

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 10/2009 rd

Regeringens proposition med förslag till ny lagstiftning om bostadsaktiebolag

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 1 april 2009 en proposition med förslag till ny lagstiftning om bostadsaktiebolag (RP 24/2009 rd) till miljöutskottet för beredning.

Utlåtande

Miljöutskottet begärde den 11 juni 2009 utlåtande av ekonomiutskottet om de delar i propositionen som gäller revision och verksamhetsgranskning. Utlåtandet (EkUU 26/2009 rd) återges efter betänkandet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Jyrki Jauhiainen, justitieministeriet
- regeringsråd Seija Heiskanen-Frösen, miljöministeriet
- regeringssekreterare Sanna Alakare, arbets- och näringsministeriet
- chefsjurist Jaana-Maarit Huuhka, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- jurist Jari Suurla, Konsumentverket
- linjeförord Olli Koikkalainen, Patent- och registerstyrelsen
- enhetschef Seppo Silvonen, Motiva Oy
- expert Hannu Ylänen, Finlands Näringsliv
- direktör Leena Linnainmaa, Centralhandelskammaren
- jurist Pirkka-Petri Lebedeff, Finlands Kommunförbund

- ombudsman Leena Aeimelaesus och ordförande, revisionsråd Ossi A. Saarinen, GRM-revisorer r.f.
- OFR-, GRM-revisor Juha Koponen, Revisorer inom den offentliga förvaltningen och ekonomin
- revisionskommitténs ordförande Christian Savtschenko, CGR-föreningen rf
- jurist Tapio Nevala, Kiinteistövaliokunnan Keskusliitto ry
- ordförande Lauri Jääskeläinen, Rakennustarastusyhdistys RTY ry
- vicehäradshövding Juha Terho, Byggnadsindustrin RT rf
- advokat Jarmo Asikainen, Finlands Advokatförbund
- verkställande direktör Tero Heikkilä och vice ordförande Jari Porthén, Suomen Isännöinti-liitto ry
- chefsjurist Anu Kärkkäinen, Finlands Fastighetsförbund rf
- rättspolitisk ombudsman Mikko Salo, Finlands Juristförbund ry
- verkställande direktör Helena Kinnunen, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
- ordförande Herkku Hernesniemi, Boendeförbundet rf
- generalsekreterare Anne Viita, Vuokralaisten Keskusliitto ry.

Dessutom har skriftligt utlåtande lämnats av

- Finansbranschens Centralförbund rf
- Finlands Konsumentförbund rf.

PROPOSITIONEN

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.

Det gemensamma beslutsfattandet och aktieägarnas självbestämmanderätt samt gränserna för bolagets och aktieägarnas ansvar görs klara 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 påverkningsskyldigheter 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 iakttä samma nivå för nybyggnad, 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 aktieäga res 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 iakttä likställighetsprincipen eller, när det behövs, för att beakta en besparing för bolaget som följer av en aktieäga res 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 lekmannare-

visionen 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 bostadsaktiebolag 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 be-

aktat 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.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmän motivering

Med hänvisning till propositionen och övrig utredning anser utskottet att propositionen är behövlig och motiverad. Utskottet tillstyrker lagförslagen med följande anmärkningar och ändringsförslag.

Allmänt

Nästan hälften av finländarna bor i bostadsaktiebolag, så bolagens fastigheter utgör en mycket stor del av nationalförmögenheten. Bostadsaktiebolagslagen spelar alltså en viktig roll för boendet och den tillhörande lagstiftningens uppbyggnad.

Ett viktigt syfte med ändringarna är att tydliggöra gränserna mellan gemensamma beslut och aktieägarnas självbestämmanderätt, förbättra aktieägarnas möjlighet att få information och att påverka, utveckla bostadsaktiebolagens verksamhetsmöjligheter, lindra olika slags formella krav, göra det lättare att väga in likställighetsprincipen i bolagets beslut och minska osäkerheten i fråga om verksamhet i bolaget, vilket de facto ger bolaget och aktieägarna mer verksamhetsmöjligheter.

Utskottet anser att propositionen är behövlig, eftersom lagen tar hänsyn till de förändrade behoven hos bolagen och aktieägarna. Propositionen är noggrant utarbetad i samverkan mellan de olika aktörerna och en exceptionellt omfattande debatt har förts om de punkter där ändringarna har gjorts. Detta har lett till ett balanserat resultat där man redan under lagberedningens gång har kunnat klargöra uppfattningarna och väga in t.ex. kraven på begriplighet. Utskottet ser det som viktigt att lagen är lättbegriplig för aktieägarna och lekmannaledningen. Lagen tar nu också bättre hänsyn till små bostadsaktiebolag som det finns gott om och där disponenten ofta inte är fackman inom fastighetsbranschen.

De viktigaste ändringarna

Gränserna mellan gemensamma beslut och aktieägarnas självbestämmanderätt respektive mellan bolagets och aktieägarnas ansvar förtydligas i synnerhet med avseende på fördelningen av underhållsansvaret mellan bolaget och aktieägaren, byggarbeten som aktieägaren utför för att underhålla lägenheten (underhållsarbete) eller för att ändra den (ändringsarbete), bolagets beslut om underhåll och ändringsarbete och innehållet i likställighetsprincipen och beaktan-

de av denna i beslutsprocesserna. Förhållandet mellan aktieägaren och bolaget klargörs också så att bestämmelserna om bl.a skadeståndsansvar ses över.

Vissa förbättringar föreslås i aktieägarnas rätt till information för att reparationer och renoveringar ska kunna genomföras i rätt tid och boendekostnadernas utveckling ska kunna förutses.

Kostnaderna för att bygga hiss i efterhand ska fördelas enligt i vilken våning lägenheten finns. Dessutom lagstadgas det om förutsättningarna att gemensamt skaffa telekommunikationstjänster och införa en kostnadsfördelning enligt vattenförbrukningen i varje enskild lägenhet. Bolagets beslut om att bygga hiss i efterhand behöver underlättas så att äldre ska kunna bo i sitt hem så länge som möjligt. Ett incitament för underhåll och renovering av aktielägenheter införs genom att det i samband med senare underhåll och renoveringar inom bolaget ska bli lättare att beakta de besparingar som bolaget får på grund av arbete som en aktieägare låtit utföra.

Bestämmelserna om bolagets beslut om att överlåta ett obebyggt område förtydligas, vilket gör det lättare att få mark att bygga på i bostättningscentrum. Boendetryggheten förbättras genom klarare gränser för hur bolaget får bygga nya lägenheter och placera vederlagsmedel.

Ändringarna i fråga om att lindra de formella kraven går ut på att fullmakt till bolagsstämman ska kunna ges tills vidare, medan detta i dagens läge är möjligt bara för tre år framåt. Fullmakten kan ges också på annat sätt än genom en under-tecknad fullmakt, till exempel per e-post eller ett telefonsamtal till stämman.

Det föreslås inte några innehållsmässiga ändringar i 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 fortfarande ingen betydelse då det bedöms hur likställighetsprincipen har iakttagits (1 kap. 10 §).

Mer planmässigt underhåll och mindre energiförbrukning

Den gällande lagen om bostadsaktiebolag bereddes på 1960—1980-talen, då mer än 60 procent av det nuvarande bostadsbeståndet byggdes. Propositionen behövs för att lagstiftningen ska svara mot dagens behov. De viktigaste ändringarna i sak gäller underhåll och reparationer i bostadsaktiebolag. Utskottet framhåller behovet av högre standard på underhållet och bättre förutsebarhet. Med tanke på arbetet mot klimatförändringen behöver byggbestämmelserna om nybyggnad skärpas, inte minst i fråga om energiprestanda, och dessutom behövs det bättre energiprestanda i de åtgärder som vidtas vid ombyggnader av det befintliga byggnadsbeståndet.

Ett viktigt sätt att bekämpa klimatförändringen är att förbättra fastigheters energiprestanda, för enbart uppvärmningen av byggnader ger upphov till mer än 30 procent av koldioxidutsläppen hos oss. Av den totala energi som används i byggnader går omkring 60 procent åt till uppvärmning och avkylning och resten till varmt hushållsvatten, belysning och hushållsmaskiner. Mer än 40 procent av bostadsbeståndet hos oss finns i byggnader som ägs av bostadsaktiebolag.

Det befintliga byggnadsbeståndet spelar en avgörande roll för att förbättra energieffektiviteten, eftersom det förnyas med bara omkring 1 procent per år. En stor del av byggnadsbeståndet står snart inför renovering och i det sammanhanget bör energiprestandan förbättras i väsentlig grad. I bostadshusen är det s.k. eftersatta underhållet stort och i synnerhet i husbolag. Byggnaderna underhålls och renoveras regelbundet i mindre utsträckning än vad de slits och försvagas, och därför försämras kvaliteten och värdet sjunker. Vid sidan av reparationer bör husen också förbättras så att de svarar mot dagens krav. De viktigaste kraven hör samman med bättre energiprestanda och de föränderliga behov som beror på en åldrande befolkning, till exempel i fråga om tillgänglighet. Det eftersatta underhållet anses till en del bero på bostadsaktiebolagslagens bestämmelser om beslutsprocesser, när till exempel tolkningen av likställighetsprincipen i

många fall har hindrat ett beslut om att bygga hiss i efterhand på grund av kravet på enhålliga beslut.

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 aktuellt samtidigt i en stor del av bostadsaktiebolagen. För att bättre kunna förutse aktieägarnas boendekostnader utreds uppföljningen av underhållsbehovet och gränserna för de åtgärder som ett bostadsaktiebolag kan vidta, vilket är nödvändigt för att kartlägga t.ex. finansieringsalternativen i anslutning till stora reparationer.

Utskottet ser det som väsentligt att lagen får styrelsen, disponenten och aktieägarna att bidra till energisparande och energiprestanda för att minimera onödiga utsläpp och onödig förbrukning. Åtgärderna för att hålla kontroll över förbrukningen av värme, el och vatten och därmed också över kostnaderna måste vidtas med tanke på en möjligast bra administration och styrning. Till exempel lägenhetsspecifik vattenmätning och tillhörande fakturering har visat sig bidra till en nedgång i förbrukningen.

Utskottet anser att reformen utgör ett incitament för husbolag till planmässigt och långsiktigt underhållsarbete och förtydligar bolagets beslutsprocesser, vilket bidrar till att bolagen startar behövliga reparationer. Också aktieägarna uppmuntras att ta hand om sina lägenheter. En viktig förbättring i det här avseendet är att styrelsen är skyldig att förelägga bolagsstämman en redogörelse för underhållsbehovet de följande fem åren (6 kap. 3 §). Styrelsen ska se till att det finns tillräckligt med information om förbrukningen och kostnaderna. Dessutom ska en aktör bemyndigad av styrelsen kunna kontrollera funktionen hos sådana lägenhetsspecifika anordningar som inverkar på aktieägarnas gemensamma kostnader. Typiska sådana är vattenarmaturer och värmeanordningar. Ett beslut om att de enskilda lägenheterna ska faktureras för sin vattenförbrukning kan enligt den nya regleringen fattas genom majoritetsbeslut, medan den gällande lagen föreskriver att beslutet måste fattas

med två tredjedelars kvalificerad majoritet. Enligt detaljmotiveringen till 1 kap. 13 § 7 punkten i propositionen kan det 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.

Utskottet lyfter fram att bestämmelsen om att redogöra för underhållsbehovet är ett minimikrav som gäller alla. Det är alltid möjligt att på längre sikt planera till exempel spar- och effektivitetsmål med anknytande åtgärder. Det är i regel också ekonomiskt lämpligt att långsiktigt planera och genomföra energisparmål, eftersom investeringar i energisparande återbetalar sig själva när energipriset stiger fortare än tidigare.

Statsrådets principbeslut om reparationsbyggande ska bidra till att minska energiförbrukningen och utsläppen i byggnader och i användningen av dem. Utskottet välkomnar ett samlat tillvägagångssätt som har som mål att potentialen för energieffektivt reparationsbyggande inte lämnas outnyttjad. Ofta handlar det framför allt om processkontroll och adekvat styrning, för det kommer de boende direkt till nytta i form av lägre boendekostnader. Byggnadsinspektionen spelar en viktig roll i denna helhet, men alla problem kan inte lösas ens genom effektivare inspektion. Det behövs regional styrning och rådgivning också för att den kommunala byggnadsinspektionen har knappt om resurser.

Det stigande energipriset utgör i sig självt ett incitament till åtgärder för att spara energi. Men bostadsaktiebolagen behöver också opartisk och aktuell information om insatser för att förbättra energiprestandan till underlag för sina beslut. Vid sidan av föreskrivna skyldigheter och med tanke på att dessa ska bli fullgjorda måste man se till att det finns energieffektiva tjänster och teknisk apparatur att få. Det behövs satsningar på kommunikation plus styrning och vägledning i fråga om reparationer. Enligt utredning startar miljöministeriet för närvarande ett projekt för bättre planmässig fastighetsskötsel. Utskottet påskyndar projektet för att det snarast möjligt ska finnas mekanismer och instrument som kan nyttjas effektivt.

