

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagar om ändring av 5 och 39 § lagen om bostadsaktiebolag och 2 kap. 8 § lagen om bostadsköp

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om bostadsaktiebolag skall ändras så att beslut om grundliga förbättringar och renoveringar som endast höjer boendestandarden i lägenheterna skall kunna fattas vid bolagsstämman under samma förutsättningar som beslut om andra grundliga förbättringar och renoveringar. Förutsättningen är att fastigheten och byggnaden sätts i ett sådant skick som motsvarar sedvanliga anspråk och att inte någon aktieägares betalningsförpliktelse

blir oskäligt betungande.

Det föreslås att också de bestämmelser som skall tillämpas då bolagsstämman fattar beslut om tillbyggnad och förvärv av tilläggsområde skall ändras på motsvarande sätt.

På grund av ändringen av lagen om bostadsaktiebolag föreslås också en tekniska ändringar i lagen om bostadsköp.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att de har antagits och blivit stadfästa.

MOTIVERING

1. Inledning

På beslut av ett bostadsaktiebolags bolagsstämman tillämpas olika krav beroende på om det är fråga om en åtgärd som hänför sig till underhållet av fastigheten eller byggnaden, om en grundlig förbättring som höjer fastighetens eller byggnadens kvalitet eller om tillbyggnad eller förvärv av ett tilläggsområde.

I lagen om bostadsaktiebolag (809/1991, nedan BABL) uppställs särskilda krav för beslut om sådana åtgärder som syftar till att höja boendestandarden endast i de lägenheter som aktieägarna besitter. För att täcka kostnaderna för sådana åtgärder kan bolagsvederlag tas ut endast av de delägare som vill att åtgärden skall vidtas för deras lägenhets vidkommande. Det särskilda kravet baserar sig på uppfattningen att varje aktieägare själv skall få bestämma om åtgärder som höjer boendestandarden i hans eller hennes egen lägenhet. Det särskilda kravet har dock i alltför hög grad försvårat bostadsaktiebolagens möj-

ligheter att fatta beslut genom vilka fastighetens och byggnadens standard höjs så att den motsvarar invånarnas föränderliga behov. Det särskilda kravet bygger till stor del på den diskussion som fördes då lagen stiftades och som gällde husbolagens anslutning till kabel-tv-nätet, vilket då innebar förmedling av nya programtjänster till delägarna. Nuförtiden används samma nät också för datakommunikation, t.ex. för Internet- och telefontjänster. I ändrade förhållanden försvårar det särskilda kravet i onödan husbolagens möjligheter att fatta beslut t.ex. om anskaffning och renovering av multifunktionella datanät. Också med tanke på möjligheterna att i övriga avseenden utveckla husbolaget som en fungerande boendeform är det nödvändigt att det särskilda kravet på samtycke slopas.

De särskilda krav som gäller beslut om tillbyggnad har visat sig vara obehövliga, emedan det inte finns något skäl för att bestämmelserna om tillbyggnad skall avvika från dem som gäller grundlig förbättring och re-

novering. Exempelvis kan en del av de åtgärder om vilka det fattas beslut i husbolagen uppfylla kriterierna både för grundlig förbättring och för tillbyggnad.

2. Nuläge

Enligt BABL är aktieägarna skyldiga att till bolaget betala bolagsvederlag, som kan användas för att täcka bolagets i lagen angivna kostnader, t.ex. kostnader för underhåll, grundlig förbättring, renovering, tillbyggnad och förvärv av ett tilläggsområde.

Grunden för bolagsvederlaget. I bolagsordningen skall det anges enligt vilka grunder skyldigheten att betala bolagsvederlag fördelar sig mellan aktieägarna (8 § BABL). För ett bolagsstämmebeslut som gäller ändring av grunden för bolagsvederlaget i fråga om redan utgivna aktier krävs det utöver 2/3 kvalificerad majoritet dessutom samtycke av de aktieägare vilkas betalningsskyldighet ökar på grund av ändringen (42 § 1 mom. BABL).

Ovan avsett samtycke behövs dock inte, om grunden för vederlaget ändras så att det som grund i stället för något annat används den faktiska förbrukningen av en nytthet, och förbrukningen kan mätas eller uppskattas på ett tillförlitligt sätt (42 § 2 mom. BABL). Dylika nyttheter är t.ex. vatten, avloppsvatten, elektricitet och gas. I praktiken har det i bolagsordningarna förts in bestämmelser enligt vilka t.ex. lägenhetens invånarantal utgör grund för den andel av bolagsvederlaget som tas ut för vatten.

Avvikelser från grunden för bolagsvederlaget kan genom beslut som fattas med 2/3 majoritet göras så att reparationskostnaderna fördelas enligt lägenheternas antal, om reparationen medför lika stor nytta och kostnad för varje lägenhet (39 § 2 mom. BABL). Undantaget kan tillämpas t.ex. på installation av nya kranar i varje lägenhet.

Huvudregel beträffande grundlig förbättring och renovering. Med bolagsvederlaget kan bolaget täcka sina utgifter för grundliga förbättringar och renoveringar genom vilka fastigheten eller byggnaderna sätts i ett skick som motsvarar sedvanliga anspråk, om inte någon aktieägares betalningsförpliktelse blir oskäligt betungande (5 § 3 mom. 3 punkten BABL). Lagens utgångspunkt är att bolags-

stämman med majoritetsbeslut kan bestämma om dylika förbättringar och renoveringar och om finansiering av dessa med bolagsvederlag.

