

VÄSTRA NYLANDS TINGSRÄTT**Raseborg**

Tingsdomare Mika Illman

Formansallén 4 / PB 29

10601 Ekenäs

Tel 029 564 4000 Fax 029 564 4011

lansi-uusimaa.ko@oikeus.fi

DOM**Given i kansli**

15/3498

4.5.2015

L 14/8984

Klockan 15.00

Kärande

Österman, Karl-Johan
c/o Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Eteläranta 12, 7 krs.
00130 HELSINKI

Svarande

Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs
0747469-8
c/o OP-Filia Oy Ab/Notariatcentralen
Stationsvägen 1
10600 EKENÄS

Ärende

Klander av bolagsstämmobeslut; bostadsaktiebolag

Anhängiggjort

9.9.2014

Handläggning

Målet har avgjorts med parternas samtycke på basis av den skriftliga förberedelsen (5 kapitel 27a § rättegångsbalken).

KÄROMÅL**Yrkanden**

Käranden yrkar att tingsrätten måtte

1)

- 1.1 i första hand fastställa att besluten, som avses i punkterna 14 och 15 i protokollet över Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs (svarandebolaget) bolagsstämma 16.6.2014, är ogiltiga såsom avses i 23 kapitel 2 § lagen om bostadsaktiebolag.

- 1.2 i andra hand åtminstone förklarar nämnda beslut ogiltiga såsom avses i 23 kapitel 1 § lagen om bostadsaktiebolag.

2) förbjuda svarandebolaget att verkställa nämnda beslut

3) ålägga svarandebolaget att betala ersättning åt käranden för dennes parts- och rättegångskostnader 7.898,80 euro jämte dröjsmålsränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen fr.o.m. en månad efter att dom givits.

Käranden har yrkat på att målet ska handläggas i brådskande ordning med stöd av 26 kapitel 2 § lagen om bostadsaktiebolag.

Grunder

Bakgrund

Käranden äger aktierna nr 3214 - 3361 i svarandebolaget, vilka ger rätt att besitta bostaden D41 i den byggnad som svarandebolaget äger.

Vid bolagsstämman 16.6.2014 fattades beslut om tolkningen av i bolagsordningen nämnd grund för fastställande av bostadsvederlag (beslutsnummer 14) och om bostadsvederlagets belopp på basis av den antagna tolkningen (beslutsnummer 15)

Beslut nr 14

Påstått felaktigt vederlag för källarutrymme som hör till lägenhet D41

I 5 § bolagsordningen fastställs grunden för bostadsvederlaget. Bolagsordningen har ansetts lämna rum för tolkning av vilken orsak bolagsstämman har fattat beslut om grunden för bostadsvederlaget för de källarutrymmen som anknyter till bostäderna D41, D42 och D43 (protokollets punkt 14).

Enligt bolagsordningen (5 § 4 mom.) utgör vederlaget för i källarplanet befintliga utrymmen, som inte står i förbindelse med ovan liggande affärlägenhet, 0,25 gånger bostadslägenheternas vederlag. Grunden för beräkningen av vederlagets storlek för lägenheterna utgörs av golvytorna (bolagsordningen 5 § 1 mom.).

Såsom framgår ur bolagsordningen (5 § 3 och 4 mom.) ska vid fastställande av bolagsvederlag beaktas att det föreligger två olika slag av källarutrymmen: dels sådant källarutrymme som står i förbindelse med affärlägenhet och för vilket uppbärs vederlag enligt koefficienten 0,5 (5 § 3 mom.), dels sådant källarutrymme som inte står i förbindelse med affärlägenhet och för vilket uppbärs bolagsvederlag enligt koefficienten 0,25 (5 § 4 mom.).

Såsom framgår ur 4 § bolagsordningen ingår det i lägenheterna D 41 - D43 såväl bostads- som källarutrymmen (enligt bolagsordningen ingår det i kärändens lägenhet D41 golvyta 97+51 m², varav 51 m² utgör källarutrymme). Ifrågavarande i bolagsordningen såsom källarutrymme nämnda del är belägen i byggnadens källarvåning och den är även faktiskt byggd för användning såsom källare. Det i källaren befintliga utrymmet lämpar sig inte för boende, eftersom där saknas sådana fönster som fordras av boendetrymmen. Dessutom är utrymmet lägre än boendetrymmen och det saknar en sådan slutlig bearbetning som är sedvanlig för boendetrymmen.

Enligt sin tidigare praxis har bostadsbolaget uppburit ett vederlag för lägenheternas D41 - D43 källarutrymmen enligt koefficienten 0,25. På grund av meningsskiljaktigheter som uppstått om bolagsordningens innehåll har svarandebolagets styrelse hänfört frågan om bolagsordningens tolkning att avgöras av bolagsstämman. Bolagsstämman har 16.6.2014 beslutit att vederlag enligt koefficienten 0,5 ska uppbäras för ifrågavarande källarutrymmen.

Bolagsstämmans beslut är i strid med bolagsordningen, vilket även konstateras i protokollet. Något sådant alternativ att för ett källarutrymme

som står i förbindelse till bostadslägenhet skulle uppbäras ett vederlag enligt koefficienten 0,5 förekommer inte i bolagsordningen.

Avgörande är att bolagsstämman beslut är i strid med bolagsordningen och lagen om bostadsaktiebolag. Eftersom beslutet i protokollet konstaterats vara i strid med bolagsordningen, bör den här omständigheten anses ostridig. Följaktligen är beslutet ogiltigt.

Käranden har varken vid bolagsstämman eller senare godkänt att vederlag uppbärs i strid med bolagsordningen utan istället fordrat att vederlag ska uppbäras för källarutrymmen som han besitter enligt koefficienten 0,25. Detta har motsvarat bostadsbolagets tidigare praxis, vilken även svarandebolagets revisor funnit riktigt och förenligt med bolagsordningen.

Enligt 3 kapitel 1 § lagen om bostadsaktiebolag är aktieägarna för att täcka svarandebolagets utgifter skyldiga att betala bolagsvederlag enligt de grunder som bestäms i bolagsordningen. En ökning av aktieägarens betalningsskyldighet gentemot svarandebolaget kräver aktieägarens samtycke enligt 6 kapitel 35 § lagen om bostadsaktiebolag. Ett beslut att uppbära vederlag i strid med bolagsordningen så att vissa aktieägarens betalningsskyldighet ökas i förhållande till andras kränker även i 1 kapitel 10 § avsedd aktieägarnas likställdhet.

Eftersom käranden inte gett sitt samtycke till beslutet att uppbära vederlag i strid med bolagsordningen, har bolagsstämman inte giltigt kunnat besluta om att uppbära vederlag på en grund som är i strid med bolagsordningen.

Bilhallen och bilplatser

Bostadsbolagets beslut och beslutsprocess har varit felaktig även såvitt gäller bilhallen (som i 4 § bolagsordningen benämns lägenhet E45). Enligt bolagsordningen berättigar aktierna nris 3658 - 3675 (dvs. 18 st. aktier i en aktiegrupp) till besittning av bilhallen.

I 2 kapitel 4 § 2 mom. lagen om bostadsaktiebolag stadgas att enskilda aktier som hör till samma aktiegrupp inte får tecknas, överlåtas eller överföras på något annat sätt eller pantsättas, utom när en lägenhet delas eller en del av en lägenhet slås samman med en annan lägenhet.

Bostadsbolaget har utan beaktande av nämnda lagrum tillåtit att bilhallsaktier överlåtits en i gången, dvs. i praktiken så att aktiegruppen bestående av 18 aktier uppdelats i 18 separata aktier vilka det varit möjligt att överföra som självständiga aktier till nya aktieägare. Förfarandet har skett i strid med lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen.

Ovan nämnda procedurfel, som föranletts av att aktiegruppen nris 3658 - 3675 splittrats i strid med 2 kapitel 4 § lag om bostadsaktiebolag, torde vara ostridigt.

I 2 kapitel 2 § om bostadsaktiebolag stadgas dessutom att, ifall en aktie

har flera ägare, dessa kan utöva ägarrättigheter i svarandebolaget endast genom en gemensam företrädare. Då den aktiegrupp som hänför sig till bilhallen har splittrats, har envar av de 18 delägarna i aktiegruppen getts en självständig rösträtt vid bolagsstämman. Beslutsförfarandet strider mot 2 kapitel 2 § lagen om bostadsaktiebolag. Till följd av procedurfelet är alla genom omröstning tillkomna beslut ogiltiga redan på den här grunden.