Styrmekanismernas effektivitet måste följas upp och i förekommande fall måste det klarläggas om de behöver omstruktureras, om de inte leder till att energiprestandan verkligen förbättras och utsläppen minskar. Exempelvis energiredovisningar kan vara ett bra sätt att minska utsläppen från boendet. De resulterar i konkret nytta i euro genom att reparationerna förbättrar energieffektiviteten och det kan i sin tur motivera till reparationsåtgärder.

Byggsektorn bör således bättre uppmärksamma den energisparpotential som finns att nyttiggöra. Det behövs mer utbildning, rådgivning och handledning och medborgarna behöver uppmuntras till frivilliga åtgärder för att förbättra fastigheters energiprestanda. Framför allt behövs det bättre rådgivning för att energieffektivitetsaspekten ska få fullt genomslag. I den godkända klimatstrategin ingår ett uttalande om att nödvändiga åtgärder och verktyg som ska ge praktisk vägledning om energisparmedel och underlätta inköpsbeslut ska tas fram för att öka energianvändarnas och konsumenternas energimedvetenhet.

Om skadeståndsansvaret

Lagen om bostadsaktiebolag föreslås bli kompletterad med heltäckande bestämmelser om bolagets, dess lednings och aktieägarnas skadeståndsansvar när en skada har orsakats genom överträdelse av lagen (24 kap. 1, 2 och 6 §), vilket måste betraktas som befogat för att förtydliga rättsläget.

I jämförelse med den gällande lagen framgår det tydligare av förslaget att den nya lagen även ska tillämpas på ersättande av skador orsakade av aktieägarens överträdelse av bestämmelserna om underhållsansvar eller ändringsarbeten. Ansvar tydliggörs också av att byggarbeten för underhåll och ändringar ska utföras i enlighet med god byggnadssed. Förslaget förtydligar även aktieägarens, ledningens och bolagets ansvar för skada som orsakas av en entreprenör på grund av oaksamhet.

Grunderna för aktieägares skadeståndsansvar föreslås bli ändrade så att uppkomsten av ansvar inte längre ska förutsätta grov försummelse eller

oaksamhet (vållande). Den gällande lagen kan begränsa aktieägarens ansvar också då ansvaret helt tydligt är motiverat (till exempel om det har uppstått en fuktskada på grund av en felaktig våtrumsrenovering). Å andra sidan ska principen fortfarande vara att ansvaret för bolagsstämans beslut i regel inte gäller enskilda aktieägare. Avsikten med förslaget är inte att i dessa situationer skärpa aktieägarnas ansvar jämfört med nuläget (24 kap. 2 §).

Bland de viktigaste ändringarna finns ett tydligare ansvar för bolaget att reparera skador som uppkommit på grund av bolagets åtgärder. Bolaget föreslås vara skyldigt att reparera en sådan skada enligt den standard som överenskommits i bolaget, dvs. den standard som lägenheten ursprungligen hållit då den överläts till aktieägaren eller som bolaget senare i samband med grundliga reparationer eller grundlig förbättring har omfattat (4 kap. 2 §).

Det ansvar som bärs av den som utför underhållsarbetet förtydligas. Dessutom föreskrivs det om aktieägarens ansvar för kostnaderna för de utredningar som behövs för att utvärdera arbetets effekter. Den som utför underhållsarbetet ska svara inför bolaget och andra aktieägare för de skäligena 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 (4 kap. 7 och 9 §).

Det föreslås en bestämmelse om bolagets rätt att låta utföra underhållsarbete på en aktieägars bekostnad, om denna försummar sitt underhållsansvar enligt lag eller bolagsordning. Aktieägarna ska omfattas av motsvarande rätt om bolaget försummar underhållet. I praktiken finns det bolag där det är förbjudet att använda en del av lägenheterna på grund av att underhållet försumrats (4 kap. 4, 5 och 10 §).

Bolaget föreslås vara skyldigt att förvara och till aktieägarnas förfogande hålla sådana till bolaget inlämnade anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten där arbetena kan inverka på aktieägarens eller köparens rättigheter eller skyldigheter. Arbeten som anmälts till bolaget ska nämnas i disponentintyget. Bolaget ska inte sva-

ra för bristfälligheter eller oklarheter i de uppgifter som anmälts. I nuläget kan det vara omöjligt att få information om tidigare byggarbeten (7 kap. 28 §).

Fukt- och mögelproblem

Fukt- och mögelskador finns bland de viktigaste orsakerna till dålig inneluft, som är ett av de största problemen i fråga om miljö och hälsa i vårt land. Fukt- och mögelskador är vanliga i vårt byggnadsbestånd och ger upphov till hälso- och sjukvårdskostnader på hundratals miljoner euro årligen och ett behov av reparationer i fastigheter för minst lika mycket. På grund av indirekta effekter kan de samhällsekonomiska kostnaderna vara betydligt mycket större.

Utskottet vill här lyfta fram de allvarliga hälsoproblem som förorsakas av fukt och mögel. Orsakerna till mögelskador varierar och i ett juridiskt perspektiv kan grunderna för ansvaret och de ansvariga vara mycket olika beroende på situationen. Det kan röra sig om att husbolaget har försummat sitt underhållsansvar, att aktieägaren har orsakat skada på grund av försummelse att underhålla lägenheten, att ändringsarbeten och reparationer utförts fel, att övervakningen av arbetet har försummats eller att mögelproblemet är dolt och upptäcks först efter att bostaden har sålts, då det är fråga om rättsförhållandet mellan köpare och säljare och så vidare. Man kan också bli tvungen att se på mögelrelaterade sanitära olägenheter mot bakgrund av arbetsgivarens ansvar. Det är då arbetsgivaren som bär ansvaret för arbetstagarens hälsoskada enligt arbetarskyddslagstiftningen. Orsakerna till skadan bedöms sedan separat mellan arbetsgivaren och husbolaget.

Utskottet noterar att hälsoskyddslagen innehåller bestämmelser om eller med anknytning till bostadsinspektioner för att garantera en hälsosam inomhusmiljö. Det hör till den kommunala hälsoskyddsmyndighetens uppgifter att övervaka en hälsosam miljö i bostäder. Enligt 1 § i hälsoskyddslagen avses med sanitär olägenhet en sjukdom eller hälsostörning som beror på en faktor eller omständighet till exempel i livsmiljön. Riktvärden för mängden kemiska och mikrobiologiska orenheter eller siffror för fysikaliska förhållanden finns i en anvisning utgiven med stöd av 32 § i hälsoskyddslagen och i en handbok från 2005 (Social- och hälsovårdsministeriets handböcker 2003:1; Asumisterveysohje. Asuntojen ja muiden oleskeluilojen fysikaaliset, kemialliset ja mikrobiologiset tekijät).

Sanitära olägenheter på grund av fuktproblem förebyggs av byggbestämmelsesamlingens krav på och riktvärden för byggande och byggplanering. Utskottet framhåller den stora betydelsen av samarbete inom den kommunala hälsoövervakningen och byggnadstillsynen och mellan arbetarskyddsmyndigheterna när det gäller att motverka hälsoskador till följd av fuktskador och mikrober och i fråga om reparationer och renoveringar i byggnader.

Med avseende på fukt- och mögelskador är vatten- och fuktisolering i våtrum plus rör de viktigaste byggnadsdelar som omfattas av bostadsaktiebolagets underhållsansvar, om ingenting annat bestäms i bolagsordningen.

För att undersöka orsaken till fukten eller möglet och åtgärda problemet måste man ofta riva ytbeläggning och möjligtvis konstruktioner också. Om det är bolaget som ska reparera skadan, måste bolaget efter reparationen återställa lägenheten till den standard som den höll före reparationen. Om aktieägaren har utfört ändringsarbeten i lägenheten så att de normala konstruktionerna är ersatta med särskilda konstruktioner, svarar bolaget endast för reparationer till basnivå. Bolaget, det vill säga de andra aktieägarna, svarar inte för att särskilda konstruktioner ersätts.

Utskottet anser det mycket behövligt att lagförslaget tydliggör bolagets och aktieägarens ansvar och mer ingående definierar till exempel övervakningen och genomförandet av aktieägarnas ändringsarbeten. Ändringsarbeten som enskilda aktieägare utför eller låter utföra kan senare orsaka stor skada, så bolaget måste övervaka sådana arbeten tillräckligt.

Utskottet framhåller i varje fall att problem som beror på fukt och mögel effektivast kan påverkas genom förebyggande arbete. Systematiska renoveringar, till exempel för att förbättra

ventilationen och fuktisoleringen i våtrum, är det bästa sättet att hindra uppkomsten av mögelproblem. Den föreskrivna skyldigheten för bostadsaktiebolagets styrelse att förelägga bolagsstämman en redogörelse för underhållsbehovet motverkar alltså effektivt mögelproblem också. Reparationer och ombyggnad kräver också finansiell beredskap för att boendekostnaderna inte ska bli oskäligt höga.

I praktiken har det ofta uppstått meningsskiljaktigheter om hur kostnaderna för utredningar av misstänkta mögelskador i lägenheter ska fördelas mellan bolaget och aktieägaren. Sådana utredningar utförs organoleptiskt eller genom mätningar på ytan eller inuti konstruktioner. De sistnämnda är dyrast. I motiven menar regeringen att det är förenligt med god sed att bolaget står för utgifterna om det påträffas mögel eller fukt som överskrider gränsvärdena och att aktieägaren eller den boende betalar om det inte finns skäl att reparera konstruktioner som bolaget ansvarar för. Problemet är ofta att de som utför kontrollerna i normala fall inte gör mätningar inuti konstruktioner och då kan det hända att problemen inte upptäcks. Kunden beställer i regel en billigare mätning på ytan, eftersom det är avsevärt dyrare att göra undersökningar inuti konstruktioner. Det är alltså också fråga om priset.

Handlingsprogrammet för att minska fukt- och mögelproblem 2009—2013 är enligt utskottet ett viktigt program som siktar på att minska hälsoskadorna och motarbeta uppkomsten av fuktskador i nybyggnader och vid reparationer. Som ett led i programmet förbereds ett separat principbeslut av statsrådet där de viktigaste insatserna linjeras upp för att minska fukt- och mögelskador. I fråga om bostadsaktiebolag kan läget förbättras genom den föreliggande propositionen, men det behövs andra åtgärder inom övrigt boende.

Behörighetsvillkor för disponenter

Utskottet vill här lyfta fram behörighetsvillkoren för att arbeta som disponent. Lagförslaget innehåller inte något krav på att disponenten ska vara fackman. I den allmänna motiveringen an-

ges däremot orsakerna till att det inte föreslås att bostadsaktiebolag av en viss storlek ska kunna anlita bara auktoriserade disponenter. För det första uppger regeringen att det i lagstiftningen inte finns några bestämmelser om de nuvarande disponentexamina och inte heller om hur man ska fastställa och övervaka kompetensen hos de disponenter som avlagt examen. Regeringen föreslår inga uttryckliga bestämmelser om yrkeskompetens eller arbetserfarenhet därför att sådana krav ska beaktas när en disponent väljs utifrån lagförslagens bestämmelser om disponentens uppgifter. Det har ansetts att det genom myndighetskontroll av disponentens yrkesbehörighet och utbildning inte går att nå samma resultat som med de tillsynssystem som tillämpas på revisorer eller fastighetsförmedlare. Dessutom är det i varje fall lämpligt att i synnerhet små bolag får anlita en aktieägare som disponent eller någon annan disponent i bisyssla.

Utskottet framhåller att disponentens kompetens kommer att bli allt viktigare, eftersom det ställs högre krav på underhåll av fastigheter och till exempel målen för energiprestanda och mindre utsläpp av växthusgaser kräver mer djupgående kunskaper. I propositionen föreslås det dock ett flertal åtgärder som kommer att leda till att bostadsaktiebolagen allt oftare kommer att överväga att anlita en utomstående professionell disponent, även om det inte finns några särskilda behörighetsvillkor.

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. Bostadsaktiebolagets styrelser förväntar sig att disponenten ska förbereda sig för framtida behov och inte enbart sköta löpande uppgifter. 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.

Med stöd av den allmänna bestämmelsen om uppgifterna för bolagets ledning (1 kap. 11 §) och den särskilda bestämmelsen om disponerarens uppgifter (7 kap. 17 §) ska disponeraren ha att tillgå den kännedom om och erfarenhet av redovisning, ekonomiska och juridiska frågor och fastighetsskötsel som behövs med hänsyn till typen och omfattningen av bolagets verksamhet. Enligt den allmänna bestämmelsen ska disponeraren omsorgsfullt främja bolagets intressen. Utifrån den särskilda bestämmelsen ska disponeraren ha hand om skötseln av fastigheten och byggnaderna och svara för att bolagets bokföring är lagenlig och att medelsförvaltningen är tillförlitligt ordnad.

