talan dock alltid väckas inom tre månader från det att granskningsyttrandet har lagts fram på bolagsstämman eller ansökan om förordnande av en granskare avslagits.

En aktieägare har inte rätt till ersättning för skada som orsakats bolaget.

10 §

Preskription av talerätt

En talan enligt 1—3, 5 eller 6 § i detta kapitel eller 51 § i revisionslagen ska för icke straffbara gärningar väckas inom tre år från den tidpunkt då den skadelidande har fått eller borde ha fått vetskap om skadan och den ansvarige. Preskriptionen av en skadeståndsskuld ska avbrytas på det sätt som föreskrivs i lagen om preskription av skulder (728/2003, nedan preskriptionslagen).

Utän hinder av 1 mom. ska talan dock senast väckas

1) mot en styrelseledamot, disponenten eller bolaget inom fem år från utgången av den räkenskapsperiod under vilken det beslut som ligger till grund för talan fattades eller den åtgärd som ligger till grund för talan vidtogs eller försumrades,

2) mot en revisor eller en verksamhetsgranskare inom fem år från det att den revi-

sionsberättelse, den verksamhetsgranskingsberättelse, det yttrande eller det intyg som ligger till grund för talan lades fram,

3) mot en aktieägare eller stämмоordföranden inom fem år från det beslut eller den åtgärd som ligger till grund för talan.

Utän hinder av vad som föreskrivs ovan i denna paragraf kan en talan med stöd av 2 eller 6 §, som gäller ersättning av skada som orsakats av underhåll, försummelse av underhåll eller ändringsarbete, väckas mot en aktieägare eller bolaget inom den tid som föreskrivs i 7 § i preskriptionslagen.

11 §

Bestämmelsernas tvingande natur

Den rätt till skadestånd som tillkommer bolaget eller någon annan enligt detta kapitel eller enligt 51 § i revisionslagen kan inte begränsas i bolagsordningen.

25 kap.

Inlösenkyldighet till följd av missbruk av inflytande

1 §

Inlösenkyldighet

En aktieägare ska på talan av en annan aktieägare åläggas att inom utsatt tid lösa in dennes aktier, om

1) aktieägaren uppsåtligt har missbrukat sitt inflytande i bolaget genom att medverka till ett beslut som strider mot likställighetsprincipen i 1 kap. 10 § eller till någon annan överträdelse av denna lag eller bolagsordningen, och om

2) den andra aktieägarens rättsskydd förutsätter inlösen, med beaktande av sannolikheten för att det förfarande som avses i 1 punkten fortsätter samt andra inverkan omständigheter.

Som lösenbelopp ska bestämmas det gängse pris som aktien skulle ha utan missbruket av inflytande.

26 kap.

Avgörande av tvister*Domstolsförfarandet*

1 §

Behöriga domstolar

I tvistemål som gäller tillämpningen av denna lag får talan, utöver vad som föreskrivs i 10 kap. 1 § i rättegångsbalken, väckas vid en domstol på bolagets hemort.

2 §

Ärenden som ska behandlas skyndsamt

Ett ärende ska behandlas skyndsamt, om det gäller betalning eller betryggande säkerhet och om en dom i ärendet enligt 17 kap. 5 §, 19 kap. 15 §, 20 kap. 15 § eller 21 kap. 5 § är en förutsättning för registrering.

Ett i 23 kap. angett ärende som gäller ogiltiga beslut ska behandlas skyndsamt.

Skiljeförfarande

3 §

Skiljeförfarande enligt bolagsordningen

En bestämmelse i bolagsordningen om behandling av tvister i skiljeförfarande är så som föreskrivs i lagen om skiljeförfarande (967/1992) på samma sätt som ett skiljeavtal bindande för bolaget, en aktieägare, styrelsen, en styrelseledamot, disponenten, en revisor och en verksamhetsgranskare. En bestämmelse i bolagsordningen om behandling av sådana tvistemål i skiljeförfarande som gäller lösningsrätt eller lösenbelopp till följd av en sådan inlösenklausul som avses i 2 kap. 5 § är på motsvarande sätt bindande för parterna i tvistemålet.

En sådan bestämmelse i bolagsordningen som avses i 1 mom. tillämpas dock endast när grunden för talan har uppkommit efter registreringen av bestämmelsen.

Andra bestämmelser

4 §

Underrättelse om avgöranden

Om ett avgörande gäller en omständighet som ska antecknas i handelsregistret, ska domstolen eller skiljedomstolen utan ogrundat dröjsmål underrätta registermyndigheten om sitt avgörande. Domstolen ska göra registeranmälan också om att dess avgörande har vunnit laga kraft.

27 kap.

Straffbestämmelser

1 §

Bostadsaktiebolagsbrott

Den som uppsåtligen

1) bryter mot bestämmelserna om en revisors yttrande enligt 19 kap. 4 § eller 20 kap. 4 §,

2) kränker aktieägar- eller borgenärsskyddet genom att betala ut medel i bolaget i strid med denna lag, eller

3) beviljar penninglån eller ställer säkerhet i strid med 11 kap. 7 §,

ska, om gärningen inte är ringa eller om strängare straff för den inte föreskrivs någon annanstans i lag, för *bostadsaktiebolagsbrott* dömas till böter eller fängelse i högst ett år.

2 §

Bostadsaktiebolagsförseelse

Den som uppsåtligen

1) försummar att föra aktiebok eller att hålla den tillgänglig,

2) bryter mot vad som i 6 kap. 23 § 4 mom. föreskrivs om att hålla bolagsstämman 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,

ska, om gärningen inte är ringa eller om strängare straff för den inte föreskrivs någon

annanstans i lag, för *bostadsaktiebolagsförseelse* dömas till böter.

För bostadsaktiebolagsförseelse döms också den som av grov oaktsamhet förfar på det sätt som avses i 1 mom. 3 punkten.

DEL VIII

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpning

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

I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan föreskrivas att denna lag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast vissa bestämmelser i denna lag ska tillämpas på bolaget. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

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

2 §

Ömsesidigt fastighetsaktiebolag

Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag är ett aktiebolag som inte är ett sådant bostadsaktiebolag som avses 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 lägen-

het eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som det besitter.

3 §

Tillämpning på andra aktiebolag

I ett annat aktiebolags bolagsordning kan det bestämmas att på bolaget ska tillämpas denna lag eller att på bolaget ska tillämpas vissa av bestämmelserna i denna lag, om en del av bolagets aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen eller enligt bolagsstämans beslut angiven lägenhet i bolagets byggnad eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som det besitter. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

4 §

Beslut om tillämpning av denna lag

På ett beslut av bolagsstämman om ändring av bolagsordningen på ett sådant sätt att på ett aktiebolag ska tillämpas denna lag tillämpas aktiebolagslagens bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

På ett beslut av bolagsstämman om ändring av bolagsordningen på ett sådant sätt att på bolaget inte ska tillämpas denna lag eller vissa av dess bestämmelser tillämpas bestämmelserna i 6 kap. i denna lag om ändring av bolagsordningen och ändring av bolagsform.

29 kap.

Ikraftträdande

1 §

Ikraftträdandebestämmelse

Om ikraftträdandet av denna lag bestäms särskilt genom lag.

2.

Lag**om införande av lagen om bostadsaktiebolag**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Ikraftträdandet av lagen om bostadsaktiebolag

Lagen om bostadsaktiebolag (/), nedan den nya lagen, träder i kraft den 20 . Bestämmelsen om val av en sammanslutning till disponent i 7 kap. 20 § 2 mom. i den nya lagen träder dock i kraft först vid en tidpunkt som fastställs i förordning av statsrådet.

Genom den nya lagen upphävs lagen av den 17 maj 1991 om bostadsaktiebolag (809/1991) jämte ändringar, nedan *den gamla lagen*.

Den nya lagen tillämpas också på bostadsaktiebolag som har bildats före lagens ikraftträdande, om inte annat följer av denna lag.

Om det någon annanstans i lagstiftningen hänvisas till en bestämmelse i den gamla lagen eller annars avses en bestämmelse i den gamla lagen, ska den bestämmelse i den nya lagen tillämpas som har trätt i stället för bestämmelsen i den gamla lagen.

2 §

Minimiaktiekapital

Det som i 1 kap. 7 § 1 mom. i den nya lagen föreskrivs om bostadsaktiebolags minimikapital tillämpas inte på ett tidigare registrerat bolag vars aktiekapital understiger 2 500 euro vid den nya lagens ikraftträdande. Ett sådant bolag får dock inte besluta minska

sitt aktiekapital, om det därefter skulle understiga 2 500 euro.

3 §

Underhållsansvar

Ett bolag har i 78 § i den gamla lagen avsett underhållsansvar för sådana kranar, där underhåll har krävts av bolaget före den nya lagens ikraftträdande.

4 §

Bolagsbildning

På bolagsbildning och registrering av bolaget tillämpas den gamla lagen, om stiftelseurkunden har undertecknats före den nya lagens ikraftträdande och annat inte följer av denna lag.

5 §

Bolagsordning

I stället för en i bolagsordningen ingående bestämmelse som strider mot den nya lagen ska den nya lagen tillämpas, om inte annat följer av denna lag. En ändring av en mot den nya lagen stridande bestämmelse i bolagsordningen så att den stämmer överens med den nya lagen ska anmälas för registrering samtidigt som andra ändringar av bolagsordningen anmäls för registrering. Uppgifter om lägenheternas ytor i bolagsordningen för ett

bolaget som registrerats före den 1 januari 1992 behöver inte ändras så att de stämmer överens med den nya lagen när en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

En bolagsordning som strider mot den nya lagen och som anmälts för registrering efter den nya lagens ikraftträdande kan inte registreras, om inte annat följer av denna lag.

Bolaget kan efter det att den nya lagen har stadfäst men före ikraftträdandet, med iakttagande av den nya lagen besluta ändra sin bolagsordning i överensstämmelse med den nya lagen. Beslutet kan anmälas för registrering före den nya lagens ikraftträdande och registreras så att ändringen av bolagsordningen träder i kraft samma dag som den nya lagen.

På ett beslut om förvärv eller inlösen av bolagets egna aktier tillämpas ett sådant strängare beslutskrav som fastställts i bolagsordningen och som gäller i 12 § 2 mom. i den gamla lagen avsett erbjudande att lösa in egna aktier.

6 §

Tillämpning av den gamla lagen på vissa bestämmelser i bolagsordningen

Bolagets aktiekapital och aktiernas nominella belopp kan vara angivna i finska mark, om bolagets stiftelseurkund har undertecknats före den 1 januari 2002. På omräkning av aktiekapitalet och de nominella beloppen till euro tillämpas det som föreskrivs i 7 mom. i övergångsbestämmelsen i lagen om ändring av lagen om aktiebolag (824/1998).

Om en aktie har övergått till någon annan före den nya lagens ikraftträdande, tillämpas den gamla lagen på inlösenklausulen i bolagsordningen. När det gäller en aktie som övergår till någon annan efter den nya lagens ikraftträdande tillämpas den nya lagen på inlösenklausulen i bolagsordningen.

Om en bestämmelse som begränsar rätten att förvärva aktier har tagits in i bolagsordningen före den nya lagens ikraftträdande, ska på den tillämpas de bestämmelser som gällde vid den nya lagens ikraftträdande.

7 §

Rättigheter i anslutning till bokföringsmässigt motvärde

Om en rättighet som en aktie medför bestäms på basis av det bokföringsmässiga motvärde som avses i 4 § i den gamla lagen, ska som grund för rättigheten efter den nya lagens ikraftträdande anses det bokföringsmässiga motvärde som aktien hade före den nya lagens ikraftträdande. Grunden för en sådan rättighet kan efter den nya lagens ikraftträdande ändras endast genom ändring av bolagsordningen.