Det är inte möjligt att entydigt ange när ett bolags fastighet till sitt skick kan anses uppfylla sedvanliga anspråk. Uppfattningen om vad som skall anses motsvara sedvanlig boendestandard ändras, och därmed blir i allmänhet också kretsen av de åtgärder och renoveringar för vilka bolagsvederlag anses kunna tas ut av aktieägarna större. Vid bedömningen kan man ta hänsyn bl.a. till den standard som bygglovsmyndigheterna tillämpar när de beviljar bygglov för nya bostäder, och till övriga kvalitetskrav som tillämpas allmänt. Likaså är det möjligt att fästa avseende vid den standard som har uppnåtts inom motsvarande ny bostadsproduktion. Frågan om var bolagets fastighet är belägen kan också inverka på bedömningen.

Enligt lagens förarbeten kan de grundliga förbättringar för vilka bolagsvederlag kan uppbäras bestå såväl av konstruktiva ändringar av bolagets byggnad som av anskaffning av nya anordningar eller modern teknik. Det kan t.ex. vara fråga om övergång från egen centralvärme för huset till fjärrvärme, installation av hissar, inrättande av en gemensam bastu, energibesparande förbättringar samt installation av ett effektivare elnät eller ett nytt telekommunikationsnät i huset. Enligt förarbetena kan en dylik renovering också bestå av att fastigheten eller lägenheterna ansluts till nya tjänster. Även om alla aktieägare inte har omedelbar nytta av en renovering utgör detta inte i sig något hinder för att åtgärden genomförs så att den finansieras med bolagsvederlag, förutsatt att alla har möjlighet att dra nytta av renoveringen (RP 216/1990 rd, s. 18 och 36).

Frågan om huruvida betalningsskyldigheten är skälig bedöms från fall till fall. I rättspraxis har man i fråga om skälighetsprincipen och jämkning av den i bolagsordningen angivna grunden för bolagsvederlaget ansett att aktieägarna skall beakta att kostnaderna för sådana stora grundliga förbättringar som är att vänta täcks med det i bolagsordningen angivna bolagsvederlaget, även om de enskilda utgiftsposterna för förbättringarna skulle vara stora.

Grundlig förbättring och renovering som höjer boendestandarden i lägenheterna. På grundliga förbättringar och renoveringar som syftar till att höja boendestandarden endast i de lägenheter som aktieägarna besitter tillämpas utöver det sedvanliga kravet på majoritet också de särskilda krav som i 39 § 3 och 4 mom. BABL ställs beträffande beslut om uppbärande av bolagsvederlag. I de situationer som avses i 3 mom. kan beslut om grundlig förbättring eller renovering fattas med majoritetsbeslut. I dessa fall skall dock endast de aktieägare som vill att ifrågavarande åtgärd skall vidtas beträffande deras lägenhet betala bolagsvederlag för att täcka utgifterna för åtgärden. De aktieägare som är med om åtgärden kan avtala om hur kostnaderna skall fördelas mellan dem. Om överenskommelse om kostnadsfördelningen inte nås, skall kostnaderna fördelas mellan ifrågavarande aktieägare enligt den grund för betalning av bolagsvederlag som anges i bolagsordningen.

Om boendestandarden i lägenheterna höjs endast så mycket som behövs för att uppfylla minimikraven på boendestandard, kan beslut om åtgärderna utan hinder av vad som anförts ovan fattas med majoritetsbeslut och kostnaderna kan tas ut av alla aktieägare i form av bolagsvederlag (39 § 4 mom. BABL). I praktiken har bestämmelsen sällan tillämpats och dess exakta innebörd har förblivit oklar.

Enligt lagens förarbeten bygger åtskillnaden mellan olika grundliga förbättringar och renoveringar på att den enskilda aktieägarens ställning bör vara starkare när det är fråga om en åtgärd som inverkar på boendestandarden i varje aktieägares egen bostad än när det är fråga om renoveringar som kommer aktieägarna till gemensam nytta. På grund av fördelningen av underhållsansvaret föreligger det enligt förarbetena inte ett likadant behov att förplikta de enskilda aktieägarna att foga sig i majoritetens avgöranden och att tillskjuta nytt kapital som när det gäller skötseln av bolagets gemensamma angelägenheter (RP 216/1990 rd, s. 35 och II LaUB 18/1990 rd, s. 3).

Enligt lagens förarbeten kan en grundlig förbättring eller renovering hänföra sig enbart till en lägenhet oavsett om den utförs i lägenheten eller i andra delar av byggnaden.

En renovering som höjer boendestandarden i lägenheterna kan också bestå av anskaffning av tjänster av utomstående. Avgörande för tillämpningen av bestämmelsen är om syftet med renoveringen endast är att höja boendestandarden i de lägenheter som aktieägarna besitter. Om åtgärden också har andra syften skall specialbestämmelsen inte tillämpas och beslutet kan fattas med enkel majoritet. En åtgärd av sistnämnda lag kan det anses vara fråga om t.ex. när fönstren i en byggnad byts ut mot nya som ger bättre värmeisolering, vilket också kan höja boendestandarden (RP 216/1990 rd, s. 36). Enligt lagens förarbeten är åtminstone åtgärder som innebär anslutning till kabel-TV-nätet eller att balkonger byggs in med glasväggar sådana som endast förbättrar boendestandarden i de lägenheter som aktieägarna besitter (II LaUB 18/1990 rd, s.3). Åtminstone gemensamma satellitantennsystem, husets övriga datanät samt byggande av balkonger och balkongtak har betraktats som motsvarande förbättrings- och renoveringsobjekt. Med tanke på beslutsfattandet i bostadsaktiebolag har det betraktats som problematiskt att t.ex. utveckla antennen så att det också blir möjligt att se TV-kanalen TV4. Dessutom har det i praktiken ansetts vara oklart om de strängare beslutskraven skall tillämpas t.ex. på installation av hissar och dörrtelefoner och på förbättring av lägenheternas ljudisolering.