Olika typer av fastighetsförvaltning som ansetts vara bra kommer enligt propositionen att kunna fortsätta i olika bostadsaktiebolag och under de olika faserna av bolagets livscykel. Fastighetsförvaltningen kommer fortfarande att kunna ordnas till exempel i form av kompletta, samlade tjänster som tillhandahålls av ett företag. Den ska också kunna delas upp så att till exempel kraven på redovisning och juridiska frågor till stor del uppfylls genom att bolaget anlitar en utomstående bokförare som är insatt i bolagets bokföring och sedvanliga juridiska frågor, medan kraven på fastighetsskötsel tillgodoses genom att bolaget anlitar ett fastighetsserviceföretag.

Utskottet anser att grundutbildningen och fortbildningen i fastighetsförvaltning bör förbättras och utökas. Även yrkesexamen för disponerare bör förbättras. Sedan när yrkesexamen finns kan man omvärdera behovet av lagfästa behörighetsvillkor eller på annat sätt kräva att disponerarna ska ha en viss kompetens.

Revision och verksamhetsgranskning

I den nya revisionslagen har man frångått revisioner som utförs av lekmän. I riksdagens svar (RSv 293/2006 rd) om revisionslagen förutsattes det att man i samband med totalreformen av

lagen om bostadsaktiebolag skulle bereda bestämmelser om val av revisor, revision och andra eventuella granskare, särskilt med avseende på bostadsaktiebolag. I 9 kap. i propositionen föreskrivs det om revision huvudsakligen i enlighet med den gällande lagen. Vissa bestämmelser om verksamhetsgranskare föreslås dock. Enligt förslaget ska ett bostadsaktiebolag som inte väljer en CGR- eller GRM-revisor välja en verksamhetsgranskare, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen. Verksamhetsgranskningen är laglighetsgranskning som bland annat går ut på att bolagets ekonomi och förvaltning granskas på tillbörligt sätt med beaktande av typen och omfattningen av bolagets verksamhet. Det ställs inga yrkesmässiga krav på verksamhetsgranskarna. De behöver inte heller anmäla sig till handelsregistret. Bolaget förmodas i regel välja verksamhetsgranskare bland sina aktieägare.

Med hänvisning till ekonomiutskottets utlåtande om revision och verksamhetsgranskning noterar miljöutskottet att arbets- och näringsministeriet har tillsatt en utredare som ska undersöka behovet av att se över revisionssystemet. Det är meningen att utredningen ska utvisa hurdana revisionstjänster och vilken revisionskompetens som behövs i Finland, huruvida det behövs en reformering av de tre nuvarande revisorskategorierna (CGR-, GRM- och OFR-revisor) och hur tillsynen över revisorerna kan utvecklas.

Utskottet har erfart att det förekommer oro över att systemet med verksamhetsgranskare inte kommer att fungera i verkligheten, att revisionskostnaderna stiger och att det inte kommer att finnas tillräckligt med behöriga revisorer. När utredningen blir klar måste man enligt utskottet också granska om de eventuella utvecklingsförslagen medför ändringar i bostadsaktiebolagens bestämmelser om revision och verksamhetsgranskning. Det är också påkallat att ge akt på om det system med verksamhetsgranskning som regeringen nu föreslår är lämpligt för sitt ändamål och hur förfarandena utvecklas. Dessutom föreslår utskottet att regleringen av verksamhetsgranskarens tystnadsplikt och skyl-

dighet att lämna ut information preciseras enligt detaljmotiveringen nedan.

Ikraftträdande

Utskottet föreslår att den nya lagen och de lagändringar som ingår i den träder i kraft den 1 juli 2010, så att bostadsaktiebolagen får tillräckligt med tid att anpassa sig efter de nya bestämmelserna.

Reformen av lagstiftningen om bostadsaktiebolag kommer att föra med sig ett exceptionellt stort behov av utbildning. Det krävs särskild uppmärksamhet på att den information som ges ska göras möjligast lätt att förstå så långt det går. Utskottet lyfter fram behovet av tillräcklig utbildning för domstolar och andra myndigheter. Organisationer som representerar bostadsaktiebolag och disponenter och aktörer som tillhandahåller administrativa tjänster för bolagen har enligt tidigare praxis redan utbildat företrädare för bolagen, aktieägare och serviceproducenter i hela landet ända sedan regeringen överlämnade sin proposition.

Detaljmotivering

Lagförslag 1

2 kap. 5 §. Inlösenklausul. I 2 kap. 5 § i lagförslag 1 föreskrivs det om rätten att lösa in en aktie när äganderätten till aktien övergår till en annan från någon annan ägare än bolaget. Syftet är att samordna minimikraven på inlösenförfarandet, så att de som överväger ett aktieköp eller ett lösningsanspråk eller en person som företräder bolaget så lätt som möjligt ska få reda på de krav som gäller inlösenförfarandet. För att ta reda på vilka krav som gäller förfarandet kan man i nuläget bli tvungen att mycket ingående sätta sig in i till exempel gamla uppgifter och anteckningar om bolaget i handelsregistret.

Utskottet anser att lagförslaget i vissa fall kan leda till längre tidsfrister. De föreslagna tidsfristerna kan i fråga om vissa inlösenklausuler som införts före 1992 leda till att det i själva verket inte finns någon klausul, eftersom tidsfristen för

att anmäla och använda lösningsrätten går ut samma dag.

För att förebygga förlängda tidsfrister föreslår utskottet att den tidsfrist på en månad som föreslås i 2 kap. 5 § 2 mom. 4 punkten kortas ner till två veckor. Den här kortare tidsfristen motsvarar den tid inom vilken stämmokallelsen ska sändas om till exempel aktieägarna kräver en extra bolagstämma.

Dessutom föreslår utskottet att tidsfristen på två månader för att lägga fram ett lösningsanspråk enligt 2 kap. 5 § 2 mom. 5 punkten kortas ner till en månad. En tidsfrist på två månader måste anses vara ganska lång och är väsentligt mycket längre än till exempel tiden för att skicka kallelse till en bolagsstämma där det kan fattas beslut som i hög grad påverkar aktieägarnas villkor. Tack vare modern telekommunikation kan också aktieägare som tillfälligt eller permanent bor på annat håll ta del av bolagets meddelanden väsentligt mycket lättare och snabbare än tidigare.

Utskottet föreslår också att 2 kap. 5 § 3 mom. ändras så att tidsfristerna enligt 2 mom. 4, 5 och 7 punkten kan kortas ner genom en bestämmelse i bolagsordningen. Förslaget motsvarar den gällande lagen i sak.

Utskottet har erfarit att det i bolagsordningen före den 1 januari 1992 har kunnat tas in en föreskrift om överlåtelse av aktier som avviker så mycket från inlösenklausulen i 2 kap. 5 § i den nya lagen att tillämpningen av förfarandet enligt den nya lagen kan leda till att föreskriften inte kan tillämpas. Därför föreslår utskottet att 6 § 2 och 3 mom. i lagförslag 2 ändras så att de bestämmelser som har varit i kraft före den nya lagen också ska tillämpas på inlösenförfarandet i fråga om sådana här föreskrifter. Den nya lagen är avsedd att förtydliga, förenkla och samordna inlösenförfarandet. Därför ska undantagsregeln i 6 § i lagförslag 2 tillämpas bara om tillämpningen av den nya lagen leder till att föreskriften i bolagsordningen blir verkningslös.

2 kap. 15 §. Aktiebokens offentlighet. Regeringen föreslår att 2 kap. 15 § 4 mom. i lagförslag 1 ska föreskriva om hur den information som i

aktieboken finns om aktieägarna får lämnas ut i fall där det är fråga om en begränsning som gäller utlämnandet enligt befolkningsdatalagen. Befolkningsdatalagen (507/1993) har upphävts genom lagen om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster (661/2009). Därför föreslår utskottet en teknisk ändring i paragrafen, så att där inte hänvisas till 25 § 4 mom. i befolkningsdatalagen utan i stället till 36 § i lagen om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster.

3 kap. 8 §. Avvikelse från grunden för betalning av bolagsvederlag och ändring av betalningsgrunden. Utskottet föreslår att 3 kap. 8 § 1 mom. i lagförslag 1 ändras så att där också hänvisas till 6 kap. 33 § som föreskriver om beslut om andra förnyelser.

4 kap. 1 §. Fördelning av underhållsansvaret och underhållsrätt. Bestämmelserna i 4 kap. 1 § 1 mom. i lagförslag 1 om att underhållsansvaret ska fördelas mellan bolaget och aktieägarna enligt presumtionsbestämmelserna i 2 och 3 §, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen, motsvarar bestämmelserna i den gällande lagen. Men bolagets rätt föreslås bli begränsad 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 (4 kap. 1 §). I bolagsordningen kan det alltså i princip så som tidigare bestämmas fritt om fördelningen av ansvaret för underhållet mellan bolaget och aktieägarna.

Bolagets allmänna underhållsansvar förblir oförändrat med undantag av kranar. Varje aktieägare ska ansvara för konstruktioner, ytor och utrustning som huvudsakligen slits till följd av att lägenheten används och vars skick han eller hon kan påverka. Ansvaret för kranar ska övertas av aktieägarna (4 kap. 2 § 2 mom.). Utskottet har utvärderat förslaget och stannat för att före-

slå att bolaget fortsatt ska ha ansvaret för kranarna enligt gällande lagstiftning, eftersom underhållet av dem har stor betydelse för vattenförbrukningen och därmed direkt påverkar bolagets energikostnader. Vattenkranarna står för en stor del av energiförbrukningen i bolaget. Bolaget bör med fog svara för den här delen av det grundläggande systemet, så att det kan bevaka kranarnas skick och bättre ha hand om byggnadens energiprestanda i det avseendet.

Det är motiverat att regleringen förblir densamma som tidigare också med tanke på ett säkert underhåll och det faktum att bolaget svarar för de konstruktioner och isoleringar som kan ta skada om underhållet av kranarna försummas. Att bolaget i princip har ansvaret för kranarna kommer också i viss mån att göra det lättare att underhålla och byta ut dem i anknytning till stambyten i bolaget. Detsamma gäller förslaget att bolaget ska ta över ansvaret för toalettstolar, även om bolaget också enligt lagförslaget ska kunna underhålla vattenarmaturer som en aktieägare svarar för, om det behövs för att begränsa bolagets utgifter.

Bolagets ansvar för vattenarmaturer är befogat för att begränsa vattenförbrukningen i bolag där vattenmätningen och faktureringen inte är lägenhetsspecifika. När det blir vanligare att vattenkostnaderna delas upp per lägenhet kommer betydelsen av den här motiveringen att minska väsentligt. Visserligen har ansvarsfördelningen ingen väsentlig betydelse för vattenskador, eftersom vattnet från läckande kranar vanligtvis rinner ner i avloppet.

Utskottet föreslår således att 4 kap. 2 § 2 mom. ändras så att bolaget i princip svarar för kranar, enligt vad som föreskrivs i gällande lag. Om aktieägaren har bytt kran, kan bolaget ha ansvar för underhållet av kranen utifrån 3 mom. (om kranen motsvarar de kranar som bolaget har monterat eller påtagit sig ansvaret för). Aktieägaren kan vara skyldig att ersätta bolaget för köp och montering av en ny kran, om aktieägaren (eller den förra aktieägaren) har monterat en kran av lägre standard än den nivå som bolaget har godkänt.

Dessutom föreslår utskottet att 2 mom. för tydlighetens skull ändras så att bolaget har ansvar för hela toalettstolen. Enligt den gällande lagen svarar bolaget i princip bara för ventilen inuti vattentanken (den s.k. flottören). I praktiken är det vanligt att aktieägarna och företrädarna för bolaget antar att bolaget i princip svarar för hela toalettstolen. Denna ingår i det grundläggande system som bolaget svarar för med stöd av andra meningen i samma moment. Om aktieägarens toalettstol eller en del av den, till exempel sitsens lock eller spolknappen, går sönder kan aktieägaren vara skyldig att visa att han eller hon inte själv har förorsakat detta på grund av en åtgärd eller försummelse.