8 §

Aktiebrev och andra bevis över aktierättigheter

Aktiebrev, emissions- och utdelningskuponger, interimsbevis samt emissionsbevis som är giltiga vid den nya lagens ikraftträdande är fortfarande giltiga.

Aktiebrev ska kompletteras i överensstämmelse med 2 kap. 7 § 2 och 3 mom. i den nya lagen, om de läggs fram för bolaget eller om bolaget lämnar ut dem efter den nya lagens ikraftträdande.

På ett bolag som har registrerats före den 1 januari 1992 tillämpas inte den nya lagens bestämmelse i 2 kap. 6 § 1 mom. om aktiebrev, om inte nya aktiebrev utfärdas för alla aktier i bolaget.

9 §

Bolagsstämma

Om bolagsstämman har fattat ett beslut före den nya lagens ikraftträdande, ska på beslutet och registreringarna i samband med beslutet samt på förfarandet i övrigt tillämpas den gamla lagen, om inte annat följer av denna lag.

Om bolagsstämman har fattat ett beslut efter den nya lagens ikraftträdande, ska på stämmokallelsen och stämmohandlingarna samt på anmälan till och deltagande i stämman tillämpas den nya lagen redan före

ikraftträdandet, om inte annat följer av denna lag.

Det som i 6 kap. 18 § i den nya lagen föreskrivs om verkställbarheten av länsstyrelsens beslut ska tillämpas när en ansökan om sammankallande av bolagsstämma ges in till länsstyrelsen efter den nya lagens ikraftträdande.

10 §

Styrelsens beslut med stöd av bemyndigande

Om styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande har fattat ett beslut före den nya lagens ikraftträdande, ska den gamla lagen tillämpas på beslutet och registreringarna i samband med beslutet samt på förfarandet i övrigt, om inte annat följer av denna lag.

Om bolagsstämman före den nya lagens ikraftträdande har beslutat om nyemission, förvärv eller inlösen av egna aktier eller ett bemyndigande för styrelsen att avyttra egna aktier, ger detta styrelsen rätt att efter lagens ikraftträdande besluta om motsvarande åtgärder enligt den nya lagen.

Bolagsstämman kan efter det att den nya lagen har stadfäst, i enlighet med den nya lagen bemyndiga styrelsen att efter ikraftträdandet besluta om aktieemission, emission av optionsrätter och andra särskilda rättigheter, ökning av aktiekapitalet, vinstutdelning eller utdelning från fonden för fritt eget kapital eller om förvärv eller inlösen av egna aktier. På förfarandet vid bolagsstämman ska då den nya lagen tillämpas redan före ikraftträdandet, med undantag för bestämmelserna om hur och när kallelse till stämman ska ske samt sättet för framläggande av handlingarna.

11 §

Revision och verksamhetsgranskning

Bestämmelserna om verksamhetsgranskning i den nya lagen tillämpas på granskningen av en räkenskapsperiod som inleds efter den nya lagens ikraftträdande. Om ett bostadsaktiebolag inte är skyldigt att välja en

revisor som avses i revisionslagen (459/2007), ska bolaget på basis av bestämmelser om revisorer och revision som införts i bolagsordningen före denna lags ikraftträdande välja en verksamhetsgranskare eller en revisor som avses i revisionslagen. Bolagsordningens bestämmelser om revision anses då gälla revisionen eller verksamhetsgranskningen.

12 §

Särskild granskning

Det som i 9 kap. 13 § 3 mom. i den nya lagen föreskrivs om verkställbarheten av länsstyrelsens beslut ska tillämpas, om en ansökan om särskild granskning ges in till länsstyrelsen efter den nya lagens ikraftträdande.

13 §

Reservfond

En reservfond som bildats före den 1 januari 1992 ska tas upp under bostadsaktiebolagets eget kapital på det sätt som motsvarar reservfondens villkor.

Om reservfonden består av bundet kapital, tillämpas på minskning av den vad som föreskrivs i den nya lagens 11 och 17 kap. om minskning av aktiekapital, med undantag av 17 kap. 1 § 1 mom. andra meningen och 6 §.

Aktiekapitalet kan ökas genom överföring av medel även från en sådan reservfond som enligt dess villkor består av bundet kapital, med iakttagande av vad som i 15 kap. i den nya lagen föreskrivs om fondförhöjning. En sådan ökning av aktiekapitalet beaktas inte vid tillämpning av den nya lagens 17 kap. 2 §.

14 §

Bokslut och verksamhetsberättelse

Den nya lagens 10 kap. 5—10 § tillämpas senast med avseende på den räkenskapsperiod som börjar efter lagens ikraftträdande.

15 §

Kapitallån

Ett kapitallån som avtalats i enlighet med den gamla lagen före den nya lagens ikraftträdande betraktas som ett kapitallån också vid tillämpning av den nya lagen. Om inte något annat avtalas, tillämpas på ett sådant lån i stället för betalningsvillkor som är förenliga med 16 kap. 1 § 1 mom. i den nya lagen alltjämt betalningsvillkor som är förenliga med 5 kap. 1 § 1 mom. i lagen om aktiebolag (734/1978) som gällde när aktiebolagslagen (624/2006) trädde i kraft, med undantag av sådana villkor som med hänvisning till koncernens balansräkning begränsar utbetalningen av medel. På ett sådant lån tillämpas dock förbudet att ställa säkerhet enligt 16 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i den nya lagen.

16 §

Utbetalning av medel

På skyldigheten att återbetala medel som olagligt betalats ut från bolaget ska den gamla lagen tillämpas, om utbetalningen görs före den nya lagens ikraftträdande.

Om bolagets balansräkning innehåller aktiverade grundlägningsutgifter som under sin verkningstid avskrivs enligt de bestämmelser i bokföringslagen (1336/1997) som gällde före den 31 december 2004, ska motsvarande belopp vid tillämpningen av den nya lagens 11 kap. 5 § beaktas som en icke-utdelningsbar post.

17 §

Fusion

På fusion tillämpas den gamla lagen, om fusionsplanen anmäls för registrering före den nya lagens ikraftträdande. I annat fall tillämpas den nya lagen på fusion.

18 §

Upplösning av bolag

En likvidation eller avregistrering som baserar sig på ett beslut som fattats före den nya lagens ikraftträdande kvarstår och på den tillämpas den gamla lagen. Efter den nya lagens ikraftträdande kan det dock beslutas att en likvidation som grundar sig på bolagsstämmans beslut ska avslutas i enlighet med den nya lagens 22 kap. 19 §.

19 §

Ogiltighet av beslut

Den gamla lagen ska tillämpas på behandlingen och avgörandet av en klandertalan eller något annat krav som gäller ogiltighet av beslut som har fattats före den nya lagens ikraftträdande, om inte annat följer av denna lag.

20 §

Skadestånd

Den gamla lagen ska tillämpas på skadestånd som grundar sig på en handling eller underlåtenhet som skett före den nya lagens ikraftträdande.

21 §

Avgörande av tvister

Den gamla lagen ska tillämpas på en sådan bestämmelse om skiljeförfarande som har tagits in i bolagsordningen före den nya lagens ikraftträdande.

22 §

Lån som beviljats under den gamla lagens giltighetstid

Om ett bostadsaktiebolag vid den nya lagens ikraftträdande har ett lån som beviljats enligt 76 § 3 mom. i den gamla lagen, tillämpas 11 kap. 7 § i den nya lagen inte på lånet, om lånet eller säkerheten har beviljats före

den nya lagens ikraftträdande och om dess villkor inte ändras efter den nya lagens ikraftträdande.

23 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 1 § i lagen om införande av aktiebolagslagen

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i lagen av den 21 juli 2006 om införande av aktiebolagslagen (625/2006) 1 § 3 mom., sådant det lyder i lag 527/2008, som följer:

1 §

Aktiebolagslagens ikraftträdande

Om det någon annanstans i lagstiftningen hänvisas till en bestämmelse i den gamla lagen eller annars avses en bestämmelse i den gamla lagen, ska den bestämmelse i den nya lagen tillämpas som har trätt i stället för be-

stämmelsen i den gamla lagen. Den gamla lagen tillämpas dock när det i lagen om pensionsstiftelser (1774/1995), lagen om försäkringskassor (1164/1992) eller lagen om försäkringsföreningar (1250/1987) hänvisas till den gamla lagen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

4.

Lag**om ändring av 9 och 19 a § i handelsregisterlagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i handelsregisterlagen av den 2 februari 1979 (129/1979) 9 § 2 och 5 mom. och 19 a §,
 av dem 9 § 2 och 5 mom. sådana de lyder i lag 1122/1993 och 19 a § i lag 147/1997, som följer:

Anmälan och meddelande

9 §

Vad i 1 mom. 3 punkten är bestämt om verksamhetsområde ska på motsvarande sätt tillämpas på uppgifter om var ett bostadsaktiebolags och ett i 28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (/) avsett ömsesidigt fastighetsaktiebolags byggnader är belägna och om den rätt på vilken besittningen av fastigheten grundar sig samt på eventuellt annat verksamhetsområde.

I fråga om aktiebolag som avses i 28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag ska dessutom i grundanmälan anges om lagen om bo-

stadsaktiebolag eller vissa bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på bolaget.

19 a §

Ett bostadsaktiebolags grund- och ändringsanmälningar till handelsregistret handläggs och beslut om registrering av anmälningarna fattas av registerbyrån i det härad inom vilket bolaget har sin hemort. Ärenden som gäller nedsättning av ett bostadsaktiebolags aktiekapital eller fusion, delning och ändring av bolagsformen handläggs likväl av registermyndigheten.

Denna lag träder i kraft den 20 .

5.

Lag

om ändring av 14 § i företags- och organisationsdatalagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i företags- och organisationsdatalagen av den 16 mars 2001 (244/2001) 14 § 2 mom.,
sådant det lyder i lag 1419/2007, som följer:

14 §

Ansvaret för att anmälningarna görs

I aktiebolag, europabolag, andelslag, europaandelslag, sparbanker, försäkringsföreningar, statliga affärsverk och utländska sammanslutningar är också verkställande direktören ansvarig för att ändringsanmälan görs samt i bolag på vilka lagen om bostadsaktiebolag (/) tillämpas och i bostadsrättsföreningar dessutom disponenten. Om en enskild näringsidkare, en bolagsman i ett öppet

bolag eller en ansvarig bolagsman i ett kommanditbolag avlider, är också delägarna i hans eller hennes dödsbo ansvariga för att ändringsanmälan görs. Ett sådant ansvar har dock inte en delägare som inte har fått någon fördel ur boet och som utöver att ha tagit del i bouppteckningen inte har vidtagit några andra åtgärder än sådana som avses i 18 kap. 3 § i ärvdabalken (40/1965).

Denna lag träder i kraft den 20 .

6.

Lag**om ändring av 57 § i revisionslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i revisionslagen av den 13 april 2007 (459/2007) 57 § 3 mom. som följer:

57 §

Övergångsbestämmelser

Utan hinder av denna lag ska föreningar tillämpa bestämmelserna i den lag som upphävs om val av annan revisor än en CGR- eller GRM-revisor eller CGR- eller GRM-sammanslutning och om revision enligt 1 § 1 mom. som en sådan revisor verkställer. Utan hinder av denna lag ska bostadsaktiebolag tillämpa bestämmelserna i den lag som upphävs om val av annan revisor än en CGR- eller GRM-revisor och om revision enligt 1 §

1 mom. som en sådan revisor verkställer avseende räkenskapsperioder som inleds före år 2010. På motsvarande sätt ska sammanslutningar eller stiftelser som bildats före denna lags ikraftträdande tillämpa bestämmelserna i den lag som upphävs om val av annan revisor än en CGR- eller GRM-revisor eller CGR- eller GRM-sammanslutning och om revision som en sådan revisor verkställer avseende räkenskapsperioder som avslutas senast under år 2011.

Denna lag träder i kraft den 20 .

7.

