



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
VASA YRKESHÖGSKOLA
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Hanna Louise Salo

KÖP AV AKTIELÄGENHET–

HUR PÅVERKAS BOSTADSKÖPET AV DEN REVIDERADE
BOSTADSAKTIEBOLAGSLAGEN?

Företagsekonomi
2011

VASA YRKESHÖGSKOLA

Utbildningsprogrammet för företagsekonomi

ABSTRAKT

Författare	Hanna Louise Salo
Lärdomsprovets titel	Köp av aktielägenhet – hur påverkas bostadsköpet av den reviderade bostadsaktiebolagslagen?
År	2011
Språk	svenska
Sidantal	60 + 2 bilagor
Handledare	Mayvor Höglund

Examensarbetet granskar hur köpeprocessen av en aktielägenhet går till och hur den reviderade bostadsaktiebolagslagen påverkar bostadsköpet. I den teoretiska delen redogörs för vad man bör tänka på som köpare, hur ett avtal ingås och skall se ut, hur bostadsaktiebolag är uppbyggda och aktieägarens roll i dem, samt vilka förändringar som skedde i samband med revideringen av lagen. I den empiriska delen har en kvalitativ undersökning gjorts, i vilken en enhetsdirektör för en disponentbyrå, en jurist med kunskap om den nya lagen samt en försäljningschef för en fastighetsförmedling blivit intervjuade. Dessa intervjuer har gjorts för att kunna analysera teorin och se hur den reviderade lagen påverkar bostadsköpet i praktiken.

Som slutsatser av undersökningen framkommer att vissa bostadspriser kommer att stiga, till följd av att bolag uppmanas att sköta sina aktielägenheter ännu bättre. Reklamationer och felköp kommer att minska eftersom allt noggrannare information kommer att finnas tillgänglig om bostaden. Köparen och säljarens risk kommer också att minska eftersom ansvarsfördelningen blivit mera tydlig. Däremot kommer mäklarens ansvar att öka som direkt påföljd av lagen.

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
 UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES
 Utbildningsprogrammet för företagsekonomi

ABSTRACT

Author	Hanna Louise Salo
Title	Residence purchasing – How does the Revised Law of Housing Companies Affect the Purchase of a Residence?
Year	2011
Language	Swedish
Pages	60 + 2 Appendices
Name of Supervisor	Mayvor Höglund

The thesis goes through how the purchase process of a residence proceeds and how the revised law of housing companies affects the buyer and the purchase decision. In the theoretical part, I have explained what the buyer should keep in mind, what the contract should include, how the housing companies are built and the shareholders part of them, and what changes were made in connection with the revised law of housing companies. In the empirical part, a qualitative study has been made in which a representative of a housing company, a lawyer with knowledge of the new law and a sales manager for an estate agency have been interviewed. These interviews have been made in order to be able to analyze theory and see how the revised law affects the residence purchase in practice.

As conclusions of the study shows that some house prices will rise, because the companies are requested to perform their dwellings even better. Complaints will be reduced as more detailed information will be available on the dwelling. Buyer and seller's risk will also decrease as responsibilities become clearer. However, the estate agencies' responsibility will increase as a direct consequence of the law.

Keywords	Residence purchasing, law of residence purchasing, law of housing companies
----------	---

INNEHÅLL

1	ALLMÄN BESKRIVNING AV LÄRDOMSPROVET.....	8
1.1	Val av ämne.....	8
1.2	Syfte och problemformulering	8
1.3	Avgränsning	9
1.4	Arbetets uppbyggnad.....	9
1.5	Bakgrund	10
2	CENTRALA DEFINITIONER, LAGAR OCH BEGREPP	13
2.1	Definition av bostadsköp.....	13
2.2	Definition av bostadsaktiebolag	13
2.3	Lag om bostadsköp 23.9.1994/843.....	14
2.4	Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599	14
2.5	Begrepp	15
3	KÖP AV AKTIELÄGENHET.....	16
3.1	Centrala rättigheter och skyldigheter för köparen	16
3.2	Fastighetsförmedlingsbyråns ansvar	17
3.3	Kontroll före köpet	18
3.3.1	Finansiering.....	18
3.3.2	Driftskostnader	19
3.3.3	Granskning	20
3.3.4	Offentlighet och prissättning.....	21
3.3.5	Bostadsaktiebolagets ekonomi och planeringar	21
3.4	Köpslutet	21
3.4.1	Handpenning och standardersättning	22
3.4.2	Köpeavtal	23

3.4.3	Köpebrev	23
3.4.4	Överlåtelse av köpeobjekt	24
3.4.5	Betalning av köpesumma	24
3.4.6	Beskattning	25
3.4.7	Fel i bostaden	25
4	BOSTADSAKTIEBOLAG	28
4.1	Bolagens verksamhet	28
4.2	Bostadsaktiebolagets lagstadgade organ	29
4.2.1	Bolagsstämma	29
4.2.2	Styrelse	30
4.2.3	Disponent	30
4.2.4	Revisor och verksamhetsgranskare	31
4.3	Aktieägaren i bolaget	32
5	REVIDERINGEN AV BOSTADSAKTIEBOLAGSLAGEN	34
5.1	Aktier och bolagsvederlag	34
5.2	Underhåll- och ändringsarbete	36
5.3	Förvaltning	37
5.4	Bolagsbildning och ändring av bolagsstrukturen	39
5.5	Påföljder och rättsskydd	40
6	EMPIRISKA DELEN	42
6.1	Val av metod	43
6.2	De svarandes åsikter kring bostadsaktiebolagslagens inverkan på bostadsköpet	44
6.2.1	Vilka är de bästa förändringarna i den nya lagen för aktieägaren? ..	45
6.2.2	Vilka är de sämsta förändringarna med den nya lagen för aktieägaren?	46

6.2.3	Hur kan en bostadsköpare förbereda sig på de utvidgade ansvarsskyldigheterna?	47
6.2.4	Blir det svårare att sälja gamla bostäder på grund av de nya bestämmelserna kring anmälningsplikt och övervakningsplikt vid underhålls och renoveringsarbete?.....	47
6.2.5	Kan man säga att aktieägarens äganderätt inskränks på grund av de nya strikta bestämmelserna?	48
6.2.6	Vem skall sköta om att informera bostadsköparen om de nya ändringarna i lagen?	48
6.2.7	Vem övervakar så att lagen efterföljs i praktiken?.....	49
6.3	Sammanfattande analys av undersökningens resultat	49
6.4	Slutsatser av undersökningen	51
6.5	Undersökningens reliabilitet och validitet.....	53
6.6	Avslutande kommentar om undersökningen	54
7	AVSLUTANDE DISKUSSION	56
	KÄLLFÖRTECKNING	60

FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR

Bilaga 1. Utskick till respondenterna

Bilaga 2. Intervjufrågorna

1 ALLMÄN BESKRIVNING AV LÄRDOMSPROVET

1.1 Val av ämne

När jag skulle fastställa forskningsområdet för mitt lärdomsprov hade jag egentligen endast några krav; jag ville skriva om ett ämne som var aktuellt och intressant och som jag själv kunde ha nytta av i framtiden. Dessutom var det också viktigt att jag kunde se arbetet ur den juridiska synvinkeln för att tillämpa den kunskap jag fått inom inriktningen för justitieförvaltning.

Att arbetet började handla om hur bostadsköpet påverkas av revideringen av bostadsaktiebolagslagen, föll sig rätt naturligt med tanke på min livssituation. Ämnet är relevant för mig både som privatperson och inom det område jag förhoppningsvis kommer att arbeta med i framtiden. Den omdebatterade revideringen, samt alla frågor som dykt upp av vänner och bekanta som själva var påverkade av lagändringarna, gjorde mig nyfiken på att veta mera om vad revideringen i praktiken skulle ge för efterverkningar på bostadshandeln.

1.2 Syfte och problemformulering

Bostadshandeln är idag rent samhällsekonomiskt mycket viktig, på grund av dess stora omfattning gällande både människor och pengar. År 2008 skakades denna marknad om i samband med den allmänna ekonomiska konjunkturedgång som då rådde. Sedan dess har marknaden sakta men säkert repat sig, bland annat med hjälp av innovativa åtgärder från statens sida. År 2010 inträffar dock nästa sak att påverka bostadshandeln; bostadsaktiebolagslagen totalrevideras efter en närmare 5 år lång förberedelseprocess. Lagen har varit i behov av en revidering på grund av, att den inte motsvarat de förutsättningar och villkor som ställs idag, exempelvis med tanke på den utveckling som skett gällande byggnadsteknik, samt andra faktorer. Med revideringen ville man därför få till stånd en uppdaterad lag som skulle betjäna både aktieägaren och bolaget.

Den nya lagen blev mera omfattande än den tidigare och många har klagat på att den blivit byråkratisk och svårförstådd, medan andra har ansett att lagen äntligen reder ut de tidigare oklarheterna. Dock lämnar lagen fortfarande en del frågor

öppna, som hur kommer anmälningsplikten av ändringsarbete att fungera i praktiken? Hur stora blir kostnaderna för att ha granskare som övervakar arbetet? Inskränks aktieägarens äganderätt?

Alla dessa frågor som dykt upp i samband med revideringen av lagen, gjorde också att min nyfikenhet väcktes. Kvarstår gör också frågan som jag valt att bygga mitt lärdomsprov kring: hur kommer lagen egentligen att inverka på bostadsköpet?

Syftet med hela detta arbete är därför att med hjälp av teori och den empiriska undersökning jag genomfört, få svar på frågan hur bostadsköpet i praktiken påverkas av lagrevideringen.

1.3 Avgränsning

Att skriva om det ämne som jag valt, kunde enkelt göras väldigt omfattande, detta märkte jag inte minst när jag började bläddra i all litteratur som fanns. Därför har jag valt att avgränsa arbetet ganska rejält. T.ex. kommer jag bara att ta upp köp av aktielägenheter och inte alls behandla de andra formerna av bostadsköp. Undantag är i kapitel två, då jag valt att reda ut de olika skillnaderna och begreppen gällande bostadsköp. Därav kommer jag inte att skriva om köp av fastighet, eftersom det är en helt annan lag, jordabalken, som tillämpas inom det området. Dessutom koncentrerar jag mig enbart på köp av begagnade bostäder, eftersom olika lagstiftning gäller för köp av ny eller gammal bostad. Jag har också valt att titta ur köparens synvinkel i de flesta frågor och på det sättet reda ut hur den reviderade lagen påverkar bostadsköpet i praktiken.

Överlag fokuserar jag mig enbart på den finska bostadsmarknaden och finsk lagstiftning. En utmaning även i sig, eftersom mycket av den svenska litteraturen jag hittat härstammar från Sverige.

1.4 Arbetets uppbyggnad

För att kunna redogöra för hur lagen inverkar på bostadsköpet, har jag valt att i den teoretiska delen av examensarbetet reda ut de centrala begrepp och lagar som finns i anslutning till ämnet. Jag förklarar även hur köpeprocessen går till, samt

hur bolagen är uppbyggda. Därtill redogör jag för de centrala skillnaderna i bostadsaktiebolagslagen, samt reder ut varför lagen ändrades. Dessa saker vill jag ta upp för att läsaren skall få en förståelse till hur köp av en aktielägenhet går till och vilka ändringar den nya lagen medförde. Jag har även med jämna mellanrum lagt in rättsfall från högsta domstolen för att ytterligare belysa teorin.

I den empiriska delen ville jag i praktiken ta reda på, hur förändringarna i lagen har påverkat bostadsköpen. I skrivande stund har lagen varit i kraft nästan i ett halvt år. Hur gick det med alla förändringarna? Uppfylldes det man förväntade sig? Detta undersöker jag med hjälp av en kvalitativ undersökning som besvaras av representanter från en disponentbyrå, en fastighetsförmedlingsbyrå samt av en jurist. Detta för att se, om jag kan få svar på vilka konsekvenser den nya lagen medförde och hur de i praktiken påverkar bostadsköpet.

1.5 Bakgrund

Den 26.03.2009 fastställde regeringen innehållet i lagpropositionen till den reviderade bostadsaktiebolagslagen. Den då gällande lagen om bostadsaktiebolag bereddes mellan åren 1960-1980, vilket också var den tidsperiod då över 60 % av de nuvarande bostäderna byggdes. Efter detta har byggnadstekniken utvecklats och aktieägarnas och samhällets krav på boende fått en allt större inverkan. Dessutom har kunskap om, hur man kan öka livslängden och minska belastningar på miljön ökat. Nästan hälften av finlands befolkning bor i sådana fastigheter som omfattas av bostadsaktiebolagslagen och detta utgör således en mycket stor del av nationalförmögenheten. Därför är det extra viktigt att bostadsaktiebolagslagen motsvarar de villkor och förutsättningar som finns idag. (<http://www.om.fi/sv/1236880954945>)

Det främsta målet med den reviderade bostadsaktiebolagslagen, är att bolagens interna spelregler skall bli klarare. Meningen är att eftersträva ett säkrare och effektivare boende i bostadsaktiebolag, samt att aktieägarna skall uppmuntras att sköta sina aktielägenheter. Den nya lagen binder bolagen till att lämna utredningar om behovet av underhåll till aktieägarna, samt till att aktieägarna blir anmälningspliktiga när de skall utföra ändringsarbeten. Styrelserna och disponenterna klarar

av sina nya uppgifter med normal noggrannhet, men bör ändå sätta sig in i lagen. Lagen har varit mycket omdebatterad och trädde i kraft i början av juli efter närmare fem års beredning. Lagen påverkar boendet för närmare två miljoner aktieägare och verksamheten för 300 000 styrelsemedlemmar. (<http://www.om.fi/sv/1236880954945>)

Den reviderade lagen sätter också tydligare gränser för gemensamt beslutsfattande och aktieägarnas självbestämmanderätt samt för bolagets och aktieägarnas ansvar. Det som varit oklart i den gamla lagen, har varit fördelningen av underhållsansvar mellan bolaget och aktieägarna, aktieägarnas ändringsarbeten samt bolagets beslut om ändringsarbeten och underhåll. Även bestämmelserna om skadeståndsansvar ändrades för att ytterligare förtydliga förhållandet mellan aktieägare och bolagsstyrelser. (<http://www.om.fi/sv/1236880954945>)

Aktieägarna skall även få bättre tillgång till information, som kan vara till hjälp när man skall beräkna tidsåtgången till reparationer och renoveringar och för att kunna förutsäga boendekostnadernas utveckling. På bolagsstämman skall alla de förväntade underhållsbehoven under de följande fem åren, årligen tas upp och planeras in. På så sätt vet också aktieägaren i god tid vilka förändringar som denne kan förvänta sig. Detta gör också att det blir lättare att delta i bolagsstämmor och att kunna ta del av stämmohandlingar. Även bokslutskraven gällande användning av vederlagsintäkter kommer att förtydligas för att öka aktieägarnas rättssäkerhet. (<http://www.om.fi/sv/1236880954945>)

Aktieägaren blir också genom den nya lagen skyldig att anmäla underhållsarbete på förhand till bolaget. Bolaget blir i sin tur skyldigt att underrätta aktieägarna på förhand om sådana underhållsåtgärder som påverkar användningen av lägenheterna. Bolaget har också rätt att låta utföra underhållsarbete på en aktieägares bekostnad om denne försummat sitt underhållsansvar. Med anmälningsansvar och bolagets rätt att övervaka och utföra arbeten, vill man försäkra sig om att god byggnadssed efterföljs. Detta kan i sin tur förhindra uppkomsten av t.ex. fuktskador, som kan vara mycket förödande. (<http://www.om.fi/sv/1236880954945>)

Särskilda bestämmelser om skadeståndsansvaret för bolaget och aktieägaren skall även förtydligas i den nya lagen. Hittills har bestämmelserna i den allmänna skadeståndslagen tillämpats när skada uppstått, men i den nya lagen stadgas att oakt-samhet är tillräckligt för att ansvar skall uppstå. Däremot skall inte en aktieägare kunna ställas till svars, för att ha deltagit i ett beslutsfattande vid en bolagsstämma. (<http://www.om.fi/sv/1236880954945>)

2 CENTRALA DEFINITIONER, LAGAR OCH BEGREPP

2.1 Definition av bostadsköp

I allmänt språkbruk använder man sig av en hel del olika begrepp när man talar om bostadsköp. Dessa kan t.ex. vara hus, lägenhet, egnahemshus, fastighet m.m. Men enligt lagstiftningen finns bara två sorters olika bostadsköp. Dessa är:

- 1) Köp av lös egendom
- 2) Köp av fast egendom

Till lös egendom hör allt som inte är fast egendom, dvs. lösöre och förutom det, värdepapper, pengar, arrende- och hyresrätter, panträtter, byggnader på annans mark m.m. Till lösöret räknas lösa saker som möbler, husgeråd, smycken, kläder, fordon, matvaror och kreatur. (Martinger 1998: 58, 117)

Till fast egendom hör jordområden med eller utan byggnad. Jorden är indelad i *fastigheter* och till detta område kan också höra vissa tillbehör, så kallade fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör. Om dessa tillbehör tillförs fastigheten av ägaren, kommer de att ingå i den fasta egendomen. (Martinger 1998: 58)

När man därför talar om att man köper ett "hus eller egnahemshus" som man avser att använda som bostad, är detta inte ett "bostadsköp" utan ett fastighetsköp enligt lagstiftningen. Däremot kan man kalla bostadsaktier, exempelvis aktielägenhet, för ett "bostadsköp". (Bostadsköplagen kap. 1 § 3)

Att bara tala om att man skall köpa sig en "lägenhet" förvirrar till saken ytterligare, eftersom lägenhet avser ett markområde på ett *oplanerat* område. Motsatsen till detta är alltså tomt, som avser ett markområde på ett *planerat* område. (Martinger 1998: 115-116)

2.2 Definition av bostadsaktiebolag

Bostadsaktiebolag är aktiebolag som på grund av sin bolagsform regleras av lagen om bostadsaktiebolag. Detta eftersom de uppfyller kriterierna om, att minst hälften av byggnaden som ägs av bostadsbolaget är ämnat för boende. Att inneha ak-

tier i ett bostadsbolag berättigar därför till besittning av en aktielägenhet eller en affärslägenhet. Bolagets och aktieägarens skyldigheter och rättigheter regleras i lagen om bostadsaktiebolag (BabL), samt genom bolagsordningen. Bostadsaktiebolaget är oftast ett höghus, men det kan också vara ett rad- eller parhus. (https://www.aktia.net/forstabostad/asunnon_ostajan_abc.html; BabL kap. 1 § 2)

2.3 Lag om bostadsköp 23.9.1994/843

Lagen om bostadsköp kom 23.9.1994 och blev förnyad år 2005. Lagen är till stor del tvingande och skapar ett rättsskydd för köparen/konsumenten. Lagens tillämpningsområde gäller:

- 1) Vid köp av bostadsaktier och andra sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet,
- 2) Vid köp gjorda efter 1.9.1995. Före det gällde köplagen.

Lagen tillämpas dock inte på följande situationer:

- 1) På fastighetsköp,
- 2) På köp gjorda före 1.9.1995,
- 3) På överlåtelse av en andel i ett sådant andelslag där man endast får rätt att ingå ett hyresavtal med andelslaget,
- 4) På köp av tidsandelsbostäder,
- 5) På köp av bostadsrätt.

(Bostadsköplagen kap. 1 § 1)

2.4 Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599

Lagen om bostadsaktiebolag blev förnyad 1.7.2010 och upphävde i sin helhet den gamla bostadsaktiebolagslagen från 1991. Lagen skall tillämpas på alla aktiebolag som är registrerade som bostadsaktiebolag enligt finsk lag. Bostadsaktiebolag är aktiebolag som enligt bolagsordningen har som syfte att besitta aktier, vilka ger aktieägare besittningsrätt till en bostad i bolagets utrymmen. (Bostadsaktiebolagslagen kap. 1 § 1-2)

2.5 Begrepp

Många av orden som finns i anslutning till bostadsköp och bostadsaktiebolagslag, kan upplevas gammalmodiga och svårförstådda. Därför finns här en kort förklaring av de ord som förekommer mest i lärdomsprovet.

Aktielägenhet = med aktielägenhet avses en sådan lägenhet och annan del av en byggnad som aktier medför rätt att besitta. (Bostadsaktiebolagslagen kap. 1 § 3)

Besitta = innebär att man med rätt eller orätt innehar något, som man har kontroll över. Exempelvis att man innehar aktier till en aktielägenhet, vilken i sin tur man har i besittning. Besittningen garanteras på olika sätt av rättsordningen, eftersom innehavaren har äganderätt eller nyttjanderätt till föremålet. (Martinger 1998: 28)

Köpekontrakt/Köpeavtal = är det dokument som visar villkoren för hur en bostadsaffär skall fullföljas. (Holstein 2001: 114)

Köpebrev/Köpehandling = är det dokument som man skriver under när bostadsaffären fullföljts enligt villkoren i köpekontraktet/köpeavtalet. Köpebrevet är beviset på att köpet är fullföljt. (Holstein 2001: 114)

Panträtt = är en säkerhetsrätt som används för att exempelvis trygga betalningen av ett lån. Om gäldenären ej har möjlighet att betala, kan borgenären sälja panten för att få sin fordran täckt. (Martinger 1998: 133)

Vederlag = är en ekonomisk ersättning för en prestation. (Martinger 1998: 184)

BabL. = används som förkortning av Bostadsaktiebolagslag

3 KÖP AV AKTIELÄGENHET

”En bostad är värd det som en köpare är villig att betala för den” - Christoffer Björkwall. (<http://www.boupplysningen.se/kopa-bostad-guiden/vardera-ett-prospekt/>)

Att köpa bostad är troligtvis en av de största och mest komplicerade affärerna som man gör i sitt liv. Därför är det av yttersta vikt, att man tar reda på så mycket som möjligt för att undvika att bli besviken. Bostadsaktiehandeln är som avtalstyp av stor betydelse både samhälleligt och ekonomiskt. De senaste åren har det gjorts kring 65 000 - 70 000 unika bostadsköp i hela landet - och närmare två miljoner finländare bor i sådana bostäder som omfattas av bostadsaktiebolag. Denna verksamhet är således av betydande del för ekonomin. Att ha kunskap om vad lagen säger om rättigheter och skyldigheter, samt att veta hur processen kring ett bostadsköp går till, ökar förutsättningen för att göra ett lyckat köp. Bostadsköplagen slår dessutom tydligt fast vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för köparen och säljaren. Detta gör processen både enklare och smidigare, när man vet vilka förpliktelser som uppstår i samband med bostadsköpet. (Keskitalo 2004: 11-12; Stenbacka 2010: 4)

3.1 Centrala rättigheter och skyldigheter för köparen

Att köpa en bostad är att ingå ett avtal med en annan part. Till detta avtal tillkommer förpliktelser för både köpare och säljare och ifall dessa bryts sker ett avtalsbrott. Därför stadgar lagen om bostadsköp vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för såväl köpare som säljare, för att avtalsparterna skall kunna ingå korrekta avtal, enligt lag, i förhållande till den viljeförklaring man avgett. Det som gäller som huvudregel vid bostadsköp, är att säljaren är skyldig att berätta allt som kan anses vara väsentligt för köpet, medan köparen också är förpliktigad att ta reda på det. (Bärlund m.fl. 2005: 178-181)

Med säljarens upplysningsplikt avses att denne är skyldig att berätta allt det väsentliga inför bostadsköpet, som kan tänkas påverka köpebeslutet på något sätt.

Till köparens plikt att ta reda på, hör att göra en sedvanlig granskning. Mera om detta i avsnitt 3.3 och 3.3.3. Ifall köparen skulle upptäcka fel i bostaden och vill ha någon slags kompensation för dessa, förutsätter lagen att köparen gjort en granskning av bostaden samt att denne anmäler felet inom en skälig tid efter att köparen upptäckt det. Eftersom vissa fel kanske inte kan upptäckas direkt, eller med blotta ögat, så har köparen en möjlighet att åberopa dessa inom två år efter köpet. Efter detta upphör dock säljarens ansvar för fel. (Bostadsköplagen kap. 6 § 14, 19)

HD: 85/878

Köparna av aktier som berättigade till besittningen av en bostadslägenhet hade nästan tre år efter köpet och att de fått lägenheten i sin besittning fått veta att lägenhetens areal var mindre än den avtalade, och mot säljarna framställt yrkande på prisnedsättning. Köparna ansågs ha förlorat sin rätt att åberopa arealfelet.

3.2 Fastighetsförmedlingsbyråns ansvar

De flesta bostadsköpen görs via fastighetsförmedlingarnas byråer. Dessa har ett stort ansvar och endast registrerade byråer får idka förmedling. Byråerna övervakas av regionförvaltningsverket som också godkänner registreringen av dem. Fastighetsförmedlaren skall utföra förmedlingsuppgiften professionellt och med omsorg. Förmedlaren bör beakta både köparen och säljarens intressen och är skyldig att ge all den information som förmedlingsrörelsen vet om, eller borde veta om, och som kan påverka ett köp om beslut. Denna information skall ges till både uppdragsgivaren och uppdragsgivarens motpart, dvs. till säljaren och köparen. Fastighetsförmedlaren är också skyldig att innan ingåendet av avtalet skaffa fram handlingar som bevisar att säljaren är ägare till aktierna, en redogörelse för en eventuell pantsättning av aktierna, samt en handling som visar att förmedlingsrörelsen har rätt att ta emot betalningar som är avsedda för säljaren av aktielägenheten. Om fastighetsförmedlaren orsakar skada för säljaren eller köparen, är denne tvungen att ersätta detta. Ett exempel på en skada är om bostaden t.ex. är satt i pant eller belastad med säljarens skulder. Förmedlaren ansvarar dock aldrig för

bostadens skick, utan enbart för att köparen skall få den information denne behöver för att kunna göra rätt beslut. Köparen kan således heller inte kräva ersättning på grund av bristfälligheter i bostaden, om inte fastighetsförmedlaren känt till eller borde ha känt till dessa. (Lag om fastighetsförmedling kap.1 § 7, 9, 10, 14)

HD: 2003/61

En person som hade sålt en aktielägenhet och en fastighetsförmedlingsrörelse ålades på grund av felaktig uppgift om lägenhetens storlek att solidariskt betala ersättning till köparen, säljaren i form av prisnedsättning och mäklaren i form av skadestånd. Det slutliga ersättningsansvaret mellan säljaren och mäklaren ansågs i sista hand ligga på förmedlingsrörelsen, som genom att försumma sin undersökningsplikt hade orsakat ersättningsskyldigheten. (Omröstn.) Se KKO:1983-II-92

3.3 Kontroll före köpet

I detta avsnitt behandlas de saker som anses höra till en sedvanlig granskning av bostad, samt vad en köpare bör tänka på innan köpslutet. Att köpa bostad i ett bostadsaktiebolag skiljer sig ifrån att köpa en fastighet. Dock gäller för båda att köparen måste granska köpeobjektet innan köpslutet. Men det finns också andra saker som man som köpare bör tänka över. Dessa gäller situationen kring hela köpet, såsom hur man skall finansiera sin bostad samt vilka förpliktelser som uppstår i samband med bostadsköpet. Utgångspunkten är att köparen skall kunna lita på att försäljaren eller förmedlaren ger alla upplysningar om bostaden som är väsentliga. Detta är de också enligt lagen förpliktigade att göra. (Holstein 2001: 7; <http://www.nordea.fi/Privatkunder/Boende/Råd+om+boende/Köparens+checklista/733384.html>)

3.3.1 Finansiering

De flesta tar ett lån för att kunna finansiera sin bostad. Lånet beviljas åt de som har sin kreditupplysning och betalningsförmåga i skick, samt om man kan konstatera att det blir pengar kvar efter låneamortering och ränteutgifter och efter att man kontrollerat att säkerheterna är i ordning. Att få ett lånelöfte från banken in-

nebär, att man blir lovad ett visst belopp, lånetid, ränta och amorteringssätt. Detta gör att man lättare vet i vilken prisklass man kan söka sin bostad. Lånelöftet är ej bindande, dvs. man behöver inte ta lånet från just den banken man fått sitt lånelöfte ifrån. Olika banker kan ha olika erbjudanden, därför är det alltid skäl att begära offert från flera för att kunna få bästa möjliga låneavtal. Bostaden man avser att köpa används vanligtvis som säkerhet för lånet. Detta innebär att vid köp av aktielägenhet pantsätts bostadsaktierna tills lånet är betalt. Banken ger inte lån på bostadens hela inköpspris ifall ingen annan säkerhet än själva bostaden framställs. Detta innebär att många även använder sig av borgensmän för att få lån till hela beloppet.

(<http://www.nordea.fi/Privatkunder/Boende/R%c3%a5d%2bom%2bboende/Tips%2bvid%2bk%c3%b6p%2bav%2bf%c3%b6rsta%2bbostad/1129852.html>:

<http://www.nordea.fi/Privatkunder/Boende/Råd+om+boende/Finansiering/733394.html>; Holstein 2001: 44)

3.3.2 Driftskostnader

Varje månad skall innehavaren av aktielägenheten betala driftskostnader. Till dessa hör bostadsvederlag, vatten-, el. och bilplatsavgift samt övriga utgifter beroende på bolaget. Dessutom tillkommer utgifter för låneamortering samt tillhörande ränteavgifter. Om man köper sin första bostad, har man dock rätt att dra av 30 % av ränteavgiften i beskattningen under 10 år. Amorteringen av ett bostadslån kan jämföras med att betala en vanlig månadshyra. Skillnaden är dock att ens egen egendom ökar vid varje amortering. Därför är ett bostadsköp en investering, som också kan ge avkastning i framtiden. Men trots att bostadsköpet är en investering bör man ändå ställa sig frågan om man har råd att bo i sin aktielägenhet? Sin egen betalningsförmåga kan man uppskatta genom att räkna ihop alla månatliga utgifter samt inkomster och tänka över hur mycket man vill ha kvar när månaden är slut. Till hjälp kan man använda sig av boendekostnadskalkyler som finns på internet och hos mäklare m.fl. (Kasso 2006: 55; <http://www.nordea.fi/Privatkunder/Boende/R%c3%a5d%2bom%2bboende/Tips%2bvid%2bk%c3%b6p%2bav%2bf%c3%b6rsta%2bbostad/1129852.html>)

3.3.3 Granskning

Inledningsvis i avsnitt 3.1 konstaterades köparens skyldighet att granska bostaden före köpet. I bostadsköplagens 6 kapitel 12 §, stadgas att köparen är skyldig att göra en sedvanlig granskning av objektet före köp. Till sedvanlig granskning hör bland annat att man kontrollerar väggar och golv i alla våtutrymmen samt skötseln av dem, kranar och annan utrustning som transporterar vatten, eventuella spår av fukt i tak och på väggar, defekter i väggar och konstruktioner, luftkvaliteten, drag i golvspringor, fönster och dörrar, alla hushållsmaskiners ålder och funktionsduglighet samt ytornas kvalitet och eventuella renoveringsbehov. Dessutom bör köpare av aktielägenheter också fästa uppmärksamhet vid följande saker; exakt yta och antal rum, säljpris och skuldfritt pris, bolagets skulddel av de aktier som säljs och möjlighet att betala tillbaka dessa, när bostaden blir ledig, begränsningar i användningen eller överlåtelsen, ifall bostadsvederlaget sänks på grund av att bolaget äger affärslägenheter som de hyr ut, eventuella obetalda vederlag och övriga avgifter, disponentintyg, fastställt bokslut, budget samt bolagsordning. Det kan även vara en idé att knacka på hos grannar för att få en syn på saker som också berör bostadsköpet. Detta är exempelvis närområdets för- och nackdelar, störande ljud i eller omkring fastigheten, eventuell konstatering av fukt och mögel i byggnaden eller ofta förekommande stopp i avlopp samt andra upplysningar som kan vara viktiga med tanke på helhetstrivselsn. (Kasso 2006: 54; Holstein 2001: 32)

Köparen är inte skyldig att utföra granskningar som kräver att denne skulle använda sig av tekniska instrument eller ha en kunskap om byggnadsteknik utöver det som anses vara sedvanlig kunskap. Ibland kan dock säljaren av någon orsak kräva detta. Det får han göra och köparen behöver således gå med på detta om denne är intresserad av att köpa bostaden. Om köparen däremot av någon anledning struntar i att helt granska bostaden före köpet, har denne inte möjlighet att senare åberopa fel, om köparen skulle hitta sådana. Därför är granskningen en central del för att kunna göra ett lyckat bostadsköp. (Bostadsköplagen kap. 6 § 12)

3.3.4 Offentlighet och prissättning

Vill man kontrollera att prissättningen på ens tilltänkta bostad är skälig, kan man göra detta med exempelvis tingsrätt, mäklare eller grannar, som kan upplysa om vad närliggande och motsvarande bostäder har kostat. Det enklaste sättet att kontrollera prissättningen är dock genom att besöka www.bostadspriser.fi. Eftersom alla försäljningspriser blev offentliga några år tillbaka, precis som fastighetspriser alltid varit offentliga, så tillhandahåller miljöministeriet denna kostnadsfria webbtjänst. (Holstein 2001: 44; www.bostadspriser.fi)

3.3.5 Bostadsaktiebolagets ekonomi och planeringar

Eftersom man köper en aktielägenhet i ett bostadsaktiebolag, kommer bolagets ekonomi också att påverka köparen mer eller mindre. Därför kan det vara bra att kontrollera att bolaget är välskött och att de har sin ekonomi i skick. Tidigare var bolagen inte skyldiga att göra upp planer på kommande renoveringar i huset, men i och med revideringen av bostadsaktiebolagslagen skall bolagen nu uppgöra 5-årsplaner i vilka framkommer alla omfattande renoveringar som kommer att ske. Dessa har köparen rätt att titta på och har på så sätt möjlighet att förbereda sig på extra utgifter. Dessutom har köparen rätt att före köpet begära senast fastställda disponentintyg, samt andra dokument för att kunna skapa sig en korrekt bild av bolaget. (Kasso 2006: 53)

3.4 Köpslutet

När köparen väl kommit så långt att denne hittat bostad, granskat den och kontrollerat alla förpliktelser som kommer att uppstå i samband med bostadsköpet, kan denne fullfölja sitt bostadsköp. Ett bindande avtal föds på så sätt att den ena parten, vanligtvis köparen, ger säljaren ett *anbud* som denne kan anta eller förkasta. Ifall säljaren antar anbudet så har ett bindande avtal uppstått. Om säljaren istället ger ett motanbud, som skiljer sig från det anbud som köparen gett, kallas detta *oren accept*. Detta skall betraktas som ett helt nytt anbud och köparen har i sin tur möjlighet att förkasta eller godkänna anbudet. Köparen eller säljaren har möjlighet att lägga en tidsgräns på anbudet dvs. att anbudet bara gäller för en viss tid.

Om inte anbudsmottagaren svarar inom den utsatta tiden, skall anbudet ej längre anses vara bindande för anbudsgivaren. (Kasso 2001: 69-70)

Trots att köparen och säljaren har hunnit diskutera avtalsvillkor och kommit överens om pris, är köpet inte ännu slutgiltigt före köpebrevet skrivits under. Köparen eller säljaren har således ännu en möjlighet att dra sig ur köpet ifall en omständighet som kräver det skulle uppstå. Mera om detta i kapitel 3.4.6. Detta leder dock till att den part som drar sig ur, ofta tvingas ersätta den andra parten på något sätt, ofta genom en på förhand avtalad summa. I detta skede av köpprocessen har köparen och säljaren ofta redan förhandlat om en handpenning eller standardersättning som säkerhet för anbudet. (Kasso 2001: 69-70)

3.4.1 Handpenning och standardersättning

Ifall köparen har gett ett köpeanbud på en bostad och vill säkra detta anbud, kan denne betala en *handpenning*, vars storlek avtalats om med säljaren. Handpenningen är ofta 10 % av bostadens pris, men detta kan variera. Ifall köparen istället beslutar sig att som säkerhet för sitt köpeanbud avtala om en ersättning ifall denne skulle dra sig ur, kallas detta för *standardersättning*. Standardersättningen får inte vara mera än 4 % av totala köpesumman. Ifall köpet sluts skall hela handpenningen räknas som en del av köpesumman. Ifall köpet inte sluts på grund av anbudsgivaren, har säljaren rätt att behålla handpenningen, eller få rätt till standardersättningen. Om det däremot är säljaren som inte godkänner anbudet, blir säljaren tvungen att utan dröjsmål betala tillbaka handpenningen. (Bostadsköplagen kap. 3 § 1, 3; Holstein 2001:85)

HD: 2009/49

I en bostadslägenhet som var till salu hade mellan anbudet och den överenskomna dag då köpet skulle ingås upptäckts en fuktskada. Anbudsgivaren hade dragit sig ur köpet. Eftersom det efter att anbudet gavs hade upptäckts en objektivt sett betydelsefull brist i lägenhetens skick, berodde det inte på anbudsgivaren att köpet inte hade kommit till stånd och säljaren hade inte rätt att behålla den handpenning som hade betalats.

3.4.2 Köpeavtal

Köpeavtalet, eller köpekontrakt som det också kallas, skall skrivas när man kommit överrens om priset på bostaden. I avtalet skall framkomma *all viktig fakta* som gäller bostadsköpet. I samband med att avtalet skrivs, lämnar köparen ofta en handpenning som säkerhet för sitt anbud. Det är väldigt noga att köpeavtalet görs ordentligt, och som köpare har man rätt att bekanta sig med villkoren i lugn och ro hemma, innan man skriver under köpebrevet. Enligt bostadsköplagens sjätte kapitel och tredje paragraf, skall alla anordningar som hör till den normala utrustningen i en bostad och som fanns i bostaden när den visades, höra till köpet. Detta kan parterna dock avtala lite annat om, om de så tycker. Det som däremot åtminstone måste framgå i köpeavtalet är enligt bostadsköplagen kap. 2 § 11 a följande:

- 1) det individualiserade föremålet för köpet,
- 2) säljaren och köparen,
- 3) köpesumman och det skuldfria priset, om det avviker från köpesumman, uppgifter om det konto som köpesumman skall betalas in på samt betalningsplan och betalningsvillkor,
- 4) tidpunkten för överlåtelse av besittningen,
- 5) köparens rätt att få upplysningar ur skyddsdokumentet samt uppgifter om den som förvarar skyddsdokumentet
- 6) art och belopp av säkerheterna som använts för bolaget och aktieköparna,
- 7) den tidpunkt vid vilken en säkerhet frigörs utan köparens samtycke och hur köparen skall göra om denne vill hindra att säkerheten frigörs,
- 8) köparens rätt att vid bolagsstämman välja revisor och observatör
- 9) säljarens skyldighet att ordna årsgranskning och en redogörelse för bestämmelserna om reklamation. (Bostadsköplagen kap. 2 § 11 a; Holstein 2001: 85)

3.4.3 Köpebrev

Köpebrevet, som med annat ord också kan kallas för köpehandling, är det dokument som bevisar att köpet är fullföljt enligt de villkor som blivit uppställda i köpeavtalet. Köpebrevet skall upprättas den dag som man avtalat om i köpekontraktet, vilket ofta är dagen för inflyttning. Då betalar man också resten av köpesum-

man, dvs. det som återstår av köpesumman efter att handpenningen är betald. Köpebrevet är en formbunden handling och skall göras skriftligt för att vara giltigt. I köpebrevet framkommer allt som framkom i köpeavtalet samt uppgifter om aktielägenheten, överlåtelseskatt, skattepåföljder och avgifter som tillkommer till köpet. Slutligen skall köpebrevet dateras och undertecknas av båda parterna. (Holstein 2001:90, 114, https://www.aktia.net/forstabostad/asunnon_ostajan_abc.html)

3.4.4 Överlåtelse av köpeobjekt

Enligt bostadsköplagens 6 kap. och § 4, skall säljaren vid avtalad tidpunkt överlåta bostaden i köparens besittning, samt aktiebrevet eller de dokument som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden. Dessa handlingar överläts till köparen samtidigt, som denne får bostaden i besittning, om inget annat avtalats. Säljaren kan dock vänta tills köparen har betalt köpesumman, innan denne överlåter bostaden till köparen. I § 5 framkommer att säljaren är skyldig att stå för alla de kostnader som gäller för besittningen av bostaden, fram tills att överlåtelsen är genomförd. När köparen har besittningsrätt till bostaden står denne för kostnaderna. Detta ifall parterna inte skulle avtala om något annat. (Bostadsköplagen kap. 6 § 4-5)

3.4.5 Betalning av köpesumma

I § 22, slås fast att köparen skall betala köpesumman samtidigt som han får bostaden och handlingarna i besittning. Som redan tidigare nämnts skall köparen ha fått en skälig möjlighet att granska bostaden och aktiebrevet eller andra handlingar som bevisar äganderätten till bostaden, såvida inget annat avtalats. Ifall köparen dröjer med betalningen av köpesumman, framkommer det av § 23 att säljaren kan begära dröjsmålsränta enligt räntelagen. Ifall köparens dröjsmål leder till ett väsentligt avtalsbrott har säljaren rätt att enligt § 24, häva köpet, förutsatt att handlingar som bekräftar äganderätten ej ännu har överlämnats till köparen. Slutligen så har säljaren också möjlighet att få skadestånd, om köparen orsakar säljaren skada på grund av att denne dröjer med betalningen. Ifall köparen kan visa att dröjsmålet berott på väsentligt skäl som inte berodde på köparen, så är han inte skadeståndsskyldig. (Bostadsköplagen kap. 6 § 22-24)

3.4.6 Beskattning

Beskattning är en direkt följd av bostadsköpet, varvid den centrala skatten som gäller för köparen är *överlåtelseskatten*. Överlåtelseskatten är en skatt på överföringen av äganderätten och motsvarar 1,6 % av köpesumman. Om köparen är mellan 18-39 år och är köpare av sin första bostad är denne dock befriad ifrån detta. Om köparen däremot köper bostad tillsammans med exempelvis sin make/maka och bara en av dem skulle vara befriade från överlåtelseskatten, dvs. en av köparna uppfyller ålderskraven samt att de köper sin första bostad, så är bara *hälften* av överlåtelsepriset skattefritt. Även bostäder som man erhållit i arv eller gåva, gör att man förlorar skattefriheten som annars skulle gälla för första bostad. (<http://www.skatt.fi/nc/doc/download.asp?id=220;53459>)

3.4.7 Fel i bostaden

Ibland upptäcker köparen ett fel i sin bostad efter köpslutet. Trots sedvanlig granskning och säljarens informationsplikt, kan det hända att något ibland förblir oupptäckt. I Bostadsköplagen finns dock tydliga linjedragningar för när en bostad är belastad med fel. Ett *fel* är enligt lagen; ifall bostaden inte överrensstämmer med vad som anses avtalats, ifall bostaden inte överrensstämmer med de uppgifter som säljaren har uppgett och dessa kan ha inverkat på köpet, ifall säljaren har underlåtit att upplysa köparen om omständigheter som kan tänkas ha inverkat på köpet eller om bostadens utrustning skick och egenskaper är avsevärt sämre än vad köparen hade anledning att förutsätta med hänsyn till bostadens pris och ålder, samt förhållanden i övrigt. Det finns också två andra typer av fel, som går utöver den allmänna beskrivningen av fel i bostad. Dessa är *ekonomiskt fel* och *rättsligt fel*. (Bostadsköplagen kap. 6 § 11)

Ett *ekonomiskt fel* inträffar om säljaren före köpslutet gett oriktiga eller vilseledande uppgifter om de ekonomiska förpliktelserna eller ansvaret som tillkommer vid användningen av bostaden, exempelvis gällande vederlag och bolagets ekonomiska läge m.m. och detta kan tänkas ha inverkat på köpet. Ekonomiskt fel gäller också om säljaren före köpslutet försummat att upplysa köparen om en omständighet som säljaren antas ha känt till och som köparen borde ha fått upp-

lysning om, under förutsättning att det kan ha inverkat på köpet. Om de ekonomiska förpliktelserna eller ansvaret som medföljer användningen av bostaden på grund av ett oförutsett fel eller brist är väsentligt större än vad köparen hade kunnat räkna med är detta också ett ekonomiskt fel. (Bostadsköplagen kap. 6 § 20)

Ett *rättsligt* fel uppstår när köpeobjektet ägs eller panträtten innehas av en tredje man och detta inte framkommit i avtalet. Köparen har rätt att häva köpet vid väsentligt fel, eller kräva motsvarande prisavdrag om säljaren inte utan dröjsmål ser till att tredje mans rätt upphör. Köparen har även rätt till skadestånd om ett rättsligt fel förelåg köpslutet, om köparen inte kände till och inte heller borde ha känt till felet. Säljaren är inte skadeståndsskyldig om denne kan bevisa att felet eller skadan inte beror på säljarens förfarande. (Bostadsköplagen kap. 6 § 21)

Beroende på felets art, finns olika följder för om man upptäcker fel i bostad. *Reklamation* innebär att köparen anmäler felet och grunderna för det till säljaren inom skälig tid efter att köparen upptäckte det eller borde ha upptäckt det. Reklamationen är en förutsättning, för att få återbeta fel och köparen har två år på sig att reklamera fel i bostaden, efter att köparen fått bostaden i besittning. (Bostadsköplagen kap. 6 § 14)

Köparen har också *rätt att hålla inne betalningen*, vilket innebär att köparen kan hålla inne den del av köpesumman som är obetald, ifall det i bostaden kan konstateras fel. Det är dock inte tillåtet att hålla inne ett klart större belopp än vad köparen hade kunnat kräva för att åtgärda felet. (Bostadsköplagen kap. 6 § 15)

Prisavdrag är möjligt till en summa som motsvarar felet och annars också är skäligt i förhållande till felet. Ifall felet är väsentligt och medför olägenheter för köparen och någon annan påföljd inte anses vara tillräcklig, så har köparen möjlighet häva köpet. (Bostadsköplagen kap. 6 § 16)

HD: 2008/1

I en ekonomiplan som en stiftande delägare i ett bostadsaktiebolag hade gjort upp hade underhållsvederlaget och vattenavgiften beräknats uppennbart lägre än vad som var att förutse när planen gjordes upp. De som köp

te aktier i bostadsaktiebolaget hade således getts vilseledande uppgift om de ekonomiska förpliktelser som sammanhänge med innehavet och användningen av en bostad. Eftersom den information som hade getts kunde antas ha inverkat på köpen, hade köparna rätt att få prisnedsättning på grund av det ekonomiska felet.

Bostadsköp i korthet:

- Bostadsköpet regleras av bostadsköplagen
- Köparen har både rättigheter och skyldigheter: bland annat rätt att få veta allt som kan anses vara väsentligt och påverka köpbeslutet
- Köpeobjektet skall noga granskas före köp
- När köparen bestämt sig skrivs ett köpebrev
- Köpeobjektet överläts och köparen är rättmätig ägare när den fullgjort sina förpliktelser

4 BOSTADSAKTIEBOLAG

I Finland ägs fastigheter i allmänhet genom olika fastighetsbolag. Den vanligaste formen av ett sådant bolag är ett bostadsaktiebolag. Bostadsaktiebolagen är aktiebolag, vars verksamhetsområde och målsättning är att äga och besitta byggnader. I praktiken kan bostadsaktiebolagen omfatta ett helt höghus med många olika aktielägenheter, eller så omfattar bolaget ett radhus, parhus eller egnahemshus. För att få kallas ett bostadsaktiebolag, krävs dessutom att mer än hälften av utrymmena i byggnaden är ämnade för boende. (Sillanpää & Vahtera 2010: 13)

Ett bostadsaktiebolag är i själva verket ett finskt fenomen, eftersom exakt motsvarande typ av bolag inte finns någon annanstans. I övriga Europa är ägande av bostäder ofta organiserat på ett mycket mera komplicerat sätt. Äganderätten är individuell och baserar sig på att man inskrivs i ett fastighetsregister. Detta gör att man inte på samma sätt har organiserade och gemensamma underhållsinsatser som finländare i bostadsaktiebolag kan dra nytta av. Förutom att förvaltningen och underhållet sköts smidigare i finska bostadsaktiebolag, är det också lättare att överlåta aktielägenheter samt använda aktielägenheterna som säkerhet för en fordran. Detta har lett till att Finland har en mycket hög procent av invånare som äger sina bostäder själva. (Kasso 2006: 27)

I början av år 2010 fanns 81 015 bostadsaktiebolag i Finland och över hälften av Finlands befolkning bor i sådana bostäder som omfattas av bostadsaktiebolag. Anledningen genom att de själva äger aktier som berättigar till besittning av utrymmena, eller genom att de bor på hyra i någon annan aktieägares bostad. (Sillanpää & Vahtera 2010: 13)

4.1 Bolagens verksamhet

Trots att bolaget är ett aktiebolag, utövar de ingen affärsverksamhet och har ej heller som mål att generera vinst. Huvudsyftet är att erbjuda aktieinnehavarna ett välskött och organiserat bolag med bra boendemöjligheter. Därav är det av yttersta vikt att bolagen har en bra balans mellan utgifter och inkomster. Inkomsterna består av att aktieägarna betalar bostadsvederlag. Vederlaget är inte en ersättning

för användning av utrymmen, trots att det betalas en gång i månaden och i viss mån är kopplad till aktielägenhetens storlek, utan en lagstadgad tillhörande betalning för bolagets gemensamma utgifter. Vissa bolag har i sin byggnad affärslokaler som de hyr ut. För dessa affärslokaler betalas hyra och detta kan göra att aktieägarna har ett lägre bostadsvederlag än det genomsnittliga. I dessa aktiebolag är det populärt att både bo i själv, samt att ha som investeringsobjekt. (Kasso 2006, 28-29)

Bolagets viktigaste dokument är *bolagsordningen*. I denna skall framkomma bolagets firma, den kommun i Finland som är bolagets hemort, var de byggnader och fastigheter som bolaget besitter är belägna och grunden för besittningen, varje aktielägenhets placering samt information om denna, vilka aktier som ger besittningsrätt till vilka aktielägenheter, vilka andra utrymmen och lokaler som bolaget har i besittning samt enligt vilka grunder bolagsvederlaget uträknas. (BabL kap. 1 § 13)

Bolaget är bokföringsskyldigt och detta innebär att bolaget efter räkenskapsperiodens slut måste uppföra bokslut, resultaträkning, samt verksamhetsberättelse. Trots dessa viktiga dokument, är *disponentintyget* den viktigaste informationskällan om bolaget. I disponentintyget framkommer bland annat bolagets ekonomiska ställning, uppgifter om bolagets byggnader, ägarförhållanden, uppgifter om aktielägenheterna, aktieägare m.m. (Kasso 2006: 28, 35)

4.2 Bostadsaktiebolagets lagstadgade organ

Bolaget har lagstadgade organ för att kunna sköta förvaltningen. Dessa är bolagsstämman, styrelsen, disponenten samt revisorn/verksamhetsgranskaren. Om dessa stadgas i bostadsaktiebolagslagens sjätte, sjunde och nionde kapitel.

4.2.1 Bolagsstämma

"Aktieägarna utövar sin beslutanderätt på bolagsstämman." BabL kap. 6 § 1

De viktigaste besluten gällande bolaget, tas i bolagsstämman som aktieägarna själv sammankallar till. I bolagsstämman beslutar man om ärenden som enligt lagen ankommer på den. Bolagsstämman skall hållas inom 6 månader efter räk-

skapsperiodens utgång och man skall lägga fram följande; bokslut, verksamhetsberättelse, revisionsberättelse, skriftlig redogörelse över behov av underhåll för de kommande fem åren, samt vilka underhåll som utförts under det gångna året. Varje aktieägare har rätt att delta i bolagsstämman. För att ett beslut skall gå igenom krävs majoritet av rösterna, vilket innebär minst hälften. I vissa frågor, t.ex. gällande ändring av bolagsordningen, krävs två tredjedelar av rösterna för att räknas som majoritet. Varje aktie medför en röst, men en aktieägare kan ej inneha ett röstetal som uppgår till mer än en femtedel av det sammanräknade röstetalet. Kallelsen till bolagsstämman skall utfärdas tidigast två månader och senast två veckor på förhand. (Kasso 2006: 28; BabL kap. 6 § 1-3, 7, 13, 20, 26)

4.2.2 Styrelse

”Bolaget ska ha en styrelse. Det kan även ha en disponent, om så bestäms i bolagsordningen eller bolagsstämman beslutar det.” BabL kap. 7 § 1

Styrelsen i bolaget sköter förvaltningen och ansvarar således för att verksamheten skall vara ändamålsenligt organiserad. Styrelsen är också ansvarig för att bokföringen och medelsförvaltningen sköts på bästa tänkbara sätt. Styrelsen är beslutförmär när åtminstone hälften av ledamöterna är på plats och som princip gäller att majoritetens beslut också är styrelsens. Styrelsens ordförande ansvarar för sammankallningen av styrelsemedlemmarna och av mötena skall uppföras protokoll. Till styrelsen skall väljas minst tre och högst fem medlemmar och bolagsstämman utser dessa. (BabL kap. 7 § 2-3, 5-6, 8-9)

4.2.3 Disponent

”Bolaget ”...” kan även ha en disponent.” BabL kap. 7 § 1

Bostadsaktiebolagets löpande förvaltning sker vanligtvis av disponenter. Disponenten sköter den dagliga ombesörjningen av bolagets fastigheter och byggnader enligt styrelsens anvisningar och föreskrifter. Disponenten är också tillsammans med styrelsen ansvarig för att bokföringen är lagenlig och att medelsförvaltningen sker på ett betryggande sätt. Disponenten ger även styrelsen information för att de skall kunna fatta korrekta beslut gällande bolaget. Disponenten väljs av styrelsen

och har rätt att delta i bolagsstämman om inget annat föreskrivs i bolagsordningen. Disponenten utfärdar också disponentintyget som är av stor betydelse vid bostadsköp. (BabL kap. 7 § 17, 18, 20)

HD: 2010/17

Av ett disponentintyg framgick inte att en del av lägenhetsytan som uppgavs vara kontrollmätt omfattade utrymmen som hade byggts utan bygglov. Den som hade köpt de aktier som berättigade till innehav av lägenheten ansågs oberoende av bestämmelserna i lagen om bostadsköp ha rätt att med stöd av lagen om bostadsaktiebolag kräva skadestånd av den representant för bostadsaktiebolaget som hade utfärdat disponentintyget.

4.2.4 Revisor och verksamhetsgranskare

"Ett bostadsaktiebolag ska ha en revisor som bolagsstämman valt.." BabL kap. 9 § 5

Bolagets revisorer väljs av bolagsstämman och dennes mandatperiod sträcker sig till utgången av räkenskapsperioden, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. Ett bostadsaktiebolag är skyldigt att utse en revisor om antalet aktielägenheter uppgår till åtminstone 30 stycken, eller om en aktieägare som innehar minst en tiondel av aktierna yrkar på det. (BabL kap. 9 § 2, 4-5)

"Ett bolag ska ha en verksamhetsgranskare som bolagsstämman valt.." BabL kap. 9 § 6

Om bolaget inte utsett någon revisor, skall det utse en verksamhetsgranskare för att granska bolagets ekonomi och förvaltning. Valet förrättas av bolagsstämman och skall alltid väljas om inte någon revisor utsetts eller om en aktieinnehavare med minst en tiondel av aktierna yrkar på detta. Verksamhetsgranskaren skall avge en verksamhetsgranskningsberättelse, som mycket omfattat berättar om bolagets ekonomiska ställning m.m. (BabL kap. 9 § 6)

4.3 Aktieägaren i bolaget

”Alla aktier medför lika rätt i bolaget, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. Bolagsstämman, styrelsen eller disponenten får inte fatta beslut eller företa någon annan åtgärd som är ägnad att ge en aktieägare eller någon annan en otillbörlig fördel till nackdel för bolaget eller någon annan aktieägare.” (BabL kap. 1 § 10)

Att köpa bostad i ett bostadsaktiebolag, innebär att man köper aktier som ger aktieinnehavaren besittningsrätt till bostaden. Detta innebär att aktieägaren äger bostaden genom ett så kallat indirekt ägande. Med det indirekta ägandet avses att aktieägaren äger sin aktielägenhet, som i sin tur är belägen på en fastighet (marken och byggnaden) som ägs av bostadsaktiebolaget. Dock består bostadsaktiebolaget av aktieandelar, så en aktieägare äger också själva bolaget, dvs. en del av huset och marken. Aktieägaren har en skyldighet att som delägare i bolaget sköta en del av underhållet av byggnaderna och lägenheterna. (Kasso 2006: 27)

När man ämnar köpa en aktielägenhet är det av lika stor vikt att bekanta sig med husbolagets ekonomi, som att inspektera lägenheten och dess skick. Detta gör man enklast genom att begära ett disponentintyg samt att utföra en granskning av bostaden innan man köper. Det är viktigt att minnas att man som ny aktieägare i bolaget t.ex. ansvarar för den tidigare aktieägarens obetalda vederlag i en tidsperiod upp till 6 månader. Bland annat detta faktum gör att det är mycket viktigt att kontrollera disponentintyget före köp. Innan aktieägaren godkänns som ny köpare av aktierna, skall detta först meddelas till de övriga aktieägarna i bolaget. Dessa har förköpsrätt av aktieandelar i bolaget och kan därför motsätta sig en ny aktieägares tilltänkta köp. Vanligtvis förflyter detta utan komplikationer och köparen kan fullgöra sitt köp. Äganderätten av aktielägenheten övergår dock teoretiskt först när aktieinnehavaren upptagits i *aktiebrevet*. Aktiebrevet är beviset på aktierättigheterna. Den nya aktieinnehavaren antecknas därefter i aktieförteckningen. (<http://www.kuluttajavirasto.fi/sv-FI/boende/att-kopa/>; Kasso 2006: 28; BabL kap. 1 § 6)

Aktieägaren får använda sig av de utrymmen som aktierättigheterna utsträcker sig till. Detta innebär att aktieägaren även har en skyldighet att sköta om sina utrymmen på bästa sätt. Aktieägarens underhållsansvar och renoveringsarbeten är förenat med vissa restriktioner. Mer om detta i kap. 5.2. Utöver detta har aktieägaren möjlighet att fritt överlåta sin bostad. Dock kan det i bolagsordningen finnas vissa förbehåll mot detta. (Kasso 2006: 31-32)

Bolagsvederlaget är aktieägaren skyldig att betala. Vederlaget är till för att täcka bolagets utgifter och dess uppbärningsgrunder är fastställda i bolagsordningen. Vederlaget kan användas till att förvärva nya fastigheter, för underhåll, för renoveringar, för anskaffningar av gemensamma nyttigheter eller för andra förpliktelser. (BabL kap. 3 § 1-2)

Att äga bostad i ett bostadsbolag är ofta förenat med ett tryggt och välorganiserat boende. Boendeformen är mycket populär bland finländare bland annat eftersom lagstiftningen har gjorts tydlig och vårt rättssystem är välorganiserat. Givetvis finns gånger då bostadsköp inte förflutit obehindrat, men genom att sätta sig in i vilka förpliktelser som uppstår kan aktieägaren i alla fall veta att denne har gjort sitt för att kunna göra ett bra bostadsköp. (Keskitalo 2004: 11-12)

Bostadsaktiebolag i korthet:

- Bostadsaktiebolagen är aktiebolag som omfattas av bostadsaktiebolagslagen
- Aktierna ger besittningsrätt till aktielägenheter
- Vederlag uppbärs för att sörja för bolagets förpliktelser
- Bolaget har lagstadgade organ: styrelse, disponent, bolagsstämma och revisor
- Bolagets viktigaste dokument är bolagsordningen

5 REVIDERINGEN AV BOSTADSAKTIEBOLAGSLAGEN

Den nya bostadsaktiebolagslagen trädde i kraft 1.7.2010. Lagen föregicks av ett omfattande förberedelsearbete som sträckte sig över nästan 5 år. Den nya lagen upphäver i sin helhet den gamla bostadsaktiebolagslagen som funnits sedan 1991 och är betydligt mera omfattande. Det främsta målet med revideringen, var att få till stånd en lag som skulle innehålla allt det centrala som gäller för bostadsaktiebolag. Tidigare fanns en del av bostadsaktiebolagens ansvar också i aktiebolagslagen. Detta gjorde att man var tvungen att i vissa fall kontrollera två lagar, för att avgöra i vissa sakfrågor. Dessutom ville man även förtydliga, hur bolagens förvaltning skulle skötas samt klargöra aktieägarens ställning. (<http://www.om.fi/sv/1236880954945>)

Den nya lagen införde givetvis mera principer och skyldigheter. Bland dessa kan nämnas bolagsstämmans plikt att årligen redogöra för utförda samt kommande underhållsplaneringar, uppgörande av förteckningar över vilka underhållsarbeten som blivit gjorda i aktielägenheterna, införande av verksamhetsgranskning samt ändringar i bolagsstämmans förfarande. Även anmälningsplikten i fråga om underhållsarbete samt ansvarsfördelningen mellan bolaget och aktieägaren, har inneburit stora omställningar för såväl bostadsaktiebolag samt aktieägare. (Sillanpää & Vahtera 2010: 9; Kuhanen m.fl. 2010: 7-8; Bostadsaktiebolagslagen)

5.1 Aktier och bolagsvederlag

Den nya lagen behåller i huvuddrag de gamla bestämmelserna vad gäller aktierna i bostadsbolaget. Aktier ger besittningsrätt till utrymmen i bostadsbolaget och får överföras utan begränsningar genom köp, byte, gåva, arv, avvittring eller testamente. (BabL kap. 1 § 8) Dock har bolaget rätt att begränsa överföranderätten genom en så kallad inlösensklausul i bolagsordningen. I den nya lagen (BabL kap. 2 § 5) slogs däremot fast att själva anledningen till inlösningen måste framkomma, för att den skall få tas med.

Utöver detta skall bolaget ha en officiell förteckning över aktieinnehavare och deras andel. De aktieinnehavare som finns i förteckningen har rätt att påverka oli-

ka saker gällande bolaget genom röstning på bolagsstämman. Alla aktier medför lika rätt i bolaget och besluten fattas genom enkel majoritet om inget annat bestäms i bolagsordningen. (BabL kap. 1 § 10) Det som är nytt gällande aktieförteckningen är att bolaget blir skyldigt att lagra information om de tidigare aktieinnehavare så långt som 10 år tillbaka i tiden. (Kuhanen m.fl. 2010: 11; Sillanpää & Vahtera 2010: 38)

Grunderna för bolagsvederlaget är i princip samma som de var i den gamla lagen. För att täcka de utgifter som bolaget har är aktieägaren skyldig att betala bolagsvederlag. Vederlaget uppbärs på de grunder som blivit bestämda i bolagsordningen. Till den nya lagen har antagits en klausul om att det i bolagsordningen finns en möjlighet att man kan besluta att vattenanvändningen skall mätas skilt för varje aktielägenhet. Detta leder således till att vattendelen av vederlaget kan variera aktielägenheterna emellan. Detta på grund av både ekonomiska och miljövänliga skäl. Som annan ny klausul har även antagits att övriga ersättningar för exempelvis användning av bastu, kan vara en del av vederlaget. Detta kunde i sin tur i förlängningen leda till att aktieägare som inte betalar denna del (eller hela vederlaget) kunde mista sin besittningsrätt till aktielägenheten. Detta kräver givetvis att det föregås av skriftliga varningar samt behandling av problemet på bolagsstämman. En aktieägare kan ej fräntas besittningsrätten om denne efter varningen uppfyller sina betalningsskyldigheter. (Kuhanen m.fl. 2010: 12-13; Sillanpää & Vahtera 2010: 55-56)

En annat nytt tillskott till lagen är att betalningen av bolagsvederlaget påbörjas den dag då aktien är registrerad, om inget annat föreskrivs i bolagsordningen. Detta innebär att samma dag som äganderätten övergår, ansvarar nya ägaren för betalningen. Den nya ägaren ansvarar också för de betalningar som den gamle ägaren försummat. Dessa upp till ett totalt antal om max. 6 stycken, dvs. för en period på sex månader. Dock har köparen rätt att ta med försummelsen av betalningen som en orsak, för att reducera köpepriset med motsvarande summa. Köparen kan kontrollera vilka vederlag som blivit obetalda genom att begära det senaste disponentintyget. (Kuhanen m.fl. 2010: 13-14)

5.2 Underhåll- och ändringsarbete

HD: 2003/80

I ett bostadsaktiebolags byggnad hade det uppstått fuktskador på grund av ett felaktigt byggnadssätt. Till följd av reparationsarbetena måste man i en av lägenheterna förnya en golvbeläggning jämte uppvärmningssystem, som installerats på aktieägares bekostnad och som var av dyrare standard än i de övriga lägenheterna. Kostnaderna för att återställa ifrågavarande golvbeläggning och uppvärmningssystem var högre än om istandsättandet gjorts till samma standard som i de övriga lägenheterna. Fråga om bolaget eller aktieägaren skulle svara för tilläggskostnaderna. Högsta domstolen ansåg att bolaget ej var skyldigt att ansvara för kostnaderna.

Ansvarsfördelningen för underhåll- och ändringsarbete har i den nya lagen fått en klarare indelning. Aktieägaren ansvarar för ytrenoveringar och underhåll, medan bolaget sköter underhållet av byggnaden samt alla rör och ledningar. Till bolagets ansvar hör även värme, el, dataöverföring, gas, vatten, avlopp, ventilationssystem och andra liknande grundläggande system. Alla konstruktioner, isoleringar och grundläggande system som bolaget genomfört, eller påtagit sig ansvaret för, skall vara på bolagets ansvar. Till detta hör också arbete som aktieägaren utfört och bolaget godkänt. Aktieägaren är i sin tur skyldig att underhålla sin aktielägenhet invändigt. Om aktieägaren inte sköter underhållsarbetet av de utrymmen denne besitter, har bolaget rätt att på aktieägarens bekostnad utföra underhållsarbete. Aktieägaren får också på bolagets bekostnad utföra brådskande underhållsarbete för att undvika att värre skador uppstår. Aktieägaren ansvarar inte för sedvanligt slitage. (BabL kap. 4 § 3, 4, 5)

Den stora omställningen för aktieägare gäller underhålls-, eller ändringsarbete i de utrymmen som ägarna förvaltar. Enligt bostadsaktiebolagslagen kap. 4 § 7 samt kap. 5 § 2 är aktieägaren numera skyldig att anmäla nästan alla underhålls-, och ändringsarbeten till bolaget. Till anmälan skall bifogas planer, ritningar och arbetsbeskrivningar. Anmälan skall göras minst en månad på förhand före man tänkt inleda sitt arbete och gäller alla projekt som på ett väsentligt sätt påverkar an-

vändningen av en aktielägenhet, eller medför omständigheter som påverkar en annan aktieägars aktielägenhet. Utanför anmälningsplikten blir i praktiken endast målning, tapetsering och inredning av lägenheten. När anmälan tillkommit bolaget, har det rätt att utse en övervakare för arbetet på aktieägens bekostnad. Bolaget har även rätt att på motiverade grunder förbjuda arbetet eller ställa villkor för det. På samma sätt gäller det ifall bolaget vill göra underhålls- eller ändringsarbeten i en aktieägars aktielägenhet. Då är även bolaget skyldigt att anmäla om detta på förhand. Meningen med den omfattande anmälningsplikten och övervakning av underhålls- och ändringsarbete, är att man vill eftersträva god byggnadssed och på så sätt förhindra uppkomsten av förödande skador. (Kuhanen 2010: 20-25)

5.3 Förvaltning

Bestämmelserna gällande bolagsstämman är i huvudsak de samma som tidigare. Aktieägarna använder sig av sin beslutanderätt på bolagsstämman, om inget annat föreskrivs i bolagsordningen. Vanligtvis fattas besluten genom röstning, varpå enkel majoritet krävs för att besluten skall gå igenom. Det nya i BabL är att beslut även kan fattas utanför stämman, ifall alla aktieägare är eniga om detta. Av dessa beslut uppgörs dock protokoll, så man kan kontrollera sitt beslut i efterhand vid behov. Detta används främst i små bolag med få ägare. Nytt är även det att aktieägare som inte har möjlighet att delta i bolagsstämman, skall kunna göra detta med hjälp av tekniska arrangemang. Detta för att alla aktieägare skall ges möjlighet att delta i bolagsstämman. En aktieägare kan också anlita ett ombud för att föra fram sin sak, om denne själv inte har möjlighet att delta. Ombudet skall då uppvisa en daterad fullmakt, eller på något annat tillförlitligt sätt uppvisa att denne har rätt att företräda aktieägaren. Nya lagen fastslår också att de ansvariga för förvaltningen, disponenter samt hyresgäster också har rätt att delta i bolagsstämman. (Sillanpää & Vahtera 2010: 100-101; Kuhanen m.fl. 2010: 26, 28; BabL kap. 6 § 1, 2)

I fråga om jävsgrunder har det i nya lagen tillkommit två grunder för jäv. En aktieägare har inte möjlighet att rösta i ett ärende som gäller en sådan renovering eller annat än nödvändigt underhåll av aktieägens bostad, som avviker från renovering eller underhåll av de bostäder som ägs av andra aktieägare. Rent konkret

innebär detta att en aktieägare inte har möjlighet att rösta om och således påverka, dennes ansökan om underhålls-, renoveringsarbete ifall den skall godkännas och under vilka förbehåll. En aktieägare har ej heller möjlighet att rösta i sådana ärenden som gäller tagande av aktieägarens bostad i besittning. Jävsgrunderna kan åtföljas av vissa undantag, som kan komma i kraft i t.ex. små bolag, där alla aktieägare sköter förvaltningen och således kan vara jäviga. I dessa fall får aktieägare i alla fall rösta. (BabL kap. 6 § 15; Sillanpää & Vahtera 2010: 124-125; Kuhanen m.fl. 2010: 34)

De protokoll som uppgörs i samband med bolagsstämman är även i den nya lagen icke-offentliga. Den nya lagen har dock medtagit en sådan klausul att aktieägaren har möjlighet att få information om sådana beslut som gäller dennes ägande i bolaget, eller skyldighet gällande relationen med bolaget eller annan aktieägare. Denna information skall ges skriftligt på begäran. För förvaltningsuppgifter skall enligt nya lagen väljas mellan 3-5 medlemmar. Dessa medlemmars mandatperiod skall gälla tills nästa bolagsstämma, men nytt är att man i bolagsordningen kan bestämma att mandatperioden sträcker sig för en längre tid. (Kuhanen m.fl. 2010: 34-35; BabL kap. 6 § 23, kap. 7 § 6, 11)

Den stora förändringen gällande val av disponenter är att bolagen numera har rätt att använda utomstående registrerade aktiebolag för skötsel av disponentuppgifter. Arbetsuppgifterna för disponenten motsvarar de arbetsuppgifter som fanns i gamla lagen. Nytt är att disponenten har rätt att delta i möten gällande förvaltningen, utan att denne behöver vara styrelseledamot. (Kuhanen m.fl. 2010: 38)

Gällande revisionen och verksamhetsgranskningen har det skett märkbara ändringar i nya lagen. Revisorn väljs av bolagsstämman för en mandatperiod. En revisor måste väljas om antal lägenheter i byggnaden uppgår till åtminstone 30 stycken, eller om en aktieägare som innehar åtminstone en tiondel av aktierna yrkar på detta. Ett bolag med aktielägenheter under 30 stycken är således inte skyldiga att ha revision om de inte vill. För utförandet av revision är numera endast CGR/GRM-revisorer godkända. Ifall de mindre bostadsaktiebolagen inte väljer att ha någon revisor skall de utse en verksamhetsgranskare. Detta tryggar aktieägares intressen i små bolag. Verksamhetsgranskaren kan därmed sägas ersätta

lekmanarevisorn. Detta krav gäller från 1.7.2010 och blir således först aktuellt på bolagsstämmor våren 2011. (BabL kap. 9 § 2, 4-6; <http://www.aff.aland.fi/bostadsbolag.htm>)

Verksamhetsgranskarens uppgift är att granska bolagets ekonomi och förvaltning. Utgångspunkten är att granskningen är viktig och därför har man i nya lagen tagit beslut om att detta behöver ske. Enligt nya lagen skall också en ersättare till granskaren väljas, för att det så långt som möjligt skall kunna utföras en fullvärdig granskning av bolaget. Verksamhetsgranskaren skall vara oberoende och ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap som krävs för att kunna utföra sin uppgift. Verksamhetsgranskaren är även skyldig att avge verksamhetsgranskningsberättelse och berättigad att få arvode för sin insats. (Kuhanen m.fl. 2010: 39-44; BabL kap. 9 § 8, 10-11)

5.4 Bolagsbildning och ändring av bolagsstrukturen

Bestämmelser om grundandet av ett bostadsaktiebolag skedde tidigare med bestämmelser som fanns i aktiebolagslagen. Dessa bestämmelser finns numera i bostadsaktiebolagslagen. Bestämmelserna som finns gällande grundandet av ett bolag, grundar sig på att alla bolagets aktieägare skall vara medvetna om när bolaget grundas. Tidigare skedde detta enligt lagen successivt, men eftersom det i praktiken aldrig fungerade så, beslöt man att alla de enskilda processer som skall utföras när ett bolag grundas, skall göras på samma gång. Försättningsvis uppstår bolaget genom registrering. Enligt den nya lagen krävs dock att bolaget anmäls för registrering inom tre månader efter att avtalet om bolagsbildning undertecknats. Enligt nya lagen har aktieägaren också rätt att avge optionsrättigheter. I praktiken har detta samma betydelse som nya aktier har. Optionsrätten har inte någon betydelse för aktierna, utan ger bara aktieinnehavaren rätt att få aktier eller andra rättigheter i förhand på bestämda villkor. Med optionsrätten kan man till exempel avtala om hur oanvänd byggnadsrätt skall delas upp mellan aktieägarna. Optionsrätten kan enbart användas om aktieägaren har betalt den fastställda ersättningen för att få optionsrätt, samt när aktieägaren själv vill använda sig av rätten. (Kuhanen m.fl. 2010: 53-57)

I den gamla lagen fanns inga bestämmelser om hur en fusion skulle utföras. Efter-
som det uppstod ett behov om bestämmelser gällande detta, har det medtagits i
den nya lagen. Ett bostadsaktiebolag har rätt att fusioneras med ett annat bostads-
aktiebolag ifall aktieägarna och optionsrättsinnehavarna godkänner detta. Fusio-
nen innebär att ett bostadsaktiebolag förenas med ett annat bostadsaktiebolag på
så sätt att det överlåtande bolagets tillgångar och skulder övergår till det överta-
gande bolaget. Aktieinnehavarna i det överlåtande bolaget får därefter ett fusions-
vederlag i form av aktier eller motsvarande i det nya bolaget. (Kuhanen m.fl.
2010: 58, BabL kap. 19 § 1)

5.5 Påföljder och rättsskydd

I den nya lagen stadgas om hur klander av beslut går till. För att klander skall
kunna åberopas, krävs att det skett ett formfel som kunnat påverka innehållet i
beslutet eller andra aktieägars rättigheter. Ifall beslutet strider mot lagen eller
bolagsordningen är detta också en grund för klander. Klander skall åberopas inom
tre månader efter att beslutet tagits. Gällande ogiltiga stämmobeslut, har en ny
klausul intagits om att beslut kan vara ogiltiga ifall det är uppenbart att man brutit
mot likställighetsprincipen. Dessutom har ett nytt direktiv gällande skadestånd
införts till följd av beslut som av oaktsamhet eller uppsåt skadat bolaget eller ak-
tieägaren. I den nya lagen är styrelseledamöters och disponentens skadestånds-
skyldighet på förhand bestämt. Även aktieägaren kan vara skadeståndsskyldig
ifall denne uppsåtligt eller av oaktsamhet orsakat bolaget eller annan aktieägare
skada. Den gamla lagen krävde att skadan skulle vara av grov art, men i den nya
lagen har detta upphävts och även sedvanliga handlingar kan leda till att ska-
deståndsansvar uppstår. Om en verksamhetsgranskare orsakat skada för bolaget på
samma grunder som aktieägaren eller bolaget, kan även verksamhetsgranskaren
bli skyldig till skadestånd. (Kuhanen m.fl. 2010: 45-50)

Nya bostadsaktiebolagslagen i korthet:

- Enklare struktur på lagen och större hänsyn mot små bolag
- Tydligare gränsdragning i ansvaret mellan bolaget och ägaren
- Aktieägarens anmälningsskyldighet

- Årlig redovisning av renoveringsbehovet, samt 5-års planer
- Verksamhetsgranskare ersätter revisorer i små bostadsbolag.
- Bredare rättskydd och mera offentlighet

(<http://www.aff.aland.fi/bostadsbolag.htm>)

6 EMPIRISKA DELEN

Min avsikt med den empiriska delen är, att reda ut hur bostadsköpet påverkas i praktiken efter att bostadsaktiebolagslagen har reviderats. När undersökningsmetod för ett problem väljs, finns det inte en specifik metod som alltid skulle lämpa sig för en viss sorts undersökning, utan denna skall bestämmas särskilt från fall till fall av den som utför undersökningen. Undersökningen skall göras så, att man får fram den information man behöver för att kunna få svar eller analys på sitt forskningsproblem. Man kan välja att se på insamlingen av undersökningsmaterialet på två sätt: antingen samlar man in färdig data, eller så genererar man den, genom att sammanfoga och skapa data som passar undersökningssyftet. För att kunna generera data krävs att man förutom den praktiska och teoretiska kunskapen också har en kreativ helhetsförståelse för problemet. (Christensen m.fl. 2001: 61-62)

När man forskar kan man göra detta antingen genom att ta hjälp av tidigare gjorda studier, eller så forskar man kring ett helt nytt forskningsområde. Därav kan man även kategorisera undersökningen efter de kunskaper som finns inom området sedan tidigare. Man brukar tala om utforskande, beskrivande och förklarande undersökningar. Min undersökning kan klassas som både en utforskande och en beskrivande undersökning. Den är utforskande på så sätt att lagen är nyligen reviderad och jag inte har hittat teorimaterial kring hur den påverkar bostadsköpet. Samtidigt är undersökningen också beskrivande eftersom vissa delar av teorin svarar direkt på frågor i undersökningen, medan analysen utförs för att ge en uppdaterad, klar och tydlig bild av nuläget. (Christensen m.fl. 2001: 55-56)

För att generera data finns det många olika tillvägagångssätt. Vilket sätt man väljer att använda sig av har stor betydelse för hela undersökningsprocessen. Därför måste man noga tänka igenom vilken typ av insamling som bäst skulle betjäna den undersökning man ämnar göra. De vanligaste insamlingssätten är enkäter, intervjuer, observationer och experiment. Enkäter är ett tryckt formulär med färdigbestämda frågor. Oftast består enkäten av färdiga svarsalternativ, så kallade slutna frågor. Enkäten kan skickas ut per post, via Internet eller lämnas personligen. På grund av dess enkla och lättillgängliga form, kan man relativt lätt samla in många svar. Dessutom går enkäten oftast fort att genomföra, den har en låg kon-

taktkostnad och man riskerar inga intervjuareffekter. Jag ansåg dock att en enkät inte är den bästa undersökningsformen för just detta lärdomsprov. (Christensen m.fl. 2001: 103, 145)

6.1 Val av metod

Eftersom jag skall analysera och tolka respondenternas svar i undersökningen för att kunna dra några slutsatser, har jag valt att använda mig av en kvalitativ undersökningsmetod i form av en intervju. Det främsta kännetecknet med en kvalitativ analys är att den fokuserar på *helheten* och undersöker *sammanhanget*. I den kvalitativa undersökningen utgörs undersökningen främst av ord, text, symboler och handlingar och kräver av undersökaren att denne kan tolka dessa och bilda sig en helhetsuppfattning. Den kvalitativa undersökningen ger undersökaren verktyg att beskriva verkligheten och på det sättet ha möjlighet att kunna upptäcka, lyfta upp och belysa samband som framkommit. Kvalitativ data används för att kunna bygga en teori eller en teoretisk hypotes och är därför inte nödvändigtvis av förutbestämd och begränsande natur. Dock är det undersökaren själv som kan ha förutbestämda åsikter eller ett begränsat tänkesätt och därför kan hela undersökningen hänga på att undersökaren förmår sig att se det mönster som datamaterialet faktiskt uppvisar. (Christensen m.fl. 2001: 67, 298)

För mig var valet av intervju därför ett ganska självklart val. Jag valde mig av en semistrukturerad intervjuform, i vilken jag hade möjlighet att använda mig av en intervjuguide där jag hade uppställt vissa frågor som jag ville ha svar på. Intervjuerna fick dock vara olika från gång till gång eftersom respondenterna kunde olika saker om ämnet som undersökningen gällde. På så sätt ansåg jag mig få fram mesta tänkbara information och hade således en möjlighet att se saken ur en bredare synvinkel. (Christensen m.fl. 2001: 165)

Två av de totalt tre stycken intervjuer jag gjorde, gjordes genom så kallade personliga intervjuer. Den personliga intervjun kännetecknas av dialogen som respondenten och intervjuaren för tillsammans och fördelarna med denna form är många. Bland annat har man som intervjuare stor kontroll över situationen och möjlighet att ställa följdfrågor. Nackdelarna med denna intervjuform är, att risk

för intervjuareffekter förekommer, samt att det är tidsomfattande att sammanställa och strukturera materialet. Trots detta ansåg jag ändå att den personliga intervjun var det bästa alternativet. Den sista intervjun hade jag också velat göra som en personlig intervju, men på grund av det långa avståndet till respondenten, hade jag inte möjlighet till detta. Jag valde därför mig av en telefonintervju. Denna intervju skilde sig från de tidigare på så sätt att jag i förväg skickade ut frågor åt respondenten, som denne kunde förbereda sig på. Efter detta bestämde vi en tid som skulle passa för oss båda och genomförde sedan intervjun. Fördelen med denna intervju var att respondenten förberett sig så bra på mina frågor att vi kunde ha ett mycket givande samtal, i vilket även framkom många nya synpunkter som jag inte tidigare hade tänkt över. Ifall jag skulle göra om intervjuerna, skulle jag välja att skicka frågorna i förväg åt alla respondenter. Dock anser jag heller inte att de andra intervjuerna blev sämre av att jag inte hade förberett dem på mina frågor. De blev bara av en annan karaktär. Slutligen blev ändå resultaten av alla intervjuerna goda och uppfyllde väl mina förväntningar. (Christensen m.fl. 2001: 175)

6.2 De svarandes åsikter kring bostadsaktiebolagslagens inverkan på bostadsköpet

Jag ville ta reda på hur den reviderade bostadsaktiebolagslagen påverkar bostadsköpet och valde att fråga några frågor av sakkunniga i ämnet. Respondenterna bestod av jurist Kristel Pynnönen på Fastighetsförbundet, enhetsdirektör Bjarne Dahlback på Realia Disponentservice samt Johan Lillbroända, försäljningsdirektör på Huoneistokeskus i Vasa. Orsaken till att jag valde dessa tre, var en rad olika faktorer. Dels ville jag ha respondenter som representerade olika intressegrupper, för att kunna få så variationsrika och uttömmande svar som möjligt. Dels ville jag också intervjua sådana respondenter som jag ansåg skulle kunna besvara mina frågor om hur lagen påverkar bostadsköpet. Därför var det aldrig aktuellt att intervjua exempelvis aktieägare, eftersom dessa oftast inte sätter sig in i en lag mer än nödvändigt och således skulle jag troligtvis inte fått fram någon information som skulle ha varit nyttig för mitt forskningsområde.

Jag anser att antalet respondenter var tillräckligt för att kunna skapa mig en bild av det jag ville undersöka och jag anser även att respondenterna gjorde sitt yttersta

för att besvara mina frågor så utförligt som möjligt. Detta ledde i sin tur till att jag fick ett omfattande material jag kunde arbeta med, vilket hjälpte mig när jag skulle framställa mitt resultat. Nedan följer frågorna samt respondenternas svar.

6.2.1 Vilka är de bästa förändringarna i den nya lagen för aktieägaren?

Alla tre respondenter är eniga om att lagen som helhet har en positiv inverkan för alla parter. Pynnönen kommenterar att man har försökt beakta allas intressen och få till stånd en förbättring, därför gjordes revideringen. För aktieägaren innebär denna revidering en mängd förbättringar. Lillbroända lyfter särskilt fram det faktum att bolagen bör uppgöra 5-årsplaner. Detta innebär att köpare kan få reda på redan i köpbeslutet t.ex. vilka underhållsarbeten som kommer utföras och på så sätt kunna förbereda sig på utgifterna. Detta leder till att köpare kommer att få mera exakt information om köpet, vilket i sin tur leder till en ökad trygghet när köparen exakt vet vad den köper. Detta i sin tur kommer också att höja värdet på de aktielägenheter som finns i välskötta bolag. Dahlback är inne på samma linje som Lillbroända och konstaterar att det är en enorm förmögenhetsmassa som finns i bostadsaktiebolagen och denna bör tas hand om. Tidigare har bolagen inte alltid blivit så väl skötta, men i samband med nya lagen tvingas bolagen att regelbundet sköta underhållet. Detta innebär att man kan förhindra skador innan de uppstår, vilket förstås är positivt för aktieägare som slipper bli drabbade av onödiga skador med förödande påföljder.

Pynnönen lyfter också fram andra mindre ändringar som förbättrat helheten för aktieägaren. Förlängd kallelsetid till bolagsstämman, inte lika strikta krav på skriftliga fullmakter för att få använda sig av ombud på bolagsstämman, hyresgästers utvidgade möjligheter att delta på bolagsstämman m.m. Dessa är bara några exempel på alla de nya förändringar som tillkommit. Pynnönen poängterar att man ville göra lagen tydigare genom att få fram all central information som kunde tänkas beröra bostadsaktiebolag i samma lag. Detta gjorde att lagen utvidgades med nästan 200 st. nya paragrafer. I nya lagen framkommer således aktieägarens rättigheter och skyldigheter på ett klarare sätt, vilket också gör att aktieägaren kan känna större trygghet.

6.2.2 Vilka är de sämsta förändringarna med den nya lagen för aktieägaren?

Ingen av respondenterna ansåg att det fanns något som skulle vara direkt negativt för aktieägaren. Alla kunde hur som helst konstatera att lagen medförde mera ansvar för aktieägaren, men detta ansvar är också till aktieägarens fördel, så ingen av respondenterna ville lyfta fram detta som något negativt. Pynnönen konstaterade att nya förändringar kan leda till vissa olägenheter för aktieägaren, men dessa kommer med tiden att få sin rätta form. Med detta avsåg Pynnönen bland annat huruvida de kostnader som uppstått till följd av att ha övervakare på plats har varit skäliga eller ej. Dahlback nämner också dessa kostnader som något som i början var ett oklart kapitel. Numera kan dock disponentbyråerna ge prisuppgifter som kunderna kan lita på och på så sätt veta vad de kan förvänta sig. Dahlback påpekar också att en kostnad för övervakare vid en badrumsrenovering är en liten utgift i förhållande till själva renoveringen. Till detta får aktieägaren samtidigt också bevis på att allt blivit korrekt gjort, vilket ger ett skydd för aktieägaren. Detta är något som även Lillbroända håller med om.

Lillbroända lyfter även fram det faktum att lagens alla goda effekter inte kommer att synas förrän om flera år, men detta är förstås något oundvikligt. Lillbroända befarar också att framtidens disponentintyg kommer att kunna vara uppemot 20 sidor långa om många underhålls och ändringsarbeten blivit gjorda. Detta gör mäklarens roll mera ansvarsfull, eftersom dennes skyldighet är att informera bostadsköparen om allt väsentligt inför köpslutet. Vissa bostadsköpare kommer inte själva att veta vilka delar av disponentintygen som är relevanta, eller kanske ens orka läsa genom dem och detta blir då mäklarens uppgift. Detta faktum belastar trots allt inte aktieägaren, så egentligen kan det inte ses som en negativ sak.

Pynnönen konstaterar också att vissa paragrafer blev formulerade så att det finns risk att de kan tolkas på flera sätt och detta kommer kanske först att börja dyka upp på bolagsstämorna. Pynnönen nämner bland annat kap. 6 § 13 gällande röstetal och kap. 6 § 32 gällande byggande av hiss, som svårtolkade paragrafer.

6.2.3 Hur kan en bostadsköpare förbereda sig på de utvidgade ansvarsskyldigheterna?

Strikt kan man säga att varje medborgare är skyldig att känna till lagen, konstaterar Pynnönen. På fastighetsförbundet ger man hjälp och råd till de som behöver, men detta fråntar inte aktieägarens eget ansvar. Dahlback och Lillbroända är inne på samma linje, men lyfter även fram bolagens roll som en viktig del av informationsflödet. Lillbroända framhåller att disponenten är anställd av bolaget också för att kunna besvara aktieägares frågor. Denne skall veta det centrala gällande bostadsbolaget och vet den inte skall den ta reda på, anser Lillbroända. Dahlback poängterar att förmedlaren också har en mycket viktig roll i och med att denne blir skyldig att uppvisa 5-årsplanen och på så sätt kan förbereda bostadsköparen på kommande utgifter. Dahlback anser också att köparen själv måste vara aktiv och delta i bolagsstämmor eller kontakta styrelseordföranden om denne har frågor.

Pynnönen poängterar även att när köpebrevet uppgörs skall bostadsköparen bekanta sig med gällande lagstiftning. Man kan även förbereda sig genom att kolla genom disponentintyg, bolagsordning, samt grunden för hur vederlag uträknas. Som köpare borde man även ta reda på vad det innebär att köpa i ett bostadsaktiebolag. Pynnönen nämner exempel om att i vissa fall vet köparen inte skillnad mellan aktielägenhet och fastighet och detta kan orsaka missförstånd.

6.2.4 Blir det svårare att sälja gamla bostäder på grund av de nya bestämmelserna kring anmälningsplikt och övervakningsplikt vid underhålls och renoveringsarbete?