Tillbyggnad och förvärv av tilläggsområde. Bolagsvederlag kan i princip användas för tillbyggnad och förvärv av tilläggsområde på samma sätt som för förvärv av fastigheten och uppförande av en byggnad i det skedet då bolaget bildas. Användningen av bolagsvederlag för tillbyggnad och förvärv av tilläggsområden begränsas av särskilda krav beträffande beslutsfattandet. Enligt dessa krävs samtliga aktieägares enhälliga beslut för tillbyggnad och förvärv av tilläggsområde (39 § 1 mom. BABL). Beslut om mindre byggnadsarbeten och förvärv för aktieägarnas gemensamma behov kan dock fattas med enkel majoritet. Enligt lagens förarbeten kan det i allmänhet anses vara fråga om tillbyggnad när åtgärden kräver bygglov.

Enligt lagens förarbeten kan t.ex. beslut om förvärv av tilläggsområde som behövs på grund av en ändring av tomtindelningen i

allmänhet fattas med majoritetsbeslut. Byggnad av nya lägenheter som kommer i aktieägares besittning (t.ex. vindslägenheter) samt uppförande av helt nya byggnader som kommer i aktieägares besittning eller i gemensamt bruk – med undantag för mindre lager- eller motsvarande byggnader – betraktas som sådan betydande tillbyggnad som kräver aktieägarnas samtycke. Mindre tillbyggnad kan t.ex. omfatta byggande av en bastu, tvättstuga, förrådsutrymmen och garage (RP 216/1990 rd, s.35). I fråga om mindre tillbyggnad innehåller lagen inget krav på sedvanlig standard och skäligen inverkan på bolagsvederlaget. I den juridiska litteraturen har det dock rekommenderats att samma skälighetsprincip som tillämpas i fråga om kostnadernas inverkan på bolagsvederlaget när det gäller grundliga förbättringar och renoveringar också skall tillämpas på sådan tillbyggnad och sådant förvärv av tilläggsområde som sker med stöd av majoritetsbeslut.

Likställighetsprincipen. Då bolagsstämman fattar beslut om grundliga förbättringar, renoveringar, tillbyggnad och förvärv av tilläggsområde skall man utöver de särskilda kraven angående beslut också beakta principen om aktieägarnas likställighet. Bolagsstämman får inte fatta ett beslut som är ägnat att bereda en aktieägare eller någon annan otillbörlig fördel på bolagets eller en annan aktieägares bekostnad (den allmänna bestämmelsen i 46 § BABL).

Den allmänna bestämmelsen i BABL har samma innehåll som 9 kap. 16 § lagen om aktiebolag. Bestämmelsen kan bli tillämplig t.ex. när det råder en betydande disproportion mellan den i bolagsordningen bestämda förpliktelsen att betala bolagsvederlag och den nytta en aktieägare får ut. Den grund som tillämpas vid uppbörderna av bolagsvederlaget är likväl alltid i någon mån schematisk, och därför kan de avgifter som aktieägarna betalar och den nytta som var och en får aldrig helt motsvara varandra. Enligt förarbetena måste aktieägarna i skäligen utsträckning tåla att alla inte kan dra nytta av varje åtgärd i ett förhållande som motsvarar de avgifter de har betalat. (RP 216/1990 rd, s.19 och 43).

I rättspraxis har det ansetts att när delägarna har möjlighet att dra nytta av en renovering får inte de övriga delägarna otillbörlig

fördel på bekostnad av de delägare som inte utnyttjar denna förmån (HD 1989:36). Det är också sedvanligt, och med tanke på finansieringen ofta även nödvändigt, att grundliga förbättringar och renoveringar genomförs etappvis, och den allmänna bestämmelsen kan inte leda till att bolagets gemensamma reparationskostnader betalas endast av dem vilkas lägenheter i ett visst skede omfattas av åtgärden. Utgångspunkten är att det är skäl för aktieägarna att förutse sedvanliga grundliga förbättringar och renoveringar, emedan bolagsstämman enligt lagen kan besluta om dylika åtgärder. I rättspraxis har det ansetts att om det är fråga om tillämpningen av bolagsordningens bestämmelser om bolagsvederlag t.ex. i en situation där förhållandena har ändrats på ett sätt som man inte hade kunnat beakta när bolagsordningen utarbetades, kan en fördel som bolagsordningen medför för vissa delägare på de övriga delägarnas bekostnad vara otillbörligt på det sätt som avses i 46 § BABL. Bolagsstämmans beslut om reparation av en byggnads fasad och renovering av fönstren var dock inte en sådan omständighet som delägarna inte hade kunnat förutse (HD 1998:20).

Å andra sidan kan likställighetsprincipen ha inverkan också i sådana fall där en aktieägare redan själv i sin lägenhet har vidtagit åtgärder som bolagsstämman senare beslutar vidta i alla lägenheter med bolagets medel. Likställighetsprincipen kan leda till att en aktieägare inte kan förpliktas att med bolagsvederlaget delta i åtgärden för de övriga lägenheternas vidkommande.

Frågan om likställighetsprincipen i samband med grundliga förbättringar och reparationer kan bedömas dels utgående från aktieägarnas personliga boendebehov och å andra sidan utgående från lägenhetens användbarhet med tanke på utvecklingen av lägenhetens värde. T.ex. installation av ett kabel-TV-nät, planteringar på gården och byggande av en bastuavdelning är i allmänhet sådana projekt som motsvarar sedvanliga anspråk och vilkas inbördes viktighetsordning och nytta för de olika aktieägarna varierar. Det kan hända att en viss aktieägare inte har användning för något av dessa projekt. Å andra sidan höjer dessa projekt i allmänhet alla lägenheters värde, och därför kan projekten

vara förenliga med likställighetsprincipen.

