



# FINANSUTSKOTTETS BETÄNKANDE

Landskapsrevisorernas berättelse för år 1993

1994-95

nr 7a

RB 1993

## UTSKOTTETS SYNPUNKTER

Vid ärendets fortsatta behandling den 27 mars 1995 har lagtinget inte oförändrat kunnat godkänna finansutskottets betänkande nr 7/1994-95 i ärendet. Detta har därför återremitterats till finansutskottet för vidare behandling.

### *Fastighets Ab Ålands Turisthotell*

#### *Återremissens innehåll*

Under behandlingen av finansutskottets betänkande i lagtingets plenum har framkommit att följande frågeställningar önskas undersökta beträffande den hyresnedsättning som Fastighets Ab Ålands Turisthotell överenskom med det rörelsedrivande företaget/hyresgästen Arkipelag Ab:

\* att finansutskottet med utgångspunkt från interna revisorns "Granskningsrapport - Fastighets Ab Ålands Turisthotell" (1.6. jämte tillägg 13.6.1994) skall bedöma:

- 1) om den extra bolagsstämman för fastighetsaktiebolaget var lagenligt sammankallad och beslutför vid den tidpunkt beslutet om hyresnedsättning fattades och
- 2) om lantrådet kunde uppträda på bolagsstämman i egenskap av företrädare för den enda aktieägaren i bolaget (landskapet) utan ett förvaltningsbeslut innehållande särskilt befullmäktigande och mandat.

\* att utskottet med utgångspunkt från anförandena under plenibehandlingen skall bedöma:

- 1) fastighetsaktiebolagets styrelses agerande och
- 2) den extra bolagsstämmans agerande.

\* att utskottet ånyo skall pröva om beslutet om hyresnedsättning var ändamålsenligt eller inte.

#### *Utskottets förhållningssätt till återremissen visavi:*

#### *Laglighet*

Utskottet har i sin fortsatta behandling av ärendet hållit sig till frågeställningarna ovan. Som sin utgångspunkt vid bedömningen av frågorna har utskottet haft vad som skäligen kunde krävas av landskapsstyrelsen som förvaltare av landskapets (aktieägarens) intressen i det specifika fallet.

### *Ändamålsenlighet*

Beträffande huruvida den extra bolagsstämmans för fastighetsaktiebolaget beslut att ge det rörelsedrivande företaget hyresnedsättning skall anses vara ändamålsenligt eller inte, hänvisar utskottet till dels sitt förra betänkande, dels ytterligare synpunkter i saken nedan.

## **1. Laglighet**

### *1.1. Sammankallandet av extra bolagsstämma*

Utskottet har utgått ifrån att ifrågavarande extra bolagsstämma inte har sammankallats i laga ordning, eftersom så har påståtts i lagtingsdebatten med hänvisning till den interna revisorns granskningsrapport.

Utskottet konstaterar allmänt att utgångspunkten för sammankallandet av bolagsstämma är de regler som finns i 9 kap. lagen om aktiebolag (FFS 374/78). Beslut om hållande av extra bolagsstämma fattas av styrelsen för aktiebolaget när skäl härför anses föreligga.

Beträffande formen för sammankallandet av extra bolagsstämma gäller samma regler som för sammankallande av bolagsstämma. Kallelse skall göras på det sätt som förutsätts i lagen, dock så att annat får föreskrivas i bolagsordningen för ifrågavarande bolag.

Huvudprincipen för beslutsfattandet vid en bolagsstämma (extra bolagsstämma) är att kallelse skett på stadgat sätt och att i kallelsen upptagits de ärenden som avses att bli behandlade på stämman. Härav följer också att de beslut som tagits på stämman belastas av ett s.k. formfel, såvida formkraven inte följts.

Beträffande nämnda formkrav kan konstateras att det finns undantag från skyldigheten att efterleva dem. Aktieägarna kan enhälligt besluta att avvika från de regler som gäller sammankallandet av och beslutsfattandet på bolagsstämma enligt bolagsordning eller lag. Det här innebär att bolagsstämma kan hållas fastän kallelse överhuvudtaget inte har givits eller, för det fall att kallelse har givits, denna belastas av fel eller brister (lagen om aktiebolag 9 kap. 10 §). Av rättslitteraturen framgår att ett sådant samtycke av aktieägarna i allmänhet kan ges före mötet, under detsamma eller efter stämman. Samtycket kan också vara konkludent t.ex. om en aktieägare deltar på bolagsstämman och trots bristfälligheter i kallelseförfarandet eller i själva kallelsen inte aktivt motsätter sig att ifrågavarande ärende behandlas (HD 1984 II 148).