4 kap. 3 §. Aktieägarers underhållsansvar. Utskottet har blivit uppmärksammat på att det nu i synnerhet i radhus har blivit vanligt att aktieägarna med stöd av bolagsordningen innehar utomhusområden som direkt hör till lägenheten, till exempel terrasser. Aktieägarnas underhållsansvar är i propositionen avgränsat till utrymmet inomhus i aktielägenheten. Enligt motiven till propositionen (s. 90/II) ska aktieägarna svara för att bl.a. snö, vatten och skräp avlägsnas från balkongerna och de andra områden utanför byggnaden som de besitter, medan bolaget ska ta hand om det utomhusområde som direkt hör till lägenheten. Det har framhållits för utskottet att paragrafen bör förtydligas så att aktieägaren berörs av underhållsansvaret eller en del av detta också i fråga om de utomhusområden som han eller hon innehar. Det är styrelsen, och också disponenten enligt anvisningar av styrelsen, som ska se till att skötseln av byggnaden är ordnad på tillbörligt sätt. Bestämmelsen är generell. Aktieägarna utför beklagligt ofta olika slags underhålls- och ändringsarbeten som styrelsen inte har någon kontroll över. Utskottet påpekar att bestämmelserna om underhållsansvar i 4 kap. enligt hänvisningsbestämmelsen i 1 kap. 3 § 1 mom. i lagförslag 1 också är tillämpliga på gårdsområden som aktieägaren utifrån bolagsordningen innehar.

För att trygga rättigheterna för aktieägaren och den som har rätt att använda lägenheten fö-

reskrivs det med fog i 4 kap. 6 § i lagförslag 1 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 brådskande reparationer som inte kan skjutas upp utan att de orsakar skada.

I syfte att trygga bolagets rättigheter föreskrivs det i analogi med detta i 4 kap. 7 § om aktieägarens skyldighet att anmäla underhållsarbeten som kan inverka på konstruktionerna eller på några andra sådana delar av byggnaden som hör till bolagets underhållsansvar. Anmälan om underhållsarbeten ska göras på samma sätt som anmälan om ändringsarbeten. Om åtgärden kan inverka på andra lägenheter, ska bolaget delge ägarna av de berörda lägenheterna anmälan om ändringsarbete. Enligt den gällande lagen gäller anmälningsskyldigheten bara ändringsarbeten, fastän underhållsarbeten kan ge upphov till samma problem.

4 kap. 9 §. Tillsyn över underhållsarbete. Enligt 4 kap. 9 § i lagförslag 1 har bolaget 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 aktieägarers synpunkt. Den aktieägare som utför underhållsarbetet svarar för de nödvändiga och skäligen kostnader som tillsynen orsakar bolaget.

Utskottet har blivit uppmärksammat på huruvida tillsynsbestämmelsen behöver skärpas genom att det i 9 § föreskrivs om tillsynsskyldighet i stället för om rättighet och genom att olika myndighetsföreskrifter nämns vid sidan av god byggnadssed. Men utskottet anser inte att paragrafen behöver ändras, eftersom det står i detaljmotiven (s. 99) att styrelsen och disponenten med stöd av 1 kap. 11 § om ledningens allmänna uppgifter självfallet är skyldiga att bevaka bolagets, det vill säga aktieägarnas, gemensamma intressen också i fråga om aktieägarers underhålls-

arbeten. Utskottet understryker att om bolagets ledning inte ordnar adekvat tillsyn och arbetet orsakar skada som hade kunnat förhindras genom tillsyn, kan styrelsemedlemmarna och disponenten bli skyldiga att ersätta bolaget för skadan med stöd av de allmänna bestämmelserna om ledningens uppgifter och skadeståndsansvar. Det bör inte betraktas som lämpligt att särskilt föreskriva om ledningens tillsynsskyldighet när det gäller vissa typer av byggarbeten, eftersom det i princip finns ett obegränsat antal situationer med motsvarande konsekvenser i ett bostadsaktiebolags verksamhet.

5 kap. 1 §. Ändringsarbeten som aktieägare utför. Det föreslås att aktieägars rätt att utföra ändringsarbeten bibehålls i sin nuvarande omfattning. För att rätta till de problem som hänförs sig till ändringsarbeten anses det räcka att regleringen om utförande av ändringsarbeten och förfarandet med anmälan om och samtycke till arbetet förtydligas så att det säkerställs att aktieägens och bolagets arbeten planeras, genomförs och övervakas i enlighet med god byggnads sed. Anmälningsskyldigheten för aktieägare som planerar ändringsarbeten, bolagets och andra aktieägars möjligheter att reagera på anmälan, bolagets rätt att övervaka arbetet och ansvar för skador som arbetet orsakar regleras på samma sätt som i fråga om underhållsarbeten (5 kap. 1, 8 och 9 §).

Det har lyfts fram att bestämmelserna om ändringsarbeten inte alls lämpar sig för bostadsaktiebolag som befinner sig i byggnadsfasen. För att tydliggöra regleringen noterar utskottet följande. I byggnadsfasen brukar aktieköparna komma överens med den stiftande delägare (entreprenören) som äger aktierna om lägenhetsspecifika ändringsarbeten och extra arbeten som köparen betalar. Ett sådant ändringsarbete kan leda till högre kostnader för bostadsaktiebolaget, därför att kostnaderna för underhållsansvaret kan stiga. Ändringen kan också vara sådan att den medför skada för andra lägenheter. Det kan till exempel röra sig om att en byggnad byggs på en radhuslägenhets gård och skymmer ljuset eller begränsar utsikten för andra lägenheter (se RP

24/2009 rd). I den gällande lagen om bostadsaktiebolag och i lagförslaget finns det inga uttryckliga bestämmelser om förhållandet mellan bostadsaktiebolagslagen och lagen om bostadsköp med avseende på aktieägars ändringsarbeten. Enligt förslaget ska bestämmelserna om ändringsarbeten också tillämpas på ändringar och tillägg som görs när huset är i byggnadsfasen.

Till skillnad från det som sägs i motiveringen till lagförslag 1 (s. 101) kan en annan aktieköpare i de ovannämnda fallen inte åberopa rättsmedlen i lagen om bostadsaktiebolag, eftersom han eller hon ännu inte är aktieägare. Däremot kan aktieköparen åberopa bestämmelserna om fel i ny bostad enligt 4 kap. i lagen om bostadsköp i förhållande till den stiftande delägaren som säljer aktierna, främst på den grunden att den förstnämnda aktieköparens lägenhet till följd av en annan aktieköparens ändringsarbeten godkända av den stiftande delägaren inte stämmer överens med det som kan anses vara avtalat (4 kap. 14 § 1 punkten i lagen om bostadsköp). Utifrån bestämmelserna om fel i köpet kan aktieköparen ha rätt att kräva prisnedsättning eller hävning.

Enligt lagförslaget beror det i hög grad på vilken typ av ändringsarbeten som aktieägaren utför hur ansvaret för underhållet fördelas mellan aktieägaren och bolaget (4 kap. 2 § 3 mom.). Huvudregeln ska vara att bolaget svarar för installationer som en aktieägare gjort eller låtit göra och som motsvarar en åtgärd som bolaget vidtagit eller påtagit sig ansvaret för, om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen. Det är konsekvent att samma princip tillämpas på ändringsarbeten som aktieköparen låter göra i byggnadsfasen. För att principen ska kunna omsättas i praktiken måste bostadsaktiebolaget efter att bolaget har överlåtits enligt lagen om bostadsköp ha samma information om aktieköparnas ändringsarbeten i byggnadsfasen som om de ändringsarbeten som aktieägarna utför senare.

Men uppgifterna om dem som låter utföra ändringsarbeten i byggnadsfasen har inte betydelse för ansvarsfördelningen enligt den nya lagen om bostadsaktiebolag, om bolagsordningen föreskriver om ansvaret för underhållet av ändringen. Om den allmänna principen för under-

hållsansvar tillämpades skulle det vara ett incitament för nya bolag att i bolagsordningen på förhand väga in hur de kommande aktieägarnas ändringsarbeten ska påverka underhållsansvaret.

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

Om aktieägaren utifrån bolagsordningen svarar för underhållet av en ändring eller ett tillägg, behöver ekonomiplanen inte ändras på grund av ändringen eller tillägget. Ekonomiplanen ändras i regel inte heller om till exempel ett vatten- eller avloppsrör på grund av kökets eller badrummets läge eller inredning har flyttats några meter åt något håll, om ändringen inte anses inverka i hög grad på bolagets underhållsansvar.

Enligt lagen och förordningen om bostadsköp ska den stiftande delägaren, styrelsen i bostads-

aktiebolagets byggnadsfas och den som förvarar skyddsdokumenten se till att bolaget efter byggnadsfasen får tillräckligt med information om aktieköparnas ändrings- och tilläggsarbeten i byggnadsfasen för att kunna fastställa hur underhållsansvaret ska fördelas.

Därför behöver bestämmelserna om aktieägares ändringsarbeten i 5 kap. i den föreslagna lagen om bostadsaktiebolag inte tillämpas på ändringar och tillägg som görs innan byggnadsfasen upphör enligt 1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsköp. Tidpunkten då 5 kap. i lagen om bostadsaktiebolag ska börja tillämpas bör lämpligen kopplas till utgången av byggnadsfasen. Det är nämligen då som bostadsaktiebolaget ska välja ny styrelse utan ogrundat dröjsmål, skyddsdokumenten ska överlätas till bolaget och styrelsen i byggnadsfasen ska delge aktieägarna annan information om byggnadsfasen. Om bestämmelserna ska börja tillämpas när byggnadsfasen upphör, är det ett incitament för styrelsen i byggnadsfasen att se till att en ny styrelse väljs snarast möjligt.

Utskottet föreslår att samordningen av lagen om bostadsaktiebolag och lagstiftningen om bostadsköp förtydligas genom ett 4 mom. som läggs till i 5 kap. 1 §. Där ska det stå att kapitlets bestämmelser om ändringsarbeten som aktieägaren utför inte ska tillämpas på sådana ändringsarbeten som har utförts innan den byggnadsfas som avses i lagen om bostadsköp (843/1994) har avslutats.

5 kap. 4 §. Inledande av ändringsarbete och behandling av anmälan. Utskottet föreslår en korrigeri i 5 kap. 4 § 2 mom. i lagförslag 1. Näst sista meningen kompletteras med att också den andra aktieägaren ska meddela sin ståndpunkt skriftligen på begäran. Ändringen är teknisk.

6 kap. 3 §. Ordinarie bolagsstämma. Utskottet har erfarit att bolagsordningen i många bolag föreskriver att bokslutet ska upprättas och revisionen förrättas till exempel inom två månader från utgången av räkenskapsperioden, även om bolagsstämman enligt 1 mom. i förslaget till paragraf alltid ska kunna hållas inom sex månader

från räkenskapsperiodens utgång. Utskottet föreslår att 11 och 14 § i lagförslag 2 ändras. I stället för bestämmelserna om när bokslutet ska upprättas och revisionsberättelsen lämnas som införts i bolagsordningen före denna lags ikraftträdande tillämpas bestämmelserna i bokföringslagen och revisionslagen om när ett bokslut ska upprättas och en revisionsberättelse lämnas.

Det har föreslagits utskottet att styrelsen ska underrätta bolagsstämman om kommande underhållsplaner men också om genomförda reparationer (2 mom.). Utskottet menar att det är viktigt med en skyldighet att informera om reparationer och ändringsarbeten, eftersom aktieägarna då lättare kan ge akt på underhållet av bolagets byggnader. Förslaget kan genomföras till exempel så att styrelsen på stämman ger samma information om utförda betydande reparationer och ändringsarbeten som finns i disponentintyget. Alternativt kan informationen skrivas in i verksamhetsberättelsen. Men då kan det hända att bolagets revisionsutgifter stiger och kravet måste uppfyllas schablonmässigt även om aktieägarna är eniga om att informationen inte behöver ges varje år. Men informationsskyldigheten kommer inte att leda till stora merkostnader för bolaget, för dess förvaltning måste redan i nuläget förvara informationen lättillgängligt för disponentintyg. Om informationen ges årligen i verksamhetsberättelsen, kan det i någon mån minska behovet av disponentintyg till exempel när lägenheter ska hyras ut. Kravet på en skriftlig redogörelse för underhållsbehovet kommer att garantera att detaljerna i redogörelsen och tidpunkten då den upprättades alltid lätt kan påvisas senare. Antagandena att muntliga redogörelser kommer att protokollföras som hänvisningar är inne på rätt linje.

Således föreslår utskottet att 6 kap. 3 § 2 mom. i lagförslag 1 ändras så att 2 punkten kompletteras med ett krav på att redogörelsen ska vara skriftlig och att det införs en ny 3 punkt om att styrelsen ska lägga fram en skriftlig redogörelse för vilka större underhålls- och ändringsarbeten som bolaget utfört och när detta har skett.

Det har också föreslagits utskottet att styrelsen antingen som tillägg till eller del av underhållsplanen alltid ska förelägga bolagsstämman en handlingsplan med beräknad förbrukning, sparmål och effektiviseringsmål och åtgärder för att nå målnivån för förbrukningen.

Förslaget innebär att alla bostadsaktiebolag måste upprätta en handlingsplan utifrån expertutredningar, vilket skulle medföra mycket varierande kostnader för bostadsaktiebolag av olika ålder och storlek. Dessutom skulle det betyda att bostadsaktiebolag var den enda formen av boende som ska ha planer för att spara in på förbrukning. Kravet skulle inte gälla dem som bor på hyra eller i eget hus och inte heller de vanligaste formerna av besittning av affärslokaler (fastighetsaktiebolag enligt aktiebolagslagen).