Alla sedvanliga grundliga förbättringar och renoveringar gagnar emellertid inte alla aktieägare på samma sätt, inte ens i form av en ökning av aktiernas värde. T.ex. den nytta installationen av en hiss eller byggandet av glasväggar runt balkonger medför kan vara olika för olika aktieägare, beroende på i vilken våning lägenheten är belägen eller om lägenheten har en balkong.

3. Bedömning av nuläget och föreslagna ändringar

3.1. Grundlig förbättring, renovering, tillbyggnad och anskaffning av ett tilläggsområde

Grundlig förbättring och renovering som endast höjer boendestandarden i lägenheterna. De särskilda krav som gäller för beslut om grundliga förbättringar och renoveringar som endast höjer boendestandarden i lägenheterna är förenade med betydande olägenheter och har därför länge kritiserats. De särskilda krav som gäller dessa beslut är för det första behäftade med svåra gränsdragningsproblem. Uppfattningen om när en förbättring och renovering hänför sig endast till boendestandarden i en lägenhet varierar kraftigt. I takt med att byggtekniken ändras kan det vara svårt att särskilja underhållsreparationer från grundliga förbättringar, för vilka det behövs beslut som uppfyller särskilda krav. Då beslut fattas vid bostadsaktiebolag finns det i allmänhet inte tillgång till bolagsrättslig sakkunskap. Tolkningsproblemen har således åsamkat bolagen rättslig osäkerhet och merkostnader och medfört att förbättringar och renoveringar försenats.

Om en förbättring eller renovering genomförs i bolaget så att endast de aktieägare som vill att åtgärden skall vidtas deltar i kostnaderna, kan detta leda till ett ekonomiskt oönskat resultat. De totala kostnaderna för ett projekt som genomförs endast i en del av lägenheterna kan i vissa fall t.o.m. vara större än om åtgärderna skulle vidtas samtidigt för alla lägenhetens vidkommande. Det kan också vara besvärligt att utvidga projektet senare så att det omfattar andra lägenhe-

ter.

De särskilda kraven angående beslut kan av ovanstående skäl också leda till att det är betydligt svårare att bibehålla en skälig boendestandard i bostadsaktiebolag än i hyres- eller bostadsrättshus.

De särskilda kraven som den gällande lagen uppställer angående beslut baserar sig på att en enskild aktieägars ställning bör vara starkare och hans eller hennes självständiga beslutanderätt större när det är fråga om en åtgärd som inverkar på boendestandarden i varje aktieägars lägenhet och det inte är fråga om renoveringar som kommer till aktieägarens gemensamma nytta. För att detta syfte skall kunna nås är det dock inte nödvändigt att bibehålla de särskilda krav angående beslutsfattandet som har visat sig vara problematiska. De allmänna krav som BABL uppställer beträffande användningen av bolagsvederlag, ansvarsfördelningen mellan aktieägare och bolaget samt beträffande likställigheten säkerställer tillräckligt väl att bolagsstämman genom sina beslut kan bestämma om boendestandarden i alla aktieägars bostäder endast inom de gränser som sedvanliga anspråk ställer. Detta kan primärt inte anses begränsa aktieägarnas självständiga beslutanderätt alltför mycket.

Det problematiska med specialbestämmelser kan accentueras när reparations- och renoveringsbehovet ökar i takt med att byggnadsbeståndet blir äldre, invånarna blir äldre och byts och invånarstrukturen i området ändras och också byggtekniken, kraven angående boende och utbudet av tjänster som ansluter sig till boendet ändras.

Det föreslås att de särskilda bestämmelserna om beslutsfattande som gäller vederlagsfinansiering av grundliga förbättringar och renoveringar som endast höjer boendestandarden i lägenheter skall upphävas. Beslut om dylika åtgärder skall således i allmänhet kunna fattas av bolagsstämman med majoritetsbeslut. De allmänna förutsättningarna som också gäller grundliga förbättringar och renoveringar skall bli tillämpliga. Det blir således möjligt att genom åtgärder som höjer boendestandarden i lägenheterna sätta fastigheten och byggnaden i ett skick som motsvarar sedvanliga anspråk, om inte någon aktieägars betalningsförpliktelse blir oskäligt be-

tungande.

Ändringen underlättar beslutsprocessen i bolaget och gör den klarare utan att äventyra en lika behandling av aktieägarna eller öka betydligt aktieägarnas betalningsskyldighet eller väsentligt begränsa aktieägarnas självständiga beslutanderätt angående förbättrings- och renoveringsåtgärder som påverkar boendestandarden i deras lägenheter.

Tillbyggnad och förvärv av tilläggsområde. De krav som gäller beslut om tillbyggnad och förvärv av tilläggsområde avviker omotiverat från de krav som gäller beslut om grundlig förbättring och renovering. I praktiken är det ofta svårt eller omöjligt att skilja mellan t.ex. tillbyggnad och grundlig förbättring. Problemet med olika reglering accentueras när behovet att utveckla gamla bostadsaktiebolag ökar i takt med att omständigheterna förändras.

Det föreslås att bestämmelserna om vederlagsfinansiering av tillbyggnad och av förvärv av tilläggsområde skall ändras så att det i fråga om dessa åtgärder skall tillämpas samma regler som i fråga om grundlig förbättring och renovering. Efter ändringen kan bolagsstämman i allmänhet med enkel majoritet besluta också om sådan vederlagsfinansierad tillbyggnad och sådant vederlagsfinansierat förvärv av tilläggsområde som motsvarar sedvanliga anspråk och vars inverkan på bolagsvederlaget är skälig. Förslaget ändrar i praktiken inte nuvarande praxis i fråga om användningen av bolagsvederlag för tillbyggnad och för anskaffning av ett tilläggsområde. Ändringen påverkar således inte majoritetens möjligheter att besluta om vederlagsfinansierat byggande av nya lägenheter och förvärv av ett tilläggsområde.