Av ovannämnda orsaker anser utskottet att de formfel som påtalats blivit rättade då de inte åberopats på stämman av den enda aktieägaren i bolaget. Sålunda anser utskottet att formkravet på iakttagande av formellt kallelseförfarande till bolagsstämma konsumerats av det faktum att alla aktieägare bevisligen varit närvarande. Utskottet konstaterar dessutom att formkraven finns till för att skydda aktieägarens intressen att ha insyn i bolagets förvaltning, men att ägaren givetvis inte ålagts någon allmän skyldighet att åberopa formfel för det fall att sådana förekommer.

### *1.2. Avsaknaden av förvaltningsbeslut*

Utgångspunkten i sammanhanget är att något särskilt förvaltningsbeslut (myndighetsbeslut) på föredragning av behörig tjänsteman inte fattats beträffande det ärende som gällde att informera om Fastighets Ab Ålands Turisthotells extra bolagsstämma och som siktade till ett beslut om hyresnedsättning. Något särskilt förvaltningsbeslut om att befullmäktiga lantrådet att delta såsom företrädare för landskapet i sagda extra bolagsstämma finns härvid inte heller.

Utskottet har inhämtat att styrelsen för det av landskapet helägda fastighetsbolaget hade beslutat att en extra bolagsstämma skulle hållas för att dryfta frågan om hyresnedsättning. Sakfrågan förankrades informellt i landskapsstyrelsen så, att landskapsstyrelsen utanför föredragning vid närvaro av ordföranden för fastighetsaktiebolagets styrelse, tillika ansvarig föredragande visavi frågor som rör fastighetsaktiebolaget, diskuterade lämpligheten i en hyresnedsättning. Samtidigt konstaterades att lantrådet företräder landskapet vid stämman.

#### *1.2.1. Bolagsbildningen och budgeteringsprinciper*

Avsikten med att ombilda det av landskapet tidigare helägda hotell Arkipelag Ab till dels ett fastighetsskötselbolag, vilket landskapet skulle inneha samtliga aktier i, dels efter anbudsförfarande bjuda ut rörelsen, var att göra själva beslutsfattandet beträffande fastighetsförvaltningen mera smidigt genom att skötseln skulle grunda sig på affärsmässiga principer. Orsaken till att fastighetsaktiebolaget bildades och att själva rörelsen utbjöds framgår, liksom avsikten härmed, av motiveringarna till den ordinarie årsstaten för år 1991 jämte första tilläggsbudget för densamma. I sammanhanget konstaterar utskottet att bildandet av ett separat bolag för att grunda fastighetsskötseln på affärsmässighet medförde att driftsansvaret för landskapet upphörde.

Normalt upptas i landskapets budget under finansieringsinkomster uppskattad dividendinkomst av landskapets aktieinnehav. För tecknandet av aktier i ett bolag kan medel upptas på utgiftssidan. Principerna för budgetering av inkomster och utgifter över landskapets budget till den del landskapets aktieinnehav berörs, är desamma som tillämpas avseende t.ex. statsbolag i riket.

Varken i ovannämnda årsstater, av vilka principerna för bildandet av fastighetsaktiebolaget och aktieteckningen framgår, eller i senare budgeter för landskapet har det ställts ett uttryckligt villkor att eventuella vinster som fastighetsaktiebolaget årligen gör skall utdelas som dividend och därmed intäktsföras i landskapets budget. Eventuellt beslut om utdelning av dividend fattas av bolagsstämman för bolaget. Utskottet har inhämtat att de medel som intäktsförts i bolaget i praktiken återinvesterats för att vidare trygga driften och skötseln av själva fastigheten i vilken bedrivs hotell- och restaurangrörelse, på det sätt som avsågs då fastighetsaktiebolaget bildades.

#### *1.2.2. Mandatet*

Beträffande avsaknaden av ett förvaltningsbeslut avseende ett mandat för lantrådet att på

bolagsstämman förhålla sig positiv till ett avtal om hyresnedsättning, konstaterar utskottet att det bedömer att ett särskilt beslut inte kan anses ha varit nödvändigt ur juridisk synpunkt. Någon koppling mellan fastighetsaktiebolaget och myndighetsutövningen fanns inte i detta fall på ett sådant synliggjort sätt att denna fick följder över landskapets budget. Utskottet bedömer tillika att behovet av att förankra frågan om hyresnedsättning var av politisk natur, eftersom fastighetsbolagets styrelse i stöd av lagen om aktiebolag de facto var behörig att fatta ett beslut i saken, men valde att överföra frågan för avgörande till bolagsstämman. Om avtalet om hyresnedsättning däremot lett eller kunnat leda till att merkostnader direkt och påvisbart uppstått för landskapet till följd av fastighetsaktiebolagets behov av tilläggskapital, hade frågan om behovet av ett myndighetsbeslut avseende lantrådets mandat kunnat bedömas annorlunda.