Det felaktiga förfarandet som gäller bilhallen har även en väsentlig betydelse för bolagsvederlaget. Enligt bolagsordningen är golvytan för bilhallen dvs, lägenheten E 45 384 m². Vederlag uppbärs på basis av golvytan så att vederlaget för bilplatserna utgör för varje bilplats fem gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet (5 § 5 mom. bolagsordningen). Vederlag borde betalas för hela det utrymme som delägarna besitter enligt den grund som nämns bolagsordningen.

I praktiken betalar delägarna för bilhallen vederlag endast för en golvyta motsvarande 90 m². Vid fastställande av vederlaget har bostadsbolaget utgått ifrån att envar av bilhallens 18 delägare betalar vederlag för endast fem m², vilket betyder att vederlag har uppburits enbart för 90 m² (18 x 5 m² = 90 m²). Ur bolagsordningen framgår inte att ytan för en bilplats skulle vara fem m². Någon annan grund för att inte uppbära vederlag av de aktieägare som äger bilhallsaktier för hela den i bolagsordningen antecknade golvytan saknas likaså.

Av 5 § 1 mom. bolagsordningen framgår att grunden för beräkandet av vederlagets storlek utgörs av golvytorna av de i 4 § nämnda lägenheterna och vederlaget bör bestämmas lika stort för varje kvadratmeter, ifall inte i bolagsordningen nämnda undantag gäller lägenheten ifråga. Nu diskuterade bilplatser i bilhallen omfattas av (ovan nämnda) 5 § 5 mom. bolagsordningen. Således har grunden för vederlaget såvitt gäller bilhallen (och bilplatser i bilhallen) upptagits i bolagsordningen och svarandebolaget är skyldigt att bestämma om vederlaget i enlighet med bolagsordningen. I vilken användning bilhallen är eller om aktieägarna alls de facto använder bilhallen saknar betydelse för skyldigheten att betala vederlag.

Såsom framgår ur bolagsordningen borde vederlag erläggas för hela bilhallens golvyta, istället för endast sådana delar av bilhallen på vilka bilar står parkerade. Vederlaget borde "täcka" även körleder och andra motsvarande delar av bilhallen.

Ifall den aktiegrupp som bilhallsaktierna utgör inte skulle ha splittrats i strid med bolagsordningen, vore det uppenbart att envar samägare till aktiegruppen ifråga skulle solidariskt ansvara för betalningen av vederlaget med stöd av bolagsordningen för hela den i bolagsordningen för lägenhet E45 antecknade golvytan. Detsamma gäller ju t.ex. för en lägenhet som äkta makar äger tillsammans, eftersom aktiegruppen säkerligen inte skulle spjälkas upp t.ex. på basis av var i lägenheten makarna bor. I ett sådant fall skulle skyldigheten att betala vederlag inte heller baseras på en dylik uppdelning så att utrymmen som makarna gemensamt använder skulle avräknas från den golvyta på basis av vilken vederlagets storlek betalas.

Som en följd av ovannämnda fel har vederlag för bilhallen inte uppburits på basis av den golvyta som antecknats i bolagsordningen, utan i strid med bolagsordningen. Då vederlag uppburits på basis av 90 m² istället för 384 m², är alla aktieägares andelar av vederlagen felaktiga; övriga aktieägares andelar av bostadsbolagets kostnader har ökat i motsvarande mån som bilhallsaktieägarnas andelar har minskat.

Det är t.o.m. möjligt att vederlaget fastställts så att ytan för envar bilplats utgör endast en m², varvid felet givetvis är ännu större. Entydig information om hurdan den bilplatsytan är som svarandebolaget använt i sin uträkning av vederlagets storlek har inte erhållits.

Enligt 5 § 5 mom bolagsordningen utgör vederlaget för bilplatserna på gården för varje bilplats två gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet. Ur bolagsordningen framgår inte storleken för den ytvidd på basis av vilken vederlaget ska uträknas, utan den har fastställts av styrelsen.

Enligt 3 kapitel 4 § lagen om bostadsaktiebolag ska grunden för betalning av vederlaget alltid anges i bolagsordningen. Nämnda lag ger inte styrelsen eller bolagsstämman möjligheter att bestämma om grunderna för betalning av bolagsvederlaget. Således har det inte varit möjligt att uppbära vederlag för bilplatserna på gården enligt bolagsordningen och för bilplatserna i bilhallen borde vederlaget ha baserats på den i bolagsordningen antecknade golvytan och en gradering därefter.

Nu anhängigjorda klandertalan gäller enbart det beslut som bolagsstämman fattade 16.6.2014, inte eventuella felaktiga beslut som fattats tidigare. Fristen om tre månader för väckande av klandertalan gäller dessutom inte då fråga är om i 23 kapitel 2 § lagen om bostadsaktiebolag avsedd ogiltighet. Avvikande från bolagsordningen kan inte berättigas med hänvisning till att det avvikande förfarandet utgör stadgad praxis i svarandebolaget.

Käranden har för klarhets skull konstaterat att svarandens kalkyler över vederlaget för en bilplats i bilhallen (5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet, d.v.s. 5 X 3,20 euro => 16 euro/mån) och för en bilplats på gården (2 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet, d.v.s. 2 X 3,20 euro => 6,40 euro/mån) ska förstås som det månatliga vederlaget för en kvadratmeter däremot inte vederlaget för en hel bilplats.

Kapitalvederlaget

I bostadsbolaget har vid sidan om skötselvederlag även uppburits kapitalvederlag. Om kapitalvederlagets storlek har även beslutits vid bolagsstämman 16.6.2014, punkt 15.

I svarandebolaget har under årtionden (såvitt käranden kan minnas alltsedan år 1991) uträknats såväl skötsel- som kapitalvederlagets storlek på basis av grunder som nämns i 5 § bolagsordningen, dvs. även kapitalvederlagets storlek har graderas på basis av golvytan. I

bolagsordningen ingår inte något stadgande om kapitalvederlag. För den skull har man i fråga om alla former av vederlag följt vad som stadgas i 5 § om vederlagets grund.

Bostadsbolaget har emellertid nu vid bolagsstämman 16.6.2014 beslutit om en ny tolkning. Bostadsbolaget har ansett att bolagsordningens bestämmelse om betalning av skuldandel (6 §) utgör en grund för bestämning av kapitalvederlagets storlek (oberoende om aktieägaren betalar sin skuldandel genom kapitalvederlaget eller såsom engångsbetalning). Enligt bostadsbolagets ändrade tolkning ska kapitalvederlaget uträknas med beaktande av lägenhetens golvyta utan betraktande av den gradering som nämns i 5 § bolagsordningen. Som en praktisk följd av detta har skyldigheten att betala vederlag för affärslägenheter minskat proportionellt sett och skyldigheten att betala vederlag för bostadslägenheter och i synnerhet för källarutrymmen ökat. Skyldigheten att betala vederlag för bilhallen (och för bilplatser på gården) har även uträknats fel såvitt gäller kapitalvederlaget såsom ovan beskrivits, vilket betyder att samma fel påverkar även vid uträkningen av kapitalvederlaget.

Kärandens uppfattning är att den tolkning som bostadsbolaget tidigare följde när det gäller fastställande av kapitalvederlaget var riktig och att den nya tolkningen är felaktig. Om den bestämmelse om gradering som ingår i 5 § bolagsordningen inte skulle ha varit avsedd att gälla även i 6 § avsedd skuldandel, skulle en uttrycklig begränsning med detta innehåll ha intagits i någondera paragrafen, t.ex. i anslutning till uppdateringen av bolagsordningen år 2013. Ordalydelseerna i 5 § och 6 § bolagsordningen utvisar att, ifall kapitalvederlag uppbärs, dess storlek ska uträknas på grunder som anges i 5 §.

Anmärkningsvärt är att bolagsordningen är ett inbördes avtal mellan aktieägarna från vilket undantag kan göras genom gemensamma överenskommelser. För den skull bör betydelse fästas vid hur svarandebolagets aktieägare tidigare på ett vedertaget sätt tolkat bolagsordningen. Att anamma en ny tolkningspraxis utan de aktieägares samtycke, vars betalningsandel ökas genom den nya tolkningen, är inte godtagbart och kränker aktieägarnas likställdhet. Tolkningen av bolagsordningen har inte blivit stridig till följd av att aktier bytt ägare, utan till följd av att disponenten bytts.

Den praxis som uppstått på basis av hur bolagsordningen faktiskt tillämpats utvisar att aktieägarna har betalat kapitalvederlag/betalat sin skuldandel enligt en gradering baserad på golvytan. Mot bakgrund av detta har ändringen av hur bolagsordningen tolkas utan aktieägarnas samtycke varit ett överraskande slutresultat.

Vederlaget för affärslägenhet A14-15

Enligt 4 § bolagsordningen är ändamålet för lägenhet A14-15 att utgöra affärsutrymme. Dess golvyta är 137 m². Trots det har i disponentintyget för lägenheten ifråga uppgetts att grunden för vederlaget för lägenheten är dess funktion som affärslägenhet ifråga om 100 m² och källare ifråga om 37 m².

Disponentintyget är daterat 29.10.2013. Således har den utfärdats under den tid under vilken bolagsordningen varit ikraft (den har trätt i kraft 14.3.2013).

Av tidigare nämnda skäl kan bostadsbolaget inte besluta om att uppbära vederlag på grunder som strider mot bolagsordningen. Disponentintyget visar emellertid att bostadsbolaget inte i praktiken följer i bolagsordningen fastslagna grunder för vederlaget. Ifall uträkningen av vederlaget (bolagsstämmobeslutet i punkt 15) alltjämt grundar sig på att vederlaget för affärslägenheten A14-15 inte uppbärs i enlighet med bolagsordningen, kränker beslutet aktieägarnas likställighet och är ogiltigt även på denna grund.

Det verkar uppenbart att grunden för vederlaget gällande affärslägenhet A14-15 är alltjämt felaktigt uträknad. Käranden har 31.7.2014 genom ett brev krävt att få information av disponenten och rättelse av ett eventuellt fel, vartill disponenten i ett epostmeddelande svarade att styrelsen inte kan ändra bolagsstämmans beslut. Disponenten har även i maj 2014 muntligen meddelat att vederlag uppbärs mindre än vad som enligt bolagsordningen borde uppbäras.

Att tidigare bolagsstämmor eventuellt fattat på motsvarande sätt felaktiga beslut, hindrar inte käranden från att klandra det beslut som fattats vid bolagsstämman 16.6.2014. Eventuell i svarandebolaget iakttagen praxis berättigar inte det beslut som klandertalan gäller.

Beslut nr 15

Eftersom bolagsstämman har fattat ett felaktigt beslut ifråga om grunden för vederlaget (protokollets punkt 14) har även vederlagets storlek uträknats felaktigt (protokollets punkt 15). För den skull är även beslutet om vederlagets storlek felaktigt redan på grund av nämnda materiella orsaker. Därutöver belastas även beslutet i punkt 15 av tidigare nämnda procedurfel.

Vederlagets storlek fastställs på den grunden att svarandebolaget ska kunna täcka alla sina kostnader genom vederlag som uppbärs av aktieägarna. Då t.ex. vederlagen som uppbärs för källarutrymmena har uträknats på felaktiga grunder, har vederlaget för bostadslägenheterna i motsvarande mån kunnat minskas. För den skull är de olika vederlagen även till sina eurobelopp felaktiga.

Sammanfattningsvis

I käromålet nämnda klandrade svarandebolagets bolagsstämmobeslut 16.6.2014 är ogiltiga såsom avses i 23 kapitel 2 § lagen om bostadsaktiebolag eller i varje fall ogiltiga såsom avses i 23 kapitel 1 § nämnda lag.

Om bolagsordningen upplevs leda till oskälighet kan bolagsordningen jämkas med stöd av 6 kapitel 36 § lag om bostadsaktiebolag. En "jämkning" i form av ett beslut att låta bli att tillämpa bolagsordningen

såvitt gäller vissa aktieägare, är däremot inte möjlig utan samtycke av samtliga aktieägare.

Rättegångskostnader

Käranden yrkar att svarandebolaget ska förpliktas att ersätta kärandens rättegångskostnader jämte laga dröjsmålsränta.

Käranden har konstaterat att svaranden inte har företett en specifikation över sina rättegångsyrkanden och att käranden därför inte kan ta ställning till dessa yrkanden. Käranden motsätter sig svarandens rättegångsyrkanden såsom ospecificerade.

Svaranden har åberopat bostadsbolagets planer att ändra sin bolagsordning. Såvitt käranden känner till har ingen ny bolagsordning behandlats och godkänts vid svarandebolagets bolagsstämma. Det är även oklart huruvida bolagsstämman någonsin kommer att godkänna en ny bolagsordning. Det är skäl att notera att alla väsentliga ändringar av bolagsordningen kommer i praktiken att fordra samtycke av alla aktieägare. Bostadsbolaget har inte begärt att sådana samtycken ska ges. För den skull saknar svarandens invändning om att bolagsordningen kommer att ändras någon gång i framtiden betydelse i ärendet.

Avgörande i skriftligt förfarande

Käranden har gett samtycke till att ärendet avgörs i skriftligt förfarande (5 kapitel 27a § rättegångsbalken).

SVAROMÅL

Yrkanden

1. Svaranden Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs bestrider käromålet till alla delar och i sin helhet.
2. Kärandens rättegångskostnader bestrids till grunden och till ett belopp som överskrider 3.000 euro inklusive mervärdeskatt.
3. Svaranden yrkar att käranden åläggs att ersätta svarandens rättegångskostnader sammanlagt 3.234,40 euro jämte laga dröjsmålsränta räknat från och med att en månad förflutit från tingsrättens avgörande.
4. Svaranden ger samtycke till att ärendet avgörs i skriftligt förfarande (5 kapitel 27a § rättegångsbalken).

Grunder

Källarutrymme i lägenhet D41

Käranden hävdar att det på bolagsstämman 16.6.2014 (punkt 14 i protokollet) på felaktiga grunder har beslutats att det för bostadslägenhet 41 D:s källarutrymme skall uppbäras ett skötselvederlag multiplicerat med koefficienten 0.5. Enligt käranden skall koefficienten vara 0.25. Käranden motiverar sin ståndpunkt med ordalydelsen i bolagsordningen.

Avseende ordalydelsen i bolagsordningen står det klart att käranden har missuppfattat dess innebörd. Grunden för beräkandet av skötselvederlaget finns i bolagsordningens 5 § 1 mom., medan bestämmelserna gällande källarutrymmena finns i 5 § 3 och 4 mom.

Enligt 5 § 1 mom. utgörs grunden för beräkandet av vederlagets storlek av golvytorna av lägenheterna och vederlaget bör bestämmas lika stort rör varje kvadratmeter, dock med beaktande av följande, d.v.s. med beaktande av bl.a. 5 § 3 och 4 mom.

Enligt 5 § 3 mom. bolagsordningen utgör vederlaget för till affärslägenheterna hörande källarutrymmen som står i förbindelse med ovan- och bredvidliggande affärslägenhet 0,5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet.

Enligt 5 § 4 mom. utgör vederlaget för i källarplanet befintliga utrymmen, som inte står i förbindelse med ovanliggande affärslägenhet, 0,25 gånger bostadslägenheternas vederlag.

Med stöd av ordalydelsen bolagsordningen skall vederlaget med andra ord bestämmas lika för varje kvadratmeter (1/1). Avseende källarutrymmena utgör 5 § 3 och 4 mom. de enda undantagen till huvudregeln.

Det avgörande vad beträffar detta ärende är att källarutrymmet lägenhet 41 D, d.v.s. kärandes lägenhet, inte hör till någondera av dessa undantagskategorier. Utrymmet är inte ett utrymme som står i förbindelse med en affärslägenhet, Utrymmet är inte heller ett utrymme som inte står i förbindelse med en affärslägenhet, d.v.s. helt åtskilt. Källarutrymmet tillhörande lägenhet 41 D är däremot ett utrymme som står i direkt förbindelse med en bostadslägenhet, d.v.s. en typ av utrymme som inte finns med i bolagsordningen som ett undantag till huvudregeln.

Klart är således att den korrekta tolkningen av bolagsordningen är att vederlaget för denna typ av källarutrymme skall betalas enligt huvudregeln, d.v.s. 1/1, eftersom utrymmestypen ifråga inte finns nämnd bland undantagen i bolagsordningen. Denna tolkning har även fastighetsförbundet i sitt 26.3.2014 daterade skriftliga utlåtande bekräftat vara korrekt.

Under inga omständigheter skall koefficienten vara 0,25, som käranden hävdar.

Här kan även noteras att svarandebolaget de facto varit tillmötesgående gentemot käranden när det godkänt en koefficient på 0,5 för källarutrymmet ifråga. Enligt en korrekt tolkning av bolagsordningen skall som sagt vederlagets multiplikationskoefficient vara 1, inte 0,5. Detta betyder i praktiken att ändringen till 0,5 är en minskning av vederlaget från 1, inte en höjning från 0,25. Nämnda minskning är däremot inte längre möjlig, eftersom partema synbarligen inte kunnat avgöra ärendet i sämja. Således kommer vederlaget i fortsättningen att fastslås enligt det

ovan anförda.