Det föreslås att ovan nämnda ändringar skall genomföras så att det till 5 § 3 mom. BABL fogas en bestämmelse om användning av bolagsvederlag för tillbyggnad och för anskaffning av ett tilläggsområde och att de särskilda kraven som gäller för beslut om tillbyggnad och anskaffning av ett tilläggsområde skall utgå ur 39 §. Av ändringen följer också att 5 § 3 mom. 1 punkten BABL tillämpas endast i det skedet då bolaget grundas. T.ex. på tillbyggnad om vilket beslut fattas efter det skedet då bolaget har grundats tillämpas de nya bestämmelserna enligt vilka

åtgärden skall vara sedvanlig och dess inverkan på vederlaget skälig.

Efter ändringen innehåller 39 § bara en bestämmelse om det undantag som regleras i nuvarande 39 § 2 mom. och som gäller avvikelser från grunden för bolagsvederlaget i vissa fall med stöd av bolagsstämmans beslut.

Det föreslås att paragrafrubriken ändras så att den motsvarar paragrafens innehåll.

3.2. Övergångssituationer

Till följd av att 39 § 3 och 4 mom. BABL upphävs kan bolagsstämman i allmänhet, också i de fall då en förbättring och renovering som endast höjer boendestandarden i lägenheterna redan tidigare har vidtagits i en del av lägenheterna, på bekostnad av dem som äger de aktier som medför nyttjanderätten till lägenheterna i fråga, med enkel majoritet besluta att genomföra motsvarande åtgärder också för de övriga lägenheternas vidkommande. Problemet kan då vara hur en åtgärd som tidigare vidtagits bara för vissa lägenheters vidkommande skall beaktas vid kostnadsfördelningen. Dylika åtgärder och de arrangemang som eventuellt överenskommit beträffande dem kan vara av så många olika slag att det inte har ansetts vara ändamålsenligt att utfärda detaljerade övergångsbestämmelser om hur aktieägarnas ställning skall beaktas i olika situationer. När beslut fattas skall dock de allmänna principerna i BABL iaktas, i synnerhet den allmänna bestämmelse om lika behandling av aktieägarna som finns i 46 §. Tillämpningen av principerna skall avgöras från fall till fall.

Anläggningskostnader. Den allmänna bestämmelsen i BABL kan leda till att en aktieägare för vars lägenhet en viss åtgärd redan tidigare har vidtagits på hans eller hennes bekostnad inte kan förpliktas att delta i de kostnader som uppstår av att åtgärden senare vidtas för de övriga lägenheternas vidkommande. Dylika renoveringar kan gälla t.ex. byggande av glasväggar för balkonger och installation av TV- och datakommunikationskablar i de lägenheter som besitts av de delägare som inte var med om den tidigare renoveringen.

Husbolaget kan också bli tvunget att gottgöra en aktieägare till den del de förbättrings-

ar och renoveringar som denne tidigare har betalat minskar de kostnader som föranleds av att förbättringen eller renoveringen tas i bruk i de övriga lägenheterna. Detta kan vara fallet t.ex. när en del av aktieägarna har betalat för ett gemensamt satellitantenn- eller kabelnät som har installerats i byggnaden så att en utvidgning av användningen av nätet till de övriga lägenheterna endast förutsätter att tidigare installerade filter avlägsnas. Å andra sidan kan behovet av gottgörelse minskas eller bortfalla helt om det t.ex. blir nödvändigt att samtidigt förnya det interna nätet för mottagning av digitala sändningar. Vid en bedömning av behovet av gottgörelse och dess eventuella belopp kan det dessutom bli nödvändigt att beakta vad bolaget och de aktieägare som ursprungligen hade genomfört åtgärden eventuellt hade kommit överens angående en utvidgning av användningen. Det är klart att den rätt till gottgörelse som tillkommer de aktieägare som har betalt åtgärden tidigare endast gäller de kostnader som insparats för de övriga lägenheternas vidkommande.

Den allmänna bestämmelsen i lagen förutsätter i allmänhet också att en utvidgning av en förbättring främjar aktieägarnas gemensamma intresse t.ex. så att den underlättar skötseln av fastigheten väsentligt i jämförelse med de kostnader som åtgärden orsakar delägarna. Dessutom skall man vid utvidgningen fästa särskild uppmärksamhet vid BABL:s allmänna principer om ledning av bostadsbolag, om endast de aktieägare som har blivit i minoritet svarar för kostnaderna för en åtgärd som majoriteten har beslutat.

Underhållsansvar. Bolagsordningen kan innehålla särskilda bestämmelser beträffande underhållsansvaret för grundliga förbättringar eller renoveringar som höjer boendestandarden i lägenheterna, för de fall där åtgärden inte har vidtagits för alla lägenhetens vidkommande. Aktieägarens ansvar kan i bolagsordningen ha utvidgats så att den omfattar också andra konstruktioner än de som renoverats. Det är sannolikt att också de aktier som är föremål för dylika särskilda bestämmelser har individualiserats i en del bolagsbolagsordningar.

