

Justitieministeriets publikation 16/2018: Åtgärder för att underlätta rivning för nybygge i bostadsaktiebolag på ett säkert, förutsebart och effektivt sätt

Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 11 kap. 8 § och 6 kap. 37 § 3 mom.,

ändras 6 kap. 15 § och 37 § 3 och 4 mom., 7 kap. 3 § 2 mom., 4 §, 7 § 2 mom. och 19 §, 22 kap. 3 § 1 mom., 23 kap. 2 § 2 mom., 24 kap. 1 § 3 mom. och 2 § 2 mom. och 26 kap. 1 § och 2 § 2 mom., samt

fogas till 1 kap. nya 11 a och 11 b §, till 6 kap. 19 § ett nytt 3 mom., till 20 § ett nytt 4 mom., till 22 § ett nytt 3 mom. samt till 6 kap. nya 38 - 45 § och till lagen en ny mellanrubrik före 39 §, till 7 kap. 3 § ett nytt 3 mom. samt till 26 kap. en ny 2 a § som följer:

1 kap.

Lagens tillämpningsområde och de centrala principerna för bostadsaktiebolags verksamhet

11 a §

Närståendekrets

Till bolagets närståendekrets hör

- 1) styrelsens ledamöter och ersättare, disponenten, huvudansvarige disponenten och deras ställföreträdare,
- 2) sådana aktieägare som var för sig eller tillsammans kan utöva bestämmanderätt i bolaget eller ett betydande inflytande över beslut som gäller bolagets ekonomi och verksamhet.
- 3) bolagets modersammanslutning, syskonsammanslutningar och dottersammanslutningar, ledamöterna i deras styrelse och förvaltningsråd, verkställande direktör, disponenter, och personligen ansvariga bolagsmän samt aktieägare som kan utöva betydande inflytande i en moder-, dotter- eller syskonsammanslutning,
- 4) i 1—3 punkten nämnda personers makar och sambor, egna och makens barn samt egna och makens föräldrar som är beroende av personen själv eller dennes make.
- 5) sådana sammanslutningar och stiftelser där personer som nämns i 1—4 punkten ensamma eller tillsammans har bestämmande inflytande.

Aktieägare, styrelsens och förvaltningsrådets ledamöter och ersättare samt disponenten, huvudansvariga disponenten och deras ställföreträdare är närstående parter i bolagets transaktioner då han eller hon själv eller en person som enligt 1 eller 2 mom. har en närståenderelation till honom eller henne (*aktieägares och ledningens närståendekrets*) är den andra parten i transaktionen.

11 b §

Bestämmande inflytande och betydande inflytande

En aktieägare, styrelseledamot, disponent och annan som avses i 11 a § 1 mom. anses ha bestämmande inflytande i sammanslutning eller stiftelse (*målföretag*), om den

1) innehar mer än hälften av rösterna för samtliga aktier eller andelar i målföretaget och denna röstmajoritet grundar sig på ägande, medlemskap, bolagsordningen, bolagsavtalet eller därmed jämförbara stadgar eller något annat avtal,

2) har rätt att utse eller avsätta flertalet av ledamöterna i målföretagets styrelse eller motsvarande organ eller i ett organ som har denna rätt och rätten grundar sig på samma omständigheter som den röstmajoritet som avses i 1 punkten, eller

3) i övrigt har faktiskt bestämmande inflytande i målföretaget.

En aktieägare anses ha betydande inflytande i målföretag om han eller hon innehar minst en femtedel och högst hälften av det röstetal som målföretagets aktier eller andelar medför eller motsvarande andel av aktier eller andelar.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. tillämpas också om en aktieägare tillsammans med ett eller flera dotterföretag eller ett dotterföretag till den bokföringsskyldige ensamt eller tillsammans med andra dotterföretag har bestämmande eller betydande inflytande i målföretaget.

När aktieägarens röst- eller ägarandel räknas ut, beaktas inte en röstningsbegränsning som följer av lag eller av målföretagets bolagsordning, bolagsavtal eller därmed jämförbara stadgar.

Vid beräkandet av det sammanlagda röstetalet i ett målföretag beaktas inte de röster som hänför sig till aktier eller andelar som innehas av målföretaget eller av ett dotterföretag. Röstetalen för en person som handlar i eget namn men för någon annans räkning anses tillhöra den för vars räkning personen handlar. Detsamma gäller beräkandet av det sammanlagda avtal om aktier och andel i ett målföretag.

6 kap.

