

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 2 kap. 12 § 6 punkten, 6 kap. 43 § 5 mom., 7 kap. 27 §, rubriken för 7 kap. 28 § samt 7 kap. 28 § 1 mom., 19 kap. 14 § 3 och 4 mom., 20 kap. 14 § 2 och 3 mom. samt 28 kap. 1 §,

av dem 2 kap. 12 § 6 punkten, 19 kap. 14 § 3 och 4 mom. samt 20 kap. 14 § 2 och 3 mom. sådana de lyder i lag 1330/2018, 6 kap. 43 § 5 mom. sådant det lyder i lag 183/2019, 7 kap. 27 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1330/2018 och 28 kap. 1 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 16/2021 samt

fogas till 6 kap. 3 § ett nytt 6 mom., till 6 kap. 22 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 183/2019, ett nytt 5 mom., till 6 kap. 34 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 547/2010, ett nytt 5 mom., till 6 kap. 40 § 1 mom., sådant det lyder i lag 183/2019, en ny 6 a-punkt samt till 23 kap. en ny 5 § som följer:

2 kap.

Aktier

12 §

Aktiebok

Lantmäteriverket ska föra en aktiebok över bolagets aktier och deras ägare som baserar sig på registeranteckningarna i aktielägenhetsregistret. Följande ska antecknas i aktieboken:

6) uppgift om utmätning och säkerhetsåtgärd som avser en aktie samt de begränsningar som besittningsrätten till en lägenhet är underkastad enligt någon annan lag och som antecknats i aktielägenhetsregistret.

6 kap.

Bolagsstämma

3 §

Ordinarie bolagsstämma

Uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten som ingår i de redogörelser som avses i 2 mom. 2 och 3 punkten ska lämnas till Lantmäteriverket med iakttagande av 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem.

22 §

Stämmohandlingar samt framläggande och sändande av dessa

Om ett beslut om ändring av bolagsordningen gäller sådana uppgifter om aktielägenheter som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten eller sådana uppgifter om aktiegrupper som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 5 punkten, tillämpas 1 mom. även på en redogörelse för ändringens inverkan på sådana rättigheter för tredje man som framgår av aktielägenhetsregistret i fråga om de aktier saken gäller eller den besittningsrätt aktierna medför. Av redogörelsen ska framgå att man, för ändringen av bolagsordningen, av de rättsinnehavare som registrerats och antecknats i aktielägenhetsregistret har skaffat de samtycken som behövs för registrering eller anteckning i enlighet med 8 a § i lagen om ett bostadsdatasystem. Detta moment tillämpas inte, om ändringen av bolagsordningen gäller enbart kontrollmätning av en aktielägenhets yta eller ändring av antalet rum i en aktielägenhet, eller om beslut om ändringen fattas inför rivning och nybygge enligt 39 § i detta kapitel.

34 §

Ändring av bolagsordningen

Om en ändring av bolagsordningen gäller sådana uppgifter om aktielägenheter som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten eller sådana uppgifter om aktiegrupper som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 5 punkten, ska den som anmäler beslutet för registrering lämna en försäkran om att kravet i 22 § 5 mom. i detta kapitel på att av rättsinnehavarna skaffa de samtycken som behövs har iakttagits vid beslutet om ändringen.

40 §

Plan för rivning och nybygge

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

6 a) en redogörelse för anmälandet för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret av ägarna till de aktier som medför besittningsrätt till nya aktielägenheter samt av innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför,

43 §

Inlösen av minoritetsaktier i bolaget

Inlösaren ska utan dröjsmål underrätta bolaget om att sådan röstandel och sådant innehav som avses i 1 mom. har uppfyllts eller upphört. Bolaget ska, efter att av lösaren ha fått en under rättelse eller annan tillförlitlig uppgift om saken, utan dröjsmål anmäla för registrering och för anteckning i aktieboken att det krav på röstandel och innehav som är ett villkor för inlösenrätt och inlösen skyldighet har uppfyllts eller upphört samt underrätta aktieägarna med iakttagande av vad som föreskrivs om kallelse till bolagsstämma.

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

27 §

Disponentintyg

Disponenten ska på begäran ge ett disponentintyg över en aktielägenhet eller göra en uppdatering av uppgifterna enligt 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem. Om bolaget inte har en disponent eller om denne är jävig är styrelsens ordförande skyldig att ge intyget eller göra uppdateringen. Begäran kan göras av

- 1) ägaren till de aktier som medför besittningsrätt till aktielägenheten,
- 2) den som innehar aktierna till följd av pantsättning, och
- 3) en förmedlingsrörelse som har ett gällande uppdrag att sälja aktierna eller att hyra ut aktielägenheten.

Av intyget ska framgå

- 1) bolagets ekonomiska ställning,
- 2) uppgifter om bolagets byggnader och sådana omständigheter i anslutning till byggnadernas skick som bolaget känner till,
- 3) ägarförhållandena i fråga om markområdet,
- 4) om bolagsordningen innehåller en inlösenklausul,
- 5) uppgifter om aktielägenheten och sådana omständigheter i anslutning till aktielägenhetens skick som bolaget känner till,
- 6) uppgifter om att bolagets aktier ingår i och aktiegruppens ägare registrerats i aktielägenhetsregistret,
- 7) namnet på den som har antecknas i aktieboken som ägare till aktiegruppen samt sådana begränsningar av rätten att disponera eller överlåta aktier eller en aktielägenhet som har antecknats i aktieboken, om aktieägaren inte har registrerats i aktielägenhetsregistret,
- 8) om det har fattats beslut om att ta aktielägenheten i bolagets besittning och hur länge beslutet är i kraft,
- 9) förfallna bolagsvederlag som aktieägaren inte har betalat,
- 10) aktieägarens låneansvar, om ansvaret för bolagets lån fördelar sig olika mellan aktieägarna,
- 11) om det har väckts talan mot bolaget enligt 6 kap. 36 § och vilken bestämmelse i bolagsordningen som talan avser,
- 12) befintligt emissionsbemyndigande enligt 13 kap. 2 § 2 mom. och befintligt bemyndigande att bevilja optionsrätter eller andra rättigheter som berättigar till aktier enligt 14 kap. 2 § 2 mom., och

- 13) uppgifter som med stöd av någon annan lag ska antecknas i intyget.