Utskottet ser det som viktigt att främja energisparande och energieffektivitet genom att förbättra lagstiftningen i linje med förslaget. Men skyldigheten att lägga upp sparplaner för bostäder och affärslokaler måste föreskrivas samordnat i lagstiftningen om till exempel energianvändning, markanvändning eller byggande. Om det senare krävs att bostäder eller affärslokaler ska minska energiförbrukningen, måste kraven också beaktas i redogörelsen för underhållsbehovet enligt lagen om bostadsaktiebolag.

6 kap. 8 §. Ombud och biträde. Enligt 6 kap. 8 § i lagförslag 1 får aktieägare utöva sin rätt vid bolagsstämman genom ombud. Ombudet ska visa upp en daterad fullmakt eller på något annat tillförlitligt sätt påvisa sin rätt att företräda aktieägaren. Fullmakten gäller endast en stämma, om inte något annat framgår av den.

Enligt den gällande lagen ska ombudet visa upp en daterad fullmakt. En utredning av något annat slag kan godkännas som fullmakt endast för de samägare till en aktiegrupp som bor i bolagets byggnad (25 § 1 mom.). Enligt förarbetena till den gällande lagen kan fullmakten till exempel bygga på en anmälan som gjorts till en företrädare för bolaget före stämman (RP 216/1990 rd). Enligt 6 kap. 8 § i lagförslaget ska ombudet visa upp en daterad fullmakt eller på något annat tillförlitligt sätt påvisa sin rätt att

företräda aktieägaren. Ett tillförlitligt sätt kan också vara att muntligen meddela bolagets företrädare eller stämmans ordförande. Utskottet menar att det är klart att lagförslaget i sak motsvarar den gällande rättigheten för samägare som bor i huset. Syftet är att göra det lättare att utöva rösträtten också i fråga om andra typer av samägande.

6 kap. 13 §. Röstetal. Regeringen föreslår att 6 kap. 13 § 3 mom. i lagförslag 1 ska föreskriva om hur en aktieägars röstetal ska räknas när begränsningen av röstetalet tillämpas enligt 2 mom. Regleringen är ny i jämförelse med den gällande lagen. Utskottet föreslår att 3 mom. stryks eftersom bestämmelsen kan leda till att bolagsstämmans beslut inte blir bestående, då risken finns att bolagets företrädare får veta om överträdelser av bestämmelsen först efter stämman. Regleringen kan alltså göra mer skada än nytta. Samtidigt påpekar utskottet att bolagsordningen kan föreskriva om en strängare begränsning av röstetalet.

6 kap. 26 §. Majoritetsbeslut. Enligt 6 kap. 26 § i lagförslag 1 gäller som bolagsstämmans beslut det förslag som har biträttats med mer än hälften av de avgivna rösterna, om inte annat föreskrivs i denna lag. Vid lika röstetal avgörs omröstningen med ordförandens röst, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. Utskottet noterar att regeln för lika röstetal motsvarar bestämmelsen i aktiebolagslagen. Ordförandens röst avgör även om ordföranden inte är aktieägare. Då deltar ordföranden inte i omröstningen, men meddelar efter denna vilket förslag han eller hon understöder. Om ordföranden inte går med på att avgöra läget, uppstår inget beslut.

6 kap. 32 §. Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om underhåll och renovering. Enligt 6 kap. 32 § i lagförslag 1 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 likställighetsprincipen, dvs. i fall där den fördel som hissen medför är avsevärt mindre eller ingen för vissa aktielä-

genheter. Utskottet anser att regleringen är behövlig, eftersom den i hög grad förbättrar möjligheterna att i efterhand installera hiss i bostadsaktiebolag.

Det står i motiveringen att grunderna för kostnadsfördelningen kan anses vara allmänt acceptabla och förenliga med likställighetsprincipen, om betalningsskyldigheten är kopplad till det gagn som varje aktielägenhet har. Med gagn avses den inverkan förnyelsen har på lägenhetens värde. Det gagn som lägenheten har av att en hiss byggs i efterhand beror i princip på i vilken våning lägenheten ligger. Men i regel går det inte att på förhand när beslutet fattas exakt lägga fast hur mycket värdet kommer att stiga och vilka kostnaderna kommer att bli.

Den föreslagna fördelningsgrunden för kostnaderna är grunden för bolagsvederlaget multiplicerad med förhållandet mellan den våning med hissingång som är närmast ingången till lägenheten och den våning med hissingång som är närmast ingången till trapphuset. Förhållandet mellan ingångarna till lägenheten respektive byggnaden beaktas med en halv vånings noggrannhet. Däremot beaktas inte t.ex. förråd eller gemensam bastu i bolagets källare eller vind, även om det kan bli lättare att ta sig till dessa tack vare att en hiss installeras i efterhand. Vanligtvis påverkar det nämligen inte lägenhetens värde i någon väsentlig grad.

Utskottet menar att formeln för att räkna ut kostnadsfördelningen för installation av hiss i efterhand behöver förtydligas så att lagen uttryckligen föreskriver också om fall där aktielägenheterna ligger exakt mitt emellan två våningar med hissingång. Då tillämpas en koefficient enligt den våning med hissingång som ligger ovanför lägenhetens ingångsvåning, eftersom de boende förmodas använda hissen på det sättet när de åker uppåt.

Utskottet föreslår att den generella regeln i 3 mom. om fördelning av kostnaderna för att installera hiss i efterhand förtydligas och att alla undantagsregler sammanställs i 4 mom., inklusive bestämmelserna i 33 § 4 mom. i lagförslaget. För tydlighetens skull ska samma formulering som i 2 mom. användas om renoveringar som

gäller en aktielägenhet i 4 mom. (5 mom. i utskottets förslag).

Således föreslår utskottet att 6 kap. 33 § 4 mom. i lagförslag 1 stryks och att 32 § 3 och 4 mom. ändras så att de får följande ordalydelse: 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 aktielägenhetsvåningen, som bestäms enligt ingången 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. Aktielägenhetsvåningen bestäms med en halv vånings noggrannhet. Om aktielägenhetsvåningen ligger på samma avstånd från olika våningar med hissingång, ska den våning med hissingång som ligger högst uppe av dessa anses vara aktielägenhetsvåningen. 33 § 4 mom. flyttas till paragrafens 4 mom. enligt följande: 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 3 mom. Detsamma gäller installation av hiss i trapphuset till ett flervåningshus i ett bolag där hissen medför fördel endast för lägenheter med ett visst användningsändamål eller som också innefattar radhuslängor eller andra byggnader med aktielägenheter.

Föreslagna 32 § 4 mom. blir 5 mom. och ändras enligt följande: Bolagsstämman beslutar med sådan majoritet som avses i 26 § om att det för en renovering som genomförs i aktielägenheter med ett visst användningsändamål och som endast gagnar dessa lägenheter inte tas ut vederlag av de andra aktieägarna. Dessutom krävs för beslutet majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vilkas aktielägenheter förnyelsen gäller.

För att avgöra vilken våning med hissingång som är närmast ingången till lägenheten ska man

bara ta hänsyn till avståndet mellan golvnivån vid aktielägenhetens ingång och golvnivån i våningen med hissingång. Detsamma gäller när man fastställer våningen med ingång till trapphuset och våningen med hissingång. Om aktielägenheten ligger i flera våningar, kan olika koefficienter blir tillämpliga på vederlaget för lägenhetsdelarna i varje våning, om det finns ingång till de olika lägenhetsvåningarna från trapphuset.

Utskottet framhåller att exemplet i propositionen (s. 143) lämpar sig som sådant i bolag där lägenhetens yta utgör grund för vederlaget och där lägenheternas sammanlagda yta enligt bolagsordningen är lika stor i varje våning. Exemplet är också tillämpligt i bolag där antalet aktier som berättigar till aktielägenheten utgör grund för vederlaget och där antalet aktier som berättigar till lägenheterna är detsamma i varje våning.

I andra fall beräknas kostnadsfördelningen för installation av hiss i efterhand enligt följande: För varje aktielägenhet multipliceras grunden för vederlaget med hisskoefficienten enligt bestämmelsen (till exempel lägenhetens yta eller antalet aktier), produkterna räknas samman och kostnaderna för att installera hiss i efterhand divideras med summan. Kvoten gånger hisskoefficienten enligt bestämmelsen gånger grunden för bolagsvederlaget visar varje lägenhets andel av kostnaderna för att installera hiss i efterhand.

De aktieägare vars bostadslägenhet har ingång direkt från gatan drar nytta av hissen på grund av att lägenhetens värde stiger på samma sätt som de aktieägare vars bostadslägenhet ligger på samma plan i trapphuset (s. 141).

Utskottet påpekar att ovan föreslagna 4 mom. innebär att aktieägare i en bostadslägenhet på gatuplanet inte behöver betala enligt propositionens exempel (s. 143—144) om bolaget är ett ömsesidigt aktiebolag som hör till bostadsaktiebolagslagens tillämpningsområde och där lägenheterna i de övre våningarna är affärslokaler. Men om bolaget har både bostadslägenheter och affärslokaler i de övre våningarna, drar båda typerna av lägenheter nytta av att hiss installeras i efterhand. Därför är det befogat att också aktie-

ägarna i bostadslägenheterna och affärslokaler-
na på gatuplanet deltar i kostnaderna.

Dessutom behövs det ett allmänt tillgängligt
program eller en annan tjänst som hjälper enskil-
da bostadsaktiebolag och aktieägare att enkelt få
reda på hur kostnaderna för att bygga hiss förde-
las i bolaget. Utskottet föreslår

*att regeringen ser till att bolagen och ak-
tieägarna har tillgång till en webbtjänst
där enskilda bolag och aktieägare enkelt
kan ta reda på hur kostnaderna i euro för
att installera hiss i efterhand fördelas i
bolaget (Utskottets förslag till uttalande).*

Utskottets förslag till 5 mom. gäller bara renove-
ringar som berör vissa aktielägenheter på sam-
ma sätt som underhåll eller renoveringar enligt
2 mom., där utgifterna på vissa villkor kan för-
delas enligt antalet aktielägenheter. Momentet
blir tillämpligt på i och för sig sedvanliga reno-
veringar som bara gäller vissa aktielägenheter
och som inte medför ens någon indirekt fördel
för de andra lägenheterna till exempel i form av
lägre drifts- eller underhållskostnader. Sådana
renoveringar kan gälla t.ex. byggande av bad-
rum, bastur eller balkonger i bostadslägenheter-
na i ett bolag som också har garage eller affärs-
eller kontorslägenheter. Det kan också röra sig
om att balkonger byggs i efterhand i lägenheter-
na mot gården. Bolagets underhållsarbeten kan
inbegripa mindre reparationer som i regel inte
påverkar bostädernas värde och på vilka momen-
tet därför inte tillämpas. Tillämpningen av be-
stämmelsen begränsas också av det faktum att
som underhåll betraktas installationer som avvi-
ker från de ursprungliga, som i fråga om kostna-
derna motsvarar de ursprungliga, stämmer över-
ens med ändrade myndighetsföreskrifter eller
som med hänsyn till bolagets underhållsansvar
ligger i alla aktieägars intresse.

*7 kap. Bostadsaktiebolagets ledning och företrä-
dare. 6 § Styrelsens protokoll. I 6 kap. 22 § i
lagförslag 1 utvidgas skyldigheten att hålla
stämmohandlingar tillgängliga till beslutsför-
slag och samtidigt förlängs tiden från en vecka
till två. Om någon i bolagets ledning vid bolags-*

stämman vägrar ge ut begärd information ge-
nom att åberopa olägenhet för bolaget, ska infor-
mation enligt förslaget ändå ges till revisorn el-
ler verksamhetsgranskaren, som bedömer infor-
mationens betydelse och ger ett utlåtande om
den. Utlåtandet ska ges till den som begärt infor-
mation och hållas tillgängligt för övriga aktie-
ägare. Utskottet anser att ändringen behövs för
att minska fallen av obefogad vägran.

Dessutom ska bolaget i god tid underrätta ak-
tieägare och andra som har rätt att använda lä-
genheten om sådana underhålls- och ändringsar-
beten som inverkar på användningen av lägenhe-
ten (4 kap. 6 § och 5 kap. 9 §). Utifrån 7 kap. 6 §
2 mom. har varje aktieägare rätt att ta del av ett
styrelsebeslut som gäller honom eller henne. På
begäran ska beslutet delges skriftligt. Observera
dessutom att minoritetsaktieägare med ett inne-
hav på 10 procent föreslås ha rätt att kräva en
extraordinarie bolagsstämma för ett ärende som
de anmält, om styrelsen och disponenten inte fri-
villigt svarar på frågor.