För att de allmänna principerna i BABL skall kunna följas kan det vara nödvändigt att

i samband med en utvidgning av en förbättrings- eller renoveringsåtgärd också ändra bolagsordningens särskilda bestämmelser om underhållsansvaret. Det är i allmänhet skäl att avstå från en särskild underhållsskyldighet som t.ex. gäller endast vissa lägenheter, när åtgärden utvidgas så att den omfattar alla lägenheter. Då är utgångspunkten den att det strider mot likställighetsprincipen att hålla kvar det särskilda underhållsansvaret endast beträffande en del av aktierna. Om det särskilda underhållsansvaret kvarstod skulle det bl.a. kunna leda till att de aktieägare som tidigare har byggt in sina balkonger med glasväggar utöver ansvaret för underhållet av sina egna balkonger skulle bli tvungna att i form av bolagsvederlag också delta i underhållet av de övriga aktieägarnas balkonger. Om en sådan bestämmelse i bolagsordningen inte ändras, kan en aktieägare i allmänhet med stöd av den allmänna bestämmelsen klandra beslutet om utvidgning av åtgärden. Också i det fall att talan beträffande bolagsstämmans beslut inte väcks inom föreskriven tid kan en aktieägare t.ex. ha rätt att kräva att bolagsstämmans särskilda bestämmelse om underhållsansvaret jämkas, emedan den på grund av ändrade förhållanden påför honom eller henne avsevärd belastning jämfört med de övriga aktieägarna (43 § BABL).

I sista hand skall behovet av att ändra bolagsordningens särskilda bestämmelser om underhållsansvaret dock bedömas från fall till fall. T.ex. syftet med ett sådant särskilt underhållsansvar som hör samman med inglasningen av balkonger och som inte har begränsats till vissa lägenheter kan vara att ändra underhållsansvaret för balkongernas inre utrymmen så att ansvaret bestäms enligt den huvudregel som gäller för själva lägenheterna.

3.3. Lagen om bostadsköp

I 2 kap. 8 § lagen om bostadsköp (843/1994) finns bestämmelser om i lagen avsedda bolags möjligheter att under byggnadsfasen ta upp skuld och ingå andra ansvarsförbindelser utöver dem som har uppgivits i den ekonomiplan som enligt lagen skall göras upp. Sedan en aktie har sålts till en konsument får bolagets ansvarsförbindelser

ökas endast med samtycke av alla aktieköpare eller, om det är fråga om en situation som avses i 39 1 3 mom. BABL, endast med samtycke av de aktieköpare som betalningsskyldigheten gäller. I praktiken torde det sistnämnda alternativet knappast ha tillämpats och enligt anvisningar som utfärdats för byggbranschen bör ett särskilt entreprenadavtal ingås om sådana förbättringar som gäller enskilda lägenheter. På grund av ändringen i 39 § BABL föreslås det att 2 kap. 8 § 2 mom. lagen om bostadsköp skall ändras så, att sedan aktier har sålts till konsumenter får det sammanlagda skuldbelopp som har uppgivits i ekonomiplanen ökas endast om alla aktieköpare samtycker till det.

4. Andra omständigheter som inverkar på propositionen

I den proposition som utarbetats vid justitieministeriet och som varit på remiss hösten 2000 ingick en bestämmelse enligt vilken vederlag skulle kunna användas också för sådan gemensam anskaffning av tjänster som sammanhänger med boendet i bolagets byggnad och vars inverkan på bolagsvederlaget är skäligen. Med denna bestämmelse ville man råda bot på oklarheten om huruvida vederlag kan användas för anskaffning av en sådan tjänst som sammanhänger med boendet och som inte omedelbart sammanhänger med en grundlig förbättring eller renovering av fastigheten eller byggnaden. Som exempel på dylika tjänster nämndes i propositionen program- och datakommunikationstjänster, gemensam anskaffning av elektricitet samt hyrning av bastu, tvättstuga eller andra utrymmen av en grannfastighet.

En del av dem som avgav sitt utlåtande understödde en uttrycklig bestämmelse om tjänster som sammanhänger med till boendet bl.a. på grund av att bestämmelsen skulle klargöra situationen i fråga om möjligheterna att med bolagsvederlag täcka sådan upphovsrättsliga och andra programavgifter som bolaget har betalt. I en del av utlåtande motsatte man sig förslaget till bestämmelsen bl.a. på den grunden att invånarna själv, utgående från sina egna behov, bör få besluta om anskaffning av tjänster i anslutning till boendet. I flera utlåtanden ansågs det att gemensam

anskaffning av elektricitet inte skulle höra till de tjänster som ansluter sig till boendet och som faller inom ramen för majoritetens beslutanderätt.

Vid den fortsatta beredningen har man stannat för att inte ta in i propositionen en uttrycklig bestämmelse om gemensam anskaffning av tjänster som sammanhänger med till boendet. Redan enligt den nuvarande lagen är det klart att vederlag kan tas ut för att täcka kostnaderna för vatten och elektricitet, även om de som bor i husbolaget i praktiken i allmänhet har ett personligt elavtal (5 § 2 mom. BABL). Lagen innehåller också en särskild bestämmelse om ändring av grunden för vederlaget med majoritetsbeslut så att vederlag för det vatten och den elektricitet som används i lägenheten tas ut enligt den faktiska förbrukningen som kan mätas eller uppskattas på ett tillförlitligt sätt (42 § 2 mom. BABL). En enbart klargörande särskild bestämmelse om tjänster som sammanhänger med boendet skulle således inte ha medfört någon ändring i fråga om hur ett beslut om anskaffning av elektricitet kan fattas i ett bolag. Veterligen har det inte heller i anslutning till hyrning av utrymmen från en grannfastighet förekommit sådana problem som skulle göra det nödvändigt att i lagen ta in en särskild bestämmelse om tjänster som sammanhänger med till boendet.

