

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av 6 kap. 32 och 34 § i lagen om bostadsaktiebolag

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att den nya lagen om bostadsaktiebolag ändras så att aktie-lägenheter som är avsedda för annat än bo-ende och vilka inte har någon fördel av att hiss installeras i efterhand, inte ens i form av förhöjt värde på aktierna, helt ska kunna be-frias från kostnaderna för installationen. En sådan situation råder t.ex. i bolag där hiss in-stallerar i ett flervåningshus där det finns af-färslokaler och garage i gatuplanet och bo-stadslägenheter i de övre våningarna. Försla-get baserar sig på det mål som framgår av den regeringsproposition och det betänkande av miljöutskottet som ledde till stiftandet av

lagen om bostadsaktiebolag. Att det saknas en uttrycklig bestämmelse som gäller lägen-heter med ett annat användningsändamål har i praktiken visat sig leda till oklarhet då det ska fattas beslut om installation av hiss i ef-terhand i ett bolag som har lägenheter som är reserverade för olika användningsändamål.

Dessutom föreslås en bestämmelse som överensstämmer med den gällande lagen en-ligt vilken en ändring av bolagsordningen som baserar sig på ett domstolsbeslut ska iaktas så snart beslutet har vunnit laga kraft.

Lagen avses träda i kraft den 1 juli 2010.

MOTIVERING

1 Nuläge

Enligt 6 kap. 32 § 4 mom. i den nya lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) uttas inte något vederlag för installation av hiss i ef-terhand i bolagets flervåningshus av de aktie-ägare som har radhuslägenheter i bolaget. Däremot tillämpas bestämmelsen inte i bolag med flera flervåningshus när en installation av hiss i efterhand görs i flera skeden. När lagen behandlades var avsikten att motsva-rande undantag skulle gälla uttag av vederlag för installation av hiss i efterhand av de ak-tieägare som besitter affärslokaler på gatu-planet, om det finns skäl att anta att förnyel-sen inte ökar värdet på deras lokaler. Att in-

stallera hiss för bostadslägenheterna i de övre våningarna i ett flervåningshus höjer i all-mänhet inte värdet på affärslokalerna i gatu-planet, eftersom dessa lokalers värde i hu-vudsak fastställs på basis av värdet på mot-svarande affärslokaler snarare än värdet på bostadslägenheterna i samma byggnad. I frå-ga om sådana affärslokaler och garage blir det fråga om befrielse från skyldighet att be-tala vederlag med stöd av 6 kap. 32 § 4 mom. i det förslag till lag om bostadsaktiebolag som ingick i regeringens proposition (RP 24/2009 rd, s. 143). Även miljöutskottet var av den åsikten att ett sådant undantag behövs och påpekade att aktieägare i en bostadslä-genhet på gatuplanet inte ska behöva delta i

kostnaderna för installation av hiss i efterhand 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 aktieägarna i bostadslägenheterna och affärslokalerna på gatuplanet deltar i kostnaderna. (MiUB 10/2009 rd, s. 17)

Enligt samma paragrafs 5 mom. beslutar bolagsstämman med enkel majoritet om att det för en renovering som gäller vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter inte tas ut vederlag av andra aktieägare. Dessutom krävs för beslutet majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vars aktielägenheter renoveringen gäller. Bestämmelsen kan inte tillämpas på betalningsbefrielse för lägenheter i huvudentréplanet i fråga om kostnader för installation av hiss i efterhand, eftersom installationen i efterhand inte hänför sig till aktielägenheterna på det sätt som avses i momentet.

Att det saknas en uttrycklig bestämmelse som gäller lägenheter med ett annat användningsändamål har i praktiken visat sig leda till oklarhet då det fattas beslut om att installera hiss i efterhand i ett bolag som har sådana lägenheter.

Enligt en specialbestämmelse i 44 § 1 mom. i gällande lag om bostadsaktiebolag ska en ändring av bolagsordningen som baserar sig på ett domstolsbeslut om jämkning träda i kraft så snart beslutet har vunnit laga kraft. Syftet med bestämmelsen är att se till att beslutet tillämpas utan dröjsmål. I allmänhet träder en ändring av bolagsordningen i kraft först då den registreras. I den nya lagen om bostadsaktiebolag saknas motsvarande specialbestämmelse, men en sådan behövs fortfarande.

2 Föreslagna ändringar

I enlighet med det syfte som framgår av den regeringsproposition och det betänkande av miljöutskottet som ledde till stiftandet av lagen om bostadsaktiebolag föreslås att 6 kap. 32 § 4 mom. i lagen om bostadsaktie-

bolag ändras så, att en ägare till en lägenhet som är avsedd för ett visst användningsändamål helt kan befrias från skyldigheten att betala vederlag för kostnaderna för installation av hiss i efterhand, om ägaren inte har fördel av hissen ens i form av förhöjt värde på aktielägenheten. I ett vanligt bostadsaktiebolag där största delen av lägenhetsytan är avsedd för boende kan en sådan i bestämmelsen avsedd aktielägenhet med ett visst användningsändamål vara t.ex. ett garage eller en affärslokal i huvudentréplanet. Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som tillämpar lagen om bostadsaktiebolag kan för sin del vara sådant att aktielägenheterna i bolaget saknar ett gemensamt huvudsakligt användningsändamål (lägenheterna är t.ex. butiker, kontor, restauranger, ateljéer, lager, arbetsrum, bilplatser och bostäder). Bestämmelsen har därför utformats så, att den också lämpar sig för det sistnämnda ömsesidiga aktiebolaget (t.ex. ett lagerrum under jord utan hissförbindelse ska helt kunna befrias från betalningsskyldighet). En förutsättning för befrielse från betalningsskyldighet är enligt bestämmelsen att aktielägenheten inte har någon fördel av att hiss installeras i trapphuset ens i form av en värdestegring på aktierna. Undantagsbestämmelsen i momentet tillämpas inte på en lägenhet i ett bostadsaktiebolag med ingång direkt från gatan, om lägenheterna i de övre våningarna är bostäder, eftersom värdestegringen för bostäderna i de övre våningarna i viss mån också höjer värdet på en bostadslägenhet i gatuplanet. Av denna anledning tillämpas bestämmelsen i momentet inte på en bostadslägenhet i gatuplanet ens när aktielägenheter i gatuplanet med ett visst annat användningsändamål befrias från betalningsskyldighet med stöd av detta moment. Till övriga delar motsvarar motiveringen det som framförts i regeringens proposition 24/2009 rd och i miljöutskottets betänkande MiUB 10/2009 rd i samband med propositionen.