Både Lillbroända och Dahlback konstaterar att bolag som regelbundet sköter underhållsarbete och vars aktielägenheter är i gott skick, kommer att ha en viss fördel i försäljningen. Smarta bostadsköpare vill förstås gärna köpa i välskötta bolag, där risken är mindre att oförutsedda olyckor händer, vilka drabbar aktieägaren. Lillbroända konstaterar samtidigt att köpare är olika. Vissa vill köpa gamla lägenheter för att dessa är billigare och räds därför heller inte de utvidgade ansvarsskyldigheterna gällande anmälnings-, och övervakningsplikt. Andra köpare däremot betalar gärna lite extra för att just slippa detta. Konklusionen av detta blir att nya

lagen varken gör det svårare eller lättare att sälja gamla bostäder. Trots detta, vinner alla bolag nog på att sköta sina fastigheter så bra som möjligt, anser Dahlback.

6.2.5 Kan man säga att aktieägarens äganderätt inskränks på grund av de nya strikta bestämmelserna?

Detta påstående dementeras av alla tre respondenterna och alla poängterar samma sak: aktieägaren äger enbart värdepapper, aktier, vilka ger besittningsrätt till en aktielägenhet. Detta är mycket viktigt att komma ihåg när man köper i ett bostadsaktiebolag, att man de facto enbart köper aktier och det är dessa man äger. Bostadsaktiebolaget äger fastigheten, byggnaden, väggarna etc. och som aktieägare har man bara besittningsrätt till vissa utrymmen angivna av aktiebreven. Därför kan man inte ens säga att äganderätten skulle inskränkas, för det enda man äger är värdepapper, kommenterar Dahlback. Lillbroända är inne på samma linje och konstaterar att det är en stor skillnad mellan att köpa en fastighet och en aktielägenhet. Kunden borde inte jämföra dessa eftersom de regleras av olika lagstiftning. Således gäller vissa rättigheter för det ena och vissa för det andra.

Pynnönen klargör också att äganderätten inte inskränks, men framhåller att till besittningsrätten kommer mera ansvar. Rätten att göra ändringsarbeten har blivit mera kravfylld, men själva äganderätten inskränks inte. Många bolag hade redan innan nya lagen trädde i kraft, tillämpat bestämmelser om anmälningsplikt m.m. och i och med revideringen kunde de stadfästa dessa beslut också med stöd av lagen, konstaterar Pynnönen.

6.2.6 Vem skall sköta om att informera bostadsköparen om de nya ändringarna i lagen?

Pynnönen konstaterar att till god förvaltningssed hör att bostadsaktiebolagen informerar sina aktieägare när nya bestämmelser kommer. Hur man gör det är dock upp till bolagen. Fastighetsförbundet verkar som intressebevakare och vår största uppgift är att aktieägare skall bli medvetna om sina rättigheter och skyldigheter. Detta försöker man uppnå genom rådgivning, skolning, litteratur m.m., framhåller Pynnönen. Dahlback säger att de som disponentbyrå har sammanställt baspaketet med de mest centrala ändringarna i lagen och delat ut dessa, samt ordnat kurser

och tillfällen där den nya lagen diskuterats. Deras mål är att alla deras bolag skall vara så väl insatta som möjligt och kunna följa lagen på rätt sätt.

Lillbroända konstaterar än en gång att mäklarens uppgift blir allt mera ansvarsfull. Visst skall köparen söka fram det som är av intresse för denne och sätta sig in i vad ett bostadsköp innebär, men mäklaren skall ta fram allt som kan vara av intresse för köparen.

6.2.7 Vem övervakar så att lagen efterföljs i praktiken?

Pynnönen framhåller att bolaget är skyldigt att följa lagen och övervaka vad som händer i bolaget. Deras plikt är att gripa in om de upptäcker något. Dahlback kommenterar också vikten av att styrelsen tar sitt ansvar för bolaget. Det är mycket bra att lagen inte längre tillåter lekmannarevisorer, på så sätt kan man nu med säkerhet lita på att ett bolag vars revision gjorts av yrkesrevisorer, har sin förvaltning i skick, konstaterar Dahlback. Lillbroända konstaterar att alla har ansvar på ett eller annat sätt att lagen efterföljs, men ingen är direkt utsatt att övervaka detta. Men för aktieägaren är det enbart bra att vara noga med att göra allt rätt, på så sätt kan den bättre gardera sig mot framtida incidenter.

6.3 Sammanfattande analys av undersökningens resultat

Sammanfattningsvis kan man konstatera att alla respondenterna var mycket eniga i sina åsikter om den reviderade lagen. Det som alla respondenterna poängterade var att man bör se helheten av lagen. En förändring görs inte för att man vill eftersträva en försämring, utan för att få till en förbättring. Några delar av lagen kanske kunde ha gjorts bättre, men som helhet är lagen positiv för alla parter. Aktieägaren har fått bättre villkor i och med det ökade skyddet av dennes rättigheter, men till detta följer också ökade förpliktelser. Speciellt de förnyade anmälnings-, och övervakningskrav som diskuterats flitigt och också var en stor del av de intervjuer jag genomförde, har varit föremål för det som ansetts som något negativt. Dock framkom det i intervjuerna att detta lika bra kan ses som något positivt för aktieägaren i och med att det ökar dennes skydd. Därav kan man inte konstatera att detta kapitel i lagen skulle vara enbart ett ”dåligt kapitel”, något som exempelvis medier velat lyfta fram. Aktieägaren har också fått förbättrade villkor i form av att

denne har mera tid på sig att förbereda sig på bolagsstämmor, kan lättare skicka ett ombud, har större påverkningsmöjligheter och bredare överblick över dennes rättigheter och skyldigheter m.m.

Även bolagets intressen har förbättrats, utan att detta skett på alltför stor bekostnad av aktieägarens intressen. Bolaget kan kräva mera av aktieägaren i form av att denne blir tvungen att exempelvis anmäla underhålls- och renoveringsarbete. Detta leder till att bolaget har god tid att förbereda övriga aktieägare på vad som komma skall och det i sin tur minskar klagomål över exempelvis oljud som kan uppstå under arbetet. Bolaget vet också vilka arbeten som görs i bolaget och hur det påverkar bolaget i övrigt. 5-års plan som bolagen numera bör uppgöra, hjälper också både bolaget och aktieägaren att på ett bättre sätt kunna förbereda sig på framtida kostnader och kunna uppvisa att bolaget sköts på ett ändamålsenligt sätt. Många bolag har i flera år redan haft ytterligare bestämmelser som inte funnits stadfästa i gamla lagen, men som blev införda i nya lagen. Det gör att bolagen på ett tydligare sätt kan motivera exempelvis vissa punkter i bolagsordningen. Bostadsaktiebolagen har också numera hela lagstiftningen, som berör dem, samlat i en enda lag. Detta gör att de har en mera överskådlig bild av deras rättigheter och skyldigheter och således har lättare att följa dem.

Från disponenternas synvinkel har också lagen förbättrats, till följd av det som redan konstaterats; nämligen de utökade rättigheterna och skyldigheterna som gjort de interna och externa spelreglerna mer klara och tydliga. Disponenterna kommer hädanefter kunna redogöra mycket mera detaljerat över aktielägenheternas och utrymmenas skick. Den nya lagen ger också disponenterna möjlighet att i förhand kunna meddela övriga aktieägare om aktualiteter i bolaget och kan således undvika en del telefontrafik som de annars upplever. Dock kan man faktiskt anta att dessa förändringar i lagen gör, att de allra minsta disponentfirmorna med kanske bara en person anställd, får svårt att leva upp till de ökade kraven och kanske tvingas bytas ut mot större företag som har mera resurser att efterfölja lagen.

För mäklare innebär lagen också en hel del förändringar. Det positiva är att lagen ger fler verktyg att ännu mera utförligt kunna sköta en bostadsaffär. Mäklarna kommer i framtiden att ha tillgång till detaljerade disponentintyg med viktig in-

formation gällande försäljningsobjektet. Detta kommer att öka trygghetskänslan för både köparen och säljaren. Köparen vet exakt vad den köper och säljaren kan bevisa att köparen fått all väsentlig information om hur aktielägenheten blivit skött. Om säljaren följer de i lagen ställda kraven, kan den också veta att risken för skadestånd och dylikt minskar. Mäklare kommer också mycket tydligare kunna presentera både historik och framtid över bolaget, bland annat med hjälp av 5-årsplanen, vilket i sin tur hjälper dem att hitta rätt köpare till sina objekt. Mäklarens ansvar blir automatiskt mera kravfyllt, men det behövs också i den branschen de verkar.

Trots att lagen till sin helhet bör anses vara positiv, framkommer även några negativa fakta. Aktieägare kommer fortsättningsvis ifrågasätta exempelvis övervakningsplikten och vara upprörda över de extra kostnader som tillkommer. Alla paragrafer är heller inte skrivna på ett helt ändamålsenligt sätt. Vissa har formulerats så att de kan tolkas på flera sätt och orsaka missförstånd och komplikationer. Detta är dock ett problem, som finns överallt i lagstiftningen och som nästan är oundvikligt. I de flesta fall är det så att felen först märks, när de skall börja tillämpas i praktiken. I Bostadsaktiebolagslagens fall kommer detta ske i samband med de första bolagsstämmorna som kommer att hållas på våren 2011. De utökade ansvaret gör även att fler aktieägare riskerar att inte följa med alla nya bestämmelser. Det blir allt högre krav på att äga aktielägenheter och för de som bara önskar sig ett bekymmersfritt boende, kan ägande av aktielägenhet bli avskräckande. Okunskap ökar också informationsplikten för styrelsen och deras ansvar blir konkret på ett helt annat sätt.

6.4 Slutsatser av undersökningen

Det jag ville ta reda på genom de intervjuer jag gjorde, var att undersöka hur bostadsköpet påverkas av den reviderade lagen. Genom de frågor jag ställde hoppades jag få en klarare bild av hur lagen fungerar i det verkliga livet. Det tycker jag också att jag fick, bland annat genom flertalet exempel på hur aktieägaren påverkas på ett eller annat sätt. Dock är det svårare att dra tydliga slutsatser över vad denna lag egentligen kommer att innebära konkret för bostadsköpet. Dels på grund av att lagen varit i kraft så kort tid och att vårens bolagsstämmor ej ännu har

hållits. Dels till följd av att saker ofta kan ses ur fler synvinklar och att min undersökning hade en ganska blygsam omfattning. Å andra sidan var jag medveten om att lagen var ny och att ingen hade sett dess konkreta efterverkningar ännu. Dessutom kan man konstatera att varje undersöknings svaghet är att den kunde ha gjorts ännu mera omfattande. Trots detta är jag mycket nöjd med både den undersökning jag gjort, de respondenter jag valt, de svar jag erhållit och anser mig kunna dra vissa slutsatser och samband.

Det man direkt kan konstatera är att de aktieägare som varit måna om att sköta sina lägenheter och på ett föredömligt sätt uppfyllt alla kriterier gällande underhållsarbete, också kan ta ut detta i form av ett högre pris när de säljer. Vi kommer med andra ord att få se en *prishöjning* på aktielägenheter i välsköta bolag. Bolagen blir också på ett annat sätt *motiverade att sköta sina fastigheter* och hålla dem i gott skick. Dels för att det blir lättare att sälja aktielägenheterna, men också för att de blir tvingade att uppgöra 5-årsplaner för allt kommande underhållsarbete. Förr sköt många bolag upp underhållsarbete så länge det bara gick, på grund av de stora kostnader som följde. Ibland hann det till och med hända olyckor innan man beslöt sig för att ta itu med saken. Detta vill man förhindra nu genom att bolagen skall tvingas ta ställning till underhållsarbeten en lång tid på förhand. Detta är således mycket bra för både bolag, men också för aktieägare som vet exakt vad de har att vänta.

Man kan också konstatera att aktieägare kommer att få en mycket större inblick i över hur aktielägenheterna har blivit sköta och vad som är på kommande i bolaget. Detta gör att mäklarna kommer att kunna ha lättare att sälla fram rätt köpare till rätt aktielägenhet och man kan således anta att antal *reklamationer och felköp kommer att minska*. Detta för att köparna vet, vad de köper och *kan vara trygga* i sitt köp eftersom de fått information om aktielägenhetens historia och framtid. Aktieägaren får också ett helt annat ansvar för sin aktielägenhet. Nya lagen förväntar sig att aktieägaren skall sköta lokalen på bästa sätt, men numera också anmäla underhållsarbetet i allt högre grad. I vissa fall krävs också övervakare för arbetet. Detta kommer att leda till att de köpare som letar efter billiga lokaler att fullständigt renovera upp, kanske minskar något i antalet på grund av att de inte

vill känna sig bundna av att ha övervakare och betala extra för detta. Å andra sidan kan detta uppvägas mot att vissa bostadsköpare gärna kommer att köpa i bostadsaktiebolag eftersom det blir mera riskfritt. Detta på grund av att exempelvis bolagen inte längre i samma grad solidariskt tvingas stå för enskild aktieägars misstag, utan numera kan *belasta den ansvarige* för detta. Jämfört med tidigare när till exempel alla aktieägare i bolaget skulle stå för en vattenskada i form av ett höjt vederlag.

Den reviderade lagen påverkar bostadsköpet också i den formen av att *mäklarens ansvar* kommer att öka. Eftersom lagen orsakar att mer information kommer att bli tillgänglig för bostadsköparen, kommer mäklaren också att behöva lära sig att lyfta fram det väsentliga ur denna information, eftersom aktieägaren har rätt att få veta allt väsentligt kring köpeobjektet. Således kommer mäklarnas yrkesskicklighet att vara ännu mera prövad och värdefull.

Bostadsaktiebolagslagens påverkan på bostadsköpet i korthet:

- Vissa bostadspriser stiger
- Välskötta bolags aktielägenheter blir eftertraktade
- Mindre risk för felköp/mindre reklamationer
- Köparens och säljarens risk minskar
- Bolagens ekonomi blir mindre belastad pga. av enskild aktieägars fel
- Mäklarens ansvar ökar

6.5 Undersökningens reliabilitet och validitet

Att granska undersökningens reliabilitet och validitet är en del av processen som är lika viktig som själva undersökningen. Med reliabilitet avses mätmetodens förmåga att stå emot slumpmässiga fel. En undersökning som är fullständigt reliabel har således inga slumpmässiga fel. Man kan också säga att för att undersökningen skall vara reliabel, skall man kunna komma fram till samma resultat om man gjorde undersökningen på nytt. Med validitet avses i sin tur i vilken grad man undersökt det man avsett att undersöka. D.v.s. hur trovärdig är undersökningen? Överrensstämmer den med verkligheten? För att uppnå fullständig validitet borde

undersökningens resultat vara det samma även fast man skulle använda sig av en helt annan undersökningsmetod. Som skribent är man skyldig att ta ställning till alla potentiella fel, för att få fram de mest riktiga resultaten av undersökningen. Det gör man genom att kontrollera vissa faktorer. (Christensen m.fl. 2001: 290, 308-309)

När man skall kontrollera en kvalitativ undersöknings reliabilitet och validitet, skiljer sig dock detta från hur man kontrollerar den kvantitativa undersökningen. En kvalitativ undersöknings data genereras genom interaktion mellan människor i ett speciellt tidssammanhang. Eftersom denna situation aldrig identiskt går att upprepa, kommer således svaren att aldrig vara exakt samma ifall undersökningen skulle upprepas. Det som ytterligare komplicerar saken, är att undersökaren själv är mätinstrumentet. Detta innebär att reliabiliteten endast är kopplad till undersökaren och att mäta reliabiliteten i en kvalitativ undersökning blir därför inte ett trovärdigt instrument. Däremot går validiteten bättre att mäta och det är också detta som i första hand granskas i en kvalitativ undersökning. (Christensen m.fl. 2001: 308)

Syftet med den kvalitativa undersökningen är att lyfta fram de gemensamma nämnare som framkommer ur det insamlade materialet. För att göra detta krävs att undersökaren processar materialet, reducerar och strukturerar det tills man kan se de underliggande mönstren. Målet är att uppnå så hög validitet som möjligt, d.v.s. presentera en så verklighetstrogen bild som möjligt. För att validiteten i undersökningen skall vara hög, krävs därför att undersökaren är medveten om vad som skall undersökas samt vilka undersökningsmetoder denne skall använda sig av. (Christensen m.fl. 2001: 311)

6.6 Avslutande kommentar om undersökningen

I mitt lärdomsprov hade jag en tydlig frågeställning som jag ville ha svar på: hur påverkar den reviderade bostadsaktiebolagslagen bostadsköpet? Jag var med andra ord medveten om exakt vad jag ville undersöka och uppfyllde således första kravet för att undersökningen skall kunna anses valid. Eftersom jag inte på förhand visste vad respondenterna skulle svara, ville jag inte heller begränsa mig till

en undersökningsform med slutna frågor. Jag ville få fram ärliga svar kring hur respondenterna tänkte kring bostadsaktiebolagslagens revidering och ansåg därför intervjun vara bästa undersökningsformen. Därmed kan man konstatera att jag visste vilken undersökningsmetod jag skulle använda mig av och således uppfyllde ett till krav för en valid undersökning. Det material jag fick har jag processat många gånger. Jag har noga läst genom de svar jag erhöll och jag anser att respondenterna gjorde sitt yttersta för att besvara frågorna så ingående som möjligt. Jag valde också att ställa fler frågor än de jag sist och slutligen tog med, detta för att också beakta små nyansskillnader som kunde ha förekommit. Eftersom lagen ännu inte varit verksam en längre tid, var det väldigt intressant att se hur respondenterna skulle svara. Jag trodde åsikterna skulle vara väldigt delade, speciellt med tanke på att respondenterna representerade olika intressegrupper. Med tanke på lagens korta ikraftvarande period samt att åsikterna nästan var helt eniga, anser jag att man kan konstatera undersökningen vara valid. Den ger en trovärdig bild av läget som väl överensstämmer med verkligheten. Dessutom kan man också konstatera att reliabiliteten också är hög, eftersom jag skulle få samma svar om jag genomförde intervjuerna på nytt. Dock är reliabiliteten inget man bör lägga all vikt på i en kvalitativ undersökning, men för mig personligen är det bra att veta att jag gjorde det mesta jag kunde av min undersökning.

7 AVSLUTANDE DISKUSSION

När jag skulle börja skriva mitt lärdomsprov, var jag fast övertygad om att jag enbart skulle behandla hur en köpare skall gå tillväga för att göra ett lyckat bostadsköp. Ju mer jag bearbetade idén, desto svårare blev dock ämnet för mig. Jag insåg att jag inte hade något tydligt forskningsproblem, och mitt ämne tenderade att bli en simplare omskrivning av bostadsköplagen. I detta skede pausade jag skrivandet några månader.

Av en ren händelse kom jag över en artikel om den reviderade bostadsaktiebolagslagen. Min nyfikenhet väcktes direkt, eftersom jag tyckte mig tydligt kunna se att denna lag på ett eller annat sätt påverkade bostadsköpet. Kort därefter hörde jag även en radiointervju med jurist Kristel Pynnönen, som också fungerat som respondent i min empiriska del. Pynnönen lyfte fram flera intressanta frågeställningar och härifrån startade processen som slutligen skulle bli detta lärdomsprov.

När jag närmare började bekanta mig med nya bostadsaktiebolagslagen, var mitt förhållningssätt ganska starkt påverkat av de skrivelser som fanns kring lagen. Jag var övertygad om att aktieägarens äganderätt inskränktes till följd av bestämmelserna om anmälnings- och övervakningsplikt och tyckte att lagen tog för stora kliv in på det territorium som jag ansåg höra till köparens rätt. Jag tänkte skriva hela arbetet utifrån den synvinkeln, att lagen var byråkratiskt och fylld av komplikationer. Denna uppfattning ändrades dock under processens gång. Jag insåg att lagen kanske inte alls var så dålig och jag valde en mer neutral frågeställning som syfte. Därav uppstod rubriken ”hur påverkas bostadsköpet av den reviderade bostadsaktiebolagslagen”?

När jag kommit så pass långt att jag visste att jag ville skriva om hur bostadsköpet påverkas av den reviderade lagen, ställdes jag igen inför några frågeställningar. Skulle jag behandla saken ur aktieägarens perspektiv, eller skulle jag skriva om hur alla intressenter påverkades av revideringen? Hur stor vikt skulle jag lägga ner på att skriva om bostadsköp? Vilka saker skulle jag ta med och vilka skulle jag lämna bort? Slutligen valde jag som huvudområde bostadsköp, men skrev också om bostadsaktiebolag samt ett kapitel om de centrala revideringarna som skedde.

Detta ledde till att mitt arbete inte går så värst djupt på något av de nämnda områdena, dock var det heller ej min intention. Jag anser att jag har med de mest centrala sakerna, vilket av andra kanske kan uppfattas som att jag bara skrapat på ytan på några olika huvudämnen. Dock behövde jag ta med just de saker jag tog med, för att kunna ge läsaren en förståelse för helheten och få en klar struktur på arbetet.

I inledningen av mitt arbete ställde jag också frågan ifall revideringen av bostadsaktiebolagslagen skulle bli ”nästa sak att skaka om bostadsmarknaden”. Detta får jag idag bara konstatera att det nog inte var så dramatiskt som jag befarade. I verkligheten visade det sig, i alla fall enligt de tillfrågade respondenterna, att lagen mer var en positiv sak för bostadsmarknaden. Inte bara för själva bolagen, utan även för aktieägaren. Därmed har min uppfattning från den jag hade från början ändrat ganska mycket.

Innan jag började genomföra mina intervjuer trodde jag att jag skulle få väldigt varierande svar och ha svårt att sammanställa dem. Jag befarade även att jag inte skulle få så mycket mera information än det jag redan hade kunnat läsa mig till i litteraturen och jag hade svårt att se exakt hur den empiriska delen borde utformas. Vartefter jag genomförde intervjuerna klarnade dock situationen och utformningen blev till slut en logisk helhet. Nu i efterhand är jag mycket nöjd med resultatet, eftersom jag anser att jag uppnådde det mål jag hade fastställt, nämligen att ta reda på hur den reviderade lagen påverkar bostadsköpet.

Precis som en av respondenterna i min undersökning också kommenterade, så anser jag att kritiken mot lagen till stor del beror på okunskap. I medier har lagen framställts som svår och byråkratisk och alla de mer ”negativa” delarna har lyfts fram i oproportionerlig skala. I själva verket anser jag dessa saker vara små och obetydliga när man sätter in hela lagen i ett helhetsperspektiv. Som helhet anser jag lagen vara positiv, främst på grund av det faktum att man lyckats tillvarata allas intressen på ett rättvist sätt. För mig personligen var just ”intressebevakningen” en uppenbarelse jag fick efter att ha läst genom lagen några gånger. Det måste ha krävt enormt mycket av de som hade som uppgift att revidera lagen att säkerställa så alla parter skulle dra nytta av lagen och få till stånd en bättre situation.

Som med allt man gör, finns det inget som inte skulle ha en "baksida". Man kan med andra ord konstatera att dessa negativa delar som blivit så omdebatterade, kanske var lagens "baksida". När dessa sätts in i helhetsperspektivet kan man ändå konstatera att de är av ringa betydelse i jämförelse med det utbyte man får utav lagen.

Sedan vill jag också lyfta fram det faktum att lagen var i behov av en förändring på grund av att den var så föråldrad. Den levde inte upp till dagens krav och mycket nytt hade hänt sedan den sist blivit reviderad år 1991. Dessutom gjordes revideringen med stor aktsamhet under en lång tidsperiod. Lagen var inget hastverk, detta konstateras också genom att titta på den regeringsproposition på 427 sidor som föregick lagen.

Hade jag skrivit om mitt arbete idag, hade jag antagligen bara skrivit om den reviderade lagen och dess följder för aktieägaren. Det skulle ha varit mycket lättare att bara behandla ett centralt ämne och istället fokusera på att skriva så mycket man hittar om bara det. Nu kändes det som om jag hela tiden bollade med två stora huvudämnen och varenda sak jag valde att ta med var en avvägningsfråga. Å andra skulle enbart lagrevideringen blivit ett för mig tråkigt ämne, eftersom jag hela tiden varit så intresserad av att skriva om just bostadsköp. Så jag anser trots allt att jag valde rätt ämne, fast det var jobbigare att skriva så som jag gjorde.

Det skulle däremot vara intressant att följa upp lagen om några år och se hur de verkliga konsekvenserna blev efteråt. Eventuellt skulle detta vara ett ämne för eventuella fortsatta magisterstudier. Underlag finns redan, så kanske är detta början på min framtida forskning?

Slutligen anser jag att detta lärdomsprov har varit en mycket intressant och lärorik process. Man har tränats i att ständigt tänka kritiskt och våga analysera saker. Det har även varit en bra process för att lära sig hur man skall strukturera upp stora uppgifter, samt att lära sig att vara självgående i fråga om motivation. Min åsikt kring bostadsköp förändrades så att jag insåg att man bör vara mycket eftertänksam när man skall köpa bostad. Jag insåg konsekvenserna av bostadsköpet på ett helt nytt sätt, vilket var mycket lärorikt. Angående bostadsaktiebolagslagen, anser

jag att den som helhet varit positiv för alla berörda parter. Visst finns det fallgror och mycket av lagens påverkningar har vi inte ännu sett. Bland annat funderar jag fortfarande mycket kring det faktum att ingen egentligen kommer att övervaka så att den efterföljs. Detta kommer leda till att många bolag går i ”otakt” en lång tid ännu framöver, vilket kan leda till en hel del komplikationer. Lagen är bäst när alla berörda följer den på bästa tänkbara sätt. Detta kommer aldrig att bli ett hundraprocentigt faktum och således kan det hända att lagens alla positiva effekter inte kommer att synas. Dock är detta dilemmat med all lagstiftning. Framtiden får utvisa hur lagen kommer att emottas och således skall det bli intressant att igen om några år plocka upp detta arbete och se om mina slutsatser höll.

Hanna Louise Salo, Vasa den 9 februari 2011

KÄLLFÖRTECKNING

1. Tryckta arbeten

Bärlund Johan, Nyberg Frey och Petrell Katarina 2005. Finlands civil- och handelsrätt – En introduktion. 3 reviderade upplagan. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy

Christensen Lars, Andersson Nina, Carlsson Carin och Haglund Lars 2001. Marknadsundersökning – en handbok. Andra upplagan. Lund. Studentlitteratur

Holstein, Åsa 2001. Köpa hus. Andra tryckningen. Oskarshamn. Qpress

Kasso, Matti 2001. Asuntokaupan opas. Vammala. Vammalan Kirjapaino Oy

Kasso, Matti 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Neljäs uudistettu painos. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy

Kasso, Matti 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki. Edita Prima Oy

Keskitalo, Petri 2004. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki. Edita Publishing Oy

Martinger, Sven 1998. Nordstedts juridiska ordbok. Fjärde upplagan. Kristianstad. Kristianstads boktryckeri AB

Sillanpää, Matti J., Vahtera, Veikko 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Juva. WS Bookwell Oy

Kuhanen Petteri, Kanerva Ari, Furuhielm Marina och Kinnunen Helena 2010. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Viides tarkistettu painos. Helsinki. AS Printall

2. Arbeten utan egentlig författare

L2009/1599 Lag om bostadsaktiebolag

L1991/843 Lag om bostadsköp

L2000/1074 Lag om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter

L2010/365 Statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg

HD: 2009/335

HD: 2008/1

HD: 2008/456

HD: 2003/61

HD: 2001/184

HD: 85/878

3. Elektroniska publikationer

<URL:<http://www.boupplysningen.se/kopa-bostad-guiden/vardera-ett-prospekt/>>

<URL:<http://www.kuluttajavirasto.fi/sv-FI/boende/att-kopa/>>

<URL:<http://www.skatt.fi/nc/doc/download.asp?id=220;53459>>

<URL:<http://www.om.fi/sv/1236880954945>>

<URL:https://www.aktia.net/forstabostad/asunnon_ostajan_abc.html>

<URL:<http://www.nordea.fi/Privatkunder/Boende/R%C3%A5d+om+boende/Tips+vid+k%C3%B6p+av+f%C3%B6rsta+bostad/1129852.html>>

<URL:www.bostadspriser.fi>

<URL:<http://www.aff.aland.fi/bostadsbolag.htm>>

4. Artiklar

Stenbacka, Björn 2010. Stabilt läge inom bostadshandeln. Vasabladet. Årgång 156. Nr. 13 s. 4.

BILAGA 1

Hej,

Mitt namn är Hanna Salo och jag studerar sista året till tradenom på Vasa Yrkes-
högskola.

Jag håller på skriva mitt lärdomsprov om hur den reviderade bostadsaktiebolags-
lagen påverkar aktieägaren när denne skall köpa bostad/har köpt bostad.

Nu undrar jag om det skulle finnas någon möjlighet att jag skulle få intervjua Er
kring detta ämne? Antingen genom att vi träffas, om det är möjligt, eller på något
annat sätt som skulle passa Er bäst. (ex. att jag skickar frågor via mejl)

Mina frågor kommer främst handla om huruvida de olika lagändringarna medför-
de positiva eller negativa följder för aktieägaren, samt hur lagen fungerar nu i
praktiken när den varit i kraft i över ett halvt år.

Mvh Hanna Salo

BILAGA 2

Intervjufrågor

- 1) Lagens positiva ändringar för aktieägaren? (Vilka ändringar är positiva för bostadsköpet?)
- 2) Lagens negativa ändringar för aktieägaren? (Vilka ändringar är negativa för bostadsköpet?)
- 3) Hur kan en blivande bostadsköpare/aktieägare förbereda sig på den nya lagens utvidgade ansvarsskyldigheter? (Exempelvis veta vad som skall anmälas, vilka kostnaderna kommer att bli, när granskare skall tillkallas m.m.)
- 4) Kan man säga att aktieägarens äganderätt inskränks till följd av nya lagens mer strikta krav?
- 5) Finns det någon risk att det blir svårare att sälja gamla bostäder/bostäder i dåligt skick. (Gynnar lagen aktielägenheter som är i gott skick?)
- 6) Vem skall sköta informationen till bostadsköpare? (Mäklaren? Säljaren? Disponenten? Styrelsen?)
- 7) Vem övervakar så att lagen efterföljs i praktiken? (Vilka är de framtida problemen?)