Husbolagens behov att av utomstående anskaffa vederlagsfinansierade tjänster som ansluter sig till boendet kan öka med tiden, då efterfrågan och utbudet på tjänster förändras. Dylika tjänster kan innebära t.ex. olika slag av program-, datakommunikations- och säkerhetstjänster, som nu är inne i ett kraftigt utvecklingsskede. En utvidgning av gemensam anskaffning som baserar sig på majoritetsbeslut skulle dock leda till många principiella problem som hänför sig till delägarnas ställning, och därför är det inte skäl att i detta sammanhang införa i lagen en sådan specialbestämmelse om gemensam anskaffning av tjänster som gäller detta. Förslaget löser inte heller frågan om huruvida upphovsrättsliga och andra programavgifter kan täckas med bolagsvederlag. I praktiken betalar bolagen med inkomsterna av vederlagen också programavgifter, som i allmänhet har en mycket liten inverkan på vederlaget. Behovet av be-

stämmelser om vederlagsfinansiering av tjänster minskas också av att en gemensam anskaffning för de delägare som samtycker till anskaffningen ofta kan genomföras på annat sätt.

5. Propositionens verkningar

Lindringen av de krav som gäller bolagsstämmans beslut underlättar möjligheterna att i bostadsaktiebolagen bibehålla en boendestandard som motsvarar sedvanliga krav. Detta inverkar också positivt på fastighetens, byggnadens och lägenheternas värde.

Propositionen ökar inte i och för sig de offentliga samfundens utgifter. En uppluckring av formkraven beträffande beslutsfattandet i bostadsaktiebolag kan visserligen i någon mån öka efterfrågan på understöd för installation och underhåll av hissar och efter frågan på andra understöd som av allmänna medel beviljas för reparation och byggnad.

6. Beredningen av propositionen

Den 8 april 1998 gav justitieministeriet docent Heikki Halila i uppgift att göra en utredning om de bestämmelser i BABL som gäller beslut och finansieringsansvar beträffande grundliga förbättringar och renoveringar som skall genomföras i bolagen. Uppdraget omfattade uppgiften att utvärdera hur den nuvarande regleringen fungerar och att framställa ett sådant ändringsförslag som befunnits vara behövligt och som kan utarbetas i form av en regeringsproposition. I utredningen skulle man beakta dels skyddet för den enskilda aktieägaren och dels göra det möjligt att genomföra sådana grundliga förbättringar och renoveringar genom vilka bostadsaktiebolagens fastigheter och byggnader kan sättas i ett sådant skick som motsvarar sedvanliga anspråk. I utredningen, som offentliggjordes den 8 december 1998, föreslog Halila att 39 § 3 och 4 mom. BABL skulle upphävas och dessutom att 78 § 2 mom., som gäll-

er underhållsansvaret, skulle göras klarare till vissa delar.

Av olika myndigheter, universitet, organisationer och företag inkom 32 utlåtanden om utredningen. Nästan alla remissinstanser understödde att 39 § 3 och 4 mom. BABL upphävs, och det ansågs vara viktig eller t.o.m. nödvändig att dessa bestämmelser upphävs.

Efter remissbehandlingen har beredningen fortsatt vid justitieministeriet som tjänsteuppdrag. Hösten 2000 ombads 25 myndigheter, universitet, organisationer och företag avge sitt utlåtande om propositionen, som utöver de förslag som nu föreslås också innehöll en uttrycklig bestämmelse om att bolagsvederlag också skulle kunna användas till finansiering av en tjänst som sammanhänger med boendet i husbolaget, om det är sedvanligt att tjänsten anskaffas gemensamt och om dess inverkan på bolagsvederlaget är skälig. Av de begärda utlåtandena inkom 18 och dessutom gavs fem andra utlåtanden. Remissinstansernas ställningstaganden gällde huvudsakligen vederlagsfinansiering av tjänster. En del av remissinstanserna understödde och en del motsatte sig förslaget gällande tjänster. Frågan om gemensam anskaffning av tjänster har behandlats i avsnitt 4.

7. Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter det att de har antagits och blivit stadfästa. Det är nödvändigt att lagarna träder i kraft snabbt, bl.a. för att de föreslagna ändringarna underlättar bostadsaktiebolagens möjligheter att fatta beslut om grundliga förbättringar och renoveringar som behövs för mottagning av digitala TV-sändningar.

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

1.

Lag**om ändring av 5 och 39 § lagen om bostadsaktiebolag**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 17 maj 1991 om bostadsaktiebolag (809/1991) 5 § 3 mom. 3 punkten och 39 § som följer:

5 §

Bolagsvederlag

Med bolagsvederlaget kan bolaget täcka
sina utgifter

3) för sådana grundliga förbättringar, reno-
veringar och tillbyggnader och sådant för-
värv av ett tilläggsområde genom vilka fas-
tigheten eller byggnaderna sätts i ett skick
som motsvarar sedvanliga anspråk, om inte
någon aktieägares betalningsförpliktelse blir
oskäligt betungande, samt

39 §

*Avvikelser från grunderna för bolagsveder-
laget*

Har beslut fattats om att på bolagets be-

kostnad låta utföra en reparation eller renove-
ring som hänför sig till de lägenheter som ak-
tieägarna besitter och som beträffande varje
lägenhet medför en lika stor nytta och kost-
nad, får bolagsstämman samtidigt besluta att
varje aktiegrupps ägare i bolagsvederlag
skall betala ett lika stort belopp för åtgärden.
Ett beslut om lika fördelning av kostnaderna
kan dock fattas endast om det biträds av ak-
tieägare med minst två tredjedelar av de av-
givna rösterna och av de aktier som är före-
trädda vid stämman.

Denna lag träder i kraft den 200 .

På bolagsstämmans beslut om grundlig
förbättring, renovering, tillbyggnad och an-
skaffning av ett tilläggsområde tillämpas de
bestämmelser som gäller när denna lag träder
i kraft, om kallelsen till bolagsstämman har
utfärdats innan lagen träder i kraft.

