

☛ För något år sedan köpte jag en radhuslägenhet på 97 kvadratmeter med förbindelse till en källare på 51 kvadratmeter. Enligt disponentintyget var grunderna för vederlaget för källaren 0,25 gånger vederlaget för bostadslägenheten per kvadratmeter.

Nu anser vår nya disponent att vederlaget för källaren är för lågt och styrelsen har nyligen höjt vederlaget för källaren så att det är lika stort som för vår bostadslägenhet per kvadratmeter. Enligt 5 § i bolagsordningen gäller följande: Vederlaget per kvadratmeter för affärslägenheter utgör 1,5 gånger vederlaget per kvadratmeter för en bostadslägenhet.

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

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

Kan en styrelse ensidigt ändra grunderna för beräkningen av vederlaget för min bostads källarutrymmen?

Lantmannen

☛ Frågan gäller tolkningen av en bolagsordning i ett bostadsaktiebolag. Bolagsordningen utgör det dokument enligt vilket fördelningen av bolagsvederlaget bestäms mellan aktieägarna. Huvudregeln är att bolagsordningen ska tolkas enligt sin ordalydelse. Bolagsordningen är ju av betydelse för prövningen för lägenheterna i bolaget och ska därför tolkas objektivt. Priset på en aktielägenhet påverkas av hur till exempel bolagsvederlaget för lägenheten bestäms enligt bolagsordningen.

**Johan
Bärlund, Jur.
dr, professor**



Har du en fråga till Hbl:s juristteam? Sänd den till adressen juristen@hbl.fi eller per post till "Juristen svarar" / Hbl, Pb 217, 00101 Helsingfors. Frågor besvaras endast i tidningen.

Oklar grund för vederlaget

Frågeställarens fall

I frågeställarens fall är huvudregeln i bolagsordningen att bolagsvederlaget bestäms enligt antalet kvadratmeter. Dessutom finns det två be-

stämmelser som gäller vederlaget för källarutrymmena: en specialregel för sådana fall då källarutrymmena står i förbindelse med en ovan- eller bredvidliggande affärslägenhet och en mer generell regel för alla de fall då källarutrymmena inte står i förbindelse med en ovanförliggande affärslägenhet. När jag läser bolagsordningens vederlagsregler fäster jag också uppmärksamhet vid att vederlaget för affärslägenheterna generellt är 50 procent högre än för bostadslägenheterna.

Frågeställarens källarutrymmen faller språkligt sett inom kategorin källarutrymmen som inte står i förbindelse med en ovanförliggande affärslägenhet. Eftersom affärslägenheterna generellt betalar ett högre vederlag än bostadslägenheterna, finner jag det mycket långsökt att de källarutrymmen som står i förbindelse med en bostad skulle ha samma vederlagsgrund som en bo-

stad med stöd av bolagsordningens allmänna bestämmelse om att bolagsvederlaget bestäms enligt ytan.

Lika långsökt är en tolkning att något bolagsvederlag inte ska betalas för de källarutrymmen som står i förbindelse med en bostad, eftersom de finns antecknade i bolagsordningens lista över lägenheter med angivelse av kvadratmeter. Även gammal praxis i bolaget talar för att grunden för vederlaget för frågeställarens källarutrymmen bestäms enligt 0,25 gånger vederlaget för bostadslägenheterna per kvadratmeter.

Både disponenten och styrelsen är bundna av bolagsordningens grunder för vederlaget och kan inte fatta beslut i strid med bolagsordningen. Min tolkning är att frågeställaren har rätt att få tillbaka det betalade vederlaget för källaren till den del det har överstigit 0,25 gånger bostadslägenhetens vederlag per kvadratmeter.