Bolagsstämma

15 §

Bolagsstämmobeslut som berör närstående

Om bolagsstämman beslutar om ett för aktieägarna sådant väsentligt avtal eller någon annan rättshandling med någon som hör till bolagets närstående, som avses i 1 kap. 11 a §, vilket avviker från bolagets sedvanliga verksamhet eller sedvanliga kommersiella villkor för att skada bolaget, krävs för beslutet förutom en majoritet som avses i 6 kap. 26 § samma majoritet som av de vid bolagsstämman avgivna rösterna av aktieägare som inte har någon närståenderelation till den åtgärd som det ska fattas beslut om. Det samma gäller det krav enligt vilket det för ett beslut krävs en kvalificerad majoritet av rösterna eller en viss andel av de aktier som är representerade vid bolagsstämman samt ett beslut om riktad emission, utbetalning av medel, fusion och delning.

Aktieägare eller aktieägarens befullmäktigade får inte rösta i ett ärende som gäller:

- 1) befrielse av aktieägare eller aktieägares närstående från skadeståndsskyldighet eller andra skyldigheter mot bolaget eller beviljande av ansvarsfrihet för dessa eller väckande av talan mot dessa,
- 2) sådan renovering eller annat än nödvändigt underhåll av aktieägarens aktielägenhet eller aktieägarens närståendes lägenhet som avviker från underhållet eller renoveringen av de lägenheter som innehas av övriga aktieägare,
- 3) tagande av aktieägares eller aktieägares närståendes aktielägenhet i bolagets besittning eller
- 4) förande av bolagets talan vid en rättegång eller i något annat ärende där aktieägaren eller aktieägarens närstående är part.

Hur väsentligt beslutet enligt 1 mom. är för aktieägarna bedöms utifrån de i 1 kap. 11 § avsedda krav som ställs på skötseln av bolagets ledning, aktieägarnas likställighet enligt 10 § i samma kapitel, genomförandet av bolagets syfte enligt 5 § i samma kapitel eller besittningsrätten till en aktielägenhet som avses i 1 kap. 13 §, betalningsskyldigheten för bolagsvederlag eller andra kostnader för användningen av en aktielägenhet.

19 §

Stämmokallelsens innehåll

Om stämmokallelsen gäller i 38 § avsedd överlåtelse av fastighet eller nyttjanderätten till den eller en byggnad och likvidation eller i 39 § avsedd rivning och nybygge, ska kallelsen dessutom uppmana aktieägare att utreda hur beslutet inverkar på deras skattemässiga behandling och användning av bolagets aktier som säkerhet för skulder.

20 §

Kallelsetid

Kallelsen till den bolagsstämma som beslutar om överlåtelse och likvidation enligt 38 § eller rivning och nybygge enligt 39 § ska utfärdas tidigast fyra månader och senast två månader före stämman. Kallelsen till bolagsstämman ska anmälas för registrering i handelsregistret inom samma tid.

22 §

Stämmohandlingar samt framläggande och sändande av dessa

Om ett beslut gäller i 38 § avsedd överlåtelse och likvidation, ska de handlingar som avses ovan i denna paragraf och det i 38 § avsedda beslutsförslag med bilagor och utlåtande lämnas till aktieägarna och på begäran utan dröjsmål till bolagets och aktieägarnas borgenär samt under minst två månader före stämman hållas tillgängliga för aktieägarna och bolagets och aktieägarnas borgenärer på den plats som anges i kallelsen. För detta får det tas ut en skälig avgift som styrelsen godkänner.

Om ett beslut gäller i 39 § avsedd rivning och nybygge, ska de handlingar som avses ovan i denna paragraf, den plan som avses i 40 § med bilagor och det utlåtande som avses i 41 § lämnas till aktieägarna och på begäran utan dröjsmål till bolagets och aktieägarnas borgenär samt under minst två månader före stämman hållas tillgängliga för aktieägarna och bolagets och aktieägarnas borgenärer på den plats som anges i kallelsen. För detta får det tas ut en skälig avgift som styrelsen godkänner.

37 §

Samtycke till ändring eller upphörande av verksamheten eller ändring av bolagsformen eller till överlåtelse av egendom

Bolagsstämman kan dock besluta om ett ärende som avses i 1 mom. 3 punkten, om aktieägare med minst fyra femtedelar av samtliga aktier i bolaget ger sitt samtycke och om det vore oskäligt att avstå från fusionen med hänsyn till storleken av den olägenhet som orsakas de aktieägare som motsätter sig en fusion och den nytta som samtliga aktieägare får.

38 §

Likvidation och överlåtelse av en fastighet i bolaget eller nyttjanderätten därtill eller en byggnad

Bolagsstämman kan utan hinder av 37 § 1 mom. 2 och 5 punkten besluta om likvidation av bolaget och om överlåtelse av en fastighet eller byggnad (eller nyttjanderätten därtill), om beslutet har bifallits av aktieägare med minst fyra femtedelar av de avgivna rösterna på bolagsstämman och de på stämman företrädde aktierna, och

- 1) aktieägarna skulle lida avsevärd skada av det underhåll som bolaget ansvarar för med beaktande av aktiernas värde och aktielägenheternas användbarhet,
- 2) nettotillgångarna för det bolag som upplöses fördelas i relation till gängse värden på aktieägarnas aktielägenheter och aktiegrupper.

