

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 6 kap. 7 § 1 mom. samt 8 kap. 3 § 2, 3 och 5 mom., av dem 8 kap. 3 § 5 mom. sådant det lyder i lag 428/2024,
ändras 1 kap. 13 § 4—6 mom., det inledande stycket i 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten samt 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten underpunkt b och c, 4 punkten, 5 a-punkten, 6 punkten och 7 punkten och 5 mom., 12 § 4 punkten, 13 § 3 mom. och 15 § 3 mom., 3 kap. 4 a § 1 mom., 4 kap. 2 § 2 mom., rubriken för 4 kap. 3 § samt 5 kap. 1 § 1 mom., 6 kap. 7 § 2 mom., 21 §, 23 § 2 mom., 32 § 5 mom., 33 § 3 mom., 35 § 3 mom., 38 §, 39 § 7 mom. och 43 § 1 mom., rubriken för 7 kap. 6 § samt 8 kap. 1 §, 2 § 1 mom. 4 och 5 punkten och 4 §., 9 kap. 13 § 1 mom. och 14—16 §, 13 kap. 2 § 2 mom., 18 kap. 2 §, 4 § 1 mom., 5 § 7 punkten och 6 § 1 mom., 22 kap. 25 §, 23 kap. 2 § 3 mom., 27 kap. 2 § och 28 kap. 1 § 2 mom.,
av dem 2 kap. 5 § 2 mom. 4 och 5 a-punkten och 5 mom., 12 § 4 punkten, 13 § 3 mom., 15 § 3 mom. och 6 kap. 7 § 2 mom. och 21 § sådana de lyder i lag 1330/2018, 3 kap. 4 a § 1 mom. sådant det lyder i lag 789/2020, 6 kap. 23 § 2 mom. sådant det lyder i lag 661/2022, 6 kap. 38 §, 39 § 7 mom. och 43 § 1 mom. sådana de lyder i lag 183/2019, 8 kap. 4 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 428/2024, 9 kap. 13 § 1 mom. sådant det lyder i lag 537/2025, 9 kap. 14 § sådan den lyder i lag 625/2016, 27 kap. 2 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1330/2018 och 28 kap. 1 § 2 mom. sådant det lyder i lag 152/2023, och
fogas till 1 kap. 2 § ett nytt 3 mom. och till 13 § ett nytt 7 mom., till 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten en ny underpunkt d, till 4 kap. 3 § nya 3 och 4 mom. och till 8 § ett nytt 2 mom., till 5 kap. 8 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 280/2023, ett nytt 5 mom., till 6 kap. en ny 33 a §, till 6 kap. 35 § nya 4 och 5 mom., till 7 kap. 6 § ett nytt 3 mom., till 8 kap. 2 § 1 mom. nya 6 och 7 punkter, till 8 kap. nya 3 a och 8 §, till 9 kap. en ny 14 a §, till 18 kap. en ny 2 a § samt till 28 kap. en ny 5 § som följer:

1 kap.

Lagens tillämpningsområde och de centrala principerna för bostadsaktiebolags verksamhet

2 §

Bostadsaktiebolag

I ett bostadsaktiebolag kan det trots vad som föreskrivs i 1 och 2 mom. finnas aktier som ensamma för sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en parkeringsplats som finns i en del av en annan byggnad eller fastighet och som bolaget med stöd av en inskriven permanent hyres- eller nyttjanderätt, ett registrerat servitut, samreglering eller aktieinnehav besitter.

13 §

Bolagsordningens innehåll

Av bolagsordningen ska det i fråga om sådana i 2 § 3 mom. avsedda aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats i stället för de uppgifter som avses i 1 mom. 4 punkten framgå placeringen av och beteckningen för varje parkeringsplats som besitts med stöd av en aktiegrupp, grunden för besittningsrätten till parkeringsplatsen samt besittningsrättens varaktighet, om besittningsrätten är tidsbegränsad.

Räkenskapsperioden ska bestämmas antingen i bolagsordningen eller i det avtal om bolagsbildning som avses i 12 kap. 1 §.

Närmare bestämmelser om de mättingsgrunder som ska användas när lägenheternas ytor beräknas kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bestämmelser om en standardbolagsordning för bostadsaktiebolag kan utfärdas genom förordning av justitieministeriet.

2 kap.

Aktier

5 §

Inlösenklausul

Vid inlösen ska följande tillämpas:

1) lösningsrätten gäller all överföring av äganderätten till en aktie eller en kvotdel av en aktie; ingen lösningsrätt föreligger dock, om

b) aktieförvärvaren är make eller sådan släkting till en tidigare ägare som avses i 2 kap. i ärvdabalken (40/1965),

c) aktierna har erhållits genom testamente;

d) aktieägarens närstående har erhållit aktien med stöd av 5 kap. 2 § 1 mom. i ärvdabalken,

4) styrelsen ska inom två veckor efter det att styrelsen har fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de i 13 § 3 mom. i detta kapitel avsedda uppgifter som behövs för underrättelsen skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

5 a) styrelsen ska utan dröjsmål underrätta Lantmäteriverket om att en lösningsrätt föreligger och om att lösningsrätten utnyttjas,

6) bolaget har företrädesrätt till inlösen, och styrelsen avgör genom lottning den inbördes företrädesrätten för de övriga lösningsberättigade som betalat lösenbeloppet,

7) när någon annan än bolaget utnyttjar lösningsrätten ska lösenbeloppet betalas inom två veckor från utgången av den tidsfrist som nämns i 5 punkten eller, om lösenbeloppet inte är fast bestämt, från det att lösenbeloppet fastställdes.

Lösenbeloppet ska betalas till styrelsen antingen i pengar eller med ett sådant betalningsmedel som en bank verksam i Finland svarar för. Om lösenbeloppet betalas genom bankgiro, ska den dag då betalaren betalat in lösenbeloppet på en bank för girering eller vidtagit någon annan motsvarande åtgärd för betalning av beloppet anses vara betalningsdag. Styrelsen ska betala lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in utan dröjsmål efter det att uppgift om inlösarens

rätt, som är befriad från tidigare pantsättningar och andra begränsningar, har förts in i aktielägenhetsregistret. Inlösaren ska utan obefogat dröjsmål ansöka om registrering av sin rätt och den hos vilken aktien löses in ska ge sitt samtycke till att inlösarens rätt förs in i aktielägenhetsregistret.

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:

4) aktieägarens namn och adress, i fråga om fysiska personer födelsedatum och, om personen är död, dödsdag samt i fråga om juridiska personer hemort, registernummer och det register där den juridiska personen har införts,

13 §

Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs

Aktieförvärvaren ska utan dröjsmål till styrelsen lämna de uppgifter som behövs för det inlösningsförfarande som avses i 5 §.

15 §

Aktiebokens offentlighet

Fysiska personers adress eller födelsedatum får ges ut endast till aktieägare, till bolaget eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det.

3 kap.

Bolagsvederlag

4 a §

Fördelning av vattenkostnader

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 4 § är grunden för vederlaget i fråga om bolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Om den lägenhetsspecifika vattenmätaren är defekt är grunden för vederlaget för lägenheten i fråga tillfälligt en tillförlitlig uppskattning av vattenförbrukningen.

4 kap.

Underhåll

2 §

Bolagets underhållsansvar

Bolaget ska underhålla aktielägenheternas konstruktioner, isolering och fönster. Bolaget är dessutom skyldigt att underhålla värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande grundläggande system. Bolaget svarar dock inte för tvättställ, kar, bassänger eller motsvarande som finns i aktielägenheterna. Bolaget ska reparera de delar av aktielägenheter invändigt som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen eller i en sådan annan del av byggnaden som bolaget har underhållsansvaret för eller på grund av reparation av ett sådant fel.

3 §

Aktieägares underhållsansvar och skyldighet att lämna uppgifter

Aktieägaren ska omsorgsfullt sköta en sådan lokal eller ett sådant område som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

En aktieägare som upplåtit aktielägenheten att användas av någon annan ska se till att aktieägaren har de uppgifter som behövs om den som fått nyttjanderätt till lägenheten. Aktieägaren ska på motiverad begäran av bolaget lämna uppgifterna till bolaget.

8 §

Aktieägares anmälningsskyldighet i fråga om underhåll som ankommer på bolaget

Anmälningsskyldigheten enligt 1 mom. gäller också fel eller brister i en sådan lokal eller ett sådant område som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

5 kap.

Ändringsarbeten

1 §

Rätt att utföra ändringsarbete i en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att på egen bekostnad göra ändringar i en aktielägenhet. En sådan ändring ska stämma överens med det ändamål som aktielägenheten är avsedd för enligt bolagsordningen. Aktieägaren svarar för underhåll av ändringsarbeten och extra underhållskostnader som bolaget senare orsakas av ändringsarbetet, om inte något annat följer av 4 kap. 2 § 3 mom.

8 §

Ändringsarbete i bolagets lokaler

Aktieägaren svarar för underhåll av ett ändringsarbete som avses i denna paragraf och extra underhållskostnader som bolaget senare orsakas av ändringsarbeten, om inte något annat följer av 4 kap. 2 § 3 mom.

6 kap.

Bolagsstämma

7 §

Aktieägarnas deltagande

Rätt att delta i bolagsstämman har den som dagen före bolagsstämman är införd som aktieägare i aktieboken eller i det aktielägenhetsregister som avses i 4 § i lagen om ett bostadsdatasystem.

21 §

Kallelsesätt

En skriftlig kallelse till bolagsstämma ska sändas till varje aktieägare till den postadress eller e-postadress som finns i aktielägenhetsregistret.

Aktieägaren kan meddela en kontaktuppgift som avses i 1 mom. för registrering i aktielägenhetsregistret.

23 §

Ordförande, röstlängd och protokoll

Ordföranden ska se till att det över de närvarande aktieägarna, ombuden och biträdena upprättas en förteckning i vilken införs varje aktieägars aktieantal och röstetal (*röstlängd*). Av uppgifterna i aktieboken ska på bolagsstämman läggas fram aktieägarens namn samt antalet aktier specificerade enligt aktiegrupper och eventuella andra skillnader i de rättigheter och skyldigheter som aktierna medför.

Krav på beslutsfattande om underhåll eller renovering

32 §

Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om underhåll och renovering

Bolagsstämman beslutar med sådan majoritet som avses i 26 § om att det för att täcka bolagets betydande kostnader för en renovering som gäller vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter samt för underhåll av ett sådant renoveringsarbete tas ut bolagsvederlag endast av dem som äger aktier som medför rätt att besitta sådana lägenheter. Dessutom krävs för beslutet majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vars aktielägenheter renoveringen gäller.

33 §

Beslut om andra renoveringar

För att täcka de betydande kostnader som orsakas bolaget av en renovering enligt 1 eller 2 mom. och för underhåll av ett sådant renoveringsarbete tas bolagsvederlag ut endast av de aktieägare som samtyckt till detta och av nya ägare till deras aktier. Utgifterna fördelas mellan dem i enlighet med de grunder för vederlaget som föreskrivs i bolagsordningen.

33 a §

Grund för betalning av bolagsvederlag i fråga om renovering som gäller installation av laddningspunkter för elbilar

Om bolagsstämman beslutar om en renovering som behövs för installation av laddningspunkter för elbilar med stöd av 32 § 5 mom. eller 33 § 1 mom. och det inte i bolagsordningen anges en grund för bolagsvederlaget i fråga om de aktielägenheter som gagnar av renoveringen, fördelas de betydande kostnaderna för renoveringen och underhållet av den jämnt mellan de aktielägenheter som gagnar av renoveringen.

35 §

Samtycke till ändring av bolagsordningen

Aktieägarnas samtycke krävs inte, när grunden för bolagsvederlaget för en aktielägenhet i samband med en ändring av användningsändamålet ändras så att den motsvarar den grund för bolagsvederlag som tillämpas på andra aktielägenheter med samma användningsändamål och ändringen biträds av minst fyra femtedelar av alla andra aktier och röster i bolaget än de som innehas av ägaren till den aktielägenhet som är föremål för ändringen.

Aktieägarens samtycke krävs inte när aktieägarens rätt att besitta en parkeringsplats som medförs av sådana aktier som avses i 1 kap. 2 § 3 mom. ändras i samband med att det arrangemang som är grunden för besittningsrätten ändras eller upphör, så att aktierna medför rätt att besitta en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen.

En aktieägare som har godkänt beslutet vid bolagsstämman anses ha samtyckt till detta. En aktieägare kan ge sitt samtycke till ett beslut även före eller efter bolagsstämman.

38 §

Likvidation samt överlåtelse av en fastighet i bolaget eller av nyttjanderätten till den eller av en byggnad

Bolagsstämman kan trots 37 § 1 mom. 2 och 5 punkten besluta om likvidation av bolaget och om överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller av nyttjanderätten till dessa, om beslutet biträds av aktieägare med minst fyra femtedelar av de på bolagsstämman avgivna rösterna och de på stämman företrädde aktierna och

1) underhållet av bolagets byggnader och andra lokaler skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada,

2) nettotillgångarna för det bolag som upplöses fördelas i förhållande till aktieägarnas aktielägenheter och aktiegruppers gängse värde eller, om aktielägenheterna och aktiegrupperna inte har gängse värden, i samma förhållande som aktieägarna har aktier i bolaget.

Ett förslag till beslut enligt 1 mom. ska åtminstone innehålla

1) ett förslag till överlåtelsevillkor för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa och förvärvarens namn och personbeteckning eller företags- och organisationsnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter,

2) förslag till datum för likvidationens början och till villkor för likvidationsförfarandet,

3) ett förslag till beräknad tidpunkt för när aktieägarnas besittningsrätt till aktielägenheterna och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör,

4) ett förslag till fördelningsgrunder och uppskattat belopp för de nettotillgångar som varje aktieägare får för det bolag som upplöses samt betalningstidpunkt,

5) en redogörelse för orsakerna till överlåtelse av fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa,

6) uppgift om planläggningen för bolagets fastighet, fastighetens byggrätt och eventuella andra omständigheter som inverkar på fastighetens värde,

7) en redogörelse för hur överlåtelsen av en fastighet eller nyttjanderätten till den eller av en byggnad och en likvidation påverkar bolagets beskattning.

Till det förslag till beslut som avses i 2 mom. ska det fogas en oberoende sakkunnigs bedömning av

1) gängse värden för bolagets fastighet och byggnad samt aktieägarnas aktiegrupper och aktielägenheter omedelbart före kallelsen till den bolagsstämma som beslutar om likvidation och överlåtelse,

2) sådant behov av underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under minst tio år efter bolagsstämmans beslut som väsentligt påverkar aktieägarnas användning av lokaler och utrymmen i deras besittning, bolagsvederlaget eller andra kostnader för användningen av lokalerna och utrymmena samt en bedömning av underhållskostnaderna.

En aktieägare kan biträda beslutet också före eller efter bolagsstämman och motsätta sig beslutet före stämman. En aktieägare som inte har deltagit i bolagsstämman kan biträda beslutet inom en vecka från det att bolagsstämman avslutades. Om ett beslut godkänns med röster som avgetts efter stämman ska aktieägarna utan dröjsmål underrättas om beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Tidsfristen enligt 23 § för framläggande av protokollet och tidsfristen enligt 23 kap. 1 eller 2 § för väckande av talan börjar löpa en vecka från det att bolagsstämman avslutades.

Efter ett beslut om likvidation och överlåtelse enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll som, om det försummas, avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Bolagsstämman kan med sådan kvalificerad majoritet som avses i 1 mom. besluta att bolagets och aktieägarens underhållsansvar enligt detta moment ska begränsas samt att en bestämmelse om sådan begränsning av underhållsansvaret ska tas in i bolagsordningen innan beslut om likvidation och överlåtelse fattas. Beslutet kan fattas, om underhållet av bolagets byggnad och andra lokaler skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada. Till ett sådant förslag till beslut ska det fogas en oberoende sakkunnigs bedömning enligt 3 mom.

En aktieägars besittningsrätt och skyldighet att betala 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.

39 §

Beslut om rivning och nybygge

Efter ett beslut om rivning och nybygge enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll som, om det försummas, avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Om verkställigheten av bolagsstämmans beslut förfaller, tillämpas detta moment inte längre.

43 §

Inlösen av minoritetsaktier i bolaget

Den som innehar mer än nio tiondelar av bolagets samtliga aktier och röster (*inlösare*) har rätt att till gängse pris lösa in de övriga aktieägarnas aktier, om underhållet av bolagets byggnad eller andra lokaler skulle orsaka avsevärd skada för aktieägarna. En aktieägare vars aktier kan lösas in (*minoritetsaktieägare*) har på motsvarande sätt rätt att kräva inlösen av sina aktier.

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

6 §

Styrelsens protokoll och handlingar som gäller en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att utan dröjsmål få en kopia av en sådan handling som gäller aktieägarens aktielägenhet och som bolaget innehar och som är av betydelse för användning och underhåll av lägenheten eller bedömning av kostnaderna för dessa eller för utövande av aktieägarens rättigheter eller fullgörande av dennes skyldigheter. Kopian får dock inte lämnas ut, om det skulle medföra väsentlig olägenhet för bolaget. En skälig avgift som styrelsen fastställer får tas ut för utlämnandet av kopian.

8 kap.

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

1 §

Tillträde till en aktielägenhet

En ledamot i bolagets styrelse och disponenten samt den som har bemyndigats av styrelsen eller disponenten har rätt att få tillträde till en aktielägenhet, när detta behövs för tillsynen över aktielägenhetens skick och skötsel eller för underhålls- eller ändringsarbeten i aktielägenheten eller tillsynen över dessa.

Besöket i aktielägenheten ska ske vid en tidpunkt som är lämplig för aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, om detta inte hindras av att arbetet är brådskande eller av dess art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare och aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lägenheten genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden har gått ut, förutsatt att aktieägaren på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i en aktielägenhet genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som överenskommit med aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, ska det i lägenheten i samband med besöket lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket, namnet på den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till den som ger ytterligare information om besöket.

Om tillträde till lägenheten hindras, har styrelseledamöterna och disponenten rätt att få behövlig handräckning av polisen.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om tillträde till en aktielägenhet och om ordnande av besök i en aktielägenhet tillämpas också på en lokal som tillhör bolaget och som används av en aktieägare eller en innehavare av en aktielägenhet och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

2 §

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

Bolagsstämman kan besluta att den aktielägenhet som en aktieägare besitter tas i bolagets besittning för högst tre år, om

4) kortvarig uthyrning av en bostadslägenhet medför tilläggskostnader eller olägenhet för bolaget eller aktieägarna på ett sätt som avviker från boende,

5) det förs ett störande liv i aktielägenheten,

6) aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten inte iakttar vad som krävs för bevarande av hälsan eller ordningen i bolagets lokaler och utrymmen,

7) det finns ett sådant synnerligen vägande skäl för att ta aktielägenheten i bolagets besittning som är jämförbart med 5 eller 6 punkten.

3 a §

Delgivning av varning

En varning ska delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Om aktieägaren, hyresgästen eller den boende som annars har fått rätt att använda aktielägenheten inte har kunnat anträffas trots försök, får varningen sändas till honom eller henne i ett rekommenderat brev som han eller hon anses ha fått del av den sjunde dagen efter det att brevet postades.

Varningen får också delges genom att sända den till den e-postadress som aktieägaren meddelat enligt 6 kap. 21 § 2 mom. eller via en sådan elektronisk kommunikationskanal för hyresgästen om vars användning hyresgästen har avtalat med hyresvärden. Dessutom ska mottagaren sändas en avisering om att delgivningen är tillgänglig via en annan elektronisk kommunikationskanal som det är motiverat att anta att mottagaren av delgivningen använder. En förutsättning för användning av e-post eller en annan elektronisk kommunikationskanal är att det inte är uppenbart att mottagaren inte får information om varningen via kommunikationskanalen. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av varningen den

tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren. Varningen kan inte delges på det sätt som avses i detta moment, om avsändaren visste eller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, skada eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den elektroniska kommunikationskanal som mottagaren meddelat.

Om det inte är känt vem som är aktieägare eller hyresgäst eller som annars har fått rätt att använda lägenheten, kan varningen delges aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda lägenheten genom att varningen publiceras i den officiella tidningen eller någon tidning som är allmän på orten och genom att information om varningen dessutom lämnas till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut.

Om det inte är möjligt att delge varningen på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som annars har fått rätt att använda lägenheten vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan varningen delges denne genom att publicera den i den officiella tidningen och lämna information om varningen till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut. Om e-postadressen till aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda lägenheten är känd för bolaget, ska uppgift om en varning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

4 §

Delgivning av beslutet

Bolagsstämmans beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning ska delges aktieägaren, hyresgästen och den som bor i aktielägenheten och annars har fått rätt att använda den utan dröjsmål på samma sätt som föreskrivs i 3 a § om delgivning av varning. I annat fall är beslutet utan verkan.

8 §

Egendom som blivit kvar i en aktielägenhet eller bolagets lokaler

Om egendom som kan antas tillhöra aktieägaren, en hyresgäst eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten efter att lägenheten tagits i bolagets besittning blivit kvar i lägenheten eller i en lokal som tillhör bolaget och som använts av aktieägaren och denna person inte tar egendomen i besittning inom den tidsfrist som föreskrivs i 2 mom., övergår egendomen efter tidsfristen utan vederlag till bolaget. Bolaget kan dock genast förstöra avfall och annan uppenbart värdelös egendom, förutom om det är fråga om fotografier, handlingar eller andra motsvarande föremål.

Tidsfristen är en månad från det att bolaget har meddelat om egendomen och övergången av äganderätten till den. Tidsfristen är fyra månader från det att bolaget har fått aktielägenheten i sin besittning, om meddelandet inte kan lämnas till aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. tillämpas också på sådan egendom som lämnats i bolagets lokaler eller på bolagets område och som medför betydande olägenhet för användningen av lokalerna eller området. Om det inte är känt vem egendomen tillhör, ska det meddelas om egendomen och övergången av äganderätten till den på ett sådant sätt att aktieägarna, hyresgästerna och andra som bor i aktielägenheterna har möjlighet att ta del saken. Tidsfristen

för när egendomen utan vederlag övergår till bolaget är i detta fall sex månader från meddelandet.

Bolaget ska sköta egendomen för aktieägarens eller hyresgästens räkning eller för någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten tills denne tar emot egendomen eller tills tidsfristen enligt 2 eller 3 mom. har gått ut. Bolaget är ansvarigt för sådan skada på egendomen som orsakats avsiktligt eller av oaktsamhet. Aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten är skyldig att ersätta bolaget för behövliga kostnader för skötsel och förstöring.

Äganderätten till egendomen övergår dock inte och egendomen får, med undantag för avfall, inte förstöras, om något annat följer av någon annan lag.

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas inte på egendom som avses i 4 § 1 mom. i hittegodslagen (778/1988) eller i 17 och 18 § i den lagen.

9 kap.

Revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning

13 §

Beslut om särskild granskning

En aktieägare kan hos Tillstånds- och tillsynsverket ansöka om särskild granskning av bolagets förvaltning och bokföring under en viss tid som sträcker sig högst till den bolagsstämma som avses i 2 mom. eller om särskild granskning av vissa åtgärder eller omständigheter. En förutsättning är att förslaget har behandlats på bolagsstämman och biträts så som avses i 2 mom. Ansökan till Tillstånds- och tillsynsverket ska göras inom en månad från bolagsstämman. Om bolaget har sin hemort i landskapet Åland ska ansökan om särskild granskning dock göras hos Statens ämbetsverk på Åland.

14 §

Särskild granskare

En särskild granskare ska vara en fysisk person eller en revisionsammanslutning. Den särskilda granskaren ska ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som granskningsuppdragets art och omfattning förutsätter. Vad som i 2 kap. 7 §, 3 kap. 10 §, 4 kap. 6—8 § och 10 kap. 9 § i revisionslagen föreskrivs om revisorer tillämpas också på en särskild granskare.

14 a §

Organs skyldighet att biträda en särskild granskare

Styrelsen och disponenten ska ge den särskilda granskaren möjlighet att utföra den särskilda granskningen i den omfattning som den särskilda granskaren finner behövlig samt ge granskaren de handlingar som behövs för granskningen eller annan sådan yrkesmässig utredning och hjälp som behövs för granskningen och som den särskilda granskaren begär.

15 §

Granskningsyttrande

Över en särskild granskning ska ges ett yttrande till bolagsstämman. I yttrandet ska de huvudsakliga iakttagelserna läggas fram och där ska också ingå ett yttrande om huruvida bolagets styrelse och disponent utan dröjsmål har fullgjort sin skyldighet att biträda den särskilda granskaren på det sätt som föreskrivs i 14 a §.

Styrelsen ska underrätta aktieägarna om att yttrandet har färdigställts skriftligen eller på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Underrättelsen ska lämnas en månad efter att bolaget tagit emot yttrandet. Yttrandet ska från och med att underrättelsen lämnats hållas tillgängligt för aktieägarna på en angiven plats och utan dröjsmål sändas till de aktieägare som ber om det samt läggas fram på bolagsstämman. Om yttrandet inte har behandlats på en bolagsstämma för vilken stämmokallelse har sänts efter att yttrandet har lämnats till bolaget, har en styrelseledamot, disponenten, en revisor, en verksamhetsgranskare eller en aktieägare rätt att hos Tillstånds- och tillsynsverket ansöka om ett sådant berättigande att sammankalla en extra bolagsstämma som avses i 6 kap. 18 § 2 mom. för att behandla yttrandet över den särskilda granskningen. Om bolaget har sin hemort i landskapet Åland ska ansökan om berättigande att sammankalla en extra bolagsstämma dock göras hos Statens ämbetsverk på Åland.

16 §

Arvode och övriga kostnader

En särskild granskare har rätt till ett arvode av bolaget. Granskaren kan av bolaget begära ett skäligt förskott på eller en skälig säkerhet för sitt arvode. Bolaget svarar också för övriga kostnader för särskild granskning.

13 kap.

Aktieemission

2 §

Allmänna bestämmelser om beslutsfattandet

Bolagsstämman kan också genom sitt beslut ge styrelsen bemyndigande att besluta om emission mot vederlag i dess helhet eller till någon del (*emissionsbemyndigande*). Då ska maximiantalet aktier som emitteras framgå av bolagsstämmans beslut. Bemyndigandet är i kraft två år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Ett nytt emissionsbemyndigande upphäver ett tidigare, om inte något annat beslutas.

18 kap.