Kärandes hänvisning till 6 kap 35 § bostadsaktiebolagslagen om kravet på aktieägarens samtycke är i ärendet inte relevant. Detta eftersom det inte är frågan om en ändring av bolagsordningen, utan enbart om fastställandet av hur den skall tolkas.

Det som i ärendet däremot är juridiskt relevant, är att vederlagskoefficienten för källarutrymmena ifråga enligt ordalydelsen i bolagsordningen inte kan tolkas vara 0,25. Följaktligen skall talan förkastas.

Bilhallen och gårdsplatser

Avseende klander av stämmobeslut föreskrivs i bostadsaktiebolagslagens 23 kap 1 § att klandertalan mot ett bolag ska väckas inom tre månader från det att beslutet fattades. Om talan inte väcks inom föreskriven tid anses beslutet vara giltigt.

Beträffande bilhallen och gårdsplatserna kan för det första konstateras att inget skilt beslut gällande dessa, eller grunderna för dess vederlag, har fattats på bolagsstämman 16.6.2014. Besluten har fattats långt tidigare. Följaktligen kan besluten i förevarande ärende inte heller vara föremål för klander. Talan mot besluten ifråga har inte väckts inom tre månader från det att de fattades. Besluten skall således i enlighet med ordalydelsen i bostadsaktiebolagslagens 23 kap 1 § anses giltiga.

Även om klandertiden inte skulle ha försuttits är kärandens yrkanden även i övrigt ohållbara. Käranden anför att vederlaget för bilplatserna skall grunda sig på bilhallens totala yta enligt bolagsordningen, d.v.s. 384 m², och att innehavarna av de 18 stycken bilplatserna följaktligen skall erlägga ett vederlag för 21,33 m² (384 m²/18) gånger fem per plats. Ingenstans i bolagsordningen står däremot att bilhallens yta överhuvudtaget skall beaktas vid fastställandet av vederlaget för bilplatsen.

Enligt bolagsordningens 5 § 5 mom. utgör vederlaget för varje bilplats i bilhallen 5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet. Vederlaget för bilplatserna på gården utgör för varje bilplats 2 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet. Således är fastställandet av vederlaget för bilplatserna oberoende av bilhallens yta och skall i enlighet med ordalydelsen vara 5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet, d.v.s. 5 X 3,20 euro => 16 euro/mån. På motsvarande sätt skall vederlaget för en bilplats på gården vara 2 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet, d.v.s. 2 X 3,20 euro => 6,40 euro/mån. Dessa grunder framgår klart i bolagsordningen. Både bilhallens totala yta enligt bolagsordningen och den faktiska ytan per bilplats är irrelevanta.

Med tanke på den kommande ändringen av bolagsordningen kan här, trots det ovan anförda, i korthet framläggas grunderna för det rådande läget och kärandes yrkanden:

Det finns 18 stycken bilplatser. Samtliga 18 bilplatser i bilhallen har

förvärvats som en (1) aktie, vilket motsvarar 1/18 kvotdel. Enligt bolagsordningen är bilhallens yta 384 m². I verkligheten utgörs ca 180 m² av bilplatser och resten av ett cykelskjul och tekniska utrymmen, av vilka båda sistnämnda används gemensamt av samtliga aktieägare. I svarandebolaget har man, med stöd av bolagsordningens ordalydelse, för en bilplats betalat 5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet, d.v.s. 16 euro.

Käranden yrkar dock att innehavarna av bilplatserna skall betala vederlag för 384 m²/18 => 21,33 m² per bilplats. Om innehavarna av bilplatserna i enlighet med kärandes yrkanden tvingades betala vederlag enligt 21,33 m² per bilplats - där vederlaget dessutom skall multipliceras med 5 - skulle enbart skötselvederlaget per bilplats bli 341,28 m² euro i månaden. Den summan motsvarar skötselvederlaget för en bostadslägenhet på 106 m². Härtill kommer även ett eventuellt kapitalvederlag. Ett sådant totalt bolagsvederlag för en bilplats, som dessutom till skillnad från bostadslägenheterna är kallutrymmen, kan inte anses skäligt. Här kan också noteras att om bilplatsinnehavarna betalade för hela 384 m², skulle där även ingå utrymmet för cykelskjulet och tekniska utrymmen. Utrymmena ifråga skulle följaktligen inte längre kunna användas av de övriga aktionärerna utan att de vore tvungna att betala en avgift åt bilplatsinnehavarna. Alternativt skulle man bli tvungen flytta dessa utrymmen helt och hållet.

Beträffande bilplatserna på gården gäller samma princip som för bilhallen, även om gårdsplatsemas vederlag är 2 gånger per m² för en bostadslägenhet, inte 5 gånger.

Kapitalvederlaget

Käranden har också klandrat bolagsstämmans beslut vad beträffar fastställandet av grunden för kapitalvederlaget. I bolagsstämmobeslutets punkt nr. 15 har fastställts att kapitalvederlaget skall vara lika stort för varje kvadratmeter oberoende av utrymmestyp.

Med hänvisning till ordalydelsen i bolagsordningen anför käranden att beslutet ifråga strider mot bolagsordningen. Enligt käranden finns i bolagsordningen inga uttryckliga bestämmelser vad beträffar grunden för kapitalvederlaget. Enligt 5 § 2 mom. utgör vederlaget per m² för en affärlägenhet 1,5 gånger vederlaget för en bostadslägenhet. Eftersom det enligt käranden saknas en konkret bestämmelse om kapitalvederlaget, hävdar käranden att ordet *vederlag* i paragrafen skall tolkas att innefatta både skötselvederlag och kapitalvederlag.

Kärandes ovan beskrivna tolkning av bolagsordningen är felaktig. Samma gäller kärandes påstående att det i bolagsordningen inte finns några uttryckliga bestämmelser om grunderna för kapitalvederlaget.

Bestämmelserna om kapitalvederlaget samt villkoren för återbetalningen av skulden i sin helhet till svarandebolaget finns i 6 § bolagsordningen. Enligt 6 § 1 mom. bolagsordningen är aktieägarna berättigade att till svarandebolaget betala sin andel av svarandebolagets långfristiga skulder, vilka uträknas på basen av golvytan. Båda räknas på basis av

golvytan, vilket i avsaknad av något undantag givetvis skall tolkas vara lika stort för varje utrymme och kvadratmeter. Ordalydelsen är otvetydig.

Eftersom grunderna för kapitalvederlaget så tydligt framgår i 6 §, är det för svarenden delvis oklart vad käranden här menar. Det är t.ex. också möjligt att käranden av någon orsak menar att bestämmelserna i 6 § enbart gäller en återbetalning av hela låneandelen på en gång. Kärandes tolkning är dock även i det fallet ohållbar. Detta eftersom det skulle betyda att grunderna för affärslägenheters återbetalning av låneandelen är olika beroende på om man betalar det som kapitalvederlag (1,5), eller hela låneandelen på en gång (1). En sådan situation är inte möjlig.

Svarandebolagets ovan framhållna ståndpunkt har också fastslagits i Högsta domstolens avgörande 2009:22. Målet i fråga handlade uttryckligen om att aktionärernas andel och återbetalning av svarandebolagets lån enligt bolagsordningen (7 §) skall uträknas på basen av golvytan. I bolagsordningen fanns det - liksom här - däremot inte skilt för sig specificerat någonting om betalningen av kapitalvederlag. HD fastslog att det inte finns någon grund för att betala tillbaka en relativt sett större del av lånet enbart på grund av att man betalar lite åt gången, d.v.s. i form av kapitalvederlag. HD konstaterade följaktligen att återbetalningen av lånen, både form av engångsbetalning och i form av kapitalvederlag, enligt 7 § i bolagsordningen uteslutande skall baseras på golvytan (HD 2009:22, s 9).

Vederlaget för affärslägenhet A14-15

Vad beträffar vederlaget för affärslägenheten A14-15 gäller samma som för bilhallen och gårdsplatsema. Inget beslut därom har fattats på bolagsstämman 16.6.2014, utan långt tidigare. Således har beslutet inte klandrats inom den i bostadsaktiebolagslagen föreskrivna tiden och är följaktligen giltigt.

Rättegångskostnader

Kärandes yrkanden skall förkastas i sin helhet. Även om en del av kärandes yrkanden mot svarandebolagets uppfattning skulle bifallas, är käranden med stöd av 21 kap 4 § 1 mom. rättegångsbalken skyldig att ersätta svarandebolagets rättegångskostnader, eftersom käranden uppsåtligen har föranlett en onödig rättegång.

Alla aktieägare i svarandebolaget som varit närvarande på bolagsstämman 16.6.2014, inklusive käranden, är medvetna om att svarandebolaget skall ändra bolagsordning. Ett första förslag till ny bolagsordning torde ges från fastighetsförbundet före årsskiftet. Således utgör utgången i förevarande mål i vilket fall som helst endast en tillfällig lösning, vilket kärande är medveten om. Med beaktande av detta, rättegångskostnadernas omfattning och även det faktum att kärandes intresse i ärendet är ca 40 euro i månaden, skall kärande oberoende av utgången i målet förpliktas ersätta svarandebolagets rättegångskostnader.

Om en ersättning av kärandes rättegångskostnader däremot mot svarandebolagets uppfattning döms ut, utgör 3.000 euro (inklusive moms) med tanke på ärendets och käromålets omfattning ett skäligt belopp.

BEVISNING

Kärandens skriftliga bevis

k1. Protokoll över bolagsstämma 16.6.2014

k2. Bolagsordning (ikraft fr.o.m. 14.3.2013)

k3. Fotografier, 4 st (två över kärandens källarutrymmen, två över affärlägenhets källarutrymme)

k4. Disponentintyg 29.10.2013

k5. Disponentens epostmeddelande till käranden 29.8.2014

Svarandens skriftliga bevis

s1. Protokoll över bolagsstämma 16.6.2014

s2. Bolagsordning

s3. Fastighetsförbundets 26.3.2014 daterade utlåtande

TINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Motiveringar

1. Inledning

Tingsrätten har nedan tagit ställning till käromålets yrkanden i ordningsföljd. Tingsrätten har först prövat om beslutet nr 14, som fattats vid bolagsstämman 16.6.2014 ska förklaras ogiltigt såsom käranden hävdar. I det här avseendet tas först ställning till påstådd ogiltighet till följd av beslutet om grunden för vederlaget för källarutrymmen som anknyter till lägenhet D41. Därefter tas ställning till påstådd ogiltighet till följd av vad som beslutits om grunderna för vederlagen för utnyttjande av bilhallen och bilplatser på gården. Därefter tas ställning till påstådd ogiltighet till följd av vad som beslutits om grunderna för kapitalvederlaget. Efter detta tas ställning till påstådd ogiltighet till följd av vad som beslutits om grunderna för vederlaget för affärlägenhet A14-15. Efter detta har tingsrätten prövat om beslutet nr 15 ska förklaras ogiltigt såsom käranden påstått.

Tingsrätten har tagit ställning till kärandens yrkande på verkställighetsförbud i samband med prövningen av yrkanden om

ogiltigförklarande av enskilda beslut. Slutligen har tingsrätten tagit ställning till parternas rättegångsyrkanden.

2. Kärandens yrkande med avseende på beslut nr 14

2.1 Källarutrymmet som anknyter till lägenhet D41

Enligt 3 kapitel 4 § lagen om bostadsaktiebolag ska grunden för betalning av vederlaget anges i bolagsordningen. Betalningsgrund kan enligt bestämmelsen vara till exempel lägenhetens yta, antalet aktier eller den faktiska förbrukningen av vatten, el, värme eller någon annan nyttighet, eller den förbrukning av dessa som kan uppskattas tillförlitligt.

I 4 § bolagsordningen fastställs vilka lägenheter och utrymmen respektive aktier ger besittningsrätt till. Ur bestämmelsen framgår att kärandens aktier nr 3214 -3361 ger rätt att besitta lägenhet D41, vars yta uppges vara 97 m² + 51 m². Förstnämnda siffra avser bostadsytan, sistnämnda ytan för en till lägenheten hörande källare.

I 5 § 1 mom. bolagsordningen sägs att bolagsstämman fastslår storleken av det vederlag som aktieägarna skall ersätta till svarandebolaget för de lägenheter de besitter. Grunden för beräkandet av vederlagets storlek utgörs enligt bestämmelsen av golvytorna av de i 4 nämnda lägenheterna och vederlaget bör bestämmas lika stort för varje kvadratmeter, dock med beaktande av vad som särskilt bestämts i bestämmelsens senare moment.

Grunderna för vederlagen för källarutrymmen anges i 5 § 3 - 4 mom. bolagsordningen.

I 5 § 3 mom. sägs enligt följande:

"Vederlaget för till affärslägenheterna hörande källarutrymmen som står i förbindelse med ovan- och bredvidliggande affärslägenhet utgör 0,5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet".

I 5 § 4 mom. sägs enligt följande:

"Vederlaget för i källarplanet befintliga utrymmen, som inte står i förbindelse med ovanliggande affärslägenhet utgör 0,25 gånger bostadslägenheternas vederlag".

Den källare som käranden besitter står i förbindelse med bostadslägenheten utan att samtidigt stå i förbindelse med "ovan- och bredvidliggande affärslägenhet". Detta är en ostridig omständighet.

Bolagsordningen saknar uttryckliga bestämmelser om källare som står i förbindelse med bostadslägenhet. För den skull saknar den här omständigheten (alltså förbindelse till bostadslägenhet) relevans för bestämmande av grunden för vederlaget för utrymmet ifråga. Det här beror på att 3 kapitel 4 § lagen om bostadsaktiebolag anger att grunden för betalning av vederlaget anges i bolagsordningen. En omständighet som inte nämns i bolagsordningen är i det här avseendet utan betydelse.

Den enda betydelsefulla omständigheten i det här avseendet är således huruvida källarutrymmet står eller inte står i förbindelse med en affärslägenhet såsom sägs i bolagsordningen.

Tingsrätten konstaterar att den källare som käranden besitter således ska hänföras till den kategori av källare som avses i 5 § 4 mom. bolagsordningen eftersom nämnda bestämmelse gäller källare som *inte står i förbindelse med ovanliggande affärslägenhet*.

I målet har hänvisats till Högsta domstolens avgörande 2009:22. I nämnda avgörande har Högsta domstolen konstaterat att en tvetydig bestämmelse i bolagsordningen ska tolkas på ett sätt som befrämjar aktieägarnas likställdhet. Tingsrätten konstaterar att bestämmelserna i 5 § 3 och 4 mom. i den nu aktuella bolagsordningen är entydiga i och med att de klart fäster betydelse vid huruvida ett källarutrymme *står eller inte står* i förbindelse med "*ovan- och bredvidliggande affärslägenhet*". Den rättsregel som framgår ur avgörandet ger följaktligen inte anledning att bedöma den aktuella bestämmelsen i bolagsordningen annorlunda.

Ur protokollet för ordinarie bolagsstämman 16.6.2014 framgår att bolagsstämman beslutit att vederlaget för källarutrymmet som hör till lägenhet D41 fastställs till 0,5 gånger bolagsvederlaget för lägenheten ifråga.

I 1 kapitel 10 § lagen om bostadsaktiebolag stadgas om aktieägares likställdhet. Enligt bestämmelsen medför alla aktier lika rätt i svarandebolaget, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. Enligt bestämmelsen får bolagsstämman, styrelsen eller disponenten inte fatta beslut eller företa någon annan åtgärd som är ägnad att ge en aktieägare eller någon annan en otillbörlig fördel till nackdel för svarandebolaget eller någon annan aktieägare.

Ostridigt är att käranden varken vid bolagsstämman eller senare godkänt att vederlag ska uppbäras i såsom framgår ur beslutet nr 14.

Tingsrätten konstaterar att ett beslut att uppbära vederlag i strid med bolagsordningen så att vissa aktieägares betalningsskyldighet ökas i förhållande till andras kränker i ovannämnda paragraf avsedd aktieägares likställdhet.

I 23 kapitel 1 § lagen om bostadsaktiebolag stadgas om klander av stämmobeslut. Enligt bestämmelsens första moment, första punkten kan en aktieägare klandra ett stämmobeslut, om procedurbestämmelserna i sagda lag eller i bolagsordningen inte iakttagits. Enligt momentets andra punkt kan en aktieägare klandra beslutet om det i något annat avseende strider mot sagda lag eller mot bolagsordningen. Enligt andra momentet ska klandertalan mot ett bolag väckas inom tre månader från det att beslutet fattades. Om talan inte väcks inom föreskriven tid anses beslutet vara giltigt.

Tingsrätten konstaterar att käranden har väckt klandertalan 9.9.2015 d.v.s. inom den frist som uppställs i ovannämnda lagrum.

Tingsrätten konstaterar att stämmobeslutet, som upptagits i punkt 14 i protokollet för bolagsstämman, strider mot bestämmelsen i 5 § 4 mom. i nu aktuella bolagsordning och bestämmelsen om aktieägares likställdhet enligt 1 kapitel 10 § lagen om bostadsaktiebolag.

Enligt 23 kapitel 2 § lagen om bostadsaktiebolag är ett stämmobeslut är ogiltigt, om beslutet klart strider mot den likställighetsprincip som avses i 1 kap. 10 § och sådant samtycke av en aktieägare som avses i 6 kap. 28 § saknas. I målet är ostridigt att käranden inte har gett sådant samtycke som avses i sistnämnda lagrum.

I 24 kapitel 4 § lagen om bostadsaktiebolag stadgas att ett beslut kan genom en dom med anledning av en klandertalan förklaras ogiltigt eller ändras på yrkande av käranden. Enligt bestämmelsen kan på yrkande av käranden kan bolaget samtidigt förbjudas att verkställa ett ogiltigt beslut.

Men beaktande av ovan sagda förklarar tingsrätten stämmobeslutet 16.6.2014 nr 14 ogiltigt såsom avses i 23 kapitel 2 § lagen om bostadsaktiebolag till den del bolagsstämman beslutit att vederlaget för källarutrymmet som hör till lägenhet D41 fastställs till 0,5 gånger bolagsvederlaget för lägenheten ifråga och förbjuder verkställigheten av beslutet till den här delen.

Käromålet godkänns till den här delen.

2.2 Bilhallen och bilplatser

Vid bolagsstämman har inte fattats beslut om bilhallen, bilplatser eller grunderna för hur vederlagen för bilplatserna ska beräknas.

Om kärandens påstående om att vederlagen för bilplatserna fastställts i strid med bolagsordningen är riktigt, har detta konsekvenser för vederlagens belopp i och med att alla aktieägares andelar av vederlagen i så fall är felaktiga.

Om kärandens påstående att den aktiegrupp bestående av 18 aktier (nris 3658-3675) delats upp i strid med 2 kapitel 4 § lagen om bostadsaktiebolag är riktig, har detta haft konsekvenser för beslutsförfarandet vid bolagsstämman eftersom delägare till en aktiegrupp endast kan utöva ägarrättigheter genom en gemensam företrädare enligt 2 kapitel 2 § lagen om bostadsaktiebolag.

För den skull har tingsrätten prövat kärandens nu diskuterade yrkanden trots att inga skilda beslut fattats om bilhallen, bilplatser eller grunderna för hur vederlagen för bilplatserna ska beräknas.

2.2.1 Påstådd feltillämpning av 5 § 5 mom. bolagsordningen

Ostridigt är att bostadsbolaget har vid beräkning av vederlag för bilplatser i bilhallen och på gården tillämpat en praxis enligt vilken bilhallens totala yta och den faktiska ytan för bilplatserna lämnats utan

betydelse

I 4 § bolagsordningen sägs att aktierna "medför rätt att besitta lägenheter i svarandebolagets byggnader på följande sätt", varefter följer en uppräknig av samtliga isvarandebolaget existerande lägenheter jämte information om lägenhetstyp, vilka aktier som ger besittningsrätt till vilka lägenheter etc.

Ur bestämmelsen framgår att E 45 benämnt utrymme utgör bilhall, att dess golvyta är 384 m² och att 18 stycken aktier ger besittning till utrymmet ifråga samt att aktiernas nummer är 3658-3675.

Grunden för besittningsrätten till bilhallen har i bolagsordningen formulerats på samma sätt som för bostads- och affärslägenheter.

Som ovan konstaterades fastslår 5 § 1 mom. bolagsordningen att *"grunden för beräkandet av vederlagets storlek utgörs av golvytorna av de i 4 nämnda lägenheterna och vederlaget bör bestämmas lika stort för varje kvadratmeter, dock med beaktande ..."* av vissa undantag som anges i därpå följande moment.

Ifråga om bilplatser stadgas om följande undantag i 5 § 5 mom. *"Vederlag för bilplatserna i bilhallen utgör för varje bilplats 5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet och vederlaget för bilplatserna på gården utgör för varje bilplats 2 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet"*.

Bolagsordningen omfattar således en huvudregel enligt vilken grunden för vederlag beräknas på basis av en viss angiven golvyta. Den här huvudregeln uttalas i 5 § 1 mom. och den tillämpas även i 2 mom. (affärslägenheterna), 3 mom. (källarutrymmen med förbindelse till affärslägenhet) och 4 mom. (källarutrymmen utan förbindelse till affärslägenhet). Gemensamt för alla dessa moment är att i de här momenten avsedda golvyternas storlek definierats i 4 §.

Bestämmelsen i 5 § 5 mom. bolagsordningen avviker från de tidigare nämnda moment eftersom ytvidden för en bilplats inte definierats i bolagsordningen. Det här gäller såväl bilplatser i bilhallen som bilplatser på gården. Nämnda 5 § 5 mom. utgör således ett undantag från den i 5 § 1 mom. uttalade huvudregeln.

Av den orsaken att bilplatsernas ytvidd överhuvudtaget inte definierats i bolagsordningen ska det 5. momentet anses vara av annan typ än de tidigare momenten i bestämmelsen ifråga.

Eftersom bestämmelsen i 5 § 5 mom. bolagsordningen - till skillnad från de tidigare momenten - inte entydigt definierar vidden av den yta på basis av vilken vederlag ska beräknas, finner tingsrätten riktigt att tolka bestämmelsen i 5 § 5 mom. så att den överhuvudtaget inte fäster betydelse vid storleken av bilhallens golvyta. Den här tolkningen är förenlig med ordalydelsen i nämnda bestämmelse.

Såvitt gäller bilplatserna på gården avviker bestämmelsen i 5 § 5 mom.

bolagsordningen ännu tydligare från de tidigare momenten.

Bostadsbolaget har, som sagt, vid beräkning av vederlag för bilplatser i bilhallen och på gården en tillämpat praxis enligt vilken bilhallens totala yta och den faktiska ytan för bilplatserna lämnats utan. Tingsrätten finner inte styrkt att bostadsbolaget härigenom skulle ha tillämpat en praxis som vore i strid med bestämmelsen i 5 § 5 mom. bolagsordningen.

Käromålet ska till den här delen förkastas.

2.2.2 Påstådd spjälkning av aktiegrupp i strid med 2 kapitel 4 § lagen om bostadsaktiebolag

Ur 4 § bolagsordningen framgår att 18 stycken aktier ger besittning till bilhallen samt att aktiernas nummer är 3658-3675. I målet är ostridigt att i bilhallen finns 18 bilplatser och att dessa har förvärvats som en (1) aktie, vilket motsvarar 1/8 kvotdel.

I 2 kapitel 4 § 2 mom. lagen om bostadsaktiebolag stadgas att enskilda aktier som hör till samma aktiegrupp får inte tecknas, överlåtas eller överföras på något annat sätt eller pantsättas, utom när en lägenhet delas eller en del av en lägenhet slås samman med en annan lägenhet.

I lagens förarbeten sägs att bestämmelsens syfte är att förhindra problem som föranleds av att en helhet bestående av en aktiegrupp, som medför rätt att besitta en lägenhet, splittras (RP 24/2009 rd).

I rättslitteraturen konstateras att ovan citerade bestämmelse inte hindrar att aktier som ingår i en aktiegrupp är föremål för samägande. På ett samägande av den här typen tillämpas lagen om vissa samägandeförhållanden (180/1958). Samägandet ifråga är i dessa fall uppdelat i kvotdelar som är lika stora om inte annat överenskommit. En delägare kan överlåta sin kvotdel, däremot inte en enskild aktie som ingår i aktiegruppen (Jauhiainen, Jyrki - Järvinen, Timo A. - Nevala, Tapio. Asunto-osakeyhtiölaki Hki 2010 s. 63). Av 2 kapitel 2 § 3 mom. lagen om bostadsaktiebolag följer att ifall en aktie har flera ägare kan dessa utöva ägar rättigheter i svarandebolaget endast genom en gemensam företrädare.

I bilhallen finns följaktligen 18 bilplatser. Bilplatser har förvärvats som en (1) aktie, vilket motsvarar 1/8 kvotdel. Tingsrätten har tolkat detta så att förvärv av bilplats i bilhallen inneburit att förvärvaren har blivit ägare till en av aktierna i aktiegruppen nr 3658 - 3675.

Ovan sagda betyder i så fall att aktierna i aktiegruppen nr 3658 - 3675 har överlåtit en i gången skilt så att de nu ägs separat av olika ägare. Nämnda förfarande strider mot 2 kapitel 4 § 2 mom. lagen om bostadsaktiebolag.

Vid bolagsstämman har inte fattats något beslut som specifikt skulle gälla bilplatserna eller aktierna nr 3658 - 3675. En följd av att aktiegruppen spjälkts är i alla fall att de aktieägare som har en bilplats i bilhallen och som således äger någon av aktierna nr 3658 - 3675 har

kunnat utnyttja separat rösträtt med stöd av sagda aktie trots att det riktiga vore att aktierna nr 3658 - 3675 företräds av en gemensam företrädare. Det här felet kan i princip ha påverkat beslutsfattningen vid bolagsstämman.

Enligt 23 kapitel 1 § 1 punkten kan en aktieägare klandra ett stämmobeslut, om procedurbestämmelserna i nämnda lag eller i bolagsordningen inte har iakttagits vid behandlingen av ett ärende och felet har kunnat påverka beslutets innehåll eller aktieägarnas rätt i övrigt.

I lagens förarbeten konstateras att ett procedurfel är en klandergrund endast om det kan ha haft någon betydelse i sak. Om det visas att ett fel har begåtts är svarandebolaget i allmänhet skyldigt att vid klanderprocessen påvisa att felet inte har någon betydelse. Vid bedömningen av detta ska man enligt förarbetena dels beakta felets eventuella inverkan på slutresultatet vid bolagsstämmans beslut, dels aktieägarens rätt i övrigt (RP 24/2009 rd).

Tingsrätten konstaterar att bolagsstämman fattat beslutet i punkt 14 genom omröstning. Ett förslag har fått 271 röster, ett annat förslag har fått 148 röster och det segrande förslaget har fått 1278 röster. Om aktiegruppen nr 3658 - 3675 skulle ha företräts av en gemensam företrädare såsom 2 kapitel 2 § 3 mom. lagen om bostadsaktiebolag förutsätter, skulle den här aktiegruppens rösträtt ha varit 18 röster. Med beaktande av det röstningsresultat som framgår ur bolagsstämmans protokoll 14. punkten, kan man därför dra den slutsatsen att det procedurfel som tingsrätten nu påtalat inte de facto har haft betydelse för omröstningens slutresultat. Hade skillnaderna i omröstningen emellertid varit (avsevärt) knappare, hade aktiegruppens röster kunnat ha avgörande betydelse.

För den skull anser tingsrätten att det procedurfel, som består av att innehavare av någon av aktierna i aktiegruppen nr 3658 - 3675 felaktigt kunnat använda sin till aktien bundna rösträtt separat, kunde ha haft betydelse i sak vid bolagsstämman 16.6.2014.

Men beaktande av ovan sagda förklarar tingsrätten bolagsstämmans beslut nr 14 även ska anses ogiltigt såsom avses i 23 kapitel 1 § 1 punkten. Käromålet ska till den här delen godkännas.

3. Kärandens yrkande med avseende på beslut nr 15

3.1 Kapitalvederlaget

Käranden har hävdatt att kapitalvederlagets storlek ska uträknas på basis av grunder som nämns i 5 § bolagsordningen, dvs. att även kapitalvederlagets storlek ska graderas på basis av golvytan. Käranden har hävdatt att ordalydelse i 5 § och 6 § bolagsordningen utvisar att, ifall kapitalvederlag uppbärs, kapitalvederlaget ska uträknas med beaktande av grunder som anges i 5 §.

Svaranden har bestridit käromålet. Enligt svaranden ingår

bestämmelserna om kapitalvederlaget samt villkoren för återbetalningen av skulden i sin helhet till svarandebolaget i 6 § bolagsordningen. Dess ordalydelse är entydig enligt svarandens uppfattning.

Tingsrätten konstaterar att 6 § bolagsordningen lyder enligt följande:

"Aktieägarna är berättigade att till bolaget betala sin andel av bolagets långfristiga skulder, vilka uträknas på basen av golvytan.

Betalningen av skuldandelen bör ske på de tidpunkter styrelsen bestämmer. Styrelsen kan fastslå storleken av betalningsraten för den skuldandel, som på en gång skall uppbäras. De skuldandelsbetalningar som uppbärs av aktieägarna skall utan dröjsmål användas till amortering av bolagets skulder såsom avsetts vid betalandet.

Skuldandelsbetalningarnas storlek skall bestämmas så, att med de som skuldandelsbetalningar inkomna medlen kan betalas förutom en amortering, som motsvarar skuldandelen, även ränta därpå och av indexvillkor eventuellt härrörande kapitalökningar, räknade till det datum, då bolaget med skuldandelsbetalningen avkortar på motsvarande lån. Om bolaget, då det amorterar med skuldandelsbetalningar, måste betala mera än vad aktieägare som sin skuldandel och övriga avgifter har erlagt, skall aktieägare ersätta bolaget för den extra utgift, som härigenom uppstått för bolaget.

Det vederlag som skall indrivras av en aktieägare som till fullo erlagt sin skuldandel uträknas så, att den motsvarar hans andel i bolagets alla andra utgifter förutom de, som omnämnes i första momentet. Om en aktieägare har betalt bara en del av sin skuldandel, bestämmas för hans vidkommande vederlaget så, att förutom till de ovannämnda utgifterna räknas höra utgifterna för den ännu obetalda skuldandelen".

Som ovan i punkt 2.1 konstaterats, sägs det i 5 § 1 mom. bolagsordningen att bolagsstämman "fastslår storleken av det vederlag som aktieägarna skall ersätta till bolaget för de lägenheter de besitter" (kursiverat här). Av formuleringen framgår att det ankommer på bolagsstämman att besluta om belopp för vederlag som uppbärs av aktieägare. Av formuleringen framgår inte att detta skulle gälla enbart vissa typer av vederlag. Tvärtom är formuleringen skriven i en allmän form, vilket betyder att den ska anses gälla alla typer av vederlag som uppbärs i svarandebolaget. För den skull anser tingsrätten att bestämmelsen i 5 § 1 mom. bolagsordningen ska beaktas även när det gäller kapitalvederlag.

Tingsrätten förkastar svarandens påstående att bestämmelserna om kapitalvederlaget samt villkoren för återbetalningen av skulden till svarandebolaget på ett uttömmande sätt ingår i 6 § bolagsordningen. Den här tolkningen kan inte godtas till följd av att nämnda bestämmelse uttalar sig inte om vilket organ som ska fastställa kapitalvederlagets belopp. I och för sig sägs det i § 8 bolagsordningen att svarandebolagets "angelägenheter till den del de inte bör behandlas av bolagsstämman, handhas av styrelsen..." (kursiverat här). Men en tolkning att styrelsen skulle ha rätt att bestämma om kapitalvederlagets belopp vore i strid

med ordalydelsen i 5 § 1 mom. (jfr. "*bolagsstämman fastslår storleken av det vederlag som aktieägarna skall ersätta till bolaget för de lägenheter de besitter...* "). Mot den här tolkningen talar dessutom den faktiska omständigheten att bolagsstämman 16.6.2014 i beslut nr 15 fastställt kapitalvederlagets belopp.

Av detta följer att bestämmelsen i 6 § 4 mom. bolagsordningen ska uppfattas som ett komplement till bestämmelsen 5 § bolagsordningen och att bestämmelserna ska läsas tillsammans när fråga är om bestämmande av kapitalvederlagets belopp. Tingsrätten konstaterar således att bestämmelsen i 6 § 4 mom. bolagsordningen ska tolkas som ett påbud enligt vilket från den skyldighet att betala vederlag som annars beräknas på basis av vad som sägs i 5 § bolagsordningen ska ett avdrag göras ifråga om en sådan aktieägare som genom en engångsbetalning erlagt till svarandebolaget "sin andel av bolagets långfristiga skulder..." (jfr 6 § 1 mom.).

Eftersom bestämmelserna 5 och 6 § bolagsordningen ska således läsas tillsammans vid fastställande av kapitalvederlagets belopp, ska bisatsen i 6 § 1 mom. bolagsordningen ("... vilka uträknas på basen av golvytan") läsas tillsammans med bestämmelserna i 5 § 1 - 4 mom. bolagsordningen i och med att bolagsordningen inte innehåller någon uttrycklig begränsning i det här avseendet.

Tingsrätten konstaterar att bestämmelsen i 1 kapitel 10 § lagen om bostadsaktiebolag inte hindrar att betalningsskyldigheten endast gäller ägare till vissa aktier eller att betalningsgrunderna är olika beroende på aktietyp. Av kravet på aktieägarnas likställighet följer däremot att skillnader i betalningsansvaret måste klart framgå ur bolagsordningen (se HD 2009:22 punkt 22, dess inledning). Om sådana skillnader bestäms i 5 § 2 - 4 mom. bolagsordningen. Den tolkning som tingsrätten stannat för härvidlag (se ovan) är inte i strid med kravet på aktieägarnas likställighet.