Ett förslag som gäller ett i 1 mom. avsett beslut ska åtminstone innehålla:

- 1) förslag till överlåtelsevillkor för fastigheten eller byggnaden (eller nyttjanderätten till dessa) och mottagarens namn och personbeteckning eller företags- och organisationsnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter,
- 2) förslag till datum för likvidationens början och villkor för likvidationsförfarandet,
- 3) förslag till beräknad tidpunkt för när besittningsrätten till aktieägarnas aktielägenheter och betalningsskyldighet för bolagsvederlaget upphör,
- 4) förslag till fördelningsgrunder för nettotillgångarna som tillkommer varje aktieägare för det bolag som upplöses, uppskattat belopp och betalningstidpunkt till varje aktieägare,
- 5) utredning av orsakerna till överlåtelse av en fastighet eller en byggnad (eller nyttjanderätten därtill) samt utredning av gängse värden för fastigheten och byggnaden och aktieägarnas aktier och besittningsrätten till nuvarande

aktielägenheter omedelbart före kallelse till den bolagsstämma som beslutar om likvidation och överlåtelse,

6) redogörelse för sådant behov av underhåll av bolagets byggnader och fastigheter och bedömning av underhållskostnader under minst 10 år efter bolagsstämmans beslut, som väsentligt påverkar aktieägarnas användning av lokaler i deras besittning, bolagsvederlaget eller övriga kostnader för användningen av lokalerna,

7) utredning av planläggningen för bolagets fastighet, fastighetens byggrätt och andra eventuella omständigheter som inverkar på fastighetens värde, samt

8) redogörelse för hur överlåtelse av en fastighet eller nyttjanderätten till den och likvidation kan påverka den skattemässiga behandlingen av bolaget.

Bolaget ska utse en eller flera oberoende sakkunniga som ska ge ett motiverat yttrande om det förslag till beslut och de uppgifter som avses i 2 mom. till bolaget och samtliga aktieägare. I yttrandet ska bedömas

1) om förutsättningarna för beslut med kvalificerad majoritet enligt 1 mom. uppfylls, samt

2) om korrekta och tillräckliga uppgifter har lämnats om gängse värden på fastigheten, byggnaden och aktieägarnas aktier och på de aktielägenheter som aktierna medför besittningsrätt till och grunderna för hur de fastställs.

En aktieägare kan godkänna beslutet även före eller efter bolagsstämman och motsätta sig beslutet före stämman.

Aktieägares besittningsrätt och betalningsskyldighet för bolagsvederlag fortsätter högst tre månader efter det att beslut om likvidation har fattats och överlåtelsepriset för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa har betalats till bolaget.

Rivning och nybygge

39 §

Beslut om rivning och nybygge

Bolagsstämman kan utan hinder av 35, 37 och 38 § besluta om rivning och återuppförande av en byggnad som bolaget besitter eller om överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller nyttjanderätten till dem för rivning och återuppförande, om de aktieägare som understöder beslutet har minst fyra femtedelar av de avgivna rösterna och de företrädna aktierna vid bolagsstämman och

- 1) varje aktieägare får en ny aktielägenhet som motsvarar minst besittningsrätten till en aktielägenhet (*nuvarande aktielägenhet*) som aktieägaren vid tidpunkten för beslutet besitter,
- 2) gängse värdet och eventuellt annat vederlag för den nya aktielägenhet som tillkommer varje aktieägare motsvarar minst värdet på aktieägarens nuvarande aktielägenhet,
- 3) relationen mellan gängse värdet och eventuellt annat vederlag för de nya aktielägenheter och aktiegrupper som tillkommer aktieägarna motsvarar relationen mellan gängse värdet på deras nuvarande aktielägenheter och aktiegrupper,
- 4) aktieägarens betalningsskyldighet gentemot bolaget inte ökar, användningsändamålet för aktielägenheten inte ändras, ägarens rätt till överlåtelse av aktier inte begränsas och rätt till en andel av bolagets vinst eller nettoförmögenhet inte minskar.

Av beslutet ska åtminstone framgå de uppgifter som avses i 40 § 1 mom. 1, 4-8, 12-14, 18 och 22 punkten.

Aktieägare har rätt att kräva inlösen av aktier enligt vad som föreskrivs i 42 §.

Om det beslut som avses i 1 mom. endast gäller en del av bolagets aktielägenheter och beslutet inte förutsätter i 35 § avsett samtycke av andra aktieägare, krävs för beslutet, utöver ett i 27 § avsett beslut med kvalificerad majoritet, dessutom fyra femtedelar av bolagets aktieägares röster och av de aktier som är företrädde vid stämman som medför besittningsrätt till de aktielägenheter som avses i beslutet och att de i 1 mom. 1-4 punkten avsedda kraven uppfylls i fråga om samtliga aktieägare.