Dessutom föreslås att 34 § 3 mom. i samma kapitel ändras så, att det där på samma sätt som i den andra meningen i 44 § 1 mom. i den gällande lagen föreskrivs om att en ändring av bolagsordningen som baserar sig på ett domstolsbeslut ska träda i kraft så snart beslutet har vunnit laga kraft.

3 Propositionens konsekvenser

Den föreslagna ändringen av 6 kap. 32 § skapar klarhet vid beslutsfattandet när det gäller att installera hiss i efterhand i bostadsaktiebolag som förutom bostadslägenheter har aktielägenheter med något annat användningsändamål. Förslaget motsvarar de mål för regleringen som framgår av förarbetena till den nya lagen om bostadsaktiebolag och tolkningen av likställdhetsprincipen i samband med installation av hiss i efterhand.

Av den föreslagna ändringen av 6 kap. 34 § följer att ställningen för bolaget, dess aktier och köpare av aktier kvarstår i enlighet med den gällande lagen i de fall då domstol fattar beslut om jämkning av bolagsordningen.

4 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid justitieministeriet. Utkastet till proposition sändes på remiss till miljöministeriet, Finansierings-

och utvecklingscentralen för boendet ARA, Asukasliitto ry, Finlands näringsliv rf, Centralhandelskammaren, Finlands Fastighetsförbund rf, Suomen Isännöintiliitto ry, Finlands Fastighetsmäklareförbund rf, Finlands Konsumentförbund rf, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Byggnadsindustrin RT rf, Suomen Vuokranantajat SVA ry, Företagarna i Finland rf och Vuokralaisten Keskusliitto ry. Remissinstanserna understödde den föreslagna ändringen, med undantag för ARA, som motsätter sig en ändring av 6 kap. 32 §.

5 Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2010 samtidigt som den nya lagen om bostadsaktiebolag.

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

Lagförslag

Lag

om ändring av 6 kap. 32 och 34 § i lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 22 december 2009 om bostadsaktiebolag (1599/2009) 6 kap. 32 §
4 mom. och 34 § 3 mom. som följer:

6 kap.
Bolagsstämma

32 §

*Ändring av betalningsskyldigheten i fråga
om underhåll och renovering*

—————
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 vars aktielägenheter 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 där det enligt bolagsordningen finns aktielä-

genheter med ett visst användningsändamål vilka inte gagnas av installationen eller i ett bolag som också innefattar radhuslängor eller andra byggnader med aktielägenheter.
—————

34 §

Ändring av bolagsordningen

—————
Ett beslut om ändring av bolagsordningen ska utan dröjsmål anmälas för registrering och får inte verkställas förrän det har registrerats. Ett sådant domstolsbeslut om ändring av bolagsordningen som avses i 36 § ska dock iaktas och anmälas för registrering så snart det har vunnit laga kraft. Om en ändring av bolagsordningen förutsätter verkställighetsåtgärder som ska registreras, ska ändringen dock anmälas för registrering och re-

gistreras i samband med verkställighetsåtgär-
derna.

_____ Denna lag träder i kraft den
_____ 20 .

Helsingfors den 30 mars 2010

Republikens President

TARJA HALONEN

Justitieminister *Tuija Brax*

*Bilaga
Parallelltext*

Lag

om ändring av 6 kap. 32 och 34 § i lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 22 december 2009 om bostadsaktiebolag (1599/2009) 6 kap. 32 §
4 mom. och 34 § 3 mom. som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

6 kap.

Bolagsstämma

Bolagsstämma

32 §

32 §

*Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om
underhåll och renovering*

*Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om
underhåll och renovering*

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 vars aktielägenheter 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 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 vars aktielägenheter 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 *där det enligt bolagsordningen finns aktielägenheter med ett visst användningsändamål vilka inte gagnas av installationen eller i ett bolag som också innefattar radhuslängor eller andra byggnader med aktielägenheter.*

34 §

34 §

Ändring av bolagsordningen

Ändring av bolagsordningen

Ett beslut om ändring av bolagsordningen ska utan dröjsmål anmälas för registrering

Ett beslut om ändring av bolagsordningen ska utan dröjsmål anmälas för registrering

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

och får inte verkställas förrän det har registrerats. Om en ändring av bolagsordningen förutsätter verkställighetsåtgärder som ska registreras, ska ändringen dock anmälas för registrering och registreras i samband med verkställighetsåtgärderna.

och får inte verkställas förrän det har registrerats. *Ett sådant domstolsbeslut om ändring av bolagsordningen som avses i 36 § ska dock iakttas och anmälas för registrering så snart det har vunnit laga kraft.* Om en ändring av bolagsordningen förutsätter verkställighetsåtgärder som ska registreras, ska ändringen dock anmälas för registrering och registreras i samband med verkställighetsåtgärderna.

Denna lag träder i kraft den 20 .