Lag**om ändring av 3 kap. 11 § i bokföringslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i bokföringslagen av den 30 december 1997 (1336/1997) 3 kap. 11 § 1 mom.. sådant
 det lyder i lag 1304/2004, som följer:

3 kap.	1) en bostadsrättsförening, 2) ett bostadsandelslag, 3) ett bostadsaktiebolag, eller 4) ett aktiebolag som avses i 28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (/).
Bokslut och verksamhetsberättelse	
11 §	

Skyldighet att ge kopior

Av bokslutet och verksamhetsberättelsen
 ska på begäran ges en kopia, om den bokfö-
 ringsskyldige är

_____ i kraft den
 Denna lag träder i kraft den
 20 .

8.

Lag**om ändring av 2 kap. 19 b § i lagen om bostadsköp**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 23 september 1994 om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 19 b § 2 mom.,
sådant det lyder i lag 941/1997, som följer:

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

19 b §

*Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i
en insolvenssäkerhet*

derhållsansvaret, och aktieköparens självrisk,
om felet visar sig i sådana delar av byggnaden
för vilka aktieköparen har underhållsansvaret.
Utan hinder av vad som föreskrivs i
bolagsordningen om fördelningen av underhållsansvaret,
ska ansvarsfördelningen i 4 kap. 2 och 3 § i lagen om bostadsaktiebolag
(/) tillämpas när självriskan dras av.

Från ansvaret dras av aktiebolagets självrisk,
om ett byggnadsfel visar sig i sådana delar av byggnaden
för vilka bolaget har un-

Denna lag träder i kraft den 20 .

9.

Lag**om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 28 november 1994 om bostadsrättsföreningar (1072/1994) 4 § 1 mom., 16 § 1 mom., 17 och 19 §, rubriken för 7 kap., 60, 76, 78 och 81 §, av dem 4 § 1 mom. och 60 § sådana de lyder delvis ändrade i lag 466/2007, 16 § 1 mom. i sistnämnda lag och 81 § i lagarna 128/2003 och 629/2006, samt fogas till lagen nya 51 a—51 f § som följer:

4 §

Stadgar och namn

I bostadsrättsföreningens stadgar ska nämnas

- 1) föreningens namn,
- 2) den kommun i Finland som är föreningens hemort,
- 3) medlemmarnas skyldighet att betala medlemsavgifter till föreningen,
- 4) grunderna för hur bruksvederlaget bestäms,
- 5) antalet styrelsemedlemmar och vid behov antalet revisorer och verksamhetsgranskare i föreningen eller deras maximi- och minimiantal samt mandattid,
- 6) föreningens räkenskapsperiod, samt
- 7) sättet och tiden för kallelse till föreningsmöte.

16 §

Ordinarie föreningsmöte

Ordinarie bostadsrättsföreningsmöte ska hållas inom sex månader efter utgången av räkenskapsperioden. Vid mötet ska bokslutet och, om föreningen har en revisor, revisionsberättelsen och, om föreningen har en verksamhetsgranskare, verksamhetsgranskningsberättelsen läggas fram. Boendekommitténs berättelse och övervakarens övervakningsberättelse för varje boendeförvaltningsområde

samt boendestämmans protokoll som berör dessa ska hållas tillgängliga vid mötet.

17 §

Extra möte

Extra föreningsmöte ska hållas när föreningsmötet så beslutar eller när styrelsen anser att det finns skäl eller när en revisor, en verksamhetsgranskare eller minst en tiondel av föreningens medlemmar eller en i stadgarna bestämd mindre del av medlemmarna yrkar det för behandling av ett angivet ärende. Yrkandet ska framställas skriftligen till föreningens styrelse. Kallelse till mötet ska utfärdas inom 14 dagar från det yrkandet framställdes.

19 §

Samman kallande av föreningsmöte

Föreningsmötet sammankallas av styrelsen. I det fall som avses i 32 § 3 mom. har en styrelsemedlem rätt att sammankalla mötet. Om ett möte som ska hållas enligt denna lag, stadgarna eller ett beslut av föreningsmötet inte har blivit sammankallat i stadgad ordning, ska länsstyrelsen på ansökan av en styrelsemedlem, disponenten, en revisor, en verksamhetsgranskare eller en föreningsmedlem berättiga sökanden att sammankalla mötet på föreningens bekostnad.

7 kap.

Revision och verksamhetsgranskning

51 a §

Val av verksamhetsgranskare samt mandattid och suppleant för verksamhetsgranskare

En förening ska ha en verksamhetsgranskare som väljs av föreningsmötet, om föreningen inte har en revisor och om inte annat föreskrivs i stadgarna.

En verksamhetsgranskare ska dock väljas om föreningen inte har en revisor och minst en tiondedel av föreningens samtliga medlemmar eller en tredjedel av de vid mötet närvarande föreningsmedlemmarna så kräver vid ett ordinarie föreningsmöte eller ett möte där ärendet enligt möteskallelsen ska behandlas. Om föreningen har en revisor får föreningsmötet besluta att välja en verksamhetsgranskare enligt vad som föreskrivs i 24 §.

Om en verksamhetsgranskare inte har valts enligt denna lag eller stadgarna, ska länsstyrelsen förordna en verksamhetsgranskare i den ordning som föreskrivs i 53 § 2 mom. om förordnande av revisor.

På mandattiden för verksamhetsgranskare tillämpas bestämmelserna i 52 § om mandattiden för revisor.

Om endast en verksamhetsgranskare väljs, ska dessutom minst en suppleant för verksamhetsgranskaren väljas och bestämmelserna om verksamhetsgranskare ska tillämpas på suppleanterna.

51 b §

Verksamhetsgranskares behörighet och oberoende ställning

En verksamhetsgranskare får inte vara

1) en juridisk person, en minderårig, en person med intressebevakare, en person vars handlingsbehörighet har begränsats, en person som är försatt i konkurs eller en person som fått näringsförbud.

2) styrelsemedlem i föreningen, föreningens disponent eller en person med motsvarande ställning i en sammanslutning som hör till samma koncern,

3) en person som har i uppgift att sköta föreningens bokföring eller medelsförvaltning eller tillsynen över dessa,

4) en person som är anställd hos föreningen eller hos någon som avses i 2 eller 3 punkten,

5) en person som har ett penninglån, en säkerhet eller motsvarande förmån som beviljats eller ställts av föreningen eller av en person som hör till dess ledning eller en person som har gett nämnda part en sådan förmån,

6) en person som är make, bror eller syster till någon som avses i 2 eller 3 punkten eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en sådan person.

En verksamhetsgranskare ska ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som arten och omfattningen av föreningens verksamhet förutsätter.

En verksamhetsgranskare ska vara oberoende vid utförandet av ett uppdrag. Om det inte finns förutsättningar för en oberoende verksamhet, ska verksamhetsgranskaren vägra ta emot uppdraget eller avstå från det.

51 c §

Verksamhetsgranskningens innehåll

En verksamhetsgranskning omfattar granskning av föreningens ekonomi och förvaltning på ett sätt som är tillräckligt med hänsyn till arten och omfattningen av föreningens verksamhet.

51 d §

Verksamhetsgranskningsberättelse

En verksamhetsgranskare ska avge en date-rad och undertecknad verksamhetsgranskningsberättelse för varje räkenskapsperiod. I berättelsen ska det bokslut som är föremål för granskningen specificeras.

Verksamhetsgranskningsberättelsen ska innehålla ett uttalande om,

1) huruvida bokslutet innehåller det väsentliga om inkomster, utgifter, tillgångar, eget kapital, skulder och säkerheter som föreningen ställt, och

2) huruvida verksamhetsberättelsen innehåller det väsentliga om de omständigheter som avses i 55 §.

Om verksamhetsgranskaren inte kan uttala sig, ska han eller hon meddela detta i verksamhetsgranskningsberättelsen. I berättelsen får nödvändiga tilläggsuppgifter ges.

Verksamhetsgranskaren ska påpeka det i verksamhetsgranskningsberättelsen om det vid granskningen framgått att en medlem, ordföranden eller en vice ordförande i föreningens styrelse eller föreningens disponent har

1) gjort sig skyldig till en handling eller försummelse som kan medföra skadeståndsskyldighet gentemot föreningen, eller

2) brutit mot denna lag eller mot föreningens stadgar.

Verksamhetsgranskningsberättelsen ska lämnas till föreningens styrelse senast två veckor före det föreningsmöte där bokslutet ska läggas fram för fastställelse.

51 e §

Arvode och övriga kostnader

En verksamhetsgranskare har rätt till arvode av föreningen. Föreningen svarar också för de övriga kostnaderna för verksamhetsgranskningen.

51 f §

Verksamhetsgranskarens rätt att få uppgifter, skyldighet att lämna upplysningar och tystnadsplikt

Föreningens styrelse och disponent ska ge verksamhetsgranskaren möjlighet att förrätta granskning i den omfattning som verksamhetsgranskaren finner behövlig samt ge sådana redogörelser och sådan hjälp som verksamhetsgranskaren begär. Motsvarande organ i en dottersammanslutning har samma skyldigheter gentemot en verksamhetsgranskare i moderföreningen.

En verksamhetsgranskare har rätt att närvara och yttra sig vid ett styrelsemöte eller föreningsmöte som behandlar frågor som anknyter till verksamhetsgranskarens uppdrag. Verksamhetsgranskaren ska vara närvarande vid mötet, om de frågor som behandlas

är av sådan art att hans eller hennes närvaro är nödvändig.

En verksamhetsgranskare ska på begäran av föreningsmötet ge närmare uppgifter om omständigheter som kan påverka bedömningen av ett ärende som behandlas vid mötet. Uppgifterna får dock inte ges om de skulle orsaka bolaget väsentlig olägenhet.

En verksamhetsgranskare får för föreningens medlemmar eller utomstående röja omständigheter som han eller hon i sitt uppdrag fått kännedom om, om verksamhetsgranskaren ska meddela eller ge ett utlåtande om omständigheterna med stöd av lag, eller om det kan ske utan men för föreningen.

Bestämmelser om verksamhetsgranskarens skadeståndsansvar finns i 76 §.

60 §

Förbud att bevilja lån och att ställa säkerhet

En förening får inte ge penninglån till den som är föreningsmedlem, medlem av styrelsen eller boendekommittén, föreningens eller boendeförvaltningsområdets disponent, revisor, verksamhetsgranskare eller övervakare, inte heller till den som till någon av dessa står i ett sådant släktskapsförhållande som avses i 25 § 1 mom. 6 punkten i revisionslagen. Detsamma gäller ställande av säkerhet för skuld.

76 §

Skadeståndsskyldighet

Styrelsemedlemmarna och medlemmarna i en boendekommitté, föreningens och boendeförvaltningsområdets disponent, revisorer, verksamhetsgranskare och övervakarna är skyldiga att ersätta skada som de vid fullgörandet av sitt uppdrag uppsåtligt eller av oaktsamhet har orsakat bostadsrättsföreningen. Detsamma gäller skada som har vållats en föreningsmedlem eller någon annan genom brott mot denna lag eller föreningens stadgar. Angående skadeståndsskyldighet för den som

har ställning som arbetstagare gäller vad som föreskrivs särskilt.

78 §

Tid för talan

Talan på föreningens vägnar ska, om inte talan grundar sig på en straffbar gärning, väckas mot

1) styrelsemedlem eller medlem i en boendekommitté eller föreningens eller boendeförvaltningsområdets disponent inom tre år från utgången av den räkenskapsperiod under vilken det beslut fattades eller den åtgärd vidtogs varpå talan grundas, och mot

2) revisor, verksamhetsgranskare och övervakare inom tre år från det den revisionsberättelse, verksamhetsgranskningsberättelse eller övervakningsberättelse varpå talan grundas avgavs.

En minoritet får väcka talan mot personer som nämns i 1 mom. 1 punkten även senare,

om en majoritet vid föreningsmötet förhindrat att beslut fattats i ärende som avses i 77 § 1 mom.