Bolagets egna aktier

2 §

Begränsning av tillämpningsområdet

Vad som i detta kapitel föreskrivs om förvärv och inlösen av egna aktier och mottagande av egna aktier som pant ska inte tillämpas när bolaget

- 1) vid en fusion eller delning får egna aktier i sin ägo eller som pant när det tar emot ett annat bolags tillgångar eller skulder,
- 2) på auktion köper egna aktier som har utmätts för bolagets fordran.

2 a §

Särskilt villkor för inlösen av aktier

Bolaget har en skyldighet att av aktieägaren lösa in sådana i 1 kap. 2 § 3 mom. avsedda aktier som berättigar till besittning av en parkeringsplats, när det arrangemang som är grunden för den besittningsrätt som aktierna medför ändras eller upphör och besittningsrätten inte kan riktas till en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen.

Om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen ska följande iakttas vid inlösen:

- 1) lösenbeloppet är aktiens gängse pris,
- 2) bolaget ska senast en månad innan besittningsrätten till parkeringsplatsen upphör meddela aktieägaren om bolagets skyldighet att lösa in aktieägarens aktier,
- 3) lösenbeloppet för aktierna ska betalas till aktieägaren inom två månader från det att besittningen av parkeringsplatsen har upphört, eller om ingen överenskommelse har nåtts om lösenbeloppet, en månad efter det att lösenbeloppet fastställdes,
- 4) beslut om inlösen fattas av styrelsen.

I bolagsordningen kan det inte bestämmas om en kortare tidsfrist än vad som föreskrivs i 2 mom. 2 punkten och inte heller om en längre tidsfrist än vad som föreskrivs i 3 punkten i det momentet.

Bolaget kan lösa in aktier endast med utdelningsbara medel.

4 §

Bestämmelser om beslutsfattandet

Beslut om förvärv och inlösen av bolagets egna aktier fattas av bolagsstämman. Beslutet ska fattas med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 §. Beslutet kan dock fattas med sådan majoritet som avses i 26 § i det kapitlet, om bolaget förvärvar sina aktier utan vederlag och aktierna inte är förenade med ett obetalt, förfallet bolagsvederlag eller en obetald bolagslåneandel. Ett bolag får inte förvärva eller lösa in alla sina egna aktier.

5 §

Innehållet i förvärvs- och inlösenbeslut

I förvärvs- och inlösenbeslut ska nämnas

-
- 7) hur förfarandet påverkar bolagets eget kapital och aktieägarnas skyldighet att betala vederlag.

6 §

Ogiltigförklaring och avyttring av aktier i vissa situationer

Bolagsstämman kan besluta ogiltigförklara egna aktier som innehas av bolaget. Ogiltigförklaringen och en ändring av bolagsordningen i anslutning till den ska utan dröjsmål anmälas för registrering. Aktierna är ogiltiga när anmälan har registrerats.

22 kap.

Upplösning av bolag

25 §

Konkurs

Bolagets egendom kan avträdas till konkurs genom beslut av bolagsstämman eller, om bolaget har gått i likvidation, med stöd av likvidatorernas beslut. Styrelsen får dock fatta beslut om att avträda bolagets egendom till konkurs, om bolagsstämmans beslut inte kan inväntas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. Bolaget ska utan dröjsmål skriftligen underrätta aktieägarna om beslutet på den adress som har meddelats till bolaget eller på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas.

Under konkursen företräds bolaget som konkursgäldenär av styrelsen och disponenten eller av de likvidatorer som utsetts innan konkursen började. Under konkursen kan nya styrelseledamöter eller nya likvidatorer väljas.

Aktieägarens rätt att besitta aktielägenheten och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör en månad efter att boförvaltaren har delgett aktieägaren domstolens beslut om att försätta bolaget i konkurs. Boförvaltaren kan delge aktieägaren beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Aktieägaren anses då fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att beslutet sändes till aktieägaren. Dessutom ska boförvaltaren utan dröjsmål lämna uppgift om beslutet till aktielägenheten. Bolaget och aktieägaren har mellan meddelandet av beslutet om försättande i konkurs och upphörandet av aktieägarens besittningsrätt ansvar endast för sådant omedelbart underhåll av fastigheten och byggnaden som, om det försummas väsentligt, begränsar användningen av aktielägenheterna.

Hyresavtalet mellan en aktieägare och dennes hyresgäst upphör utan uppsägning vid samma tidpunkt som aktieägarens rätt att besitta aktielägenheten upphör. Detsamma gäller upphörandet av rätten för någon annan som bor i aktielägenheten och fått nyttjanderätt. Aktieägaren ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt om denna tidpunkt. Om aktieägaren försummar underrättelsen, har hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt rätt att få skälig ersättning för flyttkostnader av aktieägaren, om inte aktieägaren kan visa att hyresgästen eller den som fått nyttjanderätt på något annat sätt hade kännedom om upphörandet av aktieägarens besittningsrätt.

