Oikeusministeriö
Lainvalmisteluosasto 21.7.2010

UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAINSÄÄDÄNTÖ JA SEN PERUSTELUT

Johdannoksi lukuohje

Tämän oppaan alussa on yhteenveto tärkeimmistä 1.7.2010 voimaan tulleeseen uuteen asunto-osakeyhtiölainsäädäntöön perustuvista muutoksista verrattuna aiempaan asunto-osakeyhtiölakiin. Yhteenveto on linkitetty lain pykäliin ja niiden perusteluihin, jotta lukija voi tarvittaessa selvittää mahdollisimman helposti kunkin muutoksen yksityiskohtaisen sisällön. Perusteluissa käsitellään laajasti ja yksityiskohtaisesti muutoksia aiempaan lakiin verrattuna sekä tiettyjä muita seikkoja (esim. 1 luvun 10 §:n yhdenvertaisuusperiaate, 4 luvun kunnossapitovastuu ja 5 luvun muutostyöt) sekä isännöitsijäntodistuksen laatimista (asetus). Perusteluissa käsitellään vain yleisellä tasolla sellaisia muita säännöksiä, jotka eivät sisällöltään olennaisesti poikkea aiemmasta laista.

Lisäksi julkaisussa on koko uusi asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009 ja 547/2010), laki asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta (1600/2009 ja 548/2010) ja valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010) sekä niiden perustelut sellaisina kuin ne ovat hallituksen lakiesityksissä (HE 24/2009 ja HE 23/2010) ja eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnöissä (YMVM 10/2009 ja 7/2010). Asetuksen osalta selitysosa perustuu alkuvuodesta 2010 lausuntokierroksella olleeseen valmisteluasiakirjaan. Lainvalmisteluasiakirjojen perusteluita on muokattu siten, että ehdotusten sijasta puhutaan voimassa olevasta laista ja ehdotusten aikaan voimassa olleesta lain sijasta puhutaan vanhasta laista. Lisäksi perusteluiden muotoilussa on otettu huomioon vuoden 2009 ja 2010 aikana voimaan tulleet osakeyhtiölain (624/2006) muutokset niissä kohdin kuin asunto-osakeyhtiölakia verrataan osakeyhtiölakiin. Hallituksen esitykset ja eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnöt ovat saatavana eduskunnan internet-sivuilta (www.eduskunta.fi).

JOHDANNOKSI LUKUOHJE 1

YLEISTÄ UUDESTA ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAISTA 6

YHTEISEN PÄÄTÖKSENTEON JA OSAKKAAN ITSEMÄÄRÄÄMISOIKEUDEN RAJOJA SELVENNETÄÄN 6
OSAKKAIDEN TIEDONSAANTIA JA VAIKUTUSMAHDOLLISUUKSIA PARANNETAAN 7
TALOYHTIÖIDEN TOIMINTAMAHDOLLISUUKSIA KEHITETÄÄN 7
HELPOTETAAN YHDENVERTAISUUSPERIAATTEEN HUOMIOON OTTAMISTA YHTIÖN PÄÄTÖKSENTEOSSA 8
VÄHENNETÄÄN TALOYHTIÖSSÄ TOIMIMISEEN LIITTYVÄÄ EPÄVARMUUTTA, MIKÄ LISÄÄ YHTIÖIDEN JA OSAKKEENOMISTAJIEN TOSIASIALLISIA TOIMINTAMAHDOLLISUUKSIA 8
KEVENNETÄÄN ERILAISIA RAJOITUKSIA JA MUOTOMÄÄRÄYKSIÄ TAI POISTETAAN NIITÄ 8
YHTIÖN PÄÄTÖSVALTUUKSIA (TAHDONVALTAISUUTTA) LAAJENNETAAN JONKIN VERRAN 9

KESKEISTEN MUUTOSTEN PÄÄKOHDAT 9

YHTIÖN JA OSAKKEENOMISTAJAN KUNNOSSAPITOVASTUU ENNALLAAN, SELVENNETÄÄN MENETTELYTAPOJA 9
YHTIÖN YLEINEN KUNNOSSAPITOVASTUU SÄILYY PÄÄOSIN ENNALLAAN 9
KUNNOSSAPITOTARVETTA KÄSITELTÄVÄ VUOSITTAIN YHTIÖKOKOUKSESSA. 9
LAAJENNETAAN YHTIÖN VASTUUTA LÄMMITYS- JA VASTAAVIEN PERUSJÄRJESTELMIEN KUNNOSSAPIDOSTA. 9
SELVENNETÄÄN YHTIÖN VASTUUTA SEN TOIMENPITEESTÄ AIHEUTUVAN VAURION KORJAAMISESTA. . 9
RAJOITETAAN YHTIÖN OIKEUTTA TEHDÄ MUITA OSAKKEENOMISTAJALLE KUULUVIA KUNNOSSAPITOTÖITÄ 10
SÄÄDETÄÄN OSAKKEENOMISTAJAN VELVOLLISUUDESTA ILMOITTAA ETUKÄTEEN MYÖS KUNNOSSAPITOTYÖSTÄ 10
SELVENNETÄÄN VASTUUTA SELVITYSKULUISTA JA KUNNOSSAPITOTYÖN VALVONTAA 10
SÄÄDETÄÄN YