

För- och nackdelar med den nya bostadsaktiebolagslagen 22.12.2009/1599

Förnyelsen av lag om bostadsaktiebolag

Tanja Mikkonen

Examensarbete för Tradenomexamen
Utbildningsprogrammet för Företagsekonomi
Åbo 2011



EXAMENSARBETE

Författare: Tanja Mikkonen

Utbildningsprogram och ort: Företagsekonomi, Åbo

Inriktningalternativ/Fördjupning: Redovisning

Handledare: Maria Westerlund

Titel: För- och nackdelar med den nya bostadsaktiebolagslagen 22.12.2009/1599

Datum: 3.4.2011

Sidantal: 36

Bilagor: 3

Sammanfattning

Detta examensarbete handlar om den nya bostadsaktiebolagslagen, som trädde ikraft 1.7.2010. Jag skriver om de förändringar som skett och jag har valt att avgränsa mig till de ledande organens uppgifter och se på förändringen från bostadsbolagets synvinkel. Syftet med mitt arbete är att ta reda på om de ledande organens uppgifter ändrats efter att den nya lagen trädde ikraft, få åsikter och tankar av den nya lagen och få reda på om beslutandet blivit lättare och klarare för de ledande organen i bolaget.

Undersökningsmetoden jag använt är en kvalitativ metod; intervju. Jag har gjort tre intervjuer; en ordförande och två aktieägare. Jag valde respondenter med olika förkunskap och erfarenhet för att få olika åsikter om och synpunkter på ämnet.

En del av idén med den nya lagen var att bestämmelserna skulle vara klarare nerskrivna i lagen och språket skulle bli lättare att förstå också för de som inte har juridisk bakgrund. Resultatet på min undersökning är att de ledande organens uppgifter inte förändrats så mycket. Respondenterna har förstått idén med lagen och märkt att deras uppgifter nu är tydligare nerskrivna i lagen. De var alla också mycket nöjda med språket i lagen.

Språk: Svenska

Nyckelord: Bostadsaktiebolag, aktieägare, bolagsstämma, bolagsstyrelse, disponent.

Förvaras: Examensarbetet finns tillgängligt antingen i webbiblioteket Theseus.fi eller i skolans bibliotek.

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Tanja Mikkonen

Koulutusohjelma ja paikkakunta: Liiketalous, Turku

Suuntautumisvaihtoehto/Syventävät opinnot: Laskentatoimi

Ohjaajat: Maria Westerlund

Nimike: Haitat ja edut uudessa asunto-osakeyhtiössä 22.12.2009/1599

Päivämäärä: 3.4.2011

Sivumäärä: 36

Liitteet: 3

Tiivistelmä

Tämä opinnäytetyö käsittelee uutta asunto-osakeyhtiölakia, joka astui voimaan heinäkuun 1. päivänä 2010. Työssä käsitellään asunto-osakeyhtiölain muutoksia ja se on rajattu koskemaan johtavien elinten tehtäviä. Lakimuutoksia katsotaan asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Työn tavoitteena on saada selville, ovatko johtavien elinten tehtävät muuttuneet uuden lain astuttua voimaan, saada mielipiteitä ja ajatuksia uudesta laista ja saada selville onko johtavien elinten päätöksenteko selkiytynyt.

Tutkimuksessa käytetään kvalitatiivista menetelmää, haastattelua. Tutkimusprosessin aikana on tehty kolme haastattelua, joissa on haastateltu puheenjohtajaa ja kahta osakkeenomistajaa. Haastateltavat on valittu aikaisempien kokemusten ja tietojen perusteella, jotta aiheesta saataisiin eri mielipiteitä ja näkökulmia.

Asunto-osakelain uudistuksen tarkoitus oli selvemmin kirjoittaa säännökset lakiin ja ylipäättänsä tehdä laista helppolukuisemman. Tutkimuksen tulokset osiottavat, että johtavien elinten työtehtävät eivät ole muuttuneet varsin paljon. Haastateltavat ovat ymmärtäneet lain uudistuksen tarkoituksen ja huomanneet, että heidän tehtävät ovat selkeemmin kirjoitettu lakiin. He olivat myös hyvin tyytyväisiä lain uutteen ja helpompaan kieleen. Tutkimuksen tulos on mahdollisesti toisenlainen, jos tutkimus suoritettaisiin myöhempänä ajankohtana.

Kieli: Ruotsi

Avainsanat: Asunto-osakeyhtiö, osakeomistaja, yhtiökokous, hallitus, isännöitsijä

Säilytys: Opinnäytetyö on nähtävissä joko Theseus.fi- verkkokirjastossa tai koulun kirjastossa.



BACHELOR'S THESIS

Author: Tanja Mikkonen

Degree Programme: Business administration, Turku

Specialization: Accounting

Supervisors: Maria Westerlund

Title: Pros and cons with the new housing companies act 22.12.2009/1599

Date: 3.4.2011

Number of pages: 36

Appendices: 3

Summary

This thesis is about the new housing companies act, which came into force 1.7.2010. I'm writing about the changes that have been made in the act and I've chosen to study deeper in the board of directors responsibility and look at the changes from the housing companies point of view. The purpose with this thesis is to find out if board of directors responsibility have changed when the new act came into force, get opinions and thoughts about the new act and finally, find out if making decisions have get easier for the board of director.

As the survey method have I used a qualitative method; interview. I interviewed three persons; one chairman and two shareholders. I chose these persons because they have different previous knowledge and experience and that way I also got different opinions and point of views.

A part of the idea with the new act was to make it easier to understand and write down the rules. My conclusion, based on the interviews and theory studies, is that the board of directors responsibility haven't change that much. The respondents have understand the idea and seen their responsibility have been clearer written down. They were also very pleased about the language in the act.

Language: Swedish

Key words: Housing companies, shareholder, shareholders' meeting, board of directors, managing director

Filed at: The examination work is available either at the electronic library Theseus.fi or in the library.

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte och forskningsfrågor.....	2
1.2	Avgränsning.....	2
1.3	Metod.....	3
2	Allmänt om bostadsaktiebolag	4
3	Förberedning av lagen och de centrala förändringarna	5
4	Bostadsaktiebolagets ledande organ.....	8
4.1	Bolagsstämma.....	8
4.2	Bolagsstyrelse	10
4.3	Disponent.....	13
5	Revisor och verksamhetsgranskare	18
6	Ansvar vid underhåll och ändringsarbete	20
6.1	Underhållsarbete	20
6.2	Ändringsarbete.....	21
7	Metod.....	23
8	Resultatredovisning	25
8.1	Intervju av Ordförande A.....	25
8.2	Intervju av Aktieägare B.....	27
8.3	Intervju av Aktieägare C.....	29
9	Analys och slutsatser	31
9.1	Kritisk granskning.....	33
10	Avslutning	34
	Källförteckning.....	35

Bilaga 1 Intervjuguide för ordförande

Bilaga 2 Intervjuguide för aktieägare

Bilaga 3 Ordlista

1 Inledning

När det var dags för mig att börja skriva mitt examensarbete funderade jag länge, vad jag vill skriva om? Självklart var att ämnet skulle vara till mig själv intressant och något aktuellt men dess mera idéer hade jag inte. Sedan började jag läsa tidningar allt aktivare och speciellt tidningar som Taloustaito, Talouselämä och Tilisanomat. Medan jag läste och bläddrade i tidningar märkte jag att lagen om bostadsaktiebolag diskuterades mycket och att det kommer att träda ikraft en ny lag den 1 juli 2010. Ganska snabbt när jag själv hade tillräckligt med kunskap om lagen och vad förändringen av lagen egentligen gällde, tyckte jag att det skulle vara ett intressant ämne att skriva om. Det passade också bra med tanke på min inriktning, som är redovisning. På våren före jag började skriva på mitt examensarbete hade vi läst om bostadsaktiebolagslagen, men den nya lagen hade inte ännu då trätt ikraft. Vi kunde endast läsa om den gamla lagen och kommande förändringen men inte veta hur den nya lagen kommer lyda. Dessutom är bostadsaktiebolagen en typ av bolagsform och har sina egna sätt att bokföra och göra verksamhetsberättelse. Det är också en intressant bolagsform att studera för de får t.ex. inte göra vinst med bostadsvederlagen utan den skall användas på byggnadens eller byggnadernas underhåll.

Samtidigt som den nya lagen trädde ikraft trädde också lag om införande av lagen om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1600 ikraft. Lagen om införande av den nya lagen skulle hjälpa och göra övergången från den gamla lagen till den nya klarare. De redan registrerade bostadsaktiebolagen kan besluta att ändra sin verksamhet och efter ändringen följa den nya lagens bestämmelser. Bolagen kan också alternativt välja att registrera om sig först sedan när deras nya räkenskapsperiod börjar. De bolag som väljer att omregistrera sig genast vill då t.ex. ändra på sin bolagsordning eller något annat i sin verksamhet. Alla bolag måste inte omregistrera sig men det rekommenderas att ta reda på att verksamheten kan fortsätta som den gjort tidigare. Fastän de redan registrerade bolagen inte har omregistrerat sig måste de ändå följa den nya bostadsaktiebolagslagen och lag om införande av lagen om bostadsaktiebolag. (Sillanpää & Vahtera 2010, s. 20-21)

Jag kommer att använda i det här examensarbetet begreppen gamla lagen och nya lagen. Med begreppet gamla lagen menar jag lagen om bostadsaktiebolag 17.5.1991/809, som upphävdes när den nya lagen trädde ikraft. Begreppet nya lagen betyder den nya lagen om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599, som trädde ikraft 1 juli 2010. I slutet av examensarbetet finns en liten ordlista med svårare ord och en kort förklaring på dem.

1.1 Syfte och forskningsfrågor

Syftet med mitt examensarbete är att forska och ta reda hur uppgifterna för bostadsaktiebolagets ledning har förändrats efter att den nya lagen trädde ikraft sommaren 2010. Målet med undersökningen är att få fram om beslutfattande i bostadsaktiebolag blivit tydligare och lättare efter den nya lagen eller är det fortfarande lika svårt att t.ex. veta vem som ansvarar för vad.

Speciellt diskussionerna runt de ledande organens uppgifter i bostadsaktiebolag och om deras uppgifter kommer att förändras efter den nya lagen tycker jag var intressanta. Efter att jag läste artikeln i Taloustaito 09/10, var det diskuterades hur styrelsen och husbolaget i sin helhet kan förbereda sig för den nya lagen och hur uppgifterna ändras bestämde jag mig att forska djupare i den nya lagen och speciellt på de ledande organens uppgifter. Från artikeln fick jag också den känslan att det finns oenigheter angående de ledande organens uppgifters mängd och hur de ändras. Där diskuteras också att beslutfattandet blivit klarare och den nya lagen hjälper att göra besluten lättare och tolkningen spelar inte så stor roll som tidigare (Taloustaito, 2010, 34-37). Därför tyckte jag att det var en bra idé att forska i om de ledande organens beslutfattande blivit klarare och tydligare och om deras uppgifter har förändrats efter lagförändringen. Det har varit diskussioner både för och mot den nya lagen och jag tycker att det också var ett passligt ämne att undersöka och få ens några åsikter om saken.

Utgående från syftet har följande forskningsfrågor utformats.

- 1) Var lagförändringen nödvändig?
- 2) Har de ledande organens uppgifter och ansvar förändrats?
- 3) Hade lagförändringen den nytta man trodde att den skulle ha?

1.2 Avgränsning

Denna undersökning är gjord ur bostadsaktiebolagets synvinkel och inte ur invånarnas. I undersökningen tas inte reda på vad hyresgästerna tycker om lagen och deras åsikt om lagförändringen och inte heller hur förändringen påverkat dem. I undersökningen tar jag inte heller fasta på hur bostadsvederlagen bestäms, aktiernas mängd och hur aktiefördelningen skall gå till. Jag undersöker de ledande organens uppgifter och hur de upplever den nya lagen och dess förändringar.

Varför jag valt att avgränsa min undersökning som jag gjort är för att det som jag tar upp har väckt mest uppmärksamhet bland människorna och det har skrivits mest om det t.ex. i tidningar och på internet. Jag tyckte också att det blev klokare att fördjupa mig i en mindre del och verkligen få reda på någonting och inte försöka undersöka i för mycket på en gång.

1.3 Metod

För att utföra undersökningen använder jag en kvalitativ metod, en intervju. Undersökningen kommer att göras med Bostadsaktiebolag X Oy ordförande och en aktieägare och dessutom på en aktieägare från ett annat bostadsaktiebolag. Jag har valt att göra undersökningen både med ordförande och aktieägare för att få flera syner på lagförändringen och se om deras syner skiljer sig. Jag har valt att intervjua ordförande och aktieägare för att de båda är med i bolagsstämman och jag därmed kunde få olika synpunkter på frågorna.

Jag har valt att inte intervjua en disponent för att ordförande och aktieägarna har större beslutanderätt och har mera ansvar i bolagets ledning. Disponenten har nog också sitt eget ansvar men de andra ledande organen har ändå mera av det.

2 Allmänt om bostadsaktiebolag

Ett bostadsaktiebolag är ett aktiebolag som inte strävar efter att göra vinst med sin verksamhet eller tjäna in pengar till sitt bolag. Bolaget samlar in bostadsvederlag endast för att täcka de kostnader som uppkommer. Däremot finns det bostadsaktiebolag som inte kräver bostadsvederlag av sina aktieägare och som dessutom kan betala ut medel, men orsaken till det brukar vara att bolaget äger lönsamma affärsfastigheter. (Grass, Heino, Kaivokanto & Kulomäki 2010, s.17).

Bostadsaktiebolag har enligt bolagsordningen som avsikt att äga och besitta en eller flera byggnader eller del av byggnad vars sammanlagda golvyta av lägenheten eller lägenheterna är över hälften bostadslägenheter i aktieägarnas besittning. I samma byggnad kan finnas affärer eller andra utrymmen som ägs och besitts av någon annan men den del bostadsaktiebolagets aktieägare äger och besitter måste över hälften vara bostadslägenheter. Det här betyder att bostadsaktiebolaget också kan äga och besitta lägenheter som används t.ex. som kontor eller till förvaringsutrymmen. Varje aktie i bostadsaktiebolaget ger rätten att äga och besitta den lägenhet eller den del av byggnaden som bestäms i bolagsordningen. (Kiinteistöalan Kustannus Oy, u.å. a)

En bolagsordning är ett dokument som varje bostadsaktiebolag skall ha och lagens ställer vissa krav om dess innehåll. Enligt lagen skall det i en bolagsordning anges bolagets namn, bolagets hemort, var byggnaderna och fastigheterna som aktiebolaget besitter ligger och grunden för besittningen och fullständig adress på lägenheten eller lägenheterna, antal kvadratmeter, användningsändamål och antalet rum i varje lägenhet. Förutom den ovanstående informationen skall det också anges vilken aktiegrupp som har rätt att besitta vilken aktielägenhet, alla utrymmen som bolaget besitter och var de ligger och grunden för hur bostadsvederlaget beräknas och vem som bestämmer beloppet och sätter hur det skall betalas. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 13§, 1. kap)

Sådana bostadsaktiebolag som är grundade före den lag som trädde ikraft år 1926 skall också följa den nya lagen, fastän aktiernas besittning i bolagen inte bestäms enligt bolagsordningen utan enligt de beslut som görs på bolagsstämman. Bolagen skall dock ha som syfte att äga och besitta lägenheter, så som de nyare registrerade och grundade företagen. (Kiinteistöalan Kustannus Oy, u.å. a)

3 Förberedning av lagen och de centrala förändringarna

Arbetet för att förnya den gamla bostadsaktiebolagslagen, som trädde ikraft år 1991 hade börjat flera år före den nya bostadsaktiebolagslagen trädde ikraft år 2010. (Justitieministeriet, 2010) Lagen behövde revideras för att också en person utan juridisk utbildning skulle kunna förstå den. Förnyelsen behövdes också för att få en lag med alla stadganden i en och samma lag istället för att följa stadganden från många olika lagar. Det underlättar också tolkandet av lagen och handlandet i ett bostadsaktiebolag. (Suomen Laki, 2010) Arbetet inleddes sommaren år 2003 med att gruppen som arbetade med revideringen gjorde upp ett dokument var de kom fram med tidtabellen för lagförändringen, hur, varför och början på förslag till förändring. Sedan valdes det ut en arbetsgrupp och efter några utkast och rapporter om tankarna som uppstått under arbetet, uppkom också det första förslaget av revideringen av lagen. Till arbetsgruppens ordförande valdes Jyrki Jauhiainen och resten av gruppen bestod av bl.a. jurister och advokater. (Justitieministeriet, 2010)

När de var färdiga med ett förslag presenterade regeringen det till riksdagen den 4.6.2008. Den nya bostadsaktiebolagslagen godkändes den 22.11.2009 av riksdagen efter att de ändringar som miljöutskottet rekommenderade hade gjorts. Republikens president Tarja Halonen godkände den nya lagen en månad efteråt 22.12.2009 och sedan trädde lagen ikraft den 1 juli 2010. (Justitieministeriet, 2010)

Den främsta idén med den nya lagen är att göra den gamla lagen klarare, tydligare och mer lättläst, så att också de som inte har en juridisk utbildning kan förstå lagen. De som är med i styrelsen eller är aktieägare behöver inte ha juridisk utbildning men måste ändå kunna tolka och följa lagen. Att göra lagen lättläsare minskar också tolknings misstagen och garanterar att t.ex. likadana beslut fattas vid likadana situationer. För att aktiebolagslagen blivit omarbetad och hela lagstiftningen utvecklas, måste denna lag också förnyas. Meningen med lagförändringen var också att öka säkerheten att bo i bostadsaktiebolag och uppmuntra aktieägarna att upprätthålla konditionen på lägenheterna. (Justitieministeriet, 2010)

Det som i den gamla lagen måste tolkas är nu skrivet ner i lagen. Till exempel vid renovering av badrummet är det nu i den nya lagen skrivet vem som är ansvarig för vilken del i badrummet. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 2§, 4. kap) Den gamla lagen gav lov att göra renoveringar men den stadgade inget om vem som ansvarar för vilka delar i renoveringen, som den nya lagen gör. (Lag om bostadsaktiebolag 17.5.1991/809

(upphävd) 77§, 7. kap) En annan större förändring som skett är bestämmelserna om att bygga en ny hiss till fastigheten. (Asianajotoimisto Laakso, Lukander & Ruohola Oy, u.å.) Enligt den gamla lagen kunde man bygga ny hiss och alla aktieägare betalade lika mycket för den nya hissen. (Lag om bostadsaktiebolag 17.5.1991/809 (upphävd) 77§, 7. kap) Enligt den nya lagen delas kostnaderna beroende på vilken våning man äger lägenhet och därmed också hur mycket nytta man kommer att ha av hissen. (Asianajotoimisto Laakso, Lukander & Ruohola Oy, u.å.)

Tabell 1. De centrala förändringarna.

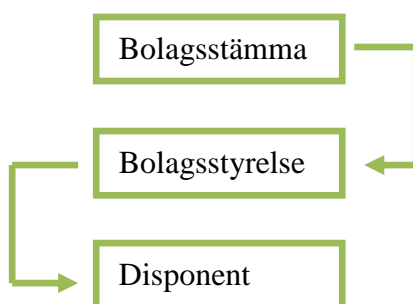
Gamla lagen	Nya lagen
<ul style="list-style-type: none"> • Aktieägaren behöver inte meddela bolaget om det underhållsarbete som kommer att utföras. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktieägaren måste meddela bolaget om underhållsarbetet som kommer att utföras.
<ul style="list-style-type: none"> • Kostnaderna som uppstod av att bygga en hiss till bolaget som inte hade en förut delades jämnt mellan alla. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kostnaderna som uppstod av att bygga en hiss till bolaget som inte haft en förut delades enligt vilken våning man äger sin aktie. Desto lägre när i byggnaden, desto mindre kostnad och tvärtom.
<ul style="list-style-type: none"> • Bolaget skall ha revisor eller sedan radera hela bestämmelsen om att ha en revisor från bolagsordningen. Före revisionslagen uppdaterades kunde också en vanlig människa vara revisor. 	<ul style="list-style-type: none"> • Om inte bolaget enligt lagen, bolagsordningen eller bolagsstämmans beslut måste ha revisor, skall bolagsstämman välja en verksamhetsgranskare.
<ul style="list-style-type: none"> • Kallelse till bolagsstämma tidigast 4 veckor och senast en vecka före stämman. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kallelse till bolagsstämma tidigast 2 månader och senast 2 veckor före stämman.

<ul style="list-style-type: none"> • På disponentintyget skall det stå vilka underhåll- och ändringsarbeten som bolaget utfört och tänkt utföra. 	<ul style="list-style-type: none"> • På disponentintyget skall det stå vilka underhåll- och ändringsarbeten som bolaget och aktieägarna utfört och tänkt utföra.
<ul style="list-style-type: none"> • När en skada har skett och den skall ersättas tillämpas ofta skadeståndslagen. 	<ul style="list-style-type: none"> • När en skada har skett och den skall ersättas tillämpas bostadsaktiebolagslagen.
(Lag om bostadsaktiebolag 17.5.1991/809 (upphävd))	(Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599)

Här ovanför finns en tabell med de centrala förändringarna och de förändringar som berör den del jag tagit med i min undersökning. Listan är från Asianajatoimisto Laakso, Lukander & Ruohola Oy hemsida. (Asianajatoimisto Laakso, Lukander & Ruohola Oy, u.å.) Förändringarna följer delvis det som var meningen med lagförnyelsen och anvisningarna är mer utskrivna och förklarade. En del av förändringar är klara förändringar i bestämmelserna, som t.ex. att enligt nya lagen skall stämmokallelsen ges tidigast 2 månader och senast 2 veckor före stämman istället för enligt gamla lagen tidigast 4 veckor och senast en vecka före stämman.

4 Bostadsaktiebolagets ledande organ

Bolagsstämman är det högsta ledande och beslutande organet i ett bostadsaktiebolag. Bolagsstämman väljer styrelsen och en eller flera revisorer till bolaget. Styrelsen är det näst högsta organet och fungerar som det organ, som utför de ärenden som bestämts på bolagsstämman och vid utförande kan de göra självständiga beslut i ärendet. Styrelsen väljer en disponent, som är det tredje och sista ledande organet. Disponenten är den som utför de uppgifter som bestämts på bolagsstämman och av styrelsen. (Taloyhtio.net, u.å. a) Se figur 1 nedan.



Figur 1. Bostadsaktiebolagsbolagets ledande organ.

4.1 Bolagsstämma

Ledamöterna skall hålla en ordinarie bolagsstämma minst en gång per år och stämman måste hållas inom sex månader från att bolagets räkenskapsperiod tagit slut. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 3§, 6. kap) Det är vanligt att det i bolagets bolagsordning står närmare anvisningar när ordinarie bolagsstämman skall hållas, t.ex. på våren eller hösten. Ibland måste bolaget enligt bolagsordningen hålla två ordinarie bolagsstämman och då hålls vanligen den ena på våren och den andra på hösten. (Taloyhtio.net, u.å. c)

Ledamöterna kan fatta beslut utan att kalla alla till ett möte, när de är alla överens om saken. Över beslutet måste ändå göras ett protokoll som är undertecknat av minst två aktieägare, om det finns flera än en aktieägare i bolaget. (Grass, Heino, Kaivokanto & Kulomäki 2010, s.57)

Vid bolagsstämman skall det beslutas och diskuteras om underhållsarbetet och ändringsarbetet, som planerats göra inom de nästa fem åren. Vid bolagets ordinarie stämma måste enligt lagen också beslutas om följande saker:

- Fastlägga bokslutet
- Användningen av vinsten som balansräkningen visar
- Ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och disponenten
- Budgeten och bostadsvederlagets belopp
- Val av styrelseledamöter, revisor och verksamhetsgranskare, om inte det någon annanstans besluts att det inte skall bestämmas på bolagsstämman
- Andra ärenden som skall behandlas på bolagsstämman enligt bolagsordningen

(Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 3§, 6. kap)

Aktieägarna har rätt att få veta i god tid före bolagsstämman vad som kommer att behandlas på stämman och annan information som behövs för att kunna ordentligt ta ställning till ärenden. Bolaget måste också under räkenskapsperiodens gång informera delägarna och aktieägarna om det uppkommer väsentlig information. Aktieägaren kan på basen av den förhandsinformation den fått göra sitt beslut om det är viktigt för honom att delta i stämman eller inte eller eventuellt skicka en fullmäktige och delta istället. Förhandsinformationen kan ges på flera olika sätt, antingen i stämmokallelsen, andra meddelanden eller på bostadsaktiebolagets hemsidor. Beslut som berör inte endast ägare utan också hyresgäster måste informeras på ett sådant sätt att också hyresgäster kan se meddelandet. (Grass, m.fl. 2010, s.58)

Vid behov kan extra bolagsstämman hållas. Extra bolagsstämman kan ordnas om det uppkommer ärenden som måste beslutas snabbt och ärendet angår hela bostadsaktiebolaget och den ordinarie bolagsstämman redan har hållits. I behov av en extra bolagsstämma kan bolaget t.ex. vara då när de håller på att renovera och kostnaderna blir oförväntat höga och det bestämda vederlaget inte räcker till för att täcka kostnaderna. (Taloyhtio.net, u.å. c)

Grund regeln för beslutfattandet på bolagsstämman är att majoritetens åsikt är ett godkänt beslut. Bolagsstämmans majoritet kan dock inte besluta om att bevilja ansvarsfrihet, vederlagets belopp eller renoverings- och underhållsarbete. Till underhållsarbetet kan också räknas bytandet till kabeltelevision. Däremot om bolaget vill göra förändringar på

bolagsordningen krävs det kvalificerad majoritet, dvs. 2/3 av de givna rösterna. (Taloyhtio.net, u.å. d)

Kallelse till stämman skall skickas skriftligen till varje aktieägare, som har meddelat sin postadress eller e-postadress till bolaget eller anmält en annan datakommunikationsförbindelse för att skicka kallelsen. Bolaget har inte själv ansvar över att de vet den nyaste och rätta adresserna till aktieägarna, utan aktieägarna har själv skyldighet att meddela bolaget om adressförändringar. Efter att e-post användningen blivit allt populärare kan kallelsen nuförtiden också skickas i elektroniskform, om aktieägarna tillsammans kommit överens om saken. Stämmokallelsen kan inte skickas per e-post till en aktieägare vars postadress man inte vet, om inte aktieägaren godkänt e-post som informations sätt. Kallelsen skall skickas tidigast två månader och senast två veckor före stämman. Regeln gäller både för kallelse till ordinarie och extra stämma. (Sillanpää & Vahtera 2010, s.114-116)

I stämmokallelsen skall det komma fram var, när, vem kallat och vilket bolag som kallar till bolagsstämma. Förutom bas informationen skall också de diskuterade ärenden och var och när aktieägarna kan se de dokumenten som aktieägaren skall ha rätt att se. I stämman kan också tas upp ärenden som inte stått på kallelsen, om de är självklara ärenden som måste tas upp på stämman. (Sillanpää & Vahtera 2010, s.114-115)

4.2 Bolagsstyrelse

Enligt lagen är speciellt övervakandet av bokföringen, verksamheten och ekonomin bolagsstyrelsens uppgifter. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 2 §, 7. kap) Styrelsen har också skyldighet att välja, avskeda och övervaka disponentens arbete och ge råd hur disponenten skall sköta sina löpande ärenden. Styrelsen kan om de så vill, ta till uppgift att sköta en del av löpande uppgifterna men det huvudsakliga ansvaret har disponenten. Styrelsen kan också flytta över en del av sin uppgift men de kan inte ge bort huvudansvaret av uppgiften. Uppgifter som styrelsen inte kan flytta över till bolagsstämman är t.ex. överlåtande och bytande av aktiebrev. (Taloyhtio.net, u.å. b)

En juridisk person, minderårig, person med begränsad behandlingsförmåga, i konkurs försatt eller person med intressebevakare får inte vara en styrelseledamot. Inte heller en person som är i näringsförbud får väljas till ledamot. Minst en av de valda ledamöterna skall vara bosatt inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, om inte

registermyndigheten låter bolaget undvika kravet. Till styrelsen skall det väljas minst 3 och högst fem ordinarie ledamöter. Om styrelsen har mindre än tre ledamöter skall det väljas en ersättare och ersättaren följer samma regler som ledamöterna. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 8-10 §, 7. kap)

Vid underhåll och renovering av byggnaden eller lägenheterna husbolaget äger, förbereder styrelsen besluten och utför sedan de beslut som bolagsstämman gör. Styrelsens uppgift är att förbereda ärendet så bra som möjligt och så klart att bolagsstämman endast behövs besluta om ärendet. Oftast är det disponenten som reder ut ärendet och sedan överför uppgiften till styrelsen som sedan ger det slutgiltiga ärendet till bolagsstämman att besluta om. (Taloyhtio.net, u.å. b)

I styrelsen är det majoritetens beslut som gäller, om inte bolagsordningen kräver kvalificerad majoritet, alltså 2/3 av rösterna. Om rösterna delas jämt är det ordförandes röst som avgör. Om rösterna delas jämt i val av ordförande och inga vidare föreskrifter vid valet av styrelsen eller i bolagsordningen gjorts avgörs valet genom lott ut dragning. Övrigt har styrelsen beslutanderätt när över hälften av medlemmarna är på plats, om inte bolagsordningen kräver högre närvarande antal. Röstantalet räknas från de valda styrelsemedlemmarna och de som anmält sig frånvarande är borträknade från antalet alla ledamöter. Beslut får inte göras om alla medlemmar inte erbjudits tillfälle att delta i behandlingen av ärendet. Om styrelsemedlemmen är förhindrad att delta skall hans ersättare få möjlighet att delta. (Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2010, b) Om beslut görs utan att styrelsen håller en stämma, skall beslutet registreras, undertecknas, numreras och förvaras enligt de anvisningar som stadgas i lagens 6§, som styrelsens mötesprotokoll. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 6§, 7. kap)

Bokslut och verksamhetsberättelse skall göras efter varje räkenskapsperiod. Dokumenten skall göras enligt bokföringslagen och lag om bostadsaktiebolag lagens tionde kapitel. Om bolaget försummar det som stadgats i bokföringslagen försummar de på samma gång vad lag om bostadsaktiebolag stadgar. (Sillanpää & Vahtera 2010, s.191) Enligt bokföringslagen skall bokslutet innehålla en balansräkning som visar den ekonomiska ställningen på bokslutsdagen, en resultaträkning som visar hur resultatet uppstått och sedan de bilagor som behövs för att förstå balans- och resultaträkningen. I bokslutet skall också synas balans- och resultaträkning för föregående räkenskapsperiod. (Bokföringslag 30.12.1997/1336 1§, 3. kap) Detta skall vara med för att revisorn kan granska att

uppgifterna inte ändrats från förra räkenskapsperioden utan att styrelsen meddelat. (Sillanpää & Vahtera 2010, s.191)

Verksamhetsberättelsen är inte en del av bokslutet, utan ett dokument som sätts som bilaga till bokslutet. Bolaget skall skriva verksamhetsberättelse fastän de enligt bokföringslagen inte skulle behöva det. Verksamhetsberättelsen skall innehålla följande information:

- 1) Till vilken nytta bostadsvederlaget använts, om det fodras till olika ändamål
- 2) Eventuella kapitallåns villkor och inte bokförda räntor
- 3) Vilka gravationer och inteckningar bolagets egendom har och var pantbrevet är
- 4) De väsentliga händelserna som hänt under räkenskapsperioden och efter räkenskapsperioden
- 5) Hur bolaget hållit sig till budgeten och förklaring på de tydliga avvikelserna från budgeten
- 6) Uppskattning på den möjligtvis kommande utvecklingen samt
- 7) Styrelsens plan för användning av bolagets vinst och utdelning av annat fritt eget kapital

(Sillanpää & Vahtera 2010, s.192)

Före den nya lagen trädde ikraft, skulle bolaget följa både bokföringslagens och bostadsaktiebolagslagens anvisningar och bestämmelser när de skrev sin verksamhetsberättelse. Numera behöver bolagen bara följa bostadsaktiebolagslagens bestämmelser, för bokföringslagens bestämmelser är tillsatta till den nya lagen. (Suomen Laki 2010) Efter att de nya lagen trädde ikraft har också bestämmelserna blivit tydligare och precisare. I den nya bostadsaktiebolagslagens tionde kapitel och femte till sjunde paragraf står det allt som verksamhetsberättelsen skall innehålla och, till skillnad från förr, en längre förklaring vad det egentligen menar. (Tilisanomat 2010, s.52-55)

Nya lagens 10 kapitel och 5 paragraf om verksamhetsberättelsens innehåll:

”Verksamhetsberättelse

Ett bostadsaktiebolag ska alltid upprätta en verksamhetsberättelse, som ska innehålla den information som anges i denna lag.

I verksamhetsberättelsen ska anges

- 1) hur bolagsvederlaget har använts, om det kan uppbäras enligt olika grunder för olika ändamål,
- 2) de huvudsakliga villkoren för kapitallån och den på lånen upplupna, icke kostnadsförda räntan,
- 3) vilka servitut och inteckningar som belastar bolagets egendom och var pantbrev finns,
- 4) väsentliga händelser under räkenskapsperioden och efter dess utgång,
- 5) hur budgeten har följts och en tillräcklig utredning om väsentliga avvikelser från budgeten,
- 6) en uppskattning om den sannolika kommande utvecklingen, och
- 7) styrelsens förslag till disposition av bolagets vinst samt styrelsens förslag till eventuell utbetalning av annat fritt eget kapital. ” (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 5§, 10. kap)

Gamla lagens motsvarande paragraf om verksamhetsberättelsens innehåll:

”Verksamhetsberättelse

Utöver vad som bestäms i lagen om aktiebolag och bokföringslagen, skall i verksamhetsberättelse lämnas upplysning om

- 1) hur bolagsvederlaget har använts, om det kan uppbäras enligt olika grunder för olika ändamål, samt
- 2) hur budgeten har följts.” (Lag om bostadsaktiebolag 17.5.1991/809 (upphävd) 72§, 6 kap.)

4.3 Disponent

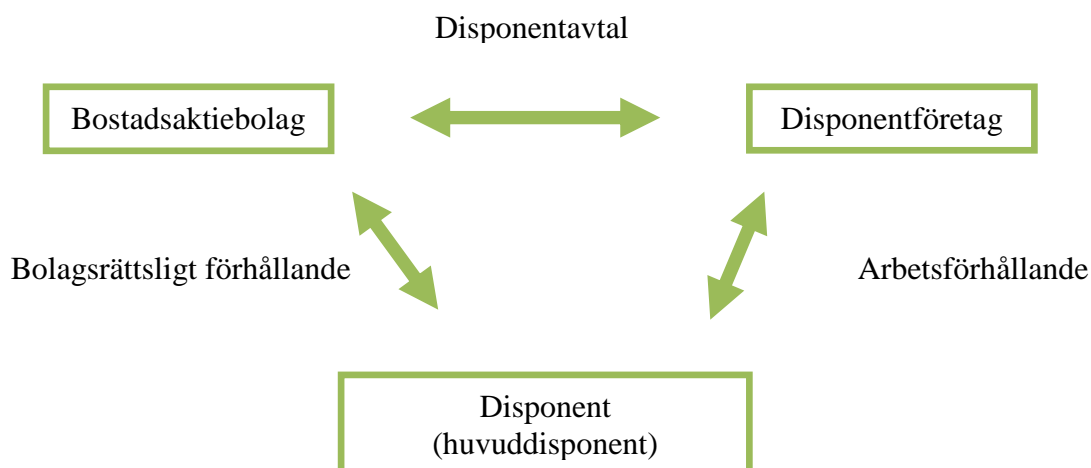
Enligt den nya lagen behöver inte disponenten längre nödvändigtvis vara en fysisk person utan kan också vara en registrerad förening, vilket i praktiken betyder ett aktiebolag, en andelslag, ett öppet bolag, ett kommanditbolag eller någon motsvarande utländsk sammanslutning. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 20§, 7. kap) Om disponenten är en sammanslutning skall den meddela till bolaget och till handelsregistret vem som har huvudansvaret. Handelsregistret registrerar både disponenten och personen som har huvudansvaret. Lagen ställer inga krav på bolaget att välja en disponent och det

finns heller inga bestämmelser hur yrkeskunnig valda disponenten måste vara. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm, & Kinnunen 2010, s.36-37)

Disponenten måste ha sin bosättningsort inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, om inte registermyndigheten ger lova att undvika kravet. En person som har blivit omyndig förklarad, är under 18 år eller är i personlig konkurs kan inte vara en disponent. Heller en person som har näringsförbud är inte tillåten att fungera som disponent. För att hålla disponentens roll så klar och tydlig som möjligt är det skäl att inte välja disponenten till styrelseledamot, speciellt om bolaget är större än fem lägenheters bostadsaktiebolag. (Grass, m.fl. 2010, s.106)

Till disponentens allmänna uppgifter hör att sköta om fastigheten och byggnaderna och därtill sköta om bolagets löpande ärenden enligt de beslut och anvisningar styrelsen gett. Disponenten ansvarar för bolagets bokföring och skall se till att den är lagenlig. Disponenten har också skyldighet att komma på ett bra och pålitligt sätt hur pengarna kan förflytta sig inom bolaget. Till skillnad från den gamla lagen har det i den nya lagen, skilt stadgats att disponenten också är skyldig att ge den information som styrelsen och dess medlemmar kan behöva för att utföra deras uppgifter. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 17§, 7. kap)

Disponenten har avtal med flera partner i ett bostadsaktiebolag och skall därför följa flera lagar. Disponenten har ett bolagsrättsligt förhållande med bostadsaktiebolaget och följer här bostadsaktiebolagslagen. Disponenten har också avtal med disponentföretaget och i det förhållande följer de arbetsavtalslagen. Se figur 2 på nästa sida.



Figur 2. Disponentens förhållanden.

(Grass, m.fl. 2010, s.109-110)

Disponenten har rätt att vara med och säga sin åsikt på styrelsens möten utan att vara medlem i styrelsen. Om disponenten är en sammanslutning måste huvudansvarige vara medlem i styrelsen eller något motsvarande i disponentsammanslutningen. Styrelsen har ändå vid varje möte rätt att förbjuda disponentens närvaro. (Kuhanen, m.fl. 2010, s.37)

Disponenten kan bli uppsagd både av disponenten själv eller styrelsen. Om disponenten själv säger upp sig träder uppsägningen i kraft så snabbt styrelsen har fått veta om saken. Däremot om styrelsen säger upp disponenten kommer beslutet i kraft direkt, om inte styrelsen bestämmer en annan tidpunkt. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 20§, 7. kap)

Disponenten är skyldig att ge ett disponentintyg över en aktielägenhet om någon ber efter ett sådant. Om bolaget inte har en disponent eller disponenten inte har rätt att ge intyget är det styrelsens ordförandes skyldighet att ge ett intyg. Situationer var disponenten inte har rätt att ge ett disponentintyg är då han är jävig. Personer som kan be efter och få ett disponentintyg är ägare till aktier som ger besittningsrätt till aktielägenhet, en som efter pantsättning har aktier och en förmedlingsrörelse som säljer eller hyr ut aktielägenheter. Av disponentintyget kan begäras en skälig avgift och avgiften måste godkännas av styrelsen.

Disponentintyget skall innehålla följande information:

- ”1) bolagets ekonomiska ställning,
 - 2) uppgifter om bolagets byggnader och sådana omständigheter i anslutning till byggnadernas skick som bolaget känner till,
 - 3) ägarförhållandena i fråga om markområdet,
 - 4) om bolagsordningen innehåller en inlösenklausul,
 - 5) uppgifter om aktielägenheten och sådana omständigheter i anslutning till aktielägenhetens skick som bolaget känner till,
 - 6) namnet på den som har antecknats i aktieboken som ägare till aktiegruppen,
 - 7) sådana begränsningar av rätten att disponera eller överlåta aktier eller en aktielägenhet som har antecknats i aktieboken,
 - 8) om det har fattats beslut om att ta aktielägenheten i bolagets besittning och hur länge beslutet är i kraft,
 - 9) förfallna bolagsvederlag som aktieägaren inte har betalat,
 - 10) aktieägarens låneansvar, om ansvaret för bolagets lån fördelar sig olika mellan aktieägarna,
 - 11) om det har väckts talan mot bolaget enligt 6 kap. 36 § och vilken bestämmelse i bolagsordningen som talan avser,
 - 12) befintligt emissionsbemyndigande enligt 13 kap. 2 § 2 mom. och befintligt bemyndigande att bevilja optionsrätter eller andra rättigheter som berättigar till aktier enligt 14 kap. 2 § 2 mom., och
 - 13) uppgifter som med stöd av någon annan lag ska antecknas i intyget.”
- (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 27§, 7. kap)

För att klargöra de uppgifter som skall vara med i disponentintyget skall bolagsordningen, bokslutet, budgeten och energicertifikatet bifogas med. Efter att den nya lagen trädde ikraft blev energicertifikatet också en obligatorisk bilaga att bifoga. Efter att den nya lagen trädde

ikraft måste det i disponentintyget stå en noggrannare redovisning om vilka ändrings- och underhållsarbeten som har gjorts och vilka som kommer att göras. Dessutom måste det komma fram vad bolaget har planerat att renovera på byggnaden eller byggnaderna på de följande fem åren. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, s. 64-65)

5 Revisor och verksamhetsgranskare

Ett bolag måste ha revisor om det i bolagets byggnad eller byggnader finns minst 30 aktieägare i bolaget. Revisor är också ett måste då en tiondel av alla aktieägare eller en tredje del av aktieägarna som deltagit i bolagsstämman kräver det. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 5§, 9 kap) I revisionslagen finns ytterligare några krav som kräver revisor. Revisorn och verksamhetsgranskaren väljs av bolagsstämman och de väljs oftast till en räkenskapsperiod, men kan också väljas till en längre tid. (Viiala & Rantanen 2010, s.54)

Revisors suppleant måste väljas då bolaget inte valt en revisorssammanslutning som det i revisionslagen har stadgats. Bolaget kan också utan att vara tvungen välja en revisors suppleant. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 3§, 9 kap) Verksamhetsgranskarens suppleant skall väljas om det valts endast en verksamhetsgranskare. Suppleanten följer samma bestämmelser som den egentliga verksamhetsgranskaren. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 7§, 9 kap)

Efter att den nya lagen kom ikraft kan bolaget välja om de vill välja revisor eller verksamhetsgranskare. Men de bolag som enligt lagen måste ha revisor måste välja revisor. Med att ge möjligheten att välja en verksamhetsgranskare istället för en revisor sparar man på de mindre bolagens kostnader och meningen är också att försiktigt flytta från de inte utbildade revisorerna till utbildade revisorer. (Asianajotoimisto Laakso, Lukander & Ruohola Oy, u.å.)

Både revisorn och verksamhetsgranskaren granskar bolagets konton och bolagets verksamhet. Granskningens noggrannhet och omfattning beror på bolagets verksamhet och art. Om det valts två revisorer eller verksamhetsgranskare skall de båda granska kontona. Revisorns och verksamhetsgranskarens suppleanter granskar endast då de egentliga är hindrade. Efter att antingen en revisor eller verksamhetsgranskare granskat bolaget ger revisorn en revisionsberättelse och verksamhetsgranskaren en verksamhetsberättelse. (Viiala & Rantanen 2010, s.53-54)

Tabell 2. Krav på revisorn och verksamhetsgranskaren.

Revisor	Verksamhetsgranskare
<ul style="list-style-type: none"> • CGR (Centralhandelkammarens revisornämnd godkänd revisor) eller CRM (Handelskammarens revisionutskotts godkänd revisor) 	<ul style="list-style-type: none"> • Har kunskap om ekonomiska och juridiska ärenden
<ul style="list-style-type: none"> • Inte minderårig eller vara intressebevakad, försatt i konkurs eller ha begränsad handlingsbehörighet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Inte en juridisk person
<ul style="list-style-type: none"> • Skall vara oberoende vid utförandet av granskningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Inte minderårig eller vara intressebevakad, försatt i konkurs eller ha begränsad handlingsbehörighet.
<ul style="list-style-type: none"> • Tystnadsplikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Skall vara oberoende vid utförandet av verksamhetsgranskningen.
<ul style="list-style-type: none"> • Mera än 30 aktielägenheter 	<ul style="list-style-type: none"> • Tystnadsplikt
<ul style="list-style-type: none"> • Bolagsstämman väljer 	<ul style="list-style-type: none"> • Mindre än 30 aktielägenheter
<ul style="list-style-type: none"> • Minst en och en revisors suppleant 	<ul style="list-style-type: none"> • Bolagsstämman väljer
<ul style="list-style-type: none"> • Granskning av räkenskapsperiodens bokföring, bokslut och verksamhetsberättelse 	<ul style="list-style-type: none"> • Minst en och en verksamhetsgranskar suppleant
	<ul style="list-style-type: none"> • Granskning av bolagets ekonomi och verksamhet

(Viiala & Rantanen 2010, s.55)

6 Ansvar vid underhåll och ändringsarbete

Frågorna som uppkommer då man diskuterar ansvaret vid underhåll och ändringsarbete är de frågor som oftast leder till oenigheter i bolaget. De är också de centrala frågorna som måste vara klara för alla i bolaget för att bolaget skall kunna fungera bra i praktiken. I lagen är det stadgat om ansvarsfördelningen vid underhåll och ändringsarbete och hur genomföra underhållsarbete och ändringsarbete. Skillnaden mellan underhållsarbete och ändringsarbete är inte förklarad i lagen men det ställer inte i huvudsak till med problem. I lagen finns dock förklarad vilken del bolaget och vilken del aktieägaren ansvarar för. Ansvarsfördelningen och kostnadsfördelningen är den samma oberoende om det är fråga om underhållsarbete eller ändringsarbete när man låter någon annan göra arbete för bolaget. (Sillanpää & Vahtera 2010, s.67)

6.1 Underhållsarbete

Som underhållsarbete räknas först och främst alla de reparationer som görs för att uppehålla bolagets fastighet och andra byggnader, som t.ex. dagliga reparationer och också större renoveringsprojekt, var byggnadens värde och skick inte väsentligt stiger. Det finns också tillfällen där renoveringen höjer på byggnadens värde och skick och ändå räknas arbetet som underhållsarbete. Ett tillfälle är t.ex. då bolaget är i behov att byta fönster på byggnaden och bestämmer att ersätta de gamla med energisparande fönster. Då höjs värdet och skicket på byggnaden men arbete gjordes för att reparera fönstren som hör till arbete för att uppehålla byggnaden. (Sillanpää & Vahtera 2010, s.68)

Ansvaret för underhållsarbetet delas mellan bolaget och aktieägarna. Den del av underhållsarbetet som inte aktieägarna ansvarar för hör till bolagets ansvar. Bolaget har ansvar för de yttre ramarna, alltså aktielägenheternas konstruktioner och isolering. Till bolagets ansvar hör också underhållandet av värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande system. Fastän bolaget ansvarar för vattensystemet ansvarar de inte för lavoarer, badkar, simbassänger eller motsvarande som finns i aktielägenheterna. Bolaget har skyldighet att reparera de delar av aktielägenheten som har skadats på grund av lägenhetens konstruktion eller en annan del som bolaget har ansvar för. Bolaget har ansvar för de ovannämnda delarna fastän de låtit en aktieägare göra arbetet istället för dem. Bolaget skall också underhålla utsidan av byggnaden. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 2§, 4. kap)

Aktieägaren skall underhålla insidan av sin aktielägenhet. Aktieägaren skall sköta om sin aktielägenhet ordentligt och göra sitt arbete noggrant så att den del som bolaget ansvarar för inte skadas. Aktieägaren har inte ansvar för slitage som uppstår då lokalerna och utrymmen används för det ändamål de är planerade för. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 3§, 4. kap)

6.2 Ändringsarbete

Som ändringsarbete räknas allt nytt som byggs och som höjer på fastighetens eller aktielägenheternas värde och skick. Till exempel att bygga balkong eller ett badrum till en lägenhet som inte haft det från förut anses som ändringsarbete. Också det som aktieägaren själv bygger till, t.ex. en bastu, anses som ändringsarbete. (Sillanpää & Vahtera 2010, s.89)

Både bolaget och aktieägarna har rätt att göra renovering eller annat ändringsarbete. När bolaget har tänkt göra ändringsarbete skall de i tillräcklig god tid anmäla aktieägaren och den som har rätt att använda lägenheten om ändringsarbetet, om det inverkar på användningen av lägenheten. Anmälan skickas till den adress som aktieägaren gett till bolaget och till den lägenheten som renoveringen berör. Ändringsarbetet måste utföras enligt god byggnadssed. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 9§, 5. kap)

Aktieägarna har också rätt att göra renovering eller annat ändringsarbete på egen bekostnad. Ändringsarbetet får inte ändra på lägenhetens ändamål som den är avsedd till enligt bolagsordningen och ändringsarbetet måste utföras enligt god arbetsed. Aktieägaren skall i förhand ge en skriftlig anmälan till styrelsen eller disponenten om ett ändringsarbete, som inverkar på en del av en fastighet, byggnad eller lägenhet som bolaget eller en annan aktieägare har ansvar för eller använder. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 1-2§, 5. kap)

Bolaget och andra aktieägare kan ställa krav på och förbjuda den aktieägare som tänker göra ändringsarbete, om det kan skada byggnaden eller på annat sätt ställa till med besvär för bolaget eller andra aktieägare. Bolaget och andra aktieägare kan också förbjuda ändringsarbetet om det är onödigt att göra arbetet eller om nyttan av arbetet är mindre än det besvär ändringsarbetet orsakar. Under tiden ändringsarbetet görs kan bolaget och de andra aktieägarna ställa krav och förbjuda en viss del av arbetet, om det uppkommit

någonting som skulle ha påverkat deras beslut i fråga. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 3§, 5. kap)

Om ändringsarbetet en aktieägare tänkt göra berör bolaget eller de andra aktieägarna, får arbetet inte inledas förrän bolaget eller de andra aktieägarna haft en skälig tid att behandla anmälan om ändringsarbetet. Bolaget eller de andra aktieägarna kan godkänna anmälan tidigare än behandlingstidens slut. Anmälan skall behandlas utan dröjsmål och när bolaget eller de andra aktieägarna fått anmälan skall de meddela när de senast tänkt ge sitt beslut. Beslutet skall ges skriftligen om den aktieägare som tänkt göra ändringsarbetet begär det. Om ändringsarbetet förbjuds helt och hållet skall beslutet motiveras. (Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 4§, 5. kap)

7 Metod

I undersökningen använde jag mig av en kvalitativ metod. Jag intervjuade tre personer, en ordförande och en aktieägare i bolaget. Jag har valt att använda intervju undersökningsmetoden för att jag tycker att jag på så sätt får mest ut av undersökningen. Till skillnad från när man använder sig av enkätundersökning, kan man i en intervju ställa tilläggsfrågor och ändra på intervjuguiden om det under intervjun visar sig vara nödvändigt. Jag tycker också att jag med tanke på mitt ämne, får mera ut av en intervju med öppna frågor som respondenten muntligt får svara på än att göra en enkät med precisa frågor som respondenten svara endast på det som frågas och kanske t.o.m. inte orkar svara på dem med tanke.

Före man gör en intervju skall man vara väl förberedd och veta vad man vill fråga och få ut av intervjun. Man skall också veta lite om den person man tänkt intervju så att intervjun kan löpa så smidigt som möjligt och både intervjuaren och respondenten förstår varandra. Intervjuaren själv skall hellre ha en för bred än en för knapp kunskap om ämnet hon tänker intervjua. Med bred kunskap kan man också vid behov hjälpa en ovanare respondent att komma på det han egentligen vill säga och göra situationen bekvämare. (Jacobsen 1993, s.175-178)

En intervju kan innehålla både öppna och slutna frågor. Kort sagt är en öppen fråga en fråga som har flera svarsalternativ och en sluten fråga en fråga med få svarsalternativ. Ett exempel på en öppen fråga är berätta om dit jobb. Responden kan svara på flera olika sätt beroende var han arbetar och med vad. Ett exempel på en sluten fråga är när började du arbeta idag?. På den här frågan kan responden bra svara när han började arbeta och inte något mera. (Jacobsen 1993, s.99-100)

Alla tre intervjuer jag gjorde var personliga intervjuer och genomfördes hemma hos mig i all lugn och ro. Två av respondenterna var bekanta från tidigare och var därmed bekvämlighetsurval medan den tredje passade bra in som respondent i min undersökning. Jag valde två respondenterna från samma bostadsaktiebolag för att se om de har olika syner på lagförändringen och se om mängden på kunskapen skiljer sig avsevärt. Efter att jag intervjuat de två respondenterna jag planerat från början ville jag ännu se vad en till respondent från ett annat bostadsaktiebolag anser om lagförändringen.

Mina intervjuer innehöll både slutna och öppna frågor. Jag tyckte att jag på så sätt får mycket information av mina respondenter och på så sätt orkar också de koncentrera sig hela intervjun och svara på varje fråga så bra de kan och exakt vad de tycker.

8 Resultatredovisning

Den 23 februari 2011 intervjuade jag ordförande i bolaget Bostadsaktiebolag X. Respondenten valde att vara anonym och därför har jag valt att kalla ordförande för Ordförande A och bostadsaktiebolaget för Bostadsaktiebolag X. Senare samma dag efter intervjun med Ordförande A intervjuade jag en aktieägare från samma bolag och henne har jag valt att kalla Aktieägare B. Efter de här två intervjuerna bestämde jag mig att ännu intervju en aktieägare från ett annat bolag. Hon valde också att vara anonym så jag kommer att kalla henne Aktieägare C. Båda intervjuguiderna finns som bilaga i slutet av arbetet.

8.1 Intervju av Ordförande A

Jag började intervjun av Ordförande A med att fråga några inledande frågor om honom och Bostadsaktiebolaget X. De inledande frågorna fanns med i intervjuguiden för att göra en mjuk start på intervjun och få tillfället att var så bekvämt som möjligt. Ordförande A berättade att han nu varit ungefär ett år ordförande och att han är ganska ny med ordförande ansvaret men han suttit i styrelsen tidigare. Han har ägt lägenhet redan fem år och varit en aktiv aktieägare. Han berättade att det sitter till till honom tre ledamöter i styrelsen. Bostadsaktiebolaget är beläget i Åbo och han är själv mycket nöjd över att han är aktieägare just i detta bolag. När jag frågade honom varför han blev vald till ordförande berättade han att det inte var någon större dramatik över det, utan de andra märkte att han var intresserad av uppgiften och de gav honom en chans att pröva som ordförande. Han berättar att han har en mycket stödande styrelse som också har gjort hans tid som ordförande lättare.

Nästa skede av intervjun frågade jag allmänna frågor om lagförändringen och första reaktionerna om förändringen. Ordförande A sade att han följt med justitieministeriets diskussioner och läste så mycket information han hittade från internet före det börjades skriva aktivare i tidningar om förändringen. Han sade också att han är en allmänt lugn person och tycker att det är onödigt att oro sig över någonting som man inte ännu närapå vet allting om utan sköta problemsituationerna sen när de kommer. Men han förstår nog de som oroar sig och diskuterar vilt på diskussionsforum. De oroar sig att någonting börjar kosta mera till dem och att de inte har råd med till kostnader och måste sälja sina aktier. Ordförande A berättade att lagförändringen inverkat på ett bra sätt i alla fall på honom

själv personligen. Han känner sig säkrare med det han gör och känner sig som han vet någonting om något. Han tycker också att det känns som om de andra i bolaget också har den nya lagen klarare för sig och vet bättre hur man skall handla i olika situationer. Senare i intervjun kommer det fram varför Ordförande A känner den nya lagen bättre och känner sig tryggare.

Nästa del av intervjun handlade om förberedelser inför ändringen. Jag frågade hur de har förberett sitt bolag och hur de själv blivit förberedda för den nya lagen. Ordförande A berättar att han och en del av styrelsen var på ett informationstillfälle som ordades av ett fastighetsförmedlingsföretag. Som föreläsare på informationstillfället var en jurist och företagets ordförande. Ordförande A berättade att de fick med ett kompendium av föreläsningen från informationstillfället. Han sade också att på tillfället gick de igenom bl.a. de ledande organens uppgifter och ansvar och sedan fanns det i kompendiet mera information om andra delarna som förändrat. Sedan om aktieägarnas förberedande berättade Ordförande A att det var ett frivilligt förberedande. Med det menar han att de aktieägare som ville fick fråga honom eller styrelsen om den nya lagen. De hade inget skilt informationstillfälle som han efteråt funderar att varför de inte hade. Så här efteråt när han tänkte på saken skulle de ha kunna haft ett liknande informationstillfälle som han och styrelsen hade fått. När jag frågade om lagen blivit lättare att tolka svarar Ordförande A att han tycker att den blivit men han vet inte beror det på att han fått ett annorlunda skolning att läsa den nya lagen än den gamla. Den gamla lagen läste han för sig själv och försökte förstå den medan han var på informationstillfälle och fick lära sig tolka den nya. Men han tillägger att när han jämför den gamla lagens och nya lagens språk, förstår han den nya lagen bättre. Ordförande A tycker att det känns som om lagen blivit längre därför att paragraferna är mera förklarade, men det är dock en bra sak.

I sista delen av intervjun frågade jag om hans uppgifter i bolaget och vad han anser att den nya lagen har förändrat dem. Ordförande A tycker att hans uppgifter inte egentligen förändrats de har bara blivit klarare och de står tydligare i lagen. Ordförande A anser att hans uppgifter har hållits ganska samma men nu är de tydligare skrivna ner och det kan få någon att känna som det kommit till uppgifter efter lagförändringen. Nu vet han också säkrare att vem som han skall be att sköta ärendet ifråga och vems skyldighet det är att göra det. Eftersom han är ny i sin uppgift tycker han att det är tryggare att allting verkligen står utskrivet i lagen och då blir tolkningarna likadana i likadana situationer. När jag frågade om de låtit bli att göra reparationer i bolaget efter lagförändringen, för att det t.ex. skulle blivit komplicerat och reparationen inte var nödvändigt just i detta tillfälle svarade

han genast nej. Han sade att de har inga planerade reparationer för de har just gjort en större renovering och om de hade planerat något skulle de nog utföra dem också oavsett lagförändringen.

Som avslutning på intervjun berättade Ordförande A fritt om sina tankar och åsikter om den nya lagen. Ordförande A berättar att han är mer än nöjd med att lagförändringen kom nu. Han tycker att den gjorde det lättare för honom som relativt ny ordförande att handla och få bostadsaktiebolaget att fungera bra och alla att trivas där. Han tycker att det var bra att förnyelsen kom så pass i början av hans tid som ordförande när han ännu är ivrig och den gamla lagen inte blivit fullständigt in rotad. Ordförande A tillägger ännu till slut att övergången till att använda den nya lagen gick lättare än han väntat sig och han vill tacka alla de som arbetat med honom.

8.2 Intervju av Aktieägare B

Jag började intervjun av Aktieägare B också med att fråga några inledande frågor om henne och hur hon just valt att bli aktieägare i det här bostadsaktiebolaget. Aktieägare B är aktieägare i Bostadsaktiebolaget X och sitter inte i styrelsen för tillfället. Hon berättade att hon i början av tiden då hon blev aktieägare var aktivare och ville vara mera med i bolagets ledning men numera låter de andra sköta det. Hon har varit aktieägare nu i nästan 10 år. Aktieägare B berättade att hon valde att bli aktieägare just i detta bolag för bolaget hade sin ekonomi i skick och bolaget var inte heller i någon större nöd att genast göra renoveringsarbete. Hon tyckte också att byggnaden varifrån hon ägde bostadsaktien var bra belägen och bostaden var ett bra investeringsobjekt. Hon hade från början ända tänkt bostaden till uthyrning och inte som bostad till sig själv eller till någon av hennes familjemedlemmar.

Som följande behandlade jag några allmänna frågor om lagförändringen för att få veta hur mycket hon följt med före och efter förändringen. Aktieägare Bs första tanke om lagförändringen var ” Vad betyder det här på riktigt?”. Aktieägare B berättade att hon inte blev direkt bekymrad och orolig hur förändringen kommer påverka henne som aktieägare, hon var mera orolig att kommer det bli mer komplicerat och betyder det att hon t.ex. måste göra några förändringar i hyreskontraktet med hennes hyresgäst. Aktieägare B hade läst i tidningarna och hört på nyheter om den kommande lagförändringen delvis av intresse och för att det berörde henne när hon hade bostadsaktier. Men något speciellt mycket visste hon inte om förändringen. Hon berättar att hon hade hört att lagens uppställning skulle bli

klarare och språket skulle bli lättläsigare och det var hon nöjd över. Aktieägare B var speciellt nöjd över språkförändringen för språket i lagarna ställer ibland till med problem för henne, för att hon inte har juridisk utbildning och inte är van att tolka och läsa lagtexter. Aktieägare B hade också en aning följt med diskussionerna om den nya lagen i medierna och tyckte att det var konstigt mycket åsikter om saken fast det då var ännu länge till lagförändringen. Hon tycker att det var dumt att sätta mycket tid på spekulationen när man istället kan se vad som händer när den nya lagen träder ikraft. Men hon tillägger att det såklart väcker oro när man inte vet vad som skall ske och vad förändringen i praktiken betyder. Efter det här skedet och de här frågorna måste jag själv ta en mycket snabb funderingspaus och fundera om de följande frågorna kan frågas enligt intervjuguiden eller måste jag omforma frågorna till ett mera åt respondenten passande språk. Till denna respondent kunde jag fråga frågorna som jag hade planera och skrivit i min intervjuguide.

Nästa skede av intervjun handlade om förberedelsen inför den nya lagen. Jag frågade om Bostadsaktiebolaget X förberett aktieägarna för den nya lagen på något sätt eller kom informationen om förändringen först då nya lagen redan var ikraft. Aktieägare B berättade att märkte en förberedelse inför nya lagen men den var mera frivillig och man fick fråga om den nya lagen om man ville det. Det fanns inget skilt informationstillfälle, utan den som ville veta frågade styrelsen och om inte de visste svar på frågan tog de reda på det. Hon tycker att det fungerade bra och på så sätt fick de som ville veta om förändringen veta och de som inte brydde sig om det behövde inte oro sig med den saken. Efter att Aktieägare B funderade vidare på frågan och om man kunde ha förberett på ett annat sätt sade hon att visst skulle ett gemensamt tillfälle vara mer praktiskt än att alla frågade det de ville veta. Hon tyckte också att på ett gemensamt tillfälle skulle det kanske dykt upp frågor man inte för sig själv tänkt på. Aktieägare B tillägger att hon var nöjd med bolagets förberedelse inför den nya lagen, eftersom hon själv inte var så värst intresserad av förändringen utan nöjde sig med att sen när lagen redan trätt ikraft få veta vad som kommer att ske. Hon påpekade också att hon inte t.ex. behövde eller har planerat att göra renoveringsarbete i lägenheten, som kanske skulle fått henne mera orolig för lagförändringen och varit en orsak att vilja veta i förväg om lagförändringens betydelse.

De sista frågorna handlade om uppgifterna och ansvaret i bostadsaktiebolaget och om de hade ändrat. Aktieägare B sade att hon inte ännu hade märkt någon större skillnad i hennes uppgifter eller ansvar i bolaget. En orsak till det sade hon att var att hon inte satt i styrelsen och inte mera var så aktiv i bolaget som hon i början av bostadsaktie ägandet var. Hon tycker inte heller att hon fått mera ansvar. Hon känner sig ännu lika trygg att vara

aktieägare och har förändringarna under kontroll. Aktieägare B sade att hon tror att hon känner sig trygg i bolaget för att byggnaden är relativt ny och de har åren före lagförändringen kom gjort renoveringsarbete och har därför inte något större renoveringsplaner. Hon tillägger ”man vet ju aldrig om t.ex. vattenrören spricker men det hoppas vi ju att de inte gör” och knackar efter det i träd bordet.

Till sist fick Aktieägare B berätta fritt om sina tankar och åsikter om den nya lagen. Aktieägare B var mera bekant med uppbyggnaden av den gamla lagen eftersom hon var aktivare som aktieägare då men hon sade att det lilla hon läst i den nya lagen märkte hon genast skillnad på språket. Hon tyckte att språket var lättare. En orsak till det tyckte hon att kunde vara för att hon blivit äldre och att språket över huvud taget har ändrats sedan den gamla lagen var skriven. Till slut sade hon att hon blev efter denna intervju lite inspirerad att läsa i den nya lagen och se vilka skillnader det finns mellan lagarna.

8.3 Intervju av Aktieägare C

Intervjun av Aktieägare C var uppställd på samma sätt som intervjun av Aktieägare B. Aktieägare C har varit 2 år aktieägare i ett mindre bostadsaktiebolag i Lojo och allt med att vara bostadsaktieägare är ganska nytt för henne. Hon sitter inte i styrelsen men säger att hon är med på alla möten som hon får och försöker vara aktiv inom bolaget. Hon valde att bli aktieägare just i detta bolag endast för att lägenheten var bra och som gjord för henne. Hon medger att hon kunde ha sett mera på bolagsetekonomi och t.ex. kommande renoveringsarbete, men det var hennes första egna lägenhet så hon lita på sin familjs åsikter.

Sedan frågade jag allmänt om lagförändringen och försökte få reda på hur stort hennes intresse var mot lagförändringen. Aktieägare C är som sagt en ny aktieägare och hon berättade att hon inte hann bli så bekant med den gamla lagen. Eller rättare sagt tänkte hon att hon före lagförändringen tar reda på det hon behöver och sedan efter lagförändringen studerar och sätter in sig bättre i den nya lagen. Aktieägare C tillägger att hon verkligen hållit sitt löfte till sig själv och nu hänger bättre med och vet lite vad hon bör veta som aktieägare. Aktieägare C hade läst lite i tidningar och på Internet om lagförändringen men inte så mycket hon skulle ha fått veta något om den. Hon sade att hon läste bara rubrikerna och visste att de diskuterades om lagförändringen.

Nästa del av intervjun handlade om förberedelsen inför de nya lagen. Aktieägare C berättade att ordförande och styrelsen i bostadsaktiebolaget höll ett informationstillfälle till de som var intresserade och det fanns många intresserade. På informationstillfället berättade ordförande med hjälp av resten av styrelsen om lagförändringen och deltagarna fick fråga frågor och Aktieägare C tyckte att hon fick mycket ut av det. Aktieägare C tyckte att bolagets förberedning var bra, för på det sätt fick de som ville veta om lagförändringen information och de som inte bryr sig behövde inte heller bry sig om informationstillfället. När jag frågade om Aktieägare C skulle ha velat att bolaget skulle ha förberett på något annat sätt sade hon det här sättet funka för henne och hon tyckte det var bra med förberedning istället för ingen alls. Aktieägare C sade att efter informationstillfället visste hon varifrån hon kunde fortsätta läsa och över huvud taget hur hon skall läsa i lagen.

I den sista delen av intervjun frågade jag om hennes uppgifter och ansvar. Aktieägare C sade att hon frivilligt tagit mera ansvar och börjat bry sig om vad som händer i bolaget. Hon sade också att t.ex. ta hand och sköta om lägenhetens skick inte är så krävande och en tvungen uppgift för henne för det är ju ändå hennes lägenhet och hon vill bo fint och trevligt. Aktieägare C sade att hon ändå inte har tagit press över att var aktieägare och att hon har köpt bostadsaktien frivilligt och tar frivilligt ansvar.

Som avslutning på intervjun berättade Aktieägare C fritt om sina tankar kring nya lagen. Aktieägare C hade inte så mycket och säga om den nya lagen men hon sade att det var tur att man försökt göra lagen lättläsligare och tydligare att förstå. Aktieägare C sade själv att hon är en typisk vanlig människa utan juridiskutbildning som brukar förstå en bråkdel vad lagtexterna egentligen betyder.

9 Analys och slutsatser

Respondenterna svarade delvis så som jag tänkte mig men till en viss del inte. Jag väntade mig att få starkare reaktioner när jag frågade om första tankarna och åsikterna om lagförändringen. Orsaken till det är för att de första artiklarna och åsikter jag läste om lagförändringen var mycket negativa och det skrevs att lagförändringen kommer att vara onödig. Varför jag inte fick de svar jag väntade mig kan bero på att jag under tiden jag gjort mitt examensarbete har läst mycket om lagen och dess förnyelse från en inte aktieägares synvinkel medan aktieägarna såklart har läst från sin egen synvinkel och hur det berör dem. Jag har också hunnit tänka länge på saken och ta reda på det som varit oklart medan respondenterna inte under intervjun hann ta reda till fakta och fundera i dagar vad de skulle svara.

När jag frågade aktieägarnas åsikt om lagförändringen verkade de båda mycket positiva och ingendera sade rakt att de tyckte den var onödig. Här väntade jag med den förkunskap jag hade, som svar att någondera skulle ha tagit upp möjliga till kostnader, eftersom de efter att den nya lagen trätt ikraft bl.a. måste meddela och få lova att göra renovering i lägenheterna som påverkar andra aktieägare. Men efter att jag funderat en stund finns det en riktigt vanlig och enkel förklaring till det. Aktieägare B var en äldre person och mer erfaren aktieägare och kanske inte brydde sig särskilt mycket om det skulle komma någon till kostnad. Dessutom hade hon just innan nya lagen gjort renovering i sin lägenhet och tycker att hon inte på närmaste framtid har behov för till renovering. Däremot var Aktieägare C en nyare aktieägare och yngre och förstod troligen inte att tänka på det. Aktieägare C kan också ha en bra ekonomiskt ställning och därför inte tänka på de möjliga till kostnaderna. När jag frågade Ordförande A samma fråga som aktieägarna fick jag det svar jag hade väntat. Efter att han berättade att han var ny ordförande kunde jag vänta mig att han var mer än nöjd med förändringen och i och med att det mesta är nerskrivet får honom att känna sig tryggare.

Alla respondenter verkade mycket lugna och inte upprörda gällande lagförnyelsen och det kan vara orsaken till att de inte panik nätsurfat och sökt reda på allt de hittat om lagförändringen. Respondenterna har litat på att steget till att använda den nya lagen går smidig fastän de inte stressar i förväg och oroar sig över framtiden.

När jag frågade hur respondenterna blev förberedda för nya lagen var deras svar överraskande. Två av respondenterna jag intervjuade var aktieägare i ett större

bostadsaktiebolag och den tredje respondenten var från ett mindre bolag och hela bolaget var beläget i en mindre stad. De som var överraskande var att mindre bolaget hade klarare och mer organiserad förberedelse medan det större hade mer eller mindre frivillig. Man skulle ha trott att större bolaget skulle ha varit noggrannare med förberedelsen för att hålla ordningen i bolaget och aktieägarna skulle ha lagförnyelsen bättre på det klara. Men tydligen gick steget till att använda den nya lagen bra för båda fastän de hade olik förberedning.

När jag frågade att anser respondenterna att deras uppgifter har ändrats sen nya lagen, svarade ingen att de skulle ha gjort det. Alla var överens om att de hållits som samma och Aktieägare C sade dessutom att hon själv börjat frivilligt engagera sig mera. Hon har frivilligt tagit åt sig ansvar att göra sin del i bolaget som aktieägare. Aktieägarnas svar var nästan precis vad jag hade väntat mig. Om aktieägarna skulle ha suttit i styrelsen skulle de möjligtvis sett en skillnad i deras uppgifter. Som aktieägare har de inga speciella uppgifter medan de i styrelsen kunde ha fått ansvar över någon uppgift. Här trodde jag att Ordförande A skulle svarat ja, men han hade insett att fast uppgifterna är nerskrivna i lagen betyder det inte att det skulle kommit flera uppgifter. Ordförande A tyckte inte heller att fast ansvaret var tydligare nerskrivet att det skulle ha gett honom till uppgifter. Som det står i teoridelen har gruppen som reviderat lagen försökt göra lagen lättläst och skriva ut så mycket som möjligt. Teorin stöder här också Ordförande A:s åsikt om ansvaret och att det också blivit bättre nerskrivet. Åtminstone de diskussioner jag läst på olika forum har det diskuterats mycket att ledande organens uppgifter ökat och vem vill efter lagförändringen mera vara ordförande. De åsikterna kan delvis bero på att de inte har tillräckligt kunskap om lagförändringen och inte vet att meningen var bara att göra allting klarare.

Om jag nu skulle fortsätta undersöka lagförändringen och välja respondenter med juridisk utbildning skulle jag antagligen få annorlunda resultat. De skulle antagligen tycka att uppställningen av lagen och det att några paragrafer från andra lagar tillsatts till bostadsaktiebolagslagen var bra förändringar men däremot tycka att förändringen i språket varit onödig. Det beror endast på att läsa lagtexter för dem är vardag medan det åt en vanlig person kan vara mycket jobbigt. Men till denna undersökning är jag nöjd med de respondenter jag valt och har till viss del av misstag valt respondenter med olik erfarenhet av att vara aktieägare och livserfarenhet.

Som en sammanfattande slutsats av undersökningen kan man säga att diskussionerna i medierna varit överreagerande och det har börjats diskutera för tidigt lagförändringen. Med

för tidigt menar jag att man börjat diskutera och spekulera om sådant som man inte egentligen vetat tillräckligt om. De som börjat diskutera om lagförändringen är högst antagligen personer som är aktieägare och varit det en längre tid och är nöjda med hur det är nu och vill inte att lagen skall förnyas. Yngre personer brukar vara öppnare för förändringar gällande vad som helst medan äldre personer blivit vana med hur det varit och vill inte ens veta om något nytt. Vi kan som exempel ta de nya kortbetalningsmaskinerna vid butikskassorna. De yngre personerna är mer än nöjda eller så har de inte så stor skillnad fastän nästan varje butik har en sådan maskin. Medan maskinerna orsakar mera problem åt äldre personer och de hellre skulle vilja ge sitt kort till kassan och skriva under på kvittot som tidigare också. Fastän i det här tillfället är säkert många äldre också nöjda med förändringen. Enligt min undersökning har de ledande organens uppgifter inte ändrats de har bara blivit nerskrivna i lagen och alla har klarare ansvarsområden. Enligt de svar som jag fick har lagförnyelsen varit nödvändig och de förändringar som gjorts har tagits positivt emot. Såklart kan åsikterna ännu ändras, men första intrycket av den nya lagen har varit bra och det är en bra början.

9.1 Kritisk granskning

Undersökningens resultat går inte att generalisera, eftersom det är tre personers egna åsikter och upplevelser om lagförändringen. Inte ens de två respondenternas svar som var från samma bostadsaktiebolag går att generalisera på hela bostadsaktiebolagens aktieägare för det är inte sagt att alla i bostadsaktiebolaget tycker som de.

Om jag skulle ha valt att intervjua alla aktieägare i ett bostadsaktiebolag skulle resultaten gått att generaliseras i det bolaget men inte i alla bostadsaktiebolag. Men eftersom mitt syfte var att få reda på om de ledande organens uppgifter har förändrats och över huvud taget åsikter och tankar om den nya lagen valde jag att inte intervjua hela bostadsaktiebolagets aktieägare. Det skulle också för den delen tagit så lång tid att det skulle blivit en mycket större undersökning.

Att välja en annan tidpunkt för att genomföra undersökningen skulle ha kunna gett ett olik resultat men det skulle inte ha varit säkert. Tidpunkten var ändå relativt bra valt för den nya lagen har varit ikraft över ett halvt år och under den tiden har det hunnit ändras en del, fast det på en längre tid skulle det troligtvis ha hunnit ändras ännu mera.

10 Avslutning

Syftet med mitt examensarbete var att få reda på om de ledande organens uppgift i bostadsaktiebolaget ändrats efter att den nya lagen kommit ikraft och över huvud taget tankar och åsikter om lagförändringen. En del av syftet var också att få fram om beslutfattandet i bolaget blivit lättare eller är det fortfarande svårt att tolka lagen.

Själv tycker jag att de ledande organens uppgifter inte ändrats, utan de blivit klarare skrivna ner i lagen och därmed vet de vems uppgift är vad och vem ansvarar för vilken del i bostadsaktiebolaget. Den gamla lagen var paragraferna mer kortfattade och gav mycket rum till tolkning. Om jag själv skulle vara aktieägare skulle jag efter att den nya lagen trädde ikraft, känna mig tryggare och veta bättre vad som är på mitt ansvar och vad jag kan be någon annan sköta. Om man t.ex. tänker på ändrings- och underhållsarbete i lägenhetens badrum är det klart skrivet i den nya lagen vilken del bolaget har ansvar för.

Fastän den nya lagen inte varit så länge ikraft och alla problem inte troligtvis är bemötta låter det som förändringen var bra och den fått mer positiv än negativ feedback. En orsak till den positiva feedbacken kan vara att den gamla lagen var så pass gammal att nästan vilken som helst förändring skulle blivit bättre än den gamla lagen var. Som vi i teorin kan läsa har inte bara lagens paragrafer och språket som behövt uppdatering utan också innehållet i paragraferna.

Jag tycker att det var intressant att studera och läsa om lagförändringen speciellt för det kändes som någonting blivit på hälft när vi läste om lagen på en av våra kurser. Nu kunde jag få reda på mera om lagen, verkliga uppställning och ta reda på vad andra tycker om den. Jag kommer högst antagligen fortsätta att följa med diskussionerna och se om åsikterna byter i senare skede.

Efter att jag gjort mitt examensarbete utan en egentlig uppdragsgivare tycker jag att det inte är nödvändigt att göra sitt arbete för en uppdragsgivare. Jag tycker att man klarar sig bra utan om man själv t.ex. hittar respondenter till sin undersökning och vet varifrån man frågar efter hjälp. Man klarar sig bra också om man orkar själv ta reda på mycket och anstränga sig.

Källförteckning

Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. (2010). *Toimiva hallitus: Taloyhtiön hallituksen käsikirja*. Helsingfors: AS Printall.

Asianajotoimisto Laakso, Lukander & Ruohola Oy (u.å.)
<http://www.llr.fi/index.php?page=233e8ce5dfdf74e7c2edc1a3f1680> (hämtat: 19.1.2011)

Grass, B., Heino, J., Kaivokanto, K. & Kulomäki, M. (2010). *Hyvä Hallintotapa taloyhtiössä*. Helsingfors: AS Printall.

Jacobsen, J. K. (1993). *Intervju- Konsten att lyssna och fråga*. Lund: Studentlitteratur.

Justitieministeriet (2010)
<http://www.om.fi/1145624754585> (hämtat: 8.11.2010)

Kiinteistöalan Kustannus Oy (2010) a. *I osa. 1 luku. Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet*.
http://www.kiinteistolaki.fi/page.asp?_item_id=3026&show=OiktapKKO+5.5.1961+nro+684&show=OiktapKKO+1967%3A100&show=Kommentti159&show=Kommentti26
 (hämtat: 15.10.2010)

Kiinteistöalan Kustannus Oy (2010) b. *7 luku. Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen*.
http://www.kiinteistolaki.fi/page.asp?_item_id=3036 (hämtat: 23.11.2010)

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. (2010). *Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa*. Helsingfors: AS Printall.

Sillanpää, M. J. & Vahtera V. (2010). *Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä*. Juva: WSOYpro Oy.

Suomen Laki (2010)
<http://www.suomenlaki.com/uutiset/article540407.ece> (hämtat: 16.2.2011)

Taloustaito 9/2010 (2010). Helsingfors: Verotieto Oy.

Taloyhtio.net (u.å.) a. *Hallinto*.
<http://www.taloyhtio.net/hallinto/> (hämtat: 18.10.2010)

Taloyhtio.net (u.å.) b. *Hallituksen tehtävät*.
<http://www.taloyhtio.net/hallinto/hallitus/tehtavat/> (hämtat 17.11.2010)

Taloyhtio.net (u.å.) c. *Yhtiökokous*.
<http://www.taloyhtio.net/hallinto/yhtiokokous/> (hämtat: 19.10.2010)

Taloyhtio.net (u.å.) d. *Yhtiökokouksen tehtävät*.

<http://www.taloyhtio.net/hallinto/yhtiokokous/tehtavat/> (hämtat: 19.10.2010)

Tilisanomat 4/2010 (2010). Helsinki: Taloushallintoliiton Julkaisut Oy.

Viiala, H. & Rantanen, R. (2010) *Näin toimii asunto-osakeyhtiö*. Helsingfors: AS Printall.

Finlands författningssamling:

Bokföringslag 30.12.1997/1336

Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599

Lag om bostadsaktiebolag (upphävd) 17.5.1991/809

INTERVJUGUIDE (ordförande)

Inledande frågor

1. Namn (frivilligt)?
2. Bolagets officiella (frivilligt)?
3. Hur länge har du varit ordförande?
4. Hur länge har du varit aktieägare (ägt lägenhet)?
5. Varför blev du ordförande och hur blev du vald?
6. Hur många sitter i styrelsen?

Allmänt

7. Vad för tankar väckte lagförnyelsen i dig?
8. Har lagförändringen påverkat på bra eller dåligt sätt? Förklara och motivera.
9. Är du nöjd med förändringen eller skulle du önska att den gamla lagen ännu skulle vara ikraft?

Förberedningen inför den nya lagen

10. Hur har ni förberett er inför den nya lagen?
11. Skulle ni ha kunna förberett er på annat sätt?
12. Har lagen blivit lättare att tolka? Om, så hur och om inte, varför är den lika svårt att tolka?

Uppgifterna

13. Anser du att det skett förändringar i dina uppgifter som ordförande efter lagförändringen?
14. Har ni låtit bli och göra någonting för det har blivit för svårt efter den nya lagen och de inte varit nödvändigt just i denna situation? T.ex. reparation eller liknande.
15. Annat som hänt i ert bolag på grund av lagförändringen.
 - 15.1. Uppstod det oförväntade problem?
16. Berätta fritt om din upplevelse och åsikt av den nya lagen.

INTERVJUGUIDE (styrelsemedlem/aktieägare)

Inledande frågor

1. Namn (frivilligt)?
2. Bolagets officiella namn (frivilligt)?
3. Vad är er arbetsuppgift i bolaget?
4. Hur länge har ni ägt en bostad i bolaget?
5. Hur kom det sig att ni blev aktieägare just i detta bolag?
6. Hör ni till styrelsen?

Allmänt

7. Vad var din första tanke när du fick veta om lagförändringen?
8. Hade du läst t.ex. i tidningar eller på nätsidor om lagförändringen? Vad visste du om lagförändringen före den kom ikraft?
9. Tycker du att diskussionerna i media varit ”onödiga” och att man gjort för stort nummer av hela lagförändringen?

Förberedningen inför den nya lagen

10. Märkte ni någon förberedning för den nya lagen?
 - 10.1. Om, så hurdan?
11. a) Skulle förberedningen varit till nytta?
b) Var förberedningen till nytta?
12. Hur skulle ni ha velat att bolaget hade förberett sig inför nya lagen?

Uppgifterna och ansvar

13. Vilka förändringar krävde de nya lagen av er?
14. Tycker ni att ni fick mera ansvar, som aktieägare, i bolaget?
15. Berätta fritt om din upplevelse och åsikt av den nya lagen.

ORDLISTA

Aktieägare: Person som äger en eller flera aktier.

Bostadsaktiebolag: Ett aktiebolag, som äger och besitter byggnader med bostads- och affärslägenheter. Bostadsaktiebolag skiljer sig från aktiebolag på så sätt att deras mening inte är att göra vinst med sin verksamhet.

Bostadsvederlag: Den penning, som bostadsaktiebolaget samlar in av aktieägarna. Bostadsvederlagen används för att täcka de kostnader som uppstår i bostadsaktiebolaget.

Ledamot: En aktieägare, som sitter i styrelsen.

Majoritet: Största delen av t.ex. antalet röster som getts.

Kvalificerad majoritet: 2/3 av t.ex. rösterna som getts.