81 §

Dottersammanslutningsfusion

En bostadsrättsförening kan med sig fusionera ett aktiebolag eller bostadsaktiebolag vars samtliga aktier är i föreningens ägo och som har ett syfte enligt 1 § 2 mom. eller som äger ett hus i bostadsbruk.

I fråga om fusion gäller i tillämpliga delar vad som i 16 kap. i aktiebolagslagen (624/2006) eller i 19 kap. i lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs om dotterbolagsfusion. I den övertagande bostadsrättsföreningen fattas dock fusionsbeslutet av föreningsmötet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

10.

Lag**om ändring av 26 b § i lagen om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (659/1990) 5 a kap. 26 b §
4 mom., sådant det lyder i lag 482/2007, som följer:

26 b §

*Disponibla medel för inlösen och ansvar för
felaktig inlösning*

Har sådana medel använts för inlösning av
bostadsrätter som enligt denna lag inte får
användas, är ägarsamfundets styrelse och,
om utdelningen av medel grundar sig på en
oriktig balansräkning, den revisor som delta-
git i fastställandet eller granskningen av ba-
lansräkningen skyldig att enligt 51 § i revi-
sionslagen (459/2007) ersätta ägarsamfundet
för skada som uppkommit på detta sätt. Be-
stämmelser om straff för aktiebolagsbrott

finns i 25 kap. 1 § i aktiebolagslagen
(624/2006) samt om straff för bostadsaktie-
bolagsbrott och bostadsaktiebolagsförseelse i
27 kap. 1 och 2 § i lagen om bostadsaktiebo-
lag (/). Är ägaren en bostadsrättsföre-
ning tillämpas dessutom vad som bestäms i
76 § i lagen om bostadsrättsföreningar
(1072/1994). Bestämmelser om straff för bo-
stadsrättsföreningsförseelse finns i 83 § i la-
gen om bostadsrättsföreningar. Är ägaren en
stiftelse tillämpas dessutom vad som bestäms
i 12 a § i lagen om stiftelser (109/1930).

Denna lag träder i kraft den
20 .

11.

Lag**om ändring av 38 och 39 § i lagen om hyra av bostadslägenhet**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen av den 31 mars 1995 (481/1995) 38 § 2 mom. och 39 § 3 mom. som följer:

5 kap.

Byte av hyresvärd

38 §

*Överlåtelse eller övergång av äganderätten
samt övertagande av en lägenhet i bolagets
besittning*

Vad som ovan föreskrivs om överlåtelse eller övergång av äganderätten gäller på motsvarande sätt överlåtelse eller övergång av annan rätt med stöd av vilken hyresvärden har haft rätt att hyra ut lägenheten. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning under den tid lägenheten har tagits i bolagets besittning föreskrivs i lagen om bostadsaktiebolag (/). Hyresgäs-

tens på ett med aktieägaren ingånget hyresavtal baserade rätt att hålla lägenheten i sin besittning upphör för den tid lägenheten med stöd av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag har tagits i bolagets besittning.

39 §

Inverkan av exekutiv auktion på hyresförhållandet

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas dock inte på hyresavtal som ett bolag har slutit om en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning med stöd av 8 kap. 6 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Denna lag träder i kraft den 20 .

12.

Lag**om ändring av 31 och 32 § i lagen om hyra av affärslokal**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 31 mars 1995 om hyra av affärslokal (482/1995) 31 § 2 mom. och 32 § 3 mom. som följer:

31 §

*Överlåtelse eller övergång av äganderätten
samt övertagande av en lägenhet i bolagets
besittning*

Vad som ovan föreskrivs om överlåtelse eller övergång av äganderätten gäller på motsvarande sätt överlåtelse eller övergång av annan rätt med stöd av vilken hyresvärden har haft rätt att hyra ut lägenheten. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning under den tid lägenheten har tagits i bolagets besittning föreskrivs i lagen om bostadsaktiebolag (/). Hyresgästens på ett med aktieägaren ingånget hyresavtal baserade rätt att hålla lägenheten i sin be-

sittning upphör för den tid lägenheten med stöd av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag har tagits i bolagets besittning.

32 §

Inverkan av exekutiv auktion på hyresförhållandet

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas dock inte på hyresavtal som ett bolag har slutit om en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning med stöd av 8 kap. 6 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Denna lag träder i kraft den 20 .

13.

Lag**om ändring av 10 § i lagen om understöd för reparation av bostäder, energiunderstöd och understöd för sanitära olägenheter**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 22 december 2005 om understöd för reparation av bostäder, energiunderstöd och understöd för sanitära olägenheter (1184/2005) 10 § som följer:

10 §

Annan finansiering

Understöd beviljas endast för sådana åtgärder för vars finansiering sökanden inte har rätt att få annat offentligt stöd. Till den del understödstagaren på basis av ett försäkringsavtal eller något annat avtal, enligt lag eller på någon annan motsvarande grund har

rätt till gottgörelse för godtagbara kostnader enligt denna lag eller om kostnaderna eller en del av dem ska betalas av bostadsaktiebolaget enligt lagen om bostadsaktiebolag (/) eller bolagsordningen beviljas understöd enligt denna lag inte.

Denna lag träder i kraft den 20 .

14.

Lag**om ändring av 18 § i lagen om skuldsanering för privatpersoner**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 25 januari 1993 om skuldsanering för privatpersoner (57/1993) 18 §
1 mom. som följer:

18 §

Annan verkställighet och handräckning

Sedan skuldsanering inletts får ett beslut om att gäldenären ska vräkas från den lägenhet som han har i sin besittning och använder som sin bostad inte verkställas, om vräkningsskäl är utebliven betalning för hyra eller något annat vederlag för lägenheten som förfallit till betalning innan skuldsaneringen inleddes. Detsamma gäller ett beslut om att med stöd av lagen om bostadsaktiebolag

(/) ta gäldenärens bostad i bolagets besittning. Domstolen kan dock på yrkande av borgenären tillåta verkställighet, om det med beaktande av de åtgärder som borgenären redan har vidtagit beträffande lägenheten är oskäligt att den förhindras eller om det är uppenbart att gäldenären inte förmår betala hyror eller andra vederlag som förfaller till betalning efter att skuldsaneringen inletts.

Denna lag träder i kraft den 20 .

15.

Lag**om ändring av 21 § i lagen om företagssanering**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 25 januari 1993 om företagssanering (47/1993) 21 § 2 mom., sådant
det lyder i lag 247/2007, som följer:

21 §

Förbud mot utmätning och andra verkställighetsåtgärder

Efter det att förfarandet har inletts får verkställighet inte inledas i syfte att vräka gäldenären från en lägenhet som huvudsakligen används för den verksamhet som är föremål för förfarandet och som han har i sin besittning, om vräkningsbeslutet grundar sig på att hyra eller något annat vederlag för lägenheten har förfallit till betalning innan ansökan

blivit anhängig, men inte betalats. Detsamma gäller beslut om att med stöd av lagen om bostadsaktiebolag (/) ta en lägenhet som används för nämnda ändamål i bolagets besittning. Domstolen kan dock på yrkande av borgenären tillåta verkställighet, om det med beaktande av de åtgärder som borgenären redan har vidtagit beträffande lägenheten vore oskäligt att den förhindras.

Denna lag träder i kraft den 20 .

16.

Lag**om ändring av 5 kap. 7 § i utsökningsbalken**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i utsökningsbalken av den 15 juni 2007 (705/2007) 5 kap. 7 § 1 mom. som följer:

5 kap.	talningsförsummelser enligt 3 kap. 7 § och eventuella rater enligt 8 kap. 7 § i lagen om bostadsaktiebolag (/).
Försäljning	-----

7 §

Meddelande om vissa fordringar

Utmätningssmannen ska före försäljningen underrätta spekulanterna om eventuella be- Denna lag träder i kraft den 20 .

17.

Lag**om ändring av 2 § i lagen om hypoteksbanker**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 23 december 1999 om hypoteksbanker (1240/1999) 2 § 1 mom. 1 och 1 a punkten, av dem 1 a punkten sådan den lyder i lag 78/2003, som följer:

2 §	bostadsaktiebolag (/) eller ett i 16 kap. 1 § eller 19 kap. 1 § i jordabalken (540/1995) avsett objekt som kan intecknas eller en med dessa jämförbar bostad eller fastighet som är belägen i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet; vad som i denna lag bestäms om bostadsaktier tillämpas på motsvarande sätt på bostadsrätter enligt lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990),
<i>Övriga definitioner</i>	

I denna lag avses med
1) *fastighetskredit* en kredit vars säkerhet består av en aktie i ett bostadsaktiebolag enligt 1 kap. 2 § eller i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag enligt 28 kap. 2 § i lagen om

1 a) *bostadskredit* en fastighetskredit vars säkerhet består av en inteckning som fastställts i en bostadsfastighet eller av aktier i ett bostadsaktiebolag enligt 1 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag eller av därmed jämförbara andelar eller av en bostadsrätt eller av en med ovan nämnda säkerheter jämförbar motsvarande säkerhet i en stat inom Europe-

iska ekonomiska samarbetsområdet; med bostadsfastighet avses i denna punkt en fastighet eller del av en fastighet som huvudsakligen är avsedd för boende,

Denna lag träder i kraft den 20 .

18.

Lag

om ändring av 5 kap. 4 och 5 a § i värdepappersmarknadslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i värdepappersmarknadslagen av den 26 maj 1989 (495/1989) 5 kap. 4 § 4 mom. och 5 a § 3 mom., sådana de lyder i lag 923/2007, som följer:

5 kap.

ska emellertid även uppgifter om denna sammanslutning lämnas.

Bestämmelser om marknadsmissbruk

4 §

Dotterföretag till ett i 1 mom. avsett bolag som har emitterat aktier som är föremål för offentlig handel behöver inte anmälas. Anmälningsskyldigheten gäller inte heller bostadsaktiebolag, ömsesidiga fastighetsaktiebolag som avses i 28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (/), ideella föreningar eller ekonomiska föreningar. Om en sammanslutning som avses i andra meningen bedriver regelbunden handel med värdepapper,

5 a §

Dotterföretag till ett i 1 mom. avsett bolag som har emitterat aktier som är föremål för offentlig handel behöver inte anmälas. Anmälningsskyldigheten gäller inte heller bostadsaktiebolag, ömsesidiga fastighetsaktiebolag som avses i 28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag, ideella föreningar eller ekonomiska föreningar. Om en sammanslutning som avses i andra meningen bedriver regel-

bunden handel med värdepapper, ska emellertid även uppgifter om denna sammanslutning lämnas.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 27 mars 2009

Republikens President

TARJA HALONEN

Justitieminister *Tuija Brax*

3.

Lag**om ändring av 1 § i lagen om införande av aktiebolagslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 21 juli 2006 om införande av aktiebolagslagen (625/2006) 1 § 3 mom., sådant det lyder i lag 527/2008, som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

1 §

1 §

*Aktiebolagslagens ikraftträdande**Aktiebolagslagens ikraftträdande*

Om det någon annanstans i lagstiftningen hänvisas till en bestämmelse i den gamla lagen eller annars avses en bestämmelse i den gamla lagen, ska den bestämmelse i den nya lagen tillämpas som har trätt i stället för bestämmelsen i den gamla lagen. Den gamla lagen tillämpas dock när det i lagen om *bostadsaktiebolag* (809/1991), lagen om pensionsstiftelser (1774/1995), lagen om försäkringskassor (1164/1992) och lagen om försäkringsföreningar (1250/1987) hänvisas till den gamla lagen. På *bostadsaktiebolag* och på *bolag som avses i 2 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag tillämpas dock bestämmelserna i den nya lagens 16 kap. 1—18 § och på bolag som avses i 2 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag bestämmelserna i den nya lagens 16 kap. till den del det i lagen om bostadsaktiebolag hänvisas till den gamla lagens bestämmelser om fusion.*

Om det någon annanstans i lagstiftningen hänvisas till en bestämmelse i den gamla lagen eller annars avses en bestämmelse i den gamla lagen, ska den bestämmelse i den nya lagen tillämpas som har trätt i stället för bestämmelsen i den gamla lagen. Den gamla lagen tillämpas dock när det i lagen om pensionsstiftelser (1774/1995), lagen om försäkringskassor (1164/1992) eller lagen om försäkringsföreningar (1250/1987) hänvisas till den gamla lagen.