En aktieägare kan godkänna beslutet även före eller efter bolagsstämman och motsätta sig beslutet före stämman. En aktieägare kan godkänna avvikelse för hans eller hennes egen del från de i 1 mom. 1-4 punkten avsedda kraven, om avvikelsen inte förutsätter samtycke av övriga aktieägare enligt 35 §.

Efter ett beslut som gäller rivning och nybygge enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll som är nödvändigt för att undvika ytterligare skador och försummelse av vilket avsevärt begränsar användningen av aktieägarens aktielägenhet. Om verkställandet av bolagsstämmans beslut förfaller, tillämpas detta moment inte längre.

Vad som ovan i denna paragraf föreskrivs tillämpas även på sådan rivning och nybygge, som minst två bolag genomför tillsammans. På en plan och utlåtande av en sakkunnig som gäller sådan rivning och nybygge tillämpas 40 och 41 § i fråga om respektive bolag som deltar.

Vad som ovan i denna paragraf föreskrivs tillämpas även på bolagsstämmans beslut om sådan fusion och delning, som genomförs i enlighet med 1 mom. På en plan, utlåtande av en oberoende sakkunnig och bolags beslut, som gäller sådan fusion eller delning, tillämpas i fråga om varje bolag som deltar med avvikelse från bestämmelserna i 19 och 20 kap. vad som föreskrivs i denna paragraf och i 40 – 42 §.

40 §

Plan för rivning och nybygge

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

- 1) firmor, företags- och organisationsnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter för de bolag som är parter i projektet samt deras uppgifter och ansvar i projektet,
- 2) utredning om orsakerna till och genomförandet av rivning och nybygge samt gängse värden på aktieägars aktier och besittningsrätt till aktielägenheter och de nya aktielägenheter som tillkommer aktieägarna i stället och eventuella andra vederlag och om de gängse värdenas relation omedelbart före kallelse till den bolagsstämma som ska besluta om planen och då de nya lägenheterna tas i bruk,
- 3) redogörelse för behov av sådant underhåll av bolagets byggnader och fastigheter och en bedömning av underhållskostnader under minst 10 år efter det att planen undertecknats, som väsentligt påverkar användningen av aktieägarnas lokaler, bolagsvederlaget eller övriga kostnader för användningen av lokalerna,
- 4) förslag till ny aktielägenhet som ska tillkomma varje aktieägare samt i fråga om varje sådan med aktiernas ordningsnummer angiven aktielägenhet uppgifter om dess placering i byggnaden, yta, användningsändamål, antalet rum i lägenheten, lägenhetens utrustning, besittningsrätt till ett eventuellt annat utrymme i anslutning till lägenheten och grunder för bolagsvederlaget för lägenheten och övriga kostnader för användningen av lokalerna samt motsvarande uppgifter om aktieägarens nuvarande aktielägenhet som motsvarar den nya aktielägenheten,
- 5) förslag till ett eventuellt annat vederlag som ska ges till aktieägaren samt utredning om de grunder på vilka aktieägarna kan erbjudas en aktielägenhet, vars gängse värde eller egenskaper annars avviker från de krav som avses i 39 § 1 mom. 1-4 punkten,

6) förslag till emission av aktier som medför besittningsrätt till andra än i 4 punkten avsedda aktielägenheter vid bolagets emission eller för emission av sådana aktier som ett arrangemang i ett nytt bolag samt i 4 punkten avsedda uppgifter om dessa aktielägenheter,

7) förslag till sådana utrymmen och områden som kommer till bolagets eller det nya bolagets omedelbara besittning för aktieägarnas användning och i 4 punkten avsedda uppgifter om dessa,

8) förslag till en ändring av bolagsordningen som gäller nya aktielägenheter som avses i 4-6 punkten och lokaler och utrymmen samt områden som blir kvar i bolagets besittning eller förslag till bolagsordning för det nya bolaget (nytt bolag) som ska bildas och som äger de nya byggnaderna för aktielägenheterna och hur ledamöterna i det nya bolagets organ ska väljas samt andra arrangemang genom vilka de nya aktielägenheterna ska tillkomma bolagets aktieägare,

9) utredning om de uppskattade totalkostnaderna och de uppskattade anskaffningskostnaderna för varje ny aktielägenhet utan tilläggs- och ändringsarbeten samt information om att kostnaderna för eventuella tilläggs- och ändringsarbeten som aktieägarna önskar kommer att läggas till dessa kostnader,

10) uppskattning av de kostnader som uppkommer för användningen av varje ny aktielägenhet under den första räkenskapsperiod som följer efter det att de har tagits i bruk,