I fallet bör ytterligare beaktas att sakfrågan diskuterades informellt och förankrades inom landskapsstyrelsens kollegium, varefter lantrådet erhöll vägledning beträffande tillvägagångssättet i denna. Utskottet har erfarit att det sätt på vilket lantrådet agerat på bolagsstämman sammanfaller med diskussionerna inom kollegiet. Utskottet har härvid vidare inhämtat att landskapsstyrelsen i fallet följt den praxis som utvecklats när det gäller att ta tillvara ägarintresset i aktiebolag. Huvudprincipen är den att varje aktieinnehav hänför sig till någon av avdelningarna inom det centrala ämbetsverket. På föredragning av respektive avdelningschef utverkas fullmakt för den person som föreslås företräda landskapsstyrelsen på bolagsstämman. I samband med beslutet om befullmäktigande diskuterar eller preciserar landskapsstyrelsen inte själva uppdragets innehåll. I vissa fall kan dock frågor i anslutning till ett aktieinnehav diskuteras men dessa är då antecknade i föredragningslistan som en diskussion utom protokollet.

### *1.2.3. Fullmakten*

I landskapslagen om Ålands landskapsstyrelse (42/71) 3 § 2 mom. ges lantrådet ställningsfullmakt för vissa situationer. Stadgandet avser lantrådets rätt att företräda landskapet "i förekommande rättsärenden inför domstolar och myndigheter samt rätt att kära och svara för landskapet". Av förarbetena till lagen erhålls inga riktlinjer för huruvida stadgandet kan tolkas extensivt eller skall gälla avgränsat till uteslutande de fall som avses i momentet. Eftersom i stadgandet klart uppräknas de fall i vilka ställningsfullmakt föreligger, är det rättsteoretiskt följdriktigt att utgå ifrån att särskilt befullmäktigande behövs i sådana fall som inte är uttryckligen omnämnda. Utskottet finner därför att landskapsstyrelsen vid något av sina sammanträden och på föredragning av behörig tjänsteman särskilt borde ha befullmäktigat lantrådet att företräda landskapet på den extra bolagsstämma där beslutet om hyresnedsättning fattades.

Beträffande den omständigheten att lantrådet uppträtt på bolagsstämman utan skriftlig fullmakt och att utskottet finner att ett särskilt befullmäktigande i fallet i sig hade varit det korrekta, anför utskottet följande. I sammanhanget har utskottet beaktat att frågan har varit känd för landskapsstyrelsens kollegium och diskuterats informellt i närvaro av föredragande tjänstemannen i motsvarande ärenden. Under diskussionerna har konstaterats att lantrådet kommer att företräda landskapet i stämman. Eftersom

informationen till landskapsstyrelsen och kollegiets respons varit desamma som om ärendet handlagts enligt de formella regler som gäller för beslut om befullmäktigande i landskapsstyrelsen anser utskottet, på basen av ovannämnda fakta och efter en helhetsbedömning av saken, att lantrådet inte kan anses ha överskridit sin behörighet eller befogenhet i egentlig mening på det sätt som följer av Rättshandlingslagen (228/29). Utskottet anser dock att den formella bristen behöver rättas med ett förvaltningsbeslut i efterhand i vilket lantrådets uppträdande utan skriftlig fullmakt godkänns.

### *1.3. Fastighets Ab Ålands Turisthotells styrelses och bolagsstämmans för bolaget agerande*

Beträffande styrelsens agerande kan konstateras att ansvarsfrihet beviljats av ordinarie bolagsstämma på förslag av revisorerna för de räkenskapsperioder beträffande vilka hyresnedsättningen avser. Beträffande de beslut som togs på den extra bolagsstämman, t.ex. att lantrådet fick uppträda utan dagtecknad fullmakt (ABL 2 §), konstaterar utskottet att någon talan om klander av bolagsstämmobeslut i stöd av lagen om aktiebolag 9 kap. 17 § inte väckts.