Denna lag träder i kraft den
20 .

4.

Lag**om ändring av 9 och 19 a § i handelsregisterlagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i handelsregisterlagen av den 2 februari 1979 (129/1979) 9 § 2 och 5 mom. och 19 a §,
av dem 9 § 2 och 5 mom. sådana de lyder i lag 1122/1993 och 19 a § i lag 147/1997, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Anmälan och meddelande

Anmälan och meddelande

9 §

9 §

Vad 1 mom. 3 punkten stadgar om verksamhetsområde skall på motsvarande sätt tillämpas på uppgifter om var ett bostadsaktiebolags och i 2 § lagen om bostadsaktiebolag (809/91) avsett aktiebolags byggnader är belägna och om den rätt på vilken besittningen av fastigheten grundar sig samt på eventuellt annat verksamhetsområde.

Vad i 1 mom. 3 punkten är bestämt om verksamhetsområde ska på motsvarande sätt tillämpas på uppgifter om var ett bostadsaktiebolags och ett i 28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (/) avsett ömsesidigt fastighetsaktiebolags byggnader är belägna och om den rätt på vilken besittningen av fastigheten grundar sig samt på eventuellt annat verksamhetsområde.

I fråga om aktiebolag som avses i 2 § 1 mom. lagen om bostadsaktiebolag skall dessutom i grundanmälan anges om lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på bolaget.

I fråga om aktiebolag som avses i 28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag ska dessutom i grundanmälan anges om lagen om bostadsaktiebolag eller vissa bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på bolaget.

19 a §

Ett bostadsaktiebolags grund- och ändringsanmälningar till handelsregistret handläggs och beslut om registrering av anmälningarna fattas av registerbyrån i det härad inom vilket bolaget har sin hemort. Ärenden som gäller nedsättning av ett bostadsaktiebolags aktiekapital eller fusion av bostadsaktiebolag handläggs likväl av registermyndigheten.

19 a §

Ett bostadsaktiebolags grund- och ändringsanmälningar till handelsregistret handläggs och beslut om registrering av anmälningarna fattas av registerbyrån i det härad inom vilket bolaget har sin hemort. Ärenden som gäller nedsättning av ett bostadsaktiebolags aktiekapital eller fusion, delning och ändring av bolagsformen handläggs likväl av registermyndigheten.

Denna lag träder i kraft den 20 .

5.

Lag**om ändring av 14 § i företags- och organisationsdatalagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i företags- och organisationsdatalagen av den 16 mars 2001 (244/2001) 14 § 2 mom.,
sådant det lyder i lag 1419/2007, som följer:

Gällande lydelse

14 §

Ansvaret för att anmälningarna görs

I aktiebolag, europabolag, andelslag, euro-
paandelslag, sparbanker, försäkringsförening-
ar, statliga affärsverk och utländska sam-
manslutningar är också verkställande direktö-
ren ansvarig för att ändringsanmälan görs
samt i bolag på vilka lagen om bostadsaktie-
bolag (809/1991) tillämpas och i bostadsrätts-
föreningar dessutom disponenten. Om en en-
skild näringsidkare, en bolagsman i ett öppet
bolag eller en ansvarig bolagsman i ett kom-
manditbolag avlider, är också delägarna i
hans eller hennes dödsbo ansvariga för att
ändringsanmälan görs. Ett sådant ansvar har
dock inte en delägare som inte har fått någon
fördel ur boet och som utöver att ha tagit del i
bouppteckningen inte har vidtagit några andra
åtgärder än sådana som avses i 18 kap. 3 § i
ärvdabalken (40/1965).

Föreslagen lydelse

14 §

Ansvaret för att anmälningarna görs

I aktiebolag, europabolag, andelslag, euro-
paandelslag, sparbanker, försäkringsförening-
ar, statliga affärsverk och utländska sam-
manslutningar är också verkställande direktö-
ren ansvarig för att ändringsanmälan görs
samt i bolag på vilka lagen om bostadsaktie-
bolag (/) tillämpas och i bostadsrättsfö-
reningar dessutom disponenten. Om en en-
skild näringsidkare, en bolagsman i ett öppet
bolag eller en ansvarig bolagsman i ett kom-
manditbolag avlider, är också delägarna i
hans eller hennes dödsbo ansvariga för att
ändringsanmälan görs. Ett sådant ansvar har
dock inte en delägare som inte har fått någon
fördel ur boet och som utöver att ha tagit del
i bouppteckningen inte har vidtagit några
andra åtgärder än sådana som avses i 18 kap.
3 § i ärvdabalken (40/1965).

*Denna lag träder i kraft den
20 .*

6.

Lag**om ändring av 57 § i revisionslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i revisionslagen av den 13 april 2007 (459/2007) 57 § 3 mom. som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

57 §

57 §

Övergångsbestämmelser

Övergångsbestämmelser

 Utan hinder av denna lag skall föreningar tillämpa bestämmelserna i den lag som upphävs om val av annan revisor än en CGR- eller GRM-revisor eller CGR- eller GRM-sammanslutning och om revision enligt 1 § 1 mom. som en sådan revisor verkställer. På motsvarande sätt skall sammanslutningar eller stiftelser som bildats före denna lags ikraftträdande tillämpa bestämmelserna i den lag som upphävs om val av annan revisor än en CGR- eller GRM-revisor eller CGR- eller GRM-sammanslutning och om revision som en sådan revisor verkställer avseende räkenskapsperioder som avslutas senast den 31 december 2011.

 Utan hinder av denna lag ska föreningar tillämpa bestämmelserna i den lag som upphävs om val av annan revisor än en CGR- eller GRM-revisor eller CGR- eller GRM-sammanslutning och om revision enligt 1 § 1 mom. som en sådan revisor verkställer. *Utan hinder av denna lag ska bostadsaktiebolag tillämpa bestämmelserna i den lag som upphävs om val av annan revisor än en CGR- eller GRM-revisor och om revision enligt 1 § 1 mom. som en sådan revisor verkställer avseende räkenskapsperioder som inleds före år 2010.* På motsvarande sätt ska sammanslutningar eller stiftelser som bildats före denna lags ikraftträdande tillämpa bestämmelserna i den lag som upphävs om val av annan revisor än en CGR- eller GRM-revisor eller CGR- eller GRM-sammanslutning och om revision som en sådan revisor verkställer avseende räkenskapsperioder som avslutas senast *under* år 2011.

 Denna lag träder i kraft den 20 .

7.

Lag**om ändring av 3 kap. 11 § i bokföringslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i bokföringslagen av den 30 december 1997 (1336/1997) 3 kap. 11 § 1 mom.. sådant
det lyder i lag 1304/2004, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

3 kap.

Bokslut och verksamhetsberättelse**Bokslut och verksamhetsberättelse**

11 §

11 §

Skyldighet att ge kopior

Skyldighet att ge kopior

Av bokslutet och verksamhetsberättelsen
skall på begäran ges en kopia, om den bokförings-
ringsskyldige är

- 1) en bostadsrättsförening,
- 2) ett bostadsandelslag,
- 3) ett bostadsaktiebolag, eller
- 4) ett aktiebolag som avses i 2 § lagen om
bostadsaktiebolag (809/1991).

Av bokslutet och verksamhetsberättelsen
ska på begäran ges en kopia, om den bokförings-
ringsskyldige är

- 1) en bostadsrättsförening,
- 2) ett bostadsandelslag,
- 3) ett bostadsaktiebolag, eller
- 4) ett aktiebolag som avses i 28 kap. 2 § i
lagen om bostadsaktiebolag (/).

Denna lag träder i kraft den
20 .

8.

Lag**om ändring av 2 kap. 19 b § i lagen om bostadsköp**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 23 september 1994 om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 19 b § 2 mom.,
sådant det lyder i lag 941/1997, som följer:

Gällande lydelse

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

19 b §

*Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i en
insolvenssäkerhet**Föreslagen lydelse*

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

19 b §

*Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i
en insolvenssäkerhet*

Från ansvaret dras av aktiebolagets självrisk, om ett byggnadsfel visar sig i sådana delar av byggnaden för vilka bolaget har underhållsansvaret, och aktieköparens självrisk, om felet visar sig i sådana delar av byggnaden för vilka aktieköparen har underhållsansvaret. Utom hinder av vad som föreskrivs i bolagsordningen om fördelningen av underhållsansvaret, skall ansvarsfördelningen i 78 § 2 och 4 mom. lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) tillämpas när självriskan dras av.

Från ansvaret dras av aktiebolagets självrisk, om ett byggnadsfel visar sig i sådana delar av byggnaden för vilka bolaget har underhållsansvaret, och aktieköparens självrisk, om felet visar sig i sådana delar av byggnaden för vilka aktieköparen har underhållsansvaret. Utan hinder av vad som föreskrivs i bolagsordningen om fördelningen av underhållsansvaret, ska ansvarsfördelningen i 4 kap. 2 och 3 § i lagen om bostadsaktiebolag (/) tillämpas när självriskan dras av.

*Denna lag träder i kraft den
20 .*

9.

Lag**om ändring av lagen om bostadsrättsföreningar**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 28 november 1994 om bostadsrättsföreningar (1072/1994) 4 § 1 mom., 16 § 1 mom., 17 och 19 §, rubriken för 7 kap., 60, 76, 78 och 81 §, av dem 4 § 1 mom. och 60 § sådana de lyder delvis ändrade i lag 466/2007, 16 § 1 mom. i sistnämnda lag och 81 § i lagarna 128/2003 och 629/2006, samt *fogas* till lagen nya 51 a—51 f § som följer:

Gällande lydelse

4 §

Stadgar och namn

I bostadsrättsföreningens stadgar skall nämnas

- 1) föreningens namn,
- 2) den kommun i Finland som är föreningens hemort,
- 3) medlemmarnas skyldighet att betala medlemsavgifter till föreningen,
- 4) grunderna för hur bruksvederlaget bestäms,
- 5) antalet styrelsemedlemmar och vid behov antalet revisorer i föreningen eller deras maximi- och minimiantal samt *deras* mandat-tid, (13.4.2007/466)
- 6) föreningens räkenskapsperiod, samt
- 7) sättet och tiden för kallelse till föreningsmöte.

Föreslagen lydelse

4 §

Stadgar och namn

I bostadsrättsföreningens stadgar *ska* nämnas

- 1) föreningens namn,
- 2) den kommun i Finland som är föreningens hemort,
- 3) medlemmarnas skyldighet att betala medlemsavgifter till föreningen,
- 4) grunderna för hur bruksvederlaget bestäms,
- 5) antalet styrelsemedlemmar och vid behov antalet revisorer *och verksamhetsgranskare* i föreningen eller deras maximi- och minimiantal samt mandattid,
- 6) föreningens räkenskapsperiod, samt
- 7) sättet och tiden för kallelse till föreningsmöte.