11) redogörelse för hur rivning och nybygge kan påverka den skattemässiga behandlingen av bolaget,

12) förslag till beräknad tidpunkt för när besittningsrätten till aktieägarnas nuvarande aktielägenheter upphör och beräknad tidpunkt för ibruktagande av de nya aktielägenheterna och av byggnaderna i fråga,

13) förslag till grunder för när besittningsrätten till alla aktielägenheter i bolaget eller det nya bolaget och betalningsskyldigheten för bolagsvederlaget börjar,

14) förslag till överlåtelsevillkor för överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller en del därav och för organisering av ägande och besittning i fråga om det nya bolagets fastighet,

15) utredning om byggrättens art och omfattning som används för uppförande av nya byggnader samt typ av nya byggnader,

16) utredning om nödvändiga planeändringar och anskaffning av bygglov,

17) utredning om planer som gäller nya byggnader och byggsätt, inklusive en preliminär utredning över byggsättet,

18) förslag till på vilka villkor man erbjuder inlösen av i 42 § 1 mom. avsedda aktieägares aktier,

19) utredning om bolagets inkomster och utgifter samt tillgångar, skulder och eget kapital samt om de omständigheter som påverkar värderingen av dessa, om den inverkan rivning och nybygge planeras få på det nya bolagets inkomster, utgifter och balansräkning samt om de bokföringsmetoder som ska tillämpas,

20) utredning om konsekvenserna av de fastighetsinteckningar som avses i jordabalken (540/1995) och de företagsinteckningar som avses i företagsinteckningslagen (634/1984) för bolagets egendom,

21) utredning om eller förslag till de rättigheter som tillkommer innehavare av optionsrätter och andra särskilda rättigheter som berättigar till aktier vid rivning och nybygge enligt denna plan, samt

22) förslag som avser bolagets och det nya bolagets rätt att besluta om sådana arrangemang utöver sedvanlig verksamhet som påverkar deras eget kapital eller antal aktier.

En sådan plan som gäller flera bolag eller fusion eller delning i enlighet med 39 § 8 eller 9 mom. ska dateras och undertecknas genom försorg av styrelsen för varje bolag som deltar.

41 §

En oberoende sakkunnigs rapport

Bolaget ska utse en eller flera oberoende sakkunniga som ska ge ett motiverat yttrande om den plan för rivning och nybygge till bolaget och till samtliga aktieägare. I yttrandet ska bedömas om

1) det i planen ges korrekta och tillräckliga uppgifter om grunderna för fastställandet av aktieägarnas aktier och nya aktielägenheter som aktierna medför besittningsrätt till samt eventuella andra vederlag,

2) förslaget till fördelning av aktieägarnas aktier och nya aktielägenheter som aktierna medför besittningsrätt till samt eventuella andra vederlag stämmer överens med 39 § 1 mom. 1-4 punkten, samt

3) planen är tekniskt och ekonomiskt genomförbar, samt

4) det lösenbelopp som avses i 40 § 1 mom. 18 punkten stämmer överens med aktiernas gängse pris.

I yttrandet ska dessutom nämnas om genomförandet av planen kan äventyra betalningen av bolagets skulder.

42 §

Aktieägars rätt att kräva inlösen vid rivning och nybygge

Om en aktieägare har motsatt sig ett beslut som avses i 39 § eller han eller hon inte har tagit del av beslutsfattandet, har aktieägaren rätt att kräva inlösen av sina aktier.

Lösenbeloppet är det gängse pris omedelbart före tidpunkten för beslutet. Vid definieringen av gängse pris beaktas den besittningsrätt till en aktielägenhet som aktierna medför samt övriga rättigheter och skyldigheter som aktierna medför.

På lösenbeloppet ska efter inlösningsanspråket, dock tidigast vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut till betalningen av lösenbeloppet, betalas en årlig ränta som svarar mot den i 12 § i räntelagen (633/1982) avsedda referensränta som gäller vid tidpunkten i fråga.

Inlösningsanspråket ska riktas till bolaget senast inom två månader efter den bolagsstämma som avses i 39 § 1 mom. Om någon överenskommelse om inlösen inte nås, ska aktieägaren väcka talan i inlösningsärendet vid tingsrätten på bolagets hemort senast inom fyra månader efter bolagsstämman. Efter att talan har väckts har aktieägaren endast rätt till lösenbeloppet och besittningsrätt till aktielägenheten tre månader efter betalningen av lösenbeloppet. Aktieägaren är skyldig att betala bolagsvederlag under besittningstiden i enlighet med bolagsordningen. Om en aktieägare inte har yrkat på inlösen eller väckt talan inom utsatt tid, är rätten till inlösen förverkad.

Om det senare fastställs att aktieägaren inte har rätt till inlösen, har han eller hon rätt till en ny aktielägenhet i enlighet med bolagsstämmans beslut. Om verkställandet av bolagsstämmans beslut förfaller, leder detta till att också inlösenförfarandet förfaller.