Tingsrätten konstaterar att bolagsstämmans beslut nr 15 strider mot bolagsordningen 5 och 6 § till den del det gäller fastställande av kapitalvederlagets belopp. För den skull förklarar tingsrätten beslutet ifråga ogiltigt till denna del såsom avses i 23 kapitel 1 § lagen om bostadsaktiebolag och förbjuder verkställigheten av beslutet till den här delen.

3.2 Vederlaget för affärslägenhet A14-15

Vid bolagsstämman 16.6.2014 har inte fattats beslut som specifikt gäller affärslägenheten A14-15, aktierna som berättigar till innehavet av densamma eller grunderna för hur vederlagets för nämnda lägenhet har ska beräknas etc.

Om kärandens påstående om att vederlaget för affärslägenheten A14-15 fastställts i strid med bolagsordningen är riktigt, har detta konsekvenser för vederlagets belopp i och med att alla aktieägares andelar av vederlagen i så fall är felaktiga.

För den skull har tingsrätten prövat kärandens nu diskuterade yrkande trots att beslut som specifikt gäller lägenheten eller till dess besittning berättigande aktier etc. inte har fattats på bolagsstämman som avses i käromålet.

Ur 4 § bolagsordningen framgår att lägenhet A 14-15 utgör affärsutrymme och att dess golvyta är 137 m². Ur bolagsordningen framgår inte att lägenhetens golvyta till någon del skulle utgöra källare.

Ur det disponentintyg som daterats 29.10.2013 (och som utgör kärandens skriftliga bevis 4) framgår en anmärkning med följande innehåll: "*Obs. ! Vederlag enligt 100 m² affärslägenhet + 37 m² källare*" (kursiverat här).

På basis av vad svaranden förklarat i sin skriftliga utsaga har tingsrätten gjort den slutsatsen att svarandebolaget vid något tidigare tillfälle beslutit att uppbära vederlag för affärslägenheten A14-15 enligt de uppgifter som framgår ur disponentintyget, dvs. att vederlag som utgår för affärslägenhet uppburits för en golvyta motsvarande 100 m² och vederlag som utgår för källarutrymme uppburits för en golvyta som motsvarar 37 m².

Detta innebär att svarandebolaget åsidosatt bolagsordningen som grund för fastställande av vederlaget för affärslägenheten A14-15.

Enligt 3 kapitel 4 § lagen om bostadsaktiebolag ska grunden för betalning av vederlaget anges i bolagsordningen.

Bolagsstämman har inte haft rätt att avvika från vad bolagsordningen stadgar om grunden för vederlaget för nämnda lägenhet.

Att tingsrätten funnit styrkt att vederlaget för affärslägenhet A14-15 fastställts i strid med bolagsordningen, har konsekvenser för vederlagens belopp i sin helhet i och med att alla aktieägares andelar av vederlagen i så fall är felaktiga.

Tingsrätten konstaterar att bolagsstämmans beslut nr 15 strider mot bolagsordningen 5 § till den del det gäller fastställande av kapitalvederlagets belopp för affärslägenheten A14-15. För den skull förklarar tingsrätten beslutet ifråga till denna del ogiltigt såsom avses i 23 kapitel 1 § lagen om bostadsaktiebolag och förbjuder verkställigheten av beslutet till den här delen.

3.3 Påstådda fel vad gäller vederlagens belopp

Käranden har yrkat att bolagsstämmans beslut i punkt nr 15 om vederlagens belopp ska anses ogiltigt till följd av felaktiga beslut som fattats ifråga om grunderna för hur dessa belopp ska beräknas. Svaranden har bestridit att felaktiga beslut skulle ha fattats.

I föreliggande ärende har tingsrätten funnit styrkt att

- bolagsstämman 16.6.2014 felaktigt fastställt grunden för vederlaget för

källarutrymmet som hör till lägenhet D41 (se 2.1 ovan)

- att aktiegruppen 3658-3675 i ett tidigare tillfälle spjälkts i strid med 2 kapitel 4 § 2 mom lagen om bostadsaktiebolag, vilket gett upphov till ett procedurfel som kunnat ha konsekvenser vid bolagsstämman 16.6.2014 (se 2.2.2 ovan)

- bolagsstämman 16.6.2014 felaktigt fastställt grunden för kapitalvederlaget (se 3.1 ovan)

- att grunden för vederlaget för affärslägenhet A14-15 i ett tidigare skede fastställts i strid med bolagsordningen, vilket haft konsekvenser för beslutet om vederlagens belopp vid bolagsstämman 16.6.2014 (se 3.2 ovan)

Vederlagens belopp fastställs på den grunden att svarandebolaget ska kunna täcka alla sina kostnader genom vederlag som uppbärs av aktieägarna. Eftersom vederlaget som uppbärs för källarutrymmet som hör till lägenhet D41 och vederlaget som uppbärs för affärslägenhet A14-15 har uträknats på felaktiga grunder, har vederlagen för övriga lägenheterna i motsvarande mån påverkats. För den skull är de olika vederlagen även till sina eurobelopp felaktiga.

För den skull förklarar tingsrätten beslutet ifråga även på denna grund ogiltigt såsom avses i 23 kapitel 1 § lagen om bostadsaktiebolag och förbjuder verkställigheten av beslutet.

4. Rättegångskostnader

Enligt 21 kapitel 1 § rättegångsbalken är den part som förlorar målet skyldig att ersätta alla motpartens skäliga rättegångskostnader som föranletts av nödvändiga åtgärder, om inte något annat bestäms i lag.

I 3 § 1 mom. samma kapitel sägs att, ifall det i samma mål har framställts flera yrkanden, av vilka en del avgörs till förmån för den ena och en del till förmån för den andra parten, får de själva bära sina rättegångskostnader, om det inte finns skäl att ålägga den ena parten att delvis ersätta motpartens kostnader. Om det som en part har förlorat endast är av ringa betydelse i målet, skall han få full ersättning för sina kostnader.

I föreliggande ärende har tingsrätten bifallit käromålet såsom sammanfattats ovan (se 3.3). Käromålet har förkastats till den del käranden påstått att bestämmelsen i 5 § 5 mom bolagsordningen skulle ha tillämpats fekatigt (se 2.2.1 ovan).

Tingsrätten konstaterar att en klar majoritet av kärandens yrkanden har haft framgång i målet. För den skull finner tingsrätten riktig att ålägga svaranden att ersätta merparten av kärandens rättegångskostnader såsom närmare framgår ur domslutet.

Svarandebolaget har inte visat att käranden skulle ha inlett rättegången utan att bolaget gett anledning därtill, eller annars uppsåtligen eller av

oaktsamhet har föranlett en onödig rättegång.

Med beaktande av målets utgång förkastas svarandens yrkande på rättegångskostnader.

Domslut

1. Tingsrätten förklarar att beslut nr 14, som fattats 16.6.2014 vid bolagsstämman för Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs, är ogiltigt såsom avses i 23 kapitel 2 § lagen om bostadsaktiebolag till den del bolagsstämman fastställt att vederlaget för källarutrymmen som hör till lägenhet D41 ska vara 0,5 gånger bolagsvederlaget för lägenheten D41; beslutet är till övriga delar ogiltigt såsom avses i 23 kapitel 1 § lagen om bostadsaktiebolag

2. Tingsrätten förklarar att beslut nr 15, som fattats 16.6.2014 vid bolagsstämman för Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs, är ogiltigt såsom avses i 23 kapitel 1 § lagen om bostadsaktiebolag

3. Tingsrätten förbjuder Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs att verkställa ovan i punkterna 1 och 2 nämnda beslut till den del de förklarats ogiltiga.

4. Tingsrätten förpliktar Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs att betala ersättning till Karl-Johan Östermans för dennes rättegångskostnader 6.319,04 euro jämte laga ränta från det en månad förflutit från den dag domen gavs.

Till övriga delar har parternas yrkanden förkastats.

LAGRUM

1 kapitel 10 §, 2 kapitel 2 § och 4 §, 3 kapitel 1 § och 4 §, 23 kapitel 1 §, 2 § och 4 § lagen om bostadsaktiebolag
5 kapitel 27a § och 21 kapitel 1 § och 3 § rättegångsbalken

ÄNDRINGSSÖKANDE

Ändring får sökas i denna dom genom besvär till Åbo hovrätt

Tingsdomare

Mika Illman