Utskottet poängterar hur viktigt det är med
öppen och rättidig information för bolagets
verksamhet och för en god stämning. Det är till-
rådligt att före mer omfattande åtgärder ge aktie-
ägarna, om de så önskar, tillfälle att ta del av pla-
nerna för åtgärderna t.ex. hos disponenten. I ett
bostadsaktiebolag kan vägran att lämna ut infor-
mation i regel bara motiveras när det handlar om
sekretessbelagda personuppgifter om de boende
och bolagets samarbetspartners affärshemligheter.
Som exempel på de senare kan man nämna
inlämnade entreprenadanbud innan beslut om
entreprenaden har fattats (se motsvarande moti-
ivering under 9 kap. 12 § om verksamhetsgran-
skarens rätt att få upplysningar och tystnads-
plikt, s. 181).

9 kap. Revision och verksamhetsgranskning.
Enligt förslaget ska ett bostadsaktiebolag välja
en verksamhetsgranskare, om bolaget inte har en
revisor och inte något annat föreskrivs i bolags-
ordningen. Bestämmelserna om verksamhets-
granskning har upprättats så att de bättre ska
svara mot lekmannarevisionspraxis (9 kap. 6—
12 §). Bolaget behöver inte ändra bolagsord-

ningen i samband med att man börjar anlita verksamhetsgranskare (11 § i lagförslag 2).

I propositionen om den gällande revisionslagen (RP 194/2006 rd) föreslogs det att bara auktoriserade revisorer får väljas till revisorer och att allmän revisionsskyldighet slopas för mindre bostadsaktiebolag och andra bokföringsskyldiga. Dessutom ska ett bostadsaktiebolag med minst 30 lägenheter välja en auktoriserad revisor, men fram till 2012 gäller skyldigheten att välja revisor bara för bostadsaktiebolag med minst 100 lägenheter.

Genom den nya revisionslag som riksdagen godkände avskaffades lekmanrevisionen, men lekmän får vara revisorer under en övergångsperiod. Dessutom gäller skyldigheten att välja auktoriserad revisor fram till 2012 bara bostadsaktiebolag med minst 100 lägenheter. Enligt den nya revisionslagen som är tillämplig också på bostadsaktiebolag ska en CGR- eller GRM-revisor eller en CGR- eller GRM-sammanslutning väljas till revisor. Med stöd av 7 § kan i en sådan sammanslutning eller stiftelse där en kommun eller samkommun har bestämmande inflytande till revisor 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 (RP 24/2009 rd).

Enligt propositionen om revisionslagen (RP 194/2006 rd, s. 18) behöver lösningen för de sammanslutningar som inte omfattas av revisionslagen ändå inte innebära att de totalt avstår från revisionsinstitutet. I sammanslutningar har ägare eller medlemmar alltid möjlighet att välja revisor om de så önskar. Det kan bestämmas i bolagsordningen om revision också i sammanslutningar som ligger under den föreslagna gränsen och att flera revisorer ska väljas. I sammanslutningar under gränsen har minoriteten dessutom rätt att kräva att det väljs en revisor. Gränsen kan sänkas i bolagsordningen. Det kan dessutom krävas till exempel i ett bostadsaktiebolags bolagsordning eller genom beslut av bolagsstämman att något annat slag av granskare än en revi-

sor väljs för att granska bolagets förvaltning. I propositionen finns inga explicita bestämmelser om val av en sådan granskare eller om vad granskaren ska göra. Enligt propositionen var det motiverat att se närmare på behovet av sådana bestämmelser och vad de ska innehålla i samband med översynen av den nu aktuella aktiebolagslagen.

När riksdagen godkände den nya revisionslagen förutsatte den (RSv 293/2006 rd) 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.

Enligt förslaget ska ett bostadsaktiebolag välja en verksamhetsgranskare, om bolaget inte har en revisor och inte något annat föreskrivs i bolagsordningen. Meningen är att kraven i fråga om verksamhetsgranskaren, verksamhetsgranskningen och verksamhetsgranskningsberättelsen ska motsvara nuvarande praxis med god 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 och att det gör det oklart vilka en sådan granskares uppgifter och ansvar är. Därför har bestämmelserna om verksamhetsgranskare lagts upp så att de bättre motsvarar praxis med lekmanrevisorer. Bolaget behöver inte ändra bolagsordningen när det går in för att anlita verksamhetsgranskare (RP 24/2009 rd).

Av de nuvarande lekmanrevisorerna vet de flesta inte ens att deras revision i princip omfattas av god redovisningssed som utformats för yrkesmässig revision (god redovisningssed enligt den gamla revisionslagen). Av propositionen följer att de bestämmelser som ska tillämpas på lekmanrevision bättre kommer att svara mot allmänt acceptabel lekmanrevision. Det bidrar till att förtydliga och begränsa en lekman-

revisors ansvar så att det ligger bättre i linje med rättmätiga förväntningar på lekmannarevision.

Utskottet noterar att det i propositionen finns detaljerade bestämmelser som svarar mot god lekmannarevisionssed. De gäller val av verksamhetsgranskare, verksamhetsgranskarens mandattid, suppleant, behörighet och jäv för verksamhetsgranskare och arvode, ersättning av kostnader, tystnadsplikt och skadeståndsansvar (9 kap. 6—12 § och 24 kap. 5 § och detaljmotiven i lagförslag 1 s. 176—181).

Bestämmelserna är detaljerade för att underlätta lekmannarevision genom att kraven på revisor, revision och revisionsberättelse förtydligas och samordnas enligt riksdagens uttalande i samband med revisionslagen. Tanken är att ett enskilt bostadsaktiebolag inte ska behöva ange kraven i sin bolagsordning eller bolagsstämman beslut om val av revisor. Att kraven på lekmannarevision förtydligas och samordnas minskar bolagets kostnader för att bestämma och avtala om revision och gör det lättare för bolaget och revisorn att lägga fast revisorns uppgifter och ansvar.

Utskottet understryker att ett litet bolag själv får bestämma hurdan begränsad revision det ska ha i stället för verksamhetsgranskning. Det kan bestämma om vilket slag av begränsad revision som lämpar sig för det och i det sammanhanget ska bolagsstämman också besluta om att avstå från lagfäst verksamhetsgranskning.

Utskottet föreslår att 11 § i lagförslag 2 ändras. Ändringen innebär att de bestämmelser om att inte ha revision som utifrån reglerna i revisionslagen av den 1 juli 2007 införts i bolagsordningen innan den nya lagen om införande av lagen om bostadsaktiebolag trätt i kraft också ska gälla verksamhetsgranskning. En sådan bestämmelse i bolagsordningen innebär att bolagsstämman inte har någon skyldighet att välja vare sig revisor eller verksamhetsgranskare. Bolagsstämman har ändå rätt att efter egen bedömning välja revisor eller granskare oberoende av bolagsordningen.

12 § 4 mom. Verksamhetsgranskarens rätt att få upplysningar, skyldighet att lämna upplysningar och tystnadsplikt. Lagförslag 1 svarar på några få undantag när mot den gamla revisionslagens bestämmelser om skyldighet att lämna upplysningar och tystnadsplikt. De anses vara adekvata för ett bostadsaktiebolags revision.

För aktieägarna och de som köper aktier i ett bostadsaktiebolag är det nödvändigt att verksamhetsgranskaren i förekommande fall kan ge upplysningar om bolaget också annars än i verksamhetsgranskningsberättelsen eller vid bolagsstämman, om det inte medför olägenhet för bolaget. Å andra sidan är verksamhetsgranskaren skyldig att lämna upplysningar bara till bolagsstämman, de myndigheter som har rätt att få tillgång till upplysningar och sådana finansiärer och andra parter med vilka bolaget har avtalat om utlämnande av uppgifter så att det också förpliktar verksamhetsgranskaren. Utgångspunkten för verksamhetsgranskningen är därmed att granskaren har rätt att lämna upplysningar jämfört med att utgångspunkten vid revision är tystnadsplikt (jfr 26 § i den nya revisionslagen).

Verksamhetsgranskarens skyldighet att lämna upplysningar till aktieägarna vid bolagsstämman är något mer omfattande än rätten att lämna upplysningar till aktieägare utanför bolagsstämman och andra som inte har på lag baserad rätt att få upplysningar. Att rätten att lämna upplysningar är begränsad kommer fram i att också en mindre olägenhet för bolaget utanför stämman begränsar rätten att lämna upplysningar. Det är nödvändigt att vara försiktigare med att lämna upplysningar utanför bolagsstämman, eftersom bolagets ledning inte har någon möjlighet att direkt korrigera eller kommentera upplysningarna.

Lydelsen i lagförslaget skiljer sig från gällande revisionslag i det avseendet att det kan vara oklart för de som verkar i bostadsaktiebolag i vilken mån tolkningspraxis om revisorns skyldighet att lämna upplysningar också är tillämplig på verksamhetsgranskaren. Oklarheten kan göra det svårt att inse i vilka situationer verksamhetsgranskaren har rätt eller skyldighet att lämna upplysningar.

Utskottet hänvisar till det som sagts ovan och till ekonomiutskottets utlåtande och föreslår att 9 kap. 12 § 4 mom. i lagförslag 1 ändras. Därmed ska en verksamhetsgranskare på en aktieägars begäran lämna bolagsstämman alla upplysningar om bolaget om det inte medför bolaget väsentlig olägenhet. Momentet får följande lydelse: Verksamhetsgranskaren får i övrigt röja en omständighet som han eller hon fått kännedom om i sitt uppdrag och som 1) granskaren ska meddela eller ge utlåtande om med stöd av lag, 2) en myndighet, domstol eller annan person på grundval av lag har rätt att få kännedom om, 3) bolaget samtyckt till att få röjas, 4) har kommit till allmän kännedom, eller 5) inte kan medföra olägenhet för bolaget.

10 kap 1 §. Eget kapital. Utskottet föreslår att uttrycket "i balansräkningen" stryks i 10 kap. 1 § 1 mom. i lagförslag 1, eftersom kravet har slopats redan i reformen av bokföringslagen 1998.

5 §. Verksamhetsberättelse. Utskottet föreslår en ny 4 punkt i 10 kap. 5 § 2 mom. i lagförslag 1 om att väsentliga händelser under räkenskapsperioden och efter dess utgång alltid ska anges i verksamhetsberättelsen. Bestämmelsen behövs eftersom ett bostadsaktiebolag som med stöd av bokföringslagen låter bli att lämna verksamhetsberättelse enligt den lagen inte behöver lämna de upplysningarna ens i bilagor. Samtidigt blir 4—6 punkten 5—7 punkten.

24 kap. Skadestånd. Utskottet poängterar att en styrelseledamots ansvar bygger på gällande rätt och att förslagen på det hela taget inte avser att skärpa eller begränsa skadeståndsansvaret. De föreslagna ändringarna kan sägas förbättra ansvarets förutsebarhet och rättssäkerhet (s. 274).

Det finns inga bestämmelser om oaktsamhetspresumtionen i den gällande lagen, men en motsvarande explicit bestämmelse finns i 22 kap. 1 § 3 mom. i lagen om aktiebolag. För aktiebolagslagens del finns det inga belägg för att ansvaret i praktiken skulle anses ha blivit skärpt (lagen trädde i kraft den 1 september 2006). Förslaget svarar mot det som framställs i den juridiska lit-

teraturen och kan också anses svara mot rättspraxis.

Motsvarande presumtionsregel tillämpas inte på övriga villkor för skadeståndsansvar och den skadelidande ska således i enlighet med de allmänna principerna om skadeståndsansvar i regel kunna åberopa en överträdelse av en bestämmelse eller bolagsordningen och påvisa skadan, dess omfattning och 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 och av att aktieägarna i praktiken medvetet väljer lekmanamedlemmar till bolagets styrelse (s. 38).

Presumtionsregeln skärper inte i praktiken bolagsledningens ansvar, eftersom det t.ex. vid underhållsansvar kan vara fråga om en sådan överträdelse av en norm som leder till att presumptionen tillämpas bara om kravet på att underhållet ska vara ordnat bygger på en bolagsordning som hör till ledningens uppgifter, ett bolagsbeslut, en myndighetsnorm eller sådan allmän, etablerad och tillräckligt entydig praxis i motsvarande bolag som aktieägarna kan förmoda att tillämpas också utan ett explicit beslut av bolaget. Presumtionsregeln ska alltså inte tillämpas bara på den grunden att det i efterhand bedöms att en skada hade kunnat undvikas.