### *1.4. Behovet av generella riktlinjer för att tillvarata landskapets intressen som innehavare av aktier*

I syfte att ta sikte på framtiden och att undanröja onödig osäkerhet beträffande hanteringen av motsvarande frågor anser utskottet, med hänsyn till händelseförloppet i förevarande fall, att generella riktlinjer för tillvägagångssättet inom förvaltningen när det gäller att handlägga frågor som rör landskapets aktieinnehav bör utarbetas. Riktlinjerna kunde dels ta sikte på att klarlägga beredningen av ärenden inför landskapsstyrelsen vilka syftar till att förverkliga ägarskapet av aktierna, dels konkretisera olika situationer, exempelvis där jäv kan uppstå till följd av att en landskapsstyrelseledamot eller tjänsteman deltar i ett bolags verkställande organ och tillika har ett berednings- eller beslutsfattande ansvar inom landskapsstyrelsen i frågor som rör bolaget, samt tänkbara förhållningssätt i sådana situationer.

## **2. Ä n d a m å l s e n l i g h e t**

I lagtingsdebatten har framförts att styrelsen för fastighetsaktiebolaget i stället för att automatiskt medverka till en hyresnedsättning borde ha inbegärt nya hyresanbud för drivande av hotell- och restaurangrörelsen i syfte att kunna jämföra anbuden med den hyra Arkipelag Ab föreslogs erlægga under tiden för hyresnedsättning.

Utskottet har erfarit att de övriga anbud som gavs i samband med att rörelsen ursprungligen bjöds ut inte kom upp till den hyresnivå som har betalats av Arkipelag Ab trots avtalet om hyresnedsättning. Utskottet anser att frågan om att inbegära nya anbud inte är relevant med beaktande av dels sistnämnda omständighet, dels att marknadsutsikterna, vid tidpunkten för hyresnedsättningen, var sämre än när hyresavtalet ingicks och därmed sådana att högre anbud med långsiktig bärvidd knappast var att vänta. Att inbegära nya anbud under ett avtals giltighetstid är därtill ett osedvanligt

förfarande som kan konstituera avtalsbrott med skadeståndsskyldighet som följd. Ett nytt anbuds förfarande hade enligt utskottets uppfattning förutsatt en formell uppsägning av hyresavtalet därförinnan. Några garantier för att nya anbud skulle ha inkommit fanns dock inte.

Utskottet hänvisar i övrigt till sitt tidigare betänkande i saken, men vill som ett tillägg därtill notera att hyresnedsättningen innebar för hyrestagaren att rörelsen fick acceptera att vissa planerade projekt, vilka finansieras av fastighetsaktiebolaget, framflyttades till senare tidpunkter till följd av de minskade hyresintäkterna.

#### **ÄRENDETS BEHANDLING**

Ärendet har återremitterats till utskottet den 27 mars 1995.

Utskottet har i ärendet hört lantrådet Ragnar Erlandsson, Dan E. Eriksson i hans egenskap av såväl finanschef som ordförande för styrelsen för Fastighets Ab Ålands Turisthotell, Peter Lindbäck i hans egenskap av såväl kanslichef som medlem i bolagets styrelse, interna revisorn Agneta Mannberg-Jansson samt Göran Frantzén i hans egenskap av VD för fastighetsaktiebolaget.

Vid ärendets fortsatta behandling har ordföranden Magnus Lundberg, vice ordföranden Tuominen samt ledamöterna Bengtz, Gunnar Lundberg och Sjölund deltagit.

Ledamoten Gunnar Lundberg har fogat reservation till betänkandet.

#### **UTSKOTTETS FÖRSLAG**

Med hänvisning till det anförda föreslår utskottet

att Lagtinget beaktar det finansutskottet ovan ytterligare anført i ärendet och beviljar landskapsstyrelsen ansvarsfrihet för finansåret 1993.

Mariehamn den 11 maj 1995

Ordförande

Magnus Lundberg

Sekreterare

Janina Groop

## RESERVATION.

Undertecknad fogar härmed följande reservation till finansutskottets betänkande nr:s 7 och 7a/1994-95 över landskapsrevisorernas berättelse för år 1993:

Landskapsrevisorerna har i sin berättelse under rubriken "Fastighets Ab Ålands Turisthotell" intagit en kläm av följande lydelse; "Landskapsrevisorerna anser att en hyresnedsättning av den storleksordning som det här är fråga om och som delvis gjorts retroaktivt kan påverka och snedvrída konkurrensen mellan i branschen verkande turistföretagare. I det aktuella fallet hade turisthotellet bjudits ut för arrendering med början 1.1.1991, varvid anbudsgivarna varit flera."