Stämning som gäller vräkning av en aktieägare när aktieägarens besittningsrätt upphört kan med iakttagande av vad som föreskrivs i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas till den aktielägenhet som ärendet gäller. Om aktieägarens e-postadress är känd, ska uppgift om en stämning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

Om det inte återstår några tillgångar när konkursen avslutas eller om det under konkursen har bestämts om användningen av de återstående tillgångarna, anses bolaget upplöst så snart slutredovisningen har godkänts.

Om det när konkursen avslutas återstår andra tillgångar än sådana som ska användas under konkursen och bolaget inte hade gått i likvidation när dess egendom avträddes till konkurs, ska

styrelsen utan dröjsmål sammankalla bolagsstämman för att besluta om bolagets verksamhet ska fortsätta eller om bolaget ska gå i likvidation. Om bolagsstämman beslutar fortsätta bolagets verksamhet, ska styrelsen utan dröjsmål göra registeranmälan om detta. Om bolaget hade gått i likvidation när det försattes i konkurs ska 18 § iakttas.

Om bolagets konkurs har avslutats och nya tillgångar framkommer, gäller vad som i 19 kap. i konkurslagen (120/2004) föreskrivs om utredning i efterhand. Om bolaget efter konkursen fortfarande har tillgångar, ska vad som föreskrivs i 7 mom. iakttas.

23 kap.

Klander av beslut

2 §

Ogiltiga stämmobeslut

En aktieägare, en styrelseledamot eller disponenten får väcka talan mot bolaget för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt.

27 kap.

Straffbestämmelser

2 §

Bostadsaktiebolagsförseelse

Den som uppsåtligen

1) bryter mot vad som i 6 kap. 23 § 4 mom. föreskrivs om att hålla bolagsstämmans protokoll tillgängliga,

2) bryter mot vad som i denna lag föreskrivs om upprättande av bokslut eller koncernbokslut eller om slutredovisning vid ett bolags fusion, delning eller likvidation,

3) i syfte att förhindra eller fördröja den särskilda granskningen försummar sin skyldighet enligt 9 kap. 14 a § att biträda den särskilda granskaren, eller

4) försummar att inom den tidsfrist som föreskrivs i 9 kap. 15 § 2 mom. underrätta om att yttrandet över den särskilda granskningen har färdigställts eller försummar att hålla det tillgängligt på det sätt som förutsätts i det momentet,

ska, om gärningen inte är ringa eller om strängare straff för den inte föreskrivs någon annanstans i lag, för *bostadsaktiebolagsförseelse* dömas till böter.

För bostadsaktiebolagsförseelse döms också den som av grov oaktsamhet förfar på det sätt som avses i 1 mom. 2 punkten.

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

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., 3 kap. 4 a § eller 5 § i detta kapitel. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

5 §

Skadeståndsskyldighet för ömsesidiga fastighetsaktiebolag

Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag ska ersätta skada som bolaget genom att medverka till en överträdelse av en bestämmelse i den bolagslag som tillämpas på bolaget eller av en bestämmelse i bolagsordningen uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat en aktieägare eller någon annan person.

Om skadan har orsakats genom överträdelse av den tillämpliga bolagslagen på annat sätt än endast genom överträdelse av lagens bestämmelser om centrala principer för verksamheten eller om skadan har orsakats genom överträdelse av en bestämmelse i bolagsordningen, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte bolaget visar att det har handlat omsorgsfullt.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2026.

På skadestånd som grundas på en gärning eller försummelse som har skett före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

En ändring av en sådan bestämmelse i bolagsordningen som strider mot 28 kap. 1 § 2 mom. och 5 § i denna lag, så att den är förenlig med de nämnda bestämmelserna ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering. Lagens 3 kap. 4 a § tillämpas inte på ett bolag där lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats med stöd av ett bygglov som söktes före ikraftträdandet av denna lag.

På aktier som överförts före ikraftträdandet av denna lag tillämpas i fråga om inlösenklausuler de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Om ansökan om särskild granskning har registrerats hos Tillstånds- och tillsynsverket före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser om särskild granskning som gällde vid ikraftträdandet.

På en konkurs som börjat före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser i 22 kap. 25 § som gällde vid ikraftträdandet.

På en likvidation som börjat före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser i 6 kap. 38 § som gällde vid ikraftträdandet.

Helsingfors den 16 juni 2026

Republikens President

Alexander Stubb

Justitieminister Leena Meri