16 §

Ordinarie föreningsmöte

Ordinarie bostadsrättsföreningsmöte skall hållas inom en månad efter utgången av räkenskapsperioden. Vid mötet skall bokslutet och, om föreningen har en revisor, revisionsberättelsen läggas fram. Boendekommitténs berättelse och övervakarens övervakningsbe-

16 §

Ordinarie föreningsmöte

Ordinarie bostadsrättsföreningsmöte *ska* hållas inom *sex månader* efter utgången av räkenskapsperioden. Vid mötet *ska* bokslutet och, om föreningen har en revisor, revisionsberättelsen *och, om föreningen har en verksamhetsgranskare, verksamhetsgransknings-*

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

rättelse för varje boendeförvaltningsområde samt boendestämmans protokoll som berör dessa skall hållas tillgängliga vid mötet.

berättelsen läggs fram. Boendekommitténs berättelse och övervakarens övervakningsberättelse för varje boendeförvaltningsområde samt boendestämmans protokoll som berör dessa *ska* hållas tillgängliga vid mötet.

17 §

17 §

*Extra möte**Extra möte*

Extra föreningsmöte skall hållas när föreningsmötet så beslutar eller när styrelsen anser att det finns skäl eller när en revisor eller minst en tiondedel av föreningens medlemmar eller en i stadgarna bestämd mindre del av medlemmarna yrkar det för behandling av ett angivet ärende. Yrkandet skall framställas skriftligen till föreningens styrelse. Kallelse till mötet skall utfärdas inom 14 dagar från det yrkandet framställdes.

Extra föreningsmöte *ska* hållas när föreningsmötet så beslutar eller när styrelsen anser att det finns skäl eller när en revisor, *en verksamhetsgranskare* eller minst en tiondedel av föreningens medlemmar eller en i stadgarna bestämd mindre del av medlemmarna yrkar det för behandling av ett angivet ärende. Yrkandet *ska* framställas skriftligen till föreningens styrelse. Kallelse till mötet *ska* utfärdas inom 14 dagar från det yrkandet framställdes.

19 §

19 §

*Samman kallande av föreningsmöte**Samman kallande av föreningsmöte*

Föreningsmötet sammankallas av styrelsen. I det fall som avses i 32 § 3 mom. har en styrelsemedlem rätt att sammankalla mötet. Om ett möte som skall hållas enligt denna lag, stadgarna eller ett beslut av föreningsmötet inte har blivit sammankallat i stadgad ordning, skall länsstyrelsen på ansökan av en styrelsemedlem, disponenten, en revisor eller en föreningsmedlem berättiga sökanden att sammankalla mötet på föreningens bekostnad.

Föreningsmötet sammankallas av styrelsen. I det fall som avses i 32 § 3 mom. har en styrelsemedlem rätt att sammankalla mötet. Om ett möte som *ska* hållas enligt denna lag, stadgarna eller ett beslut av föreningsmötet inte har blivit sammankallat i stadgad ordning, *ska* länsstyrelsen på ansökan av en styrelsemedlem, disponenten, en revisor, *en verksamhetsgranskare* eller en föreningsmedlem berättiga sökanden att sammankalla mötet på föreningens bekostnad.

7 kap.

7 kap.

Revision**Revision och verksamhetsgranskning**

51 a §

Val av verksamhetsgranskare samt mandattid och suppleant för verksamhetsgranskare

En förening ska ha en verksamhetsgrans-

kare som väljs av föreningsmötet, om föreningen inte har en revisor och om inte annat föreskrivs i stadgarna.

En verksamhetsgranskare ska dock väljas om föreningen inte har en revisor och minst en tiondedel av föreningens samtliga medlemmar eller en tredjedel av de vid mötet närvarande föreningsmedlemmarna så kräver vid ett ordinarie föreningsmöte eller ett möte där ärendet enligt möteskallelsen ska behandlas. Om föreningen har en revisor får föreningsmötet besluta att välja en verksamhetsgranskare enligt vad som föreskrivs i 24 §.

Om en verksamhetsgranskare inte har valts enligt denna lag eller stadgarna, ska länsstyrelsen förordna en verksamhetsgranskare i den ordning som föreskrivs i 53 § 2 mom. om förordnande av revisor.

På mandattiden för verksamhetsgranskare tillämpas bestämmelserna i 52 § om mandattiden för revisor.

Om endast en verksamhetsgranskare väljs, ska dessutom minst en suppleant för verksamhetsgranskaren väljas och bestämmelserna om verksamhetsgranskare ska tillämpas på suppleanterna.

51 b §

Verksamhetsgranskares behörighet och oberoende ställning

En verksamhetsgranskare får inte vara

1) en juridisk person, en minderårig, en person med intressebevakare, en person vars handlingsbehörighet har begränsats, en person som är försatt i konkurs eller en person som fått näringsförbud.

2) styrelsemedlem i föreningen, föreningens disponent eller en person med motsvarande ställning i en sammanslutning som hör till samma koncern,

3) en person som har i uppgift att sköta föreningens bokföring eller medelsförvaltning eller tillsynen över dessa,

4) en person som är anställd hos föreningen eller hos någon som avses i 2 eller 3 punkten,

5) en person som har ett penninglån, en säkerhet eller motsvarande förmån som bevil-

jats eller ställts av föreningen eller av en person som hör till dess ledning eller en person som har gett nämnda part en sådan förman,

6) en person som är make, bror eller syster till någon som avses i 2 eller 3 punkten eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en sådan person.

En verksamhetsgranskare ska ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som arten och omfattningen av föreningens verksamhet förutsätter.

En verksamhetsgranskare ska vara oberoende vid utförandet av ett uppdrag. Om det inte finns förutsättningar för en oberoende verksamhet, ska verksamhetsgranskaren vägra ta emot uppdraget eller avstå från det.

51 c §

Verksamhetsgranskningens innehåll

En verksamhetsgranskning omfattar granskning av föreningens ekonomi och förvaltning på ett sätt som är tillräckligt med hänsyn till arten och omfattningen av föreningens verksamhet.

51 d §

Verksamhetsgranskningsberättelse

En verksamhetsgranskare ska avge en daterad och undertecknad verksamhetsgranskningsberättelse för varje räkenskapsperiod. I berättelsen ska det bokslut som är föremål för granskningen specificeras.

Verksamhetsgranskningsberättelsen ska innehålla ett uttalande om,

1) huruvida bokslutet innehåller det väsentliga om inkomster, utgifter, tillgångar, eget kapital, skulder och säkerheter som föreningen ställt, och

2) huruvida verksamhetsberättelsen innehåller det väsentliga om de omständigheter som avses i 55 §.

Om verksamhetsgranskaren inte kan uttala sig, ska han eller hon meddela detta i verksamhetsgranskningsberättelsen. I berättelsen får nödvändiga tilläggsuppgifter ges.

Verksamhetsgranskaren ska påpeka det i verksamhetsgranskningsberättelsen om det vid granskningen framgått att en medlem, ordföranden eller en vice ordförande i föreningens styrelse eller föreningens disponent har

1) gjort sig skyldig till en handling eller försummelse som kan medföra skadeståndsskyldighet gentemot föreningen, eller

2) brutit mot denna lag eller mot föreningens stadgar.

Verksamhetsgranskningsberättelsen ska lämnas till föreningens styrelse senast två veckor före det föreningsmöte där bokslutet ska läggas fram för fastställelse.

51 e §

Arvode och övriga kostnader

En verksamhetsgranskare har rätt till arvode av föreningen. Föreningen svarar också för de övriga kostnaderna för verksamhetsgranskningen.

51 f §

Verksamhetsgranskarens rätt att få uppgifter, skyldighet att lämna upplysningar och tystnadsplikt

Föreningens styrelse och disponent ska ge verksamhetsgranskaren möjlighet att förrätta granskning i den omfattning som verksamhetsgranskaren finner behövlig samt ge sådana redogörelser och sådan hjälp som verksamhetsgranskaren begär. Motsvarande organ i en dottersammanslutning har samma skyldigheter gentemot en verksamhetsgranskare i moderföreningen.

En verksamhetsgranskare har rätt att närvara och yttra sig vid ett styrelsemöte eller föreningsmöte som behandlar frågor som anknyter till verksamhetsgranskarens uppdrag. Verksamhetsgranskaren ska vara närvarande vid mötet, om de frågor som behandlas är av sådan art att hans eller hennes närvaro är nödvändig.

En verksamhetsgranskare ska på begäran av föreningsmötet ge närmare uppgifter om

omständigheter som kan påverka bedömningen av ett ärende som behandlas vid mötet. Uppgifterna får dock inte ges om de skulle orsaka bolaget väsentlig olägenhet.

En verksamhetsgranskare får för föreningens medlemmar eller utomstående röja omständigheter som han eller hon i sitt uppdrag fått kännedom om, om verksamhetsgranskaren ska meddela eller ge ett utlåtande om omständigheterna med stöd av lag, eller om det kan ske utan men för föreningen.

Bestämmelser om verksamhetsgranskarens skadeståndsansvar finns i 76 §.

60 §

Förbud att bevilja lån och att ställa säkerhet

En förening får inte ge penninglån till den som är föreningsmedlem, medlem av styrelsen eller boendekommittén, föreningens eller boendeförvaltningsområdets disponent, revisor eller övervakare, inte heller till den som till någon av dessa står i ett sådant släktskapsförhållande som avses i 25 § 1 mom. 6 punkten i revisionslagen. Detsamma gäller ställande av säkerhet för skuld.

60 §

Förbud att bevilja lån och att ställa säkerhet

En förening får inte ge penninglån till den som är föreningsmedlem, medlem av styrelsen eller boendekommittén, föreningens eller boendeförvaltningsområdets disponent, revisor, *verksamhetsgranskare* eller övervakare, inte heller till den som till någon av dessa står i ett sådant släktskapsförhållande som avses i 25 § 1 mom. 6 punkten i revisionslagen. Detsamma gäller ställande av säkerhet för skuld.

76 §

Skadeståndsskyldighet

Styrelsemedlemmarna och medlemmarna i en boendekommitté, föreningens och boendeförvaltningsområdets disponent, revisorerna och övervakarna är skyldiga att ersätta skada som de vid fullgörandet av sitt uppdrag uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat bostadsrättsföreningen. Detsamma gäller skada som har vållats en föreningsmedlem eller någon annan genom brott mot denna lag eller föreningens stadgar. Angående skadeståndsskyldighet för den som har ställning som arbetstagare gäller vad som stadgas särskilt.

76 §

Skadeståndsskyldighet

Styrelsemedlemmarna och medlemmarna i en boendekommitté, föreningens och boendeförvaltningsområdets disponent, revisorerna, *verksamhetsgranskare* och övervakarna är skyldiga att ersätta skada som de vid fullgörandet av sitt uppdrag uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat bostadsrättsföreningen. Detsamma gäller skada som har vållats en föreningsmedlem eller någon annan genom brott mot denna lag eller föreningens stadgar. Angående skadeståndsskyldighet för den som har ställning som arbetstagare gäller vad som *föreskrivs* särskilt.

78 §

Tid för talan

Talan på föreningens vägnar skall, om inte talan grundar sig på en straffbar gärning, väckas mot

1) styrelsemedlem eller medlem i en boendekommitté eller föreningens eller boendeförvaltningsområdets disponent inom tre år från utgången av den räkenskapsperiod under vilken det beslut fattades eller den åtgärd vidtogs varpå talan grundas, och mot

2) revisor och övervakare inom tre år från det den revisionsberättelse eller övervakningsberättelse varpå talan grundas avgavs.

En minoritet får väcka talan mot personer som nämns i 1 mom. 1 punkten även senare, om en majoritet vid föreningsmötet förhindrat att beslut fattats i ärende som avses i 77 § 1 mom.

81 §

Dottersammanslutningsfusion

En bostadsrättsförening kan med sig fusionera ett sådant aktiebolag i vilket föreningen äger samtliga aktier och vilket har ett syfte enligt 1 § 2 mom. eller vilket äger ett hus i bostadsbruk.

I fråga om fusion gäller i tillämpliga delar vad som i 16 kap. i aktiebolagslagen (624/2006) föreskrivs om dotterbolagsfusion. I den övertagande bostadsrättsföreningen fattas dock fusionsbeslutet av föreningens möte.