Finansutskottet konstaterade bl.a. i sitt betänkande nr 7/1994-95 under rubriken "UTSKOTTETS SYNPKTER"

"Fastighets Ab Ålands turisthotell" Följande:

"Utskottets konstaterar att den ursprungliga intentionen då hyresavtalet slöts med det rörelsedrivande bolaget var att garantera ett långvarigt hyresförhållande. Inom styrelsen för fastighetsaktiebolaget hade frågan om möjligheterna att hyra ut restauranglokaliteterna, för det fall att rörelsen inte kunnat fortsätta sin verksamhet på grund av insolvens, diskuterats. Enligt utskottets bedömning har fastighetsaktiebolaget i sammanhanget gjort en ekonomisk-affärsmässig bedömning av situationen i syfte att säkra ett långvarigt hyresförhållande i enlighet med hyresavtalet." Vidare konstaterar utskottet; "Utskottet bedömer likaså att den omständigheten att det rörelsedrivande företaget genom hyresnedsättningen fick möjlighet att fortsätta sin verksamhet, sannolikt har medfört att andra parter har kunnat hållas skadelösa."

Det finns i arrendeavtalet och anbudshandlingarna inget stöd för utskottets påstående att avsikten varit att garantera ett långvarigt hyresförhållande. Enligt arrendeavtalet, som är löpande, är den ömsesidiga uppsägningstiden ett (1) år, vilket inte kan betraktas som långvarigt. Utskottets majoritets motivering i betänkande nr 7 är således inte hållbar till denna del, eftersom deras huvudargument för att godkänna den av fastighetsbolagets styrelse och extra bolagsstämma accepterade hyresnedsättningen varit att "säkra ett långvarigt hyresförhållande."

Utskottet har i sitt nya betänkande nr 7a/1994-95 under rubriken "Fastighets Ab Ålands tursithotell", "2.Ändamålsenlighet" anfört bl.a. följande:

"Att inbegära nya anbud under ett avtals giltighetstid är därtill ett osedvanligt förfarande som kan konstituera avtalsbrott med skadeståndsskyldighet som följd. Ett nytt anbuds förfarande hade enligt utskottets uppfattning förutsatt en formell uppsägning av hyresavtalet därför innan. Några garantier för att nya anbud skulle ha inkommit finns inte."


Utskottets motivering är högst märklig, inkorrekt och därmed anmärkningsvärd. Situationen var ju den att hyresgästen hade anhållit om hyresnedsättning vilket i sig konstituerade ett "avtalsbrott". Hyresgästen ville med andra ord säga upp det gamla arrende/hyresavtalet. Ett nytt avtal innebär ju att ett gammalt avtal inte längre gäller. Med andra ord, i sträng juridisk mening, avtalade parterna muntligen först om att uppsägningsklausulerna i det gamla avtalet inte skulle tillämpas. Bolagets styrelse hade, utan att begå avtalsbrott, kunnat avtala med hyresgästen att man var beredd att omförhandla kontraktet efter att först ha givit andra potentiella intressenter möjlighet att lämna in konkurrerande anbud. Utskottet för inget resonemang om det lämpliga och ur konkurrenssynpunkt etiska i att genom anbuds förfarande utarrendera landskapets egendom, hotell Arkipelag, till ett privatägt företag och därefter inom ca ett år gå med på att sänka hyran med ca 60-70 % under tre 3 år utan att ge andra spekulanter möjlighet att tävla genom att på nytt utbjuda objektet ifråga.

Det är anmärkningsvärt att man, vad som framkommit, varken från fastighetsbolagets eller landskapets sida innan hyressänkningen vidtogs efterhörde om intresse förelåg hos andra företag i branschen.

Det är ju numera allmänt bekant att ett annat hotell i Mariehamn av samma storlek och kapacitet senare uttyrdes till ett betydligt högre hyresbelopp än den ursprungliga grundhyran för hotell Arkipelag.

Genom sitt förfarande har landskapsstyrelsen åsidosatt sin ämbetsplikt att oväldigt tillämpa likställighetsprincipen. Åtgärden torde med stor sannolikhet ha påverkat och snedvridit konkurrensen i branschen och inneburit att privata konkurrenter har fått stänga hotell och utskänkingsställen. Landskapsstyrelsen har för ändamålet använt skattemedel.

Mariehamn den 11 april 1995

  
Gunnar Lundberg