En skälig avgift som styrelsen godkänner får tas ut för intyget och för uppdateringen av uppgifterna om en aktiegrupp i bostadsdatasystemet.

Närmare bestämmelser om innehållet i disponentintyg och om de handlingar som ska bifogas intyget får utfärdas genom förordning av statsrådet.

28 §

Förvaring av anmälningar om underhålls- eller ändringsarbeten och lämnande av dem till bostadsdatasystemet

Styrelsen ska föra en förteckning över de anmälningar om underhålls- och ändringsarbeten som avses i 4 kap. 7 § och 5 kap. 4 § som lämnats till bolaget. Anmälningarna ska förvaras på ett betryggande sätt enligt aktielägenhet. De uppgifter om underhålls- och ändringsarbeten som ingår i anmälningarna ska lämnas till Lantmäteriverket med iakttagande av 17 a § i lagen om ett bostadsdatasystem.

19 kap.

Fusion

14 §

Anmälan om verkställande av fusion

Vid en absorptionsfusion ska styrelsen för det övertagande bostadsaktiebolaget utan dröjsmål efter registreringen av fusionen anmäla uppgift om de första ägarna av de nya aktier som ges som fusionsvederlag samt om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret.

Vid en kombinationsfusion ska de bolag som fusioneras med ett bostadsaktiebolag utan dröjsmål efter registreringen av fusionen anmäla uppgift om de första ägarna av aktier i det nybildade bolaget samt om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret.

20 kap.

Delning

14 §

Anmälan om verkställande av delning

Vid delning genom överlåtelse till ett verksamt bostadsaktiebolag ska styrelsen i det övertagande bolaget utan dröjsmål efter registreringen av delningen anmäla uppgift om de första ägarna av de nya aktier som ges som delningsvederlag samt om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret.

Vid delning genom överlåtelse till ett nybildat bolag ska de bolag som deltar i delningen utan dröjsmål efter registreringen av delningen anmäla uppgift om de första ägarna av aktier i det nybildade bolaget samt om innehavarna av de rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför för registrering och anteckning i aktielägenhetsregistret.

23 kap.

Klander av beslut

5 §

Beslut som kränker rättigheterna för rättsinnehavare som registrerats eller antecknats i aktielägenhetsregistret

Ett i 6 kap. 22 § 5 mom. avsett stämmobeslut om ändring av sådana uppgifter om aktielägenheter som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 4 punkten eller av sådana uppgifter om aktiegrupper som avses i 1 kap. 13 § 1 mom. 5 punkten är utan verkan gentemot en genom registrering eller anteckning i aktielägenhetsregistret skyddad innehavare av rättigheter som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna medför, om innehavaren inte har gett sitt samtycke till ändringen.

En rättsinnehavare får väcka talan mot bolaget för att få fastställt att beslutet är utan verkan i enlighet med 1 mom. På ett sådant beslut tillämpas inte den tidsfrist på tre månader som anges i 1 § 2 mom. Talan ska dock väckas inom tre månader från det att rättsinnehavaren har fått del av ett stämmobeslut som har fattats med stöd av rättsinnehavarens samtycke. Beslutet ska delges med iakttagande av vad som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen.

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag som är registrerade enligt finsk lag, om inte annat föreskrivs i denna eller någon annan lag.

I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det föreskrivas att denna lag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast vissa bestämmelser i denna lag ska tillämpas på bolaget. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning får det dock inte göras avvikelser från tillämpningen av 1 kap. 5 § 2 mom., 1 kap. 13 § 1 mom. 3—6 punkten, det som föreskrivs om det aktielägenhetsregister som avses i 2 kap. 1 a § eller från tillämpningen av 2 kap. 4 § 2 mom. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

Om grundanmälan om ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag har gjorts före den 1 januari 1992, ska denna lag tillämpas på bolaget endast om bolagsordningen föreskriver att lagen ska tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 2023.

Bestämmelserna i 6 kap. 22 § 5 mom., 6 kap. 34 § 5 mom. samt 23 kap. 5 § träder dock i kraft först vid en tidpunkt som föreskrivs genom förordning av statsrådet.

Bestämmelserna i 6 kap. 22 § 5 mom., 6 kap. 34 § 5 mom., 6 kap. 40 § 1 mom. 6 a-punkten, 6 kap. 43 § 5 mom., 19 kap. 14 § 3 och 4 mom., 20 kap. 14 § 2 och 3 mom. samt 23 kap. 5 § tillämpas på bolag som ingår i aktielägenhetsregistret.

Om ett bolag ingår i aktielägenhetsregistret med stöd av 5 § 1 mom. eller 6 § 2 mom. i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (1329/2018), är en förutsättning för ett sådant beslut om ändring av bolagsordningen som avses i 6 kap. 22 § 5 mom. i denna lag att ägaren till de aktiegrupper som ändringen gäller har registrerats i aktielägenhetsregistret på det sätt som föreskrivs i 7 § i lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem.

En sådan bestämmelse i bolagsordningen som strider mot 28 kap. 1 § 2 mom. ska ändras så att den överensstämmer med denna lag samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

Helsingfors den 3 februari 2023

Republikens President

Sauli Niinistö

Jord- och skogsbruksminister Antti Kurvinen