78 §

Tid för talan

Talan på föreningens vägnar ska, om inte talan grundar sig på en straffbar gärning, väckas mot

1) styrelsemedlem eller medlem i en boendekommitté eller föreningens eller boendeförvaltningsområdets disponent inom tre år från utgången av den räkenskapsperiod under vilken det beslut fattades eller den åtgärd vidtogs varpå talan grundas, och mot

2) revisor, *verksamhetsgranskare* och övervakare inom tre år från det den revisionsberättelse, *verksamhetsgranskningsberättelse* eller övervakningsberättelse varpå talan grundas avgavs.

En minoritet får väcka talan mot personer som nämns i 1 mom. 1 punkten även senare, om en majoritet vid föreningsmötet förhindrat att beslut fattats i ärende som avses i 77 § 1 mom.

81 §

Dottersammanslutningsfusion

En bostadsrättsförening kan med sig fusionera ett *aktiebolag eller bostadsaktiebolag* vars samtliga aktier är i föreningens ägo och som har ett syfte enligt 1 § 2 mom. eller som äger ett hus i bostadsbruk.

I fråga om fusion gäller i tillämpliga delar vad som i 16 kap. i aktiebolagslagen (624/2006) *eller i 19 kap. i lagen om bostadsaktiebolag* föreskrivs om dotterbolagsfusion. I den övertagande bostadsrättsföreningen fattas dock fusionsbeslutet av *föreningsmötet*.

Denna lag träder i kraft den
20 .

10.

Lag**om ändring av 26 b § i lagen om bostadsrättsbostäder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 16 juli 1990 om bostadsrättsbostäder (659/1990) 5 a kap. 26 b § 4 mom., sådant det lyder i lag 482/2007, som följer:

Gällande lydelse

26 b §

Disponibla medel för inlösen och ansvar för felaktig inlösning

Föreslagen lydelse

26 b §

Disponibla medel för inlösen och ansvar för felaktig inlösning

Har sådana medel använts för inlösning av bostadsrätter som enligt denna lag inte får användas, är ägarsamfundets styrelse och, om utdelningen av medel grundar sig på en oriktig balansräkning, den revisor som deltagit i fastställandet eller granskningen av balansräkningen skyldig att enligt 51 § i revisionslagen (459/2007) ersätta ägarsamfundet för skada som uppkommit på detta sätt. Bestämmelser om straff för aktiebolagsbrott finns i 25 kap. 1 § i aktiebolagslagen (624/2006) samt om straff för bostadsaktiebolagsbrott och bostadsaktiebolagsförseelse i 88 och 89 § i lagen om bostadsaktiebolag (809/1991). Är ägaren en bostadsrättsförening tillämpas dessutom vad som bestäms i 76 § i lagen om bostadsrättsföreningar. Bestämmelser om straff för bostadsrättsföreningsförseelse finns i 83 § i lagen om bostadsrättsföreningar. Är ägaren en stiftelse tillämpas dessutom vad som bestäms i 12 a § i lagen om stiftelser (109/1930).

Har sådana medel använts för inlösning av bostadsrätter som enligt denna lag inte får användas, är ägarsamfundets styrelse och, om utdelningen av medel grundar sig på en oriktig balansräkning, den revisor som deltagit i fastställandet eller granskningen av balansräkningen skyldig att enligt 51 § i revisionslagen (459/2007) ersätta ägarsamfundet för skada som uppkommit på detta sätt. Bestämmelser om straff för aktiebolagsbrott finns i 25 kap. 1 § i aktiebolagslagen (624/2006) samt om straff för bostadsaktiebolagsbrott och bostadsaktiebolagsförseelse i 27 kap. 1 och 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (/). Är ägaren en bostadsrättsförening tillämpas dessutom vad som bestäms i 76 § i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994). Bestämmelser om straff för bostadsrättsföreningsförseelse finns i 83 § i lagen om bostadsrättsföreningar. Är ägaren en stiftelse tillämpas dessutom vad som bestäms i 12 a § i lagen om stiftelser (109/1930).

Denna lag träder i kraft den 20 .

11.

Lag**om ändring av 38 och 39 § i lagen om hyra av bostadslägenhet**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 31 mars 1995 (481/1995) 38 § 2 mom. och 39 § 3 mom. som följer:

Gällande lydelse

5 kap.

Byte av hyresvärd

38 §

*Överlåtelse eller övergång av äganderätten
samt övertagande av en lägenhet i bolagets
besittning*

Föreslagen lydelse

5 kap.

Byte av hyresvärd

38 §

*Överlåtelse eller övergång av äganderätten
samt övertagande av en lägenhet i bolagets
besittning*

Vad som ovan stadgas om överlåtelse eller övergång av äganderätten gäller på motsvarande sätt överlåtelse eller övergång av annan rätt med stöd av vilken hyresvärden har haft rätt att hyra ut lägenheten. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning under den tid lägenheten har tagits i bolagets besittning stadgas i lagen om bostadsaktiebolag (809/91). Hyresgästens på ett med aktieägaren ingånget hyresavtal baserade rätt att hålla lägenheten i sin besittning upphör för den tid lägenheten med stöd av 8 kap. lagen om bostadsaktiebolag har tagits i bolagets besittning.

Vad som ovan *föreskrivs* om överlåtelse eller övergång av äganderätten gäller på motsvarande sätt överlåtelse eller övergång av annan rätt med stöd av vilken hyresvärden har haft rätt att hyra ut lägenheten. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning under den tid lägenheten har tagits i bolagets besittning *föreskrivs* i lagen om bostadsaktiebolag (/). Hyresgästens på ett med aktieägaren ingånget hyresavtal baserade rätt att hålla lägenheten i sin besittning upphör för den tid lägenheten med stöd av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag har tagits i bolagets besittning.

39 §

Inverkan av exekutiv auktion på hyresförhållandet

Vad som stadgas i denna paragraf tillämpas dock inte på hyresavtal som ett bolag har sluttat till.

39 §

Inverkan av exekutiv auktion på hyresförhållandet

Vad som *föreskrivs* i denna paragraf tillämpas dock inte på hyresavtal som ett bolag har sluttat till.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

tit om en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning med stöd av 85 § lagen om bostadsaktiebolag.

har slutit om en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning med stöd av 8 kap. 6 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Denna lag träder i kraft den 20 .

12.

Lag**om ändring av 31 och 32 § i lagen om hyra av affärslokal**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 31 mars 1995 om hyra av affärslokal (482/1995) 31 § 2 mom. och 32 § 3 mom. som följer:

Gällande lydelse

31 §

Överlåtelse eller övergång av äganderätten samt övertagande av en lägenhet i bolagets besittning

Vad som ovan stadgas om överlåtelse eller övergång av äganderätten gäller på motsvarande sätt överlåtelse eller övergång av annan rätt med stöd av vilken hyresvärden har haft rätt att hyra ut lokalen. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning under den tid lägenheten har tagits i bolagets besittning stadgas i lagen om bostadsaktiebolag (809/91). Hyresgästens på ett med aktieägaren ingånget hyresavtal baserade rätt att hålla lägenheten i sin besittning upphör för den tid lägenheten med stöd av 8 kap. lagen om bostadsaktiebolag har tagits i bolagets besittning.

32 §

Inverkan av exekutiv auktion på hyresförhållandet

Vad som stadgas i denna paragraf tillämpas dock inte på hyresavtal som ett bolag har slutit om en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning med stöd av 85 § lagen om bostadsaktiebolag.

Föreslagen lydelse

31 §

Överlåtelse eller övergång av äganderätten samt övertagande av en lägenhet i bolagets besittning

Vad som ovan *föreskrivs* om överlåtelse eller övergång av äganderätten gäller på motsvarande sätt överlåtelse eller övergång av annan rätt med stöd av vilken hyresvärden har haft rätt att hyra ut *lägenheten*. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning under den tid lägenheten har tagits i bolagets besittning *föreskrivs* i lagen om bostadsaktiebolag (/). Hyresgästens på ett med aktieägaren ingånget hyresavtal baserade rätt att hålla lägenheten i sin besittning upphör för den tid lägenheten med stöd av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag har tagits i bolagets besittning.

32 §

Inverkan av exekutiv auktion på hyresförhållandet

Vad som *föreskrivs* i denna paragraf tillämpas dock inte på hyresavtal som ett bolag har slutit om en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning med stöd av 8 kap. 6 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Gällande lydelse

RP 24/2009 rd

419

Föreslagen lydelse

*Denna lag träder i kraft den
20 .*

13.

Lag**om ändring av 10 § i lagen om understöd för reparation av bostäder, energiunderstöd och understöd för sanitära olägenheter**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen av den 22 december 2005 om understöd för reparation av bostäder, energiunderstöd och understöd för sanitära olägenheter (1184/2005) 10 § som följer:

Gällande lydelse

10 §

Annan finansiering

Understöd beviljas endast för sådana åtgärder för vars finansiering sökanden inte har rätt att få annat offentligt stöd. Till den del understödstagaren på basis av ett försäkringsavtal eller något annat avtal, enligt lag eller på någon annan motsvarande grund har rätt till gottgörelse för godtagbara kostnader enligt denna lag eller om kostnaderna eller en del av dem skall betalas av bostadsaktiebolaget enligt lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) eller bolagsordningen beviljas understöd enligt denna lag inte.

Föreslagen lydelse

10 §

Annan finansiering

Understöd beviljas endast för sådana åtgärder för vars finansiering sökanden inte har rätt att få annat offentligt stöd. Till den del understödstagaren på basis av ett försäkringsavtal eller något annat avtal, enligt lag eller på någon annan motsvarande grund har rätt till gottgörelse för godtagbara kostnader enligt denna lag eller om kostnaderna eller en del av dem *ska* betalas av bostadsaktiebolaget enligt lagen om bostadsaktiebolag (/) eller bolagsordningen beviljas understöd enligt denna lag inte.

Denna lag träder i kraft den 20 .

14.

Lag**om ändring av 18 § i lagen om skuldsanering för privatpersoner**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 25 januari 1993 om skuldsanering för privatpersoner (57/1993) 18 §
1 mom. som följer:

Gällande lydelse

18 §

Annan verkställighet och handräckning

Sedan skuldsanering inletts får ett beslut om att gäldenären skall vräkas från den lägenhet som han har i sin besittning och använder som sin bostad inte verkställas, om vräkningsgrunden är utebliven betalning för hyra eller något annat vederlag för lägenheten som förfallit till betalning innan skuldsaneringen inleddes. Detsamma gäller ett beslut om att med stöd av lagen om bostadsaktiebolag (809/91) ta gäldenärens bostad i bolagets besittning. Domstolen kan dock på yrkande av borgenären tillåta verkställighet, om det med beaktande av de åtgärder som borgenären redan har vidtagit beträffande lägenheten är oskäligt att den förhindras eller om det är uppenbart att gäldenären inte förmår betala hyror eller andra vederlag som förfaller till betalning efter att skuldsaneringen inletts.

Föreslagen lydelse

18 §

Annan verkställighet och handräckning

Sedan skuldsanering inletts får ett beslut om att gäldenären ska vräkas från den lägenhet som han har i sin besittning och använder som sin bostad inte verkställas, om vräkningsgrunden är utebliven betalning för hyra eller något annat vederlag för lägenheten som förfallit till betalning innan skuldsaneringen inleddes. Detsamma gäller ett beslut om att med stöd av lagen om bostadsaktiebolag (/) ta gäldenärens bostad i bolagets besittning. Domstolen kan dock på yrkande av borgenären tillåta verkställighet, om det med beaktande av de åtgärder som borgenären redan har vidtagit beträffande lägenheten är oskäligt att den förhindras eller om det är uppenbart att gäldenären inte förmår betala hyror eller andra vederlag som förfaller till betalning efter att skuldsaneringen inletts.

Denna lag träder i kraft den
20 .