2.

Lag

om ändring av 2 kap. 8 § lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 23 september 1994 om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 8 § 2 mom. som
följer:

8 §

*Ekonomiplanens betydelse och ändring av
ekonomiplanen*

som har uppgivits i den deponerade ekono-
miplanen eller andra ansvarsförbindelser
ökas endast om alla aktieköpare skriftligen
samtycker till den föreslagna ändringen.

Sedan en eller flera aktier har sålts till en
konsument får det sammanlagda skuldbelopp

Denna lag träder i kraft den 200 .

Helsingfors den 15 december 2000

Republikens President

TARJA HALONEN

Justitieminister *Johannes Koskinen*

1.

Lag**om ändring av 5 och 39 § lagen om bostadsaktiebolag**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 17 maj 1991 om bostadsaktiebolag (809/1991) 5 § 3 mom. 3 punkten och 39 § som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

5 §

Bolagsvederlag

Med bolagsvederlaget kan bolaget täcka sina utgifter

3) för grundliga förbättringar *och* renoveringar genom vilka fastigheten eller byggnaderna sätts i ett skick som motsvarar sedvanliga anspråk, om inte någon aktieägares betalningsförpliktelse blir oskäligt betungande, samt

39 §

Beslut om bolagsvederlaget i vissa fall

Utan samtycke av samtliga aktieägare får beslut inte fattas om att uppbära bolagsvederlag för tillbyggnad eller för förvärv av ett tilläggsområde, med undantag av mindre byggnadsarbeten och förvärv för aktieägarnas gemensamma behov. Om skyldigheten att betala bolagsvederlag när en byggnad eller en lägenhet har förstörts stadgas i 87 §.

Har beslut fattats om att på bolagets bekostnad låta utföra en reparation eller renovering som hänför sig till de lägenheter som

Med bolagsvederlaget kan bolaget täcka sina utgifter

3) för sådana grundliga förbättringar, renoveringar *och tillbyggnader och sådant förvärv av ett tilläggsområde* genom vilka fastigheten eller byggnaderna sätts i ett skick som motsvarar sedvanliga anspråk, om inte någon aktieägares betalningsförpliktelse blir oskäligt betungande, samt

39 §

Avvikelser från grunderna för bolagsvederlaget

Har beslut fattats om att på bolagets bekostnad låta utföra en reparation eller renovering som hänför sig till de lägenheter som

Gällande lydelse

aktieägarna besitter och som beträffande varje lägenhet medför en lika stor nytta och kostnad, får bolagsstämman samtidigt besluta att varje aktiegrupps ägare i bolagsvederlag skall betala ett lika stort belopp för åtgärden. Ett beslut om lika fördelning av kostnaderna kan dock fattas endast om det biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna och av de aktier som är företrädda vid stämman.

Bolagsstämman kan besluta om en sådan reparation eller renovering som avses i 5 § 3 mom. 3 punkten och som syftar till att höja boendestandarden enbart i de lägenheter som aktieägarna besitter, om det samtidigt besluts att de aktieägare som önskar att åtgärden i fråga skall vidtas beträffande deras lägenheter betalar bolagsvederlag för betalning av kostnaderna för åtgärden. De aktieägare som är med om åtgärden kan avtala om att skyldigheten att stå för kostnaderna skall fördelas dem emellan. Vid bolagsstämman kan aktieägarna i fråga också ensamma fatta beslut om att kostnaderna fördelas jämnt, varvid 2 mom. i övrigt skall iakttas. Om inte ett dylikt avtal ingås eller beslut fattas, fördelas skyldigheten att betala bolagsvederlaget dem emellan enligt bolagsordningen.

Utan hinder av 3 mom. kan ett sådant beslut om reparation eller renovering som förpliktar alla aktieägare fattas enligt 38 §, om åtgärden är behövlig för att lägenheterna skall uppfylla minimikraven på boendestandard.

Föreslagen lydelse

aktieägarna besitter och som beträffande varje lägenhet medför en lika stor nytta och kostnad, får bolagsstämman samtidigt besluta att varje aktiegrupps ägare i bolagsvederlag skall betala ett lika stort belopp för åtgärden. Ett beslut om lika fördelning av kostnaderna kan dock fattas endast om det biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna och av de aktier som är företrädda vid stämman.

*Denna lag träder i kraft den 200 .
På bolagsstämmans beslut om grundlig förbättring, renovering, tillbyggnad och anskaffning av ett tilläggsområde tillämpas de bestämmelser som gäller när denna lag träder i kraft, om kallelsen till bolagsstämman har utfärdats innan lagen träder i kraft.*

2.

Lag**om ändring av 2 kap. 8 § lagen om bostadsköp**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 23 september 1994 om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 8 § 2 mom. som
följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

Ekonomiplanens betydelse och ändring av ekonomiplanen

Sedan en eller flera aktier har sålts till en konsument får det sammanlagda skuldbe-
lopp som har uppgivits i den deponerade ekonomiplanen eller andra ansvarsförbin-
delser ökas endast om

1) alla aktieköpare skriftligen samtycker till den föreslagna ändringen eller, om

2) det är fråga om en situation enligt 39 § 3 mom. lagen om bostadsaktiebolag (804/91) och de aktieköpare som betal-
ningsskyldigheten gäller skriftligen sam-
tycker till den föreslagna ändringen

Sedan en eller flera aktier har sålts till en konsument får det sammanlagda skuldbe-
lopp som har uppgivits i den deponerade ekonomiplanen eller andra ansvarsförbin-
delser ökas endast om alla aktieköpare skriftligen samtycker till den föreslagna
ändringen.

Denna lag träder i kraft den 200 .