Lösenbeloppet ska betalas inom en månad från det att domen vunnit laga kraft.

Lösenbeloppet kan deponeras och säkerhet kan ställas i fråga om betalningen av det

enligt vad som föreskrivs i 45 §. En aktie övergår till inlösaren genom betalning av lösenbeloppet, om den inte enligt 45 § har övergått redan tidigare.

Bolaget är inlösare. I bolagsstämmans beslut som avses i 39 § kan dock anges att inlösaren är en annan aktör. Bolaget ska utan dröjsmål underrätta den andra inlösaren om inlösningsanspråk. Om en annan aktör som är inlösare inte betalar lösenbeloppet, ansvarar bolaget för betalningen av lösenbeloppet.

Inlösaren svarar för kostnaderna för rättegångsförfarandet, om tingsrätten inte av någon särskild anledning anser det skäligt att bestämma något annat.

43 §

Inlösen av bolagets minoritetsaktier

Den som innehar mer än nio tiondelar av bolagets samtliga aktier och röster (inlösare) har rätt att till det gängse priset lösa in de övriga aktieägarnas aktier, om aktieägarna skulle lida avsevärd skada av det underhåll som bolaget ansvarar för med beaktande av aktiernas värde och aktielägenheternas användbarhet. En aktieägare vars aktier kan lösas in (minoritetsaktieägare) har på motsvarande sätt rätt att kräva inlösen av sina aktier.

Vid tillämpning av 1 mom. anses till inlösarens innehav höra också

1) aktier och röster som tillhör en sammanslutning eller stiftelse där inlösaren har sådant bestämmande inflytande som avses i 1 kap. 11 b § samt

2) aktier som inlösaren eller en sammanslutning eller stiftelse som nämns i 1 punkten äger tillsammans med någon annan samt de röster som aktierna medför.

Vid räknandet av inlösarens röstetal beaktas inte röstningsbegränsningar som följer av lag eller bolagsordningen. I bolagets sammanlagda aktieantal och röstetal beaktas inte aktier och röster som tillhör bolaget eller dess dottersammanslutning.

Om inlösarna enligt 1–3 mom. är flera, anses den vara inlösare som mest direkt innehar den aktie- och röstmajoritet i bolaget som avses i denna paragraf.

Inlösaren ska utan dröjsmål underrätta bolaget om att sådan inlösenrätt och inlösenskyldighet som avses i 1 mom. har uppkommit eller upphört. Bolaget ska efter att av inlösaren ha fått en underrättelse eller annan tillförlitlig utredning om att inlösenrätt och inlösenskyldighet har uppkommit eller upphört utan dröjsmål göra registeranmälan om att inlösenrätt och inlösenskyldighet har uppkommit eller upphört.

Meningsskiljaktigheter som gäller inlösenrätt och lösenbelopp ska föras till tingsrätten för prövning på det sätt som föreskrivs i 26 kap. Tingsrätten ska underrätta bolaget om att ett inlösningsärende blivit anhängigt. Förändringar som efter anhängiggörandet har skett i de förhållanden som avses i 1 mom. leder inte till att inlösenrätten eller inlösenskyldigheten förfaller. Lösenbeloppet ska bestämmas enligt dess gängse pris omedelbart före anhängiggörandet. Vid definieringen av gängse pris beaktas besittningsrätten till en aktielägenhet som aktierna medför samt andra rättigheter och skyldigheter som aktierna medför. Lösenbeloppet ska betalas inom en månad från det att domen vunnit laga kraft. En aktie övergår till inlösaren genom betalning av lösenbeloppet, om den inte enligt 45 § har övergått redan tidigare. På lösenbeloppet ska för tiden efter att talan har väckts betalas en årlig ränta som svarar mot den i 12 § i räntelagen avsedda referensränta som gäller vid tidpunkten i fråga. Aktieägares besittningsrätt upphör inom tre månader efter betalningen av lösenbeloppet och aktieägaren är skyldig att betala bolagsvederlag under besittningstiden i enlighet med bolagsordningen.

Inlösaren svarar för kostnaderna för rättegångsförfarandet, om tingsrätten inte av någon särskild anledning anser det skäligt att bestämma något annat.

God man

Efter att bolaget tagit del av att ett sådant ärende som avses i 43 § 6 mom. har väckts hos tingsrätten ska bolaget ansöka om förordnande av en god man för bevakning av minoritetsaktieägarnas intressen vid tingsrätten, om inte samtliga parter har meddelat att de anser att en god man inte behövs eller om inte förordnande av en god man ska anses obefogat med beaktande av minoritetsaktieägarnas rättsskydd och förutsättningarna för en rättvis rättegång samt av storleken på minoritetsaktieägarnas sammantagna fördel och andra omständigheter. Behörig i ärendet är tingsrätten på bolagets hemort. Ansökan kan avgöras utan att minoritetsaktieägarna hörs.