15.

Lag**om ändring av 21 § i lagen om företagssanering**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 25 januari 1993 om företagssanering (47/1993) 21 § 2 mom., sådant
det lyder i lag 247/2007, som följer:

Gällande lydelse

21 §

Förbud mot utmätning och andra verkställighetsåtgärder

Efter det att förfarandet har inletts får verkställighet inte inledas i syfte att vräka gäldenären från en lägenhet som huvudsakligen används för den verksamhet som är föremål för förfarandet och som han har i sin besittning, om vräkningsbeslutet grundar sig på att hyra eller något annat vederlag för lägenheten har förfallit till betalning innan ansökan blivit anhängig, men inte betalats. Detsamma gäller beslut om att med stöd av lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) ta en lägenhet som används för nämnda ändamål i bolagets besittning. Domstolen kan dock på yrkande av borgenären tillåta verkställighet, om det med beaktande av de åtgärder som borgenären redan har vidtagit beträffande lägenheten vore oskäligt att den förhindras.

Föreslagen lydelse

21 §

Förbud mot utmätning och andra verkställighetsåtgärder

Efter det att förfarandet har inletts får verkställighet inte inledas i syfte att vräka gäldenären från en lägenhet som huvudsakligen används för den verksamhet som är föremål för förfarandet och som han har i sin besittning, om vräkningsbeslutet grundar sig på att hyra eller något annat vederlag för lägenheten har förfallit till betalning innan ansökan blivit anhängig, men inte betalats. Detsamma gäller beslut om att med stöd av lagen om bostadsaktiebolag (/) ta en lägenhet som används för nämnda ändamål i bolagets besittning. Domstolen kan dock på yrkande av borgenären tillåta verkställighet, om det med beaktande av de åtgärder som borgenären redan har vidtagit beträffande lägenheten vore oskäligt att den förhindras.

Denna lag träder i kraft den
20 .

16.

Lag**om ändring av 5 kap. 7 § i utsökningsbalken**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i utsökningsbalken av den 15 juni 2007 (705/2007) 5 kap. 7 § 1 mom. som följer:

Gällande lydelse

5 kap.

Försäljning

7 §

Meddelande om vissa fordringar

Utmätningssmannen skall före försäljningen underrätta spekulanterna om eventuella *obetalda bolagsvederlag och kostnader* enligt 6 och 86 § i lagen om bostadsaktiebolag (809/1991).

Föreslagen lydelse

5 kap.

Försäljning

7 §

Meddelande om vissa fordringar

Utmätningssmannen *ska* före försäljningen underrätta spekulanterna om eventuella *betalningsförsummelser* enligt 3 kap. 7 § och eventuella *rater* enligt 8 kap. 7 § i lagen om bostadsaktiebolag (/).

Denna lag träder i kraft den
20 .

17.

Lag**om ändring av 2 § i lagen om hypoteksbanker**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 23 december 1999 om hypoteksbanker (1240/1999) 2 § 1 mom. 1 och 1 a punkten, av dem 1 a punkten sådan den lyder i lag 78/2003, som följer:

Gällande lydelse

2 §

Övriga definitioner

I denna lag avses med
1) fastighetskredit en kredit vars säkerhet består av en i 1 eller 2 § lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) avsedd aktie i ett bostadsaktiebolag eller fastighetsaktiebolag eller ett i 16 kap. 1 § eller 19 kap. 1 § jordabalken (540/1995) avsett objekt som kan intecknas eller en med dessa jämförbar bostad eller fastighet som är belägen i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet; vad som i denna lag bestäms om bostadsaktier tillämpas på motsvarande sätt på bostadsrätter enligt lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990),

1 a) bostadskredit en fastighetskredit vars säkerhet består av en inteckning som fastställts i en bostadsfastighet eller av aktier i ett bostadsaktiebolag enligt 1 § lagen om bostadsaktiebolag eller av därmed jämförbara andelar eller av en bostadsrätt eller av en med ovan nämnda säkerheter jämförbar motsvarande säkerhet i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet; med bostadsfastighet avses i denna punkt en fastighet eller del av en fastighet som huvudsakligen är avsedd för boende,

Föreslagen lydelse

2 §

Övriga definitioner

I denna lag avses med
1) fastighetskredit en kredit vars säkerhet består av en aktie i ett bostadsaktiebolag enligt 1 kap. 2 § eller i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag enligt 28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (/) eller ett i 16 kap. 1 § eller 19 kap. 1 § i jordabalken (540/1995) avsett objekt som kan intecknas eller en med dessa jämförbar bostad eller fastighet som är belägen i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet; vad som i denna lag bestäms om bostadsaktier tillämpas på motsvarande sätt på bostadsrätter enligt lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990),

1 a) bostadskredit en fastighetskredit vars säkerhet består av en inteckning som fastställts i en bostadsfastighet eller av aktier i ett bostadsaktiebolag enligt 1 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag eller av därmed jämförbara andelar eller av en bostadsrätt eller av en med ovan nämnda säkerheter jämförbar motsvarande säkerhet i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet; med bostadsfastighet avses i denna punkt en fastighet eller del av en fastighet som huvudsakligen är avsedd för boende,

Denna lag träder i kraft den 20 .

18.

Lag**om ändring av 5 kap. 4 och 5 a § i värdepappersmarknadslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i värdepappersmarknadslagen av den 26 maj 1989 (495/1989) 5 kap. 4 § 4 mom. och 5 a § 3 mom., sådana de lyder i lag 923/2007, som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

5 kap.

5 kap.

Bestämmelser om marknadsmissbruk**Bestämmelser om marknadsmissbruk**

4 §

4 §

Dotterföretag till ett i 1 mom. avsett bolag som har emitterat aktier som är föremål för offentlig handel behöver inte anmälas. Anmälningsskyldigheten gäller inte heller bostadsaktiebolag, *sådana* fastighetsaktiebolag som avses i 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (809/1991), ideella föreningar eller ekonomiska föreningar. Om en sammanslutning som avses i andra meningen bedriver regelbunden handel med värdepapper, ska emellertid även uppgifter om denna sammanslutning lämnas.

Dotterföretag till ett i 1 mom. avsett bolag som har emitterat aktier som är föremål för offentlig handel behöver inte anmälas. Anmälningsskyldigheten gäller inte heller bostadsaktiebolag, *ömsesidiga* fastighetsaktiebolag som avses i 28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (/), ideella föreningar eller ekonomiska föreningar. Om en sammanslutning som avses i andra meningen bedriver regelbunden handel med värdepapper, ska emellertid även uppgifter om denna sammanslutning lämnas.

5 a §

5 a §

Dotterföretag till ett i 1 mom. avsett bolag som har emitterat aktier som är föremål för offentlig handel behöver inte anmälas. Anmälningsskyldigheten gäller inte heller bostadsaktiebolag, *sådana* fastighetsaktiebolag som avses i 2 § i lagen om bostadsaktiebolag, ideella föreningar eller ekonomiska föreningar. Om en sammanslutning som avses i andra meningen bedriver regelbunden handel med värdepapper, ska emellertid även uppgifter om denna sammanslutning lämnas.

Dotterföretag till ett i 1 mom. avsett bolag som har emitterat aktier som är föremål för offentlig handel behöver inte anmälas. Anmälningsskyldigheten gäller inte heller bostadsaktiebolag, *ömsesidiga* fastighetsaktiebolag som avses i 28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag, ideella föreningar eller ekonomiska föreningar. Om en sammanslutning som avses i andra meningen bedriver regelbunden handel med värdepapper, ska emellertid även uppgifter om denna sammanslutning lämnas.

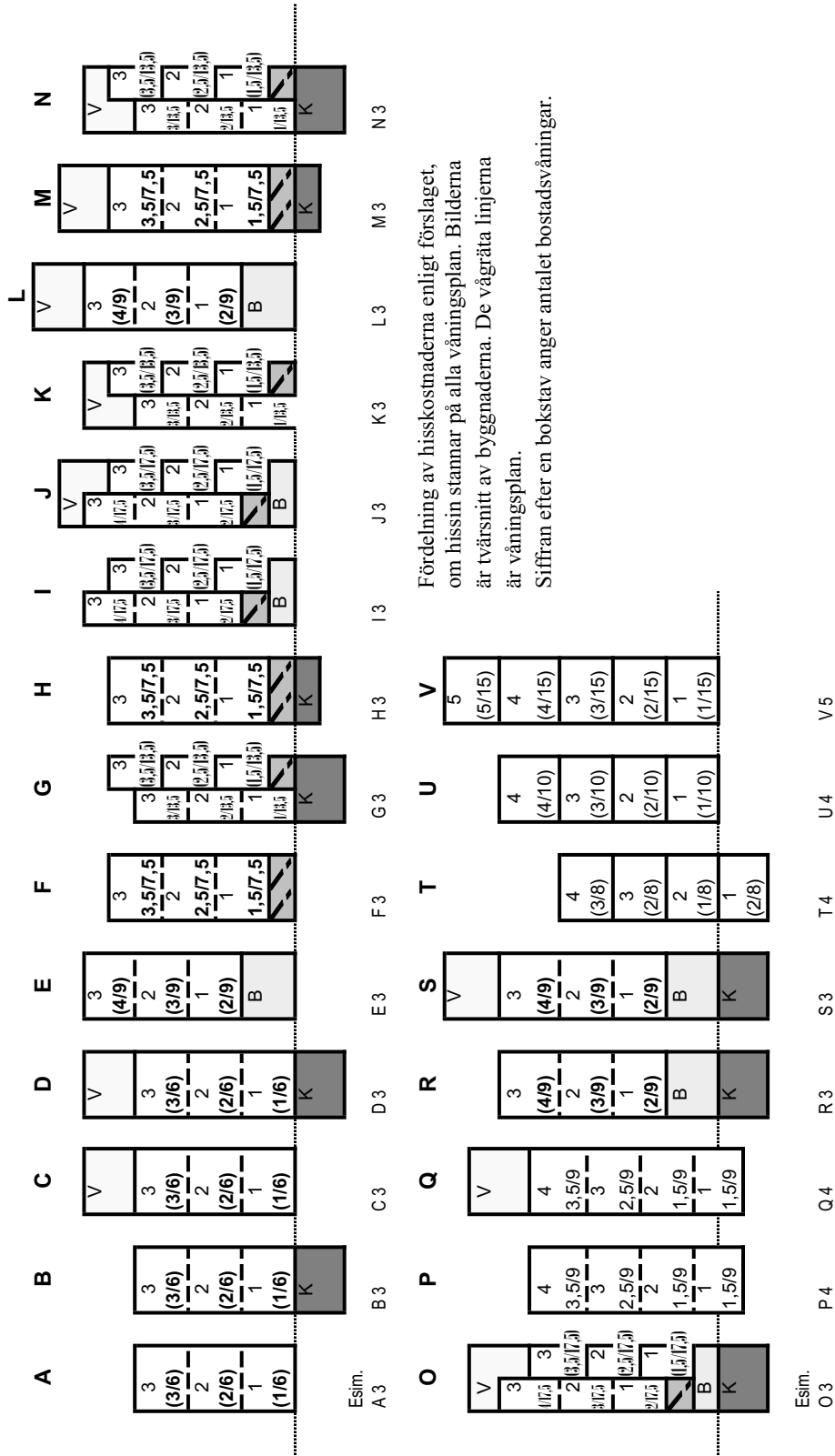
426
Gällande lydelse

RP 24/2009 rd
Föreslagen lydelse

Denna lag träder i kraft den
20 .

Bilaga

Fördelning av kostnaderna för installation av hiss i efterhand



Fördelning av hisskostnaderna enligt förslaget, om hiss stannar på alla våningsplan. Bilderna är tvärsnitt av byggnaderna. De vågräta linjerna är våningsplan.
Siffran efter en bokstav anger antalet bostadsvåningar.

Esim.

Esim.