När förslaget bereddes bedömdes behovet av att avvika från ansvarsbestämmelserna i aktiebolagslagen på det sättet att det inte alls skulle föreskrivas om oaktsamhetspresumtionen i lagen om bostadsaktiebolag. Att regeln om oaktsamhetspresumtion 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 på samma sätt som den tilltänkta bestämmelsen t.ex. i sådana fall att skadestånd krävs på

grund av överträdelse av en bolagsrättslig norm. Avsaknaden av en bestämmelse om oaktsamhetspresumtionen som motsvarar nuvarande rättspraxis skulle göra lagen om bostadsaktiebolag mindre informativ med tanke på de lekmän som verkar i bolaget. Det är nödvändigt att föreskriva om presumtionsbestämmelsen för att klargöra om det är skäl att också inom bostadsaktiebolag fästa uppmärksamhet vid den rättspraxis som växer fram och den juridiska litteratur som ges ut om aktiebolag.

Vad gäller 2 § om aktieägars skadeståndsskyldighet framhåller utskottet att en aktieägare inte är ansvarig för en sådan självständig entreprenörs oaktsamhet som han eller hon anlitat, om aktieägaren har handlat omsorgsfullt vid valet av entreprenör. Aktieägarens ska se till att byggarbetet planeras, avtalas, genomförs och övervakas så att det inte orsakar skada för bolaget eller övriga aktieägare. En aktieägare som inte handlar 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 utföra eller bolaget har rätt till skadestånd på grundval av skadeståndslagen av den som orsakat skadan och eventuellt också på grundval av denna lag av den aktieägare som låtit utföra arbetet, om denne själv har varit oaktsam. Enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer ska det bedömas som en helhet om den som låtit utföra arbetet har agerat omsorgsfullt och därför undanröjer ett omsorgsfullt val av entreprenör inte i alla fall beställarens ansvar.

Utskottet konstaterar om 3 § om stämмоordförandens skadeståndsskyldighet att det inte finns någon explicit bestämmelse i den gällande lagen om stämмоordförandens skadeståndsansvar. I den gällande lagen och den tidigare aktiebolagslag som ska tillämpas utifrån en hänvisningsbestämmelse i den finns ingen motsvarande uttrycklig bestämmelse. Enligt förarbetena till den tidigare aktiebolagslagen ska bestämmelserna om en aktieägars ansvar tillämpas

också på en stämмоordförande som inte är aktieägare (RP 27/1977 rd). I den juridiska litteraturen har olika åsikter förts fram om stämмоordförandens ansvar och grunderna har ansetts oklara.

Det ansvar som nu föreslås för stämмоordföranden skapar klarhet i det rådande rättsläget. Ordförandens 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. att upprätta, skriva under eller lägga fram protokoll. Ordföranden är således inte i princip ansvarig för beslutens innehåll, dvs. för att de är riktiga i sak, t.ex. att de inte strider mot likställighetsprincipen.

Oaktsamheten ska naturligtvis bedömas med hänsyn till vilken typ av ordförande det är fråga om. Ordförandens ställning kan variera avsevärt från fall till 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 stämмоordföranden kan bli skadeståndsansvarig på någon annan grund, t.ex. utifrån ett uppdragsavtal med bolaget.

Stämмоordförandens skyldigheter hänger primärt ihop med stämмоprocedurerna (t.ex. Airaksinen — Pulkkinen — Rasinaho, Osakeyhtiölaki II, s. 550, och Savela, Vahingonkorvaus osakeyhtiössä, 2006, s. 222).

Ordföranden för ett bostadsaktiebolags bolagsstämma väljs ofta utan föregående förberedelser bland dem som deltar i stämman. Ordförandens uppgift är att leda stämman och föra protokoll över mötesförloppet. I lagen föreslås särskilda bestämmelser om de här skyldigheterna. Det är inte ordförandens sak att förbereda ärenden för stämman och ordföranden förutsätts inte heller ha den sakkunskap inom bolagsrätt, byggande eller fastighetshållning som behövs för att kunna bedöma beslutens giltighet i detalj. Därför begränsar sig ordförandens skyldighet att säkerställa att innehållet i besluten är lagenliga i regel till att meddela bolagsstämman sådana omständigheter som klart inverkar på beslutens giltighet som också en lekmanнаordförande bör

kunna observera vid stämman eller som ordföranden annars har kännedom om. Ordföranden kan ha en mer omfattande skyldighet att säkerställa att innehållet i besluten är lagenligt till exempel när en advokat fungerar som ordförande utifrån ett särskilt uppdrag.

I 6 kap. 13 § föreslås en sådan ändring jämfört med propositionen att 3 mom. stryks eftersom det är problematiskt med tanke på ordförandens ansvar.

De nya fullmaktsbestämmelserna (6 kap. 8 §) inverkar inte nämnvärt på ordförandens ansvar, eftersom det fortfarande krävs att ett ombud på ett tillförlitligt sätt ska visa sin rätt att företräda någon annan. Nuförtiden tillåts i bolagets byggnad bosatta samägande företräda varandra utan fullmakt (t.ex. äkta makar eller sambor eller änka och barn) och det har inte upplevts som något problem med tanke på stämмоordförandens ansvar.

De föreslagna jävsbestämmelserna (6 kap. 15 §) skiljer sig från den gällande lagen bara genom att en aktieägare är jävig också när beslut fattas om underhåll eller renovering av aktieägarrens lägenhet på ett sätt som avviker från underhållet eller renoveringen av övriga aktielägenheter. En explicit bestämmelse föreslås för klarhetens och lagsystematikens skull, eftersom en aktieägare också enligt den gällande lagen är förhindrad att rösta om ett avtal eller någon annan rättslig åtgärd mellan aktieägaren och bolaget.

Utskottet konstaterar om 5 § om verksamhetsgranskares skadeståndsskyldighet att dennes ansvar i många fall är lindrigare än en auktoriserad revisors eller de nuvarande lekmannarevisorernas. Det kan bl.a. bero på att verksamhetsgranskningsberättelserna bara är avsedda för aktieägarna, som måste veta att det i lagen inte föreslås några detaljerade minimikrav för verksamhetsgranskarens kunskaper, erfarenhet och förmåga att utföra verksamhetsgranskning. I propositionens motivering behandlas skälen för att inte föreslå en schematisk begränsning av verksamhetsgranskarens ansvar.

Beträffande bolagets skadeståndsskyldighet i 6 § noterar utskottet att förslaget till innehållet svarar mot gängse rätt. Nuförtiden tillämpas i re-

gel skadeståndslagen på ersättning av skada som orsakats av underhållsförsummelse eller misslyckad underhållsreparation. Utifrån skadeståndslagen kan det bli aktuellt med ersättning för eventuellt hyresinkomstbortfall, någon annan ekonomisk skada eller personskada som uppdragas i aktielägenheten. Skadan och orsakssammanhanget ska bestämmas utifrån allmänna skadeståndsrättsliga principer.

En aktieägare som lidit skada av det arbete som bolaget låtit utföra föreslås ha rätt till skadestånd på grundval av skadeståndslagen av den som orsakat skadan och eventuellt på grundval 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 olägenheterna står i orsakssamband med överträdelsen av bestämmelserna om underhåll och ändringsarbeten. Av skadeståndsrättens allmänna principer följer att som materiell skada för en aktieägare också anses skada på ett föremål som denne besitter (s. 280).

Utifrån de principerna kan bolaget enligt paragrafen bli skyldigt att ersätta bara en sådan skada som bolaget skäligen borde ha kunnat förutse. Bolaget blir således inte skadeståndsansvarigt till exempel för helt exceptionella och oväntade skador på en affärslokal.

24 kap. 8 §. Beslutsfattandet i bolaget. Utskottet föreslår en sådan ändring i 24 kap. 8 § 2 mom. i lagförslag 1 att undantagsbestämmelsen i andra meningen också ska gälla rätt för en utredningsman som avses i lagen om företagssanering (47/1993) att väcka talan, eftersom också ett bostadsaktiebolag kan bli föremål för företagssanering.

Lagförslag 2

6 §. Tillämpning av den gamla lagen på vissa bestämmelser i bolagsordningen. Utskottet har erfarit att det i bolagsordningen före den 1 januari 1992 har varit möjligt att ta in en sådan bestäm-

melse som begränsar överlåtelse av aktier som till den grad avviker från inlösenklausulen i 5 § i lagförslag 2 att tillämpningen av procedurbestämmelserna i den nya lagen i praktiken kan leda till att bestämmelsen inte alls kan tillämpas. Utskottet föreslår att 6 § 2 och 3 mom. i lagförslag 2 ändras så att de bestämmelser som gällde före den nya lagen också tillämpas på inlösen. Syftet med den nya lagen är att förtydliga, förenkla och samordna inlösenförfarandet och därför bör undantagsbestämmelsen i 6 § bara tillämpas om tillämpning av den nya lagen i praktiken leder till att bestämmelsen i bolagsordningen är utan effekt.

Utskottet föreslår att paragrafen ytterligare kompletteras med ett nytt 4 mom. med övergångsbestämmelser om rösträtt motsvarande 92 § 1 och 3 mom. i gällande lag i bolag som grundats innan den gällande lagen trädde i kraft. Övergångsbestämmelserna behövs för att bevara rösträttsrelationerna i bolagen.

9 §. Bolagsstämma. I 9 § i lagförslag 2 föreslås ett nytt moment för aktiva husbolag för att bolagsstämman efter det att lagen har stadfästs men innan den träder i kraft ska kunna fatta beslut enligt den nya lagen så att beslutet följer den nya lagen och verkställs när den har trätt i kraft. Tidsfristen för att klandra ett sådant beslut börjar löpa när den nya lagen träder i kraft.

11 §. Revision och verksamhetsgranskning. Utskottet föreslår att 11 § i lagförslag 2 ändras så att om bolaget utifrån en bestämmelse som tagits in i bolagsordningen innan lagen träder i kraft inte är skyldigt att välja revisor är det inte skyldigt att välja verksamhetsgranskare. Vidare vill utskottet ändra paragrafen genom att man i stället för en sådan bestämmelse om när bokslu-

tet ska upprättas som införts i bolagsordningen innan den här lagen träder i kraft tillämpar bestämmelsen i bokföringslagen om tid för upprättande av bokslut.

14 §. Bokslut och verksamhetsberättelse. Utskottet föreslår en sådan ändring i 14 § i lagförslag 2 att man i stället för en sådan bestämmelse om när bokslutet ska lämnas in som införts i bolagsordningen innan den här lagen träder i kraft ska tillämpa bestämmelsen i bokföringslagen om när ett bokslut ska upprättas.

Lagförslag 6

57 §. Övergångsbestämmelser. Utskottet har gjort en teknisk korrigering i paragrafen.

Lagförslag 9

51 f §. Verksamhetsgranskarens rätt att få uppgifter, skyldighet att lämna upplysningar och tystnadsplikt. Utskottet har gjort motsvarande ändring i paragrafen som i 9 kap. 12 § 4 mom. i bostadsaktiebolagslagen.

Förslag till beslut

Med stöd av det ovan anförda föreslår miljöutskottet

att lagförslag 3—5, 7—8 och 10—18 godkänns utan ändringar,

att lagförslag 1, 2, 6 och 9 godkänns med ändringar (Utskottets ändringsförslag) och

att ett uttalande godkänns (Utskottets förslag till uttalande).

*Utskottets ändringsförslag***1.**

Lag
om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

I AVDELNINGEN

**ALLMÄNNA PRINCIPER, AKTIER OCH
BOLAGSVEDERLAG**

1 kap.

**Lagens tillämpningsområde och de centrala
principerna för bostadsaktiebolags verksamhet**

1—14 §
(Som i RP)

2 kap.

Aktier

Allmänna bestämmelser

1—4 §
(Som i RP)

5 §

Inlösenklausul

(1 mom.som i RP)

Vid inlösen ska följande tillämpas:

(1—3 punkten som i RP)

4) styrelsen ska inom *två veckor* efter att ha underrättats om aktieövergången skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

5) inlösningensanspråket ska riktas till bolaget eller, om bolaget utnyttjar sin lösningsrätt, till

aktieförvärvaren inom *en månad* från det att styrelsen har underrättats om aktieövergången,
(6 och 7 punkten som i RP)

I bolagsordningen kan något annat föreskrivas (*utesl.*) i fråga om de inlösenvillkor som anges i 2 mom. 1—3 och 6 punkten. *Bolagsordningen får också innehålla föreskrifter om kortare tidsfrister än de som anges i 2 mom. 4, 5 och 7 punkten.* Alla aktier som hör till samma aktiegrupp ska dock lösas in.

(4—8 mom. som i RP)

6—14 §
(Som i RP)

15 §

Aktiebokens offentlighet

(1—5 mom. som i RP)

Om magistraten med stöd av 36 § i *lagen om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster (661/2009)* har utfärdat begränsningar i utlämnandet av uppgifter om en aktieägare och bolaget har underrättats om begränsningen, får de uppgifter om aktieägaren 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

1—7 §
(Som i RP)

8 §

Avvikelse från grunden för betalning av bolagsvederlag och ändring av betalningsgrunden

I 5 § och 6 kap. 32 och 33 § föreskrivs om avvikelse från grunden för bolagsvederlaget genom beslut av bolagsstämman.

(2 mom. som i RP)

DEL II

UNDERHÅLL OCH ÄNDRINGSARBETEN

4 kap.

Underhåll

1 §

(Som i RP)

2 §

Bolagets underhållsansvar

(1 mom. som i RP)

Bolaget ska underhålla aktielägenheternas konstruktioner och isolering. Bolaget är dessutom skyldigt att underhålla värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande grundläggande system. Bolaget svarar dock inte för tvättställ, kar, bassänger eller motsvarande (*utesl.*) 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 underhållsansvaret för eller på grund av reparation av ett sådant fel.

Det ansvar som avses i 2 mom. omfattar sådana konstruktioner, isoleringar och *grundläggande* 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 bo-

laget vidtagit eller påtagit sig ansvaret för och vars genomförande bolaget har kunnat övervaka på det sätt som föreskrivs i denna lag.

(4 mom. som i RP)

3—10 §

(Som i RP)

5 kap.

Ändringsarbeten

1 §

Rätt att utföra ändringsarbete i en aktielägenhet

(1—3 mom. som i RP)

Bestämmelserna i detta kapitel om ändringsarbeten som aktieägaren utför ska inte tillämpas på sådana ändringsarbeten som har utförts innan den byggnadsfas som avses i lagen om bostadsköp (843/1994) har avslutats. (Nytt 4 mom.)

(5 och 6 mom. som 4 och 5 mom. i RP)

2 och 3 §

(Som i RP)

4 §

Inledande av ändringsarbete och behandling av anmälan

(1 mom. som i RP)

En anmälan om ändringsarbete ska behandlas utan dröjsmål. Bolaget eller en annan aktieägare ska efter att har 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 *eller andra aktieägare* ska meddela sin ståndpunkt skriftligen, om aktieägaren begär det. Ett negativt beslut ska motiveras.

5—9 §

(Som i RP)

DEL III

32 §

FÖRVALTNING, BOKSLUT OCH UTBETALNING AV MEDEL*Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om underhåll och renovering*

6 kap.

Bolagsstämma1 och 2 §
(Som i RP)

3 §

Ordinarie bolagsstämma

(1 mom. som i RP)

Vid stämman ska följande läggas fram:

1) bokslutet, verksamhetsberättelsen, revisionsberättelsen och verksamhetsgranskningsberättelsen, (utesl.)

2) styrelsens *skriftliga* redogörelse för behov av sådant underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under de fem följande åren efter bolagsstämman som väsentligt påverkar en aktielägenhets användning, bolagsvederlaget eller övriga kostnader för användningen av aktielägenheten, och

3) styrelsens *skriftliga* redogörelse för vilka större underhålls- och ändringsarbeten som bolaget utfört och när detta har skett. (Ny)

(3—5 mom. som i RP)

4—12 §
(Som i RP)

13 §

Röstetal

(1 och 2 mom. som i RP)

(3 mom. utesl.)

14—31 §
(Som i RP)

(1 och 2 mom. som i RP)

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 aktielägenhetsvåningen, som bestäms enligt ingången 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. Aktielägenhetsvåningen bestäms med en halv vånings noggrannhet. Om aktielägenhetsvåningen ligger på samma avstånd från olika våningar med hissingång, ska den våning med hissingång som ligger högst uppe av dessa anses vara aktielägenhetsvåningen. (Nytt)

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 renoveringen gäller. Kostnaderna fördelas i detta fall mellan dessa aktieägare på det sätt som avses i 3 mom. Detsamma gäller installation av hiss i trapphuset till ett flervåningshus i ett bolag som också innefattar radhuslängor eller andra byggnader med aktielägenheter.

Bolagsstämman beslutar med sådan majoritet som avses i 26 § om att det för en renovering som gäller vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter inte tas ut vederlag av andra aktieägare (utesl.). Dessutom krävs för beslutet majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vilkas aktielägenheter förnyelsen gäller.

33 §

Beslut om andra förnyelser

(1—3 mom. som i RP)

(4 mom utesl.)

34—37 §
(Som i RP)

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

1—28 §
(Som i RP)

8 kap.

Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

1—7 §
(Som i RP)

9 kap.

Revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning

1—11 §
(Som i RP)

12 §

Verksamhetsgranskarens rätt att få upplysningar, skyldighet att lämna upplysningar och tystnadsplikt

(1—3 mom. som i RP)

Verksamhetsgranskare ska på en aktieägares begäran lämna bolagsstämman alla upplysningar om bolaget om detta inte medför bolaget väsentlig olägenhet. Verksamhetsgranskaren får i övrigt röja en omständighet som han eller hon fått kännedom om i sitt uppdrag och som

1) granskaren ska meddela eller ge utlåtande om (utesl.) med stöd av lag,

2) en myndighet, domstol eller annan person på grundval av lag har rätt att få kännedom om,

3) bolaget samtyckt till att få röjas,

4) har kommit till allmän kännedom, eller

5) (utesl.) inte kan medföra olägenhet för bolaget

(5 mom. som i RP)

13—16 §
(Som i RP)

10 kap.

Eget kapital, bokslut, verksamhetsberättelse och koncern

1 §

Indelning och användning av eget kapital

Ett bolags egna kapital indelas (utesl.) i bundet eget kapital och fritt eget kapital.
(2—5 mom. som i RP)

2—4 §
(Som i RP)

5 §

Verksamhetsberättelse

(1 mom. som i RP)

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 inteckningar som belastar bolagets egendom och var pantbreven finns,

4) väsentliga händelser under räkenskapsperioden och efter dess utgång,

5) hur budgeten har följts och en tillräcklig utredning om väsentliga avvikelser från budgeten,

6) en uppskattning om den sannolika kommande utvecklingen, samt

7) styrelsens förslag till disposition av bolagets vinst samt styrelsens förslag till eventuell utbetalning av annat fritt eget kapital.

6—10 §
(Som i RP)

11 kap.	DEL V
Utbetalning av medel	MINSKNING AV AKTIEKAPITALET OCH EGNA AKTIER
1—8 § (Som i RP)	17 kap.
DEL IV	Minskning av aktiekapitalet
BOLAGSBILDNING OCH FINANSIERING	1—7 § (Som i RP)
12 kap.	18 kap.
Bildande av bostadsaktiebolag	Bolagets egna aktier
1—11 § (Som i RP)	1—8 § (Som i RP)
13 kap.	DEL VI
Aktieemission	ÄNDRING AV BOLAGSSTRUKTUR OCH UPPLÖSNING AV BOLAG
1—18 § (Som i RP)	19 kap.
14 kap.	Fusion
Optionsrätter och andra särskilda rättigheter	1—19 § (Som i RP)
1—7 § (Som i RP)	20 kap.
15 kap.	Delning
Ökning av aktiekapitalet	1—19 § (Som i RP)
1—4 § (Som i RP)	21 kap.
16 kap.	Ändring av bostadssammanslutningsform
Kapitallån	1—5 § (Som i RP)
1 och 2 § (Som i RP)	

22 kap.

Upplösning av bolag1—25 §
(Som i RP)

DEL VII

PÅFÖLJDER OCH RÄTTSSKYDD

23 kap.

Klander av beslut1—4 §
(Som i RP)

24 kap.

Skadestånd1—7 §
(Som i RP)

8 §

Beslutsfattandet i bolaget

(1 mom. som i RP)

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 *eller en sådan utredare som avses i lagen om företagssanering*, om bolaget försätts i konkurs *eller saneringsförfarande inleds* på en ansökan som görs inom två år från beslutet.

9—11 §
(Som i RP)

25 kap.

Inlösenskyldighet till följd av missbruk av inflytande1 §
(Som i RP)

26 kap.

Avgörande av tvister1—4 §
(Som i RP)

27 kap.

Straffbestämmelser1 och 2 §
(Som i RP)

DEL VIII

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag1—4 §
(Som i RP)

29 kap.

Ikraftträdande1 §
(Som i RP)

2.

Lag**om införande av lagen om bostadsaktiebolag**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1—5 §
(Som i RP)

6 §

Tillämpning av den gamla lagen på vissa bestämmelser i bolagsordningen

(1 mom. som i RP)

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 en sådan inlösenklausul i bolagsordningen som avses i 2 kap. 5 § i den nya lagen.

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. Detsamma gäller andra bestämmelser än en i 2 kap. 5 § i den nya lagen avsedd bestämmelse som begränsar rätten att avyttra aktier, om de har tagits in i bolagsordningen innan den nya lagens ikraftträdande.

På ett bostadsaktiebolag som har registrerats före den 1 mars 1926 och på sådana aktiebolag som avses i 1 kap. 1 § 2 mom. i den nya lagen tillämpas 3 kap. 1, 3 och 4 § i aktiebolagslagen (624/2004) i stället för 2 kap. 1 § och 6 kap. 13 § i den nya lagen. Bestämmelser i ett före 1992 registrerat bolags bolagsordning om det röstetal en aktie medför ska tillämpas trots 6 kap. 13 § 1 mom. i den nya lagen. (Nytt)

7 och 8 §
(Som i RP)

9 §

Bolagsstämma

(1 och 2 mom. som i RP)

Ett bolag kan efter det att den nya lagen har stadfästs men innan den har trätt i kraft fatta ett i den nya lagens 6 kap. 32—35 eller 37 § avsett beslut i enlighet med den nya lagen. Om beslutet ska anmälas för registrering, får anmälan göras före den nya lagens ikraftträdande och registreras så att beslutet träder i kraft samma dag som den nya lagen. Andra beslut får verkställas när den nya lagen har trätt i kraft. (Nytt)

(4 mom. som 3 mom. i RP)

10 §
(Som i RP)

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. Om bolaget enligt en bestämmelse som tagits in i bolagsordningen före denna lags ikraftträdande inte är skyldigt att välja revisor, är bolaget inte heller skyldigt att välja verksamhetsgranskare. I stället för en sådan bestämmelse om när bok-

slutet ska upprättas som införts i bolagsordningen före denna lags ikraftträdande tillämpas bestämmelsen i 3 kap. 6 § (1304/2004) i bokföringslagen om tid för upprättande av bokslut.

12 och 13 §
(Som i RP)

14 §

Bokslut och verksamhetsberättelse

Den nya lagens 10 kap. 5—10 § tillämpas senast med avseende på den räkenskapsperiod som

börjar efter lagens ikraftträdande. I stället för en sådan bestämmelse om när revisionsberättelsen ska lämnas som införts i bolagsordningen före denna lags ikraftträdande tillämpas bestämmelsen i 15 § i revisionslagen om när en revisionsberättelse ska lämnas.

15—23 §
(Som i RP)

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 den 1 juli 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.

Ikraftträdandebestämmelsen
(Som i RP)

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, 19 § sådan den lyder i lag / och 81 § i lagarna 128/2003 och 629/2006, samt fogas till lagen nya 51 a—51 f § som följer:

4, 16, 17 och 19 §
(Som i RP)

7 kap.

Revision och verksamhetsgranskning

51 a—51 e §
(Som i RP)

51 f §

Verksamhetsgranskarens rätt att få uppgifter, skyldighet att lämna upplysningar och tystnadsplikt

(1—3 mom. som i RP)

Verksamhetsgranskaren ska på en föreningsmedlems begäran lämna föreningsmötet alla upplysningar om föreningen, om detta inte med-

för föreningen väsentlig olägenhet. Verksamhetsgranskaren får i övrigt röja omständigheter som han eller hon fått kännedom om i sitt uppdrag och som

1) *granskaren ska meddela eller ge ett utlåtande om (utesl.) med stöd av lag,*

2) *en myndighet, domstol eller annan person på grundval av lag har rätt att få kännedom om,*

3) *föreningen samtyckt till att får röjas,*

4) *har kommit till allmän kännedom, eller*

5) *inte kan medföra olägenhet för föreningen.*

(5 mom. som i RP)

60, 76, 78 och 81 §
(Som i RP)

Ikraftträdandebestämmelsen
(Som i RP)

Utskottets förslag till uttalande

Riksdagen förutsätter att regeringen ser till att bolagen och deras aktieägare har tillgång till en internetbaserad

tjänst som medger att ett bolag och dess delägare lätt kan ta reda på hur mycket var och en betalar för installation av hiss i efterhand i bolaget.

MiUB 10/2009 rd — RP 24/2009 rd

Helsingfors den 24 november 2009

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Susanna Huovinen /sd
vordf. Pentti Tiusanen /vänst
medl. Christina Gestrin /sv
Timo Heinonen /saml
Rakel Hiltunen /sd
Timo Juurikkala /gröna
Antti Kaikkonen /cent
Timo Kaunisto /cent

Timo Korhonen /cent
Merja Kuusisto /sd
Markku Laukkanen /cent (delvis)
Tapani Mäkinen /saml
Janne Seurujärvi /cent
Tarja Tallqvist /kd
Pauliina Viitamies /sd
Anne-Mari Virolainen /saml.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.