Förordnande av en god man och ett beslut om att inte ansöka om förordnande av en god man ska antecknas i handelsregistret. Beslut om att inte ansöka om förordnande av en god man får inte överklagas genom separata besvär.

Den gode mannen har rätt och skyldighet att vid tingsrätten på minoritetsaktieägarnas vägnar framföra omständigheter och bevis som stöder deras sak. Den gode mannen är inte behörig att på minoritetsaktieägarnas vägnar framställa eller godkänna lösningsanspråk eller vidta åtgärder som står i konflikt med en minoritetsaktieägars egna åtgärder.

Tingsrätten bestämmer den gode mannens arvode och kostnadsersättning med iakttagande av vad som i 43 § 8 mom. föreskrivs om kostnaderna för rättegångsförfarandet. Efter det att domstolsbehandlingen avslutats ska den gode mannen utan dröjsmål göra en registeranmälan om sin åtgärdsrapport, som genom registreringen anses ha kommit till minoritetsaktieägarnas kännedom. I fråga om den gode mannen gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som i lagen om förmyndarverksamhet (442/1999) föreskrivs om intressebevakare.

45 §

Ställande av säkerhet för lösenbeloppet och deponering av lösenbeloppet

Om det genom ett avgörande som har vunnit laga kraft har konstaterats att inlösenrätt föreligger eller om detta annars anses vara klart men något lösenbelopp inte har avtalats eller bestämts, övergår en aktie till inlösaren direkt då denne ställer en av tingsrätten godkänd säkerhet för betalningen av lösenbeloppet. Den gode mannen ska vid behov förvara säkerheten för deras räkning som har rätt till lösenbeloppet.

Lösenbeloppet kan betalas genom deponering hos regionförvaltningsverket på bolagets hemort så som föreskrivs i lagen om deponering av pengar, värdeandelar, värdepapper eller handlingar som betalning eller till befrielse från annan fullgörelseskyldighet (281/1931), om de förutsättningar som avses i 1 § i den lagen är uppfyllda. Inlösaren får i så fall inte förbehålla sig rätt att återfå det deponerade.

Efter ställande av säkerhet som avses i 1 mom. eller den deponering som avses i 2 mom. ger innehavet av aktier endast rätt till lösenbelopp. Inlösaren har rätt att i stället för ett tidigare utfärdat aktiebrev få ett nytt aktiebrev, på vilket det ska göras en anteckning om att det ersätter det tidigare aktiebrevet. Om det föregående aktiebrevet därefter överläts till inlösaren ska det ogiltigförklaras.

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

3 §

Styrelsens beslutsfattande

Styrelsen är beslutför när över hälften av dess ledamöter är närvarande, om inte bolagsordningen förutsätter ett större antal. I antalet beaktas de valda styrelseledamöterna. I antalet beaktas inte de ledamöter, som enligt 4 § inte får rösta i ett ärende. Styrelsen får inte avgöra ett ärende om inte samtliga styrelseledamöter i mån av möjlighet har getts tillfälle att delta i behandlingen av det. Om en styrelseledamot har förhinder, ska dennes ersättare ges tillfälle att delta i

behandlingen. Om ett beslut fattas utan att styrelsen sammanträder, ska beslutet registreras, undertecknas, numreras och förvaras med iakttagande av vad som i 6 § föreskrivs om styrelsens sammanträdesprotokoll.

Beslut som berör närstående får fattas endast om alla styrelseledamöter, som inte har någon närståenderelation till det ärende som beslutet gäller, har beretts tillfälle att delta i behandlingen av det. Om det vid sammanträdet ska fattas beslut som berör närstående, ska alla ledamöter underrättas om detta före sammanträdet.

4 §

Styrelsens beslut som berör närstående

Om styrelsen beslutar om ett för aktieägarna sådant väsentligt avtal eller någon annan rättshandling med någon som hör till bolagets närstående som avses i 1 kap. 11 a §, vilket avviker från bolagets sedvanliga verksamhet eller sedvanliga kommersiella villkor vilket skadar bolaget, krävs för beslutet en majoritet eller en i bolagsordningen fastställd majoritet även av de vid bolagsstämman avgivna aktieägarnas röster som inte har någon närståenderelation till den åtgärd som det ska fattas beslut om.

En styrelseledamot får inte rösta i ett ärende där beslut fattas om tagande i besittning av styrelseledamotens aktielägenhet eller styrelseledamotens närståendes aktielägenhet eller en sådan renovering eller annat än nödvändigt underhåll av styrelseledamotens aktielägenhet eller styrelseledamotens närståendes lägenhet vilket avviker från underhållet eller renoveringen av de lägenheter som är i övriga aktieägares besittning. En styrelseledamot får inte heller rösta om förande av bolagets talan vid en rättegång som gäller en styrelseledamot eller någon som har en närståenderelation till styrelseledamoten eller i övrigt.

Styrelsen kan besluta att en styrelseledamot som har en närståenderelation till det ärende där beslut fattas inte får delta i behandlingen av ärendet.

Hur väsentligt beslutet enligt 1 mom. är för aktieägarna bedöms utifrån de i 1 kap. 11 § avsedda krav som ställs på skötseln av bolagets ledning, aktieägarnas likställighet

enligt 10 § i samma kapitel, genomförandet av bolagets syfte enligt 5 § i samma kapitel eller besittningsrätten till aktielägenhet som avses i 13 §, betalningsskyldigheten för bolagsvederlag eller andra kostnader för användningen av en aktielägenhet.

7 §

Överföring av uppgifter

- - -

Styrelsen kan föra ett ärende som hör till dess eller till verkställande direktörens allmänna uppgifter till bolagsstämman för avgörande. För att föra styrelsens beslut som berör närstående till bolagsstämman för avgörande krävs en majoritet av de styrelseledamöters röster som inte har en närståenderelation till den åtgärd som det ska fattas beslut om.

19 §

Bestämmelser som ska tillämpas på disponenten

På disponenten ska dessutom tillämpas vad som föreskrivs om styrelseledamöter i 2 § 4 mom. som gäller ogiltiga beslut, i 4 § som gäller närståenderelationer och i 10 §, som gäller behörighet. Disponenten ska dock alltid vara bosatt i, eller om disponenten är en sammanslutning, ha sin hemort inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, om inte registermyndigheten beviljar bolaget dispens från detta krav.

22 kap.

Upplösning av bolag

3 §

Bolagets beslut om likvidation

Bolagsstämman beslutar om försättande av bolaget i likvidation på det sätt som avses i 6 kap. 37 och 38 §.

- - -

23 kap.

Klander av beslut

2 §

Ogiltiga stämmobeslut

- - - - -

På ett sådant beslut tillämpas inte den tidsfrist på tre månader som anges i 1 § 2 mom. Klandertalan som gäller ett fusions- eller delningsbeslut får dock inte väckas när över sex månader har förflutit från det att fusionen eller delningen registrerades.

Klandertalan som gäller i 6 kap. 38 § avsedd överlåtelse och likvidation eller i 39 § avsedd rivning och nybygge får inte väckas när över sex månader har förflutit från det att beslutet fattades.

24 kap.

Skadestånd

1 §

Ledningens skadeståndsskyldighet

- - -

Om skadan har orsakats genom överträdelse av denna lag på annat sätt än endast genom överträdelse av bestämmelserna om centrala principer för verksamheten i 1 kap. eller om skadan har orsakats genom överträdelse av en bestämmelse i bolagsordningen, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte den som är ansvarig för förfarandet visar att han eller hon har handlat omsorgsfullt. Detsamma

gäller skada som har orsakats genom en åtgärd till förmån för en sådan bolaget närstående person som avses i 1 kap. 11 a §.

- - -

2 §

Aktieägares skadeståndsskyldighet

- - -

Om skadan har orsakats genom överträdelse av bestämmelserna i 4 och 5 kap. eller bestämmelserna i bolagsordningen om aktieägares underhållsansvar eller om ändringsarbeten, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte aktieägaren visar att denne har handlat omsorgsfullt. Detsamma gäller skada som har orsakats genom en åtgärd till förmån för en sådan bolaget närstående person som avses i 1 kap. 11 a §.

- - -

26 kap.

Avgörande av tvister

1 §

Behöriga domstolar

Utan hinder av vad som i 10 kap. i rättegångsbalken föreskrivs om forum i tvistemål får ärenden som gäller tillämpningen av denna lag också prövas av tingsrätten på bolagets hemort. I ett ärende som gäller inlösen som avses i 6 kap. 42 och 43 § är tingsrätten på bolagets hemort behörig domstol.

2 §

Ärenden som ska behandlas skyndsamt

Ett ärende som gäller inlösen av aktieägares aktier som avses i 6 kap. 42 eller 43 § och ett ärende, som gäller betalning eller betryggande säkerhet och om en dom i ärendet enligt 17 kap. 5 §, 19 kap. 15 § eller 21 kap. 8 § är en förutsättning för registrering, ska behandlas skyndsamt.

2 a §

Rättegångskostnader i vissa ärenden

Med avvikelse från 21 kap. i rättegångsbalken ansvarar bolaget för sina rättegångskostnader, om talan gäller ogiltigförklarande av ett i 6 kap. 38 eller 39 § i denna lag avsett beslut av en bolagsstämma och domstolen inte av någon särskild anledning anser det skäligt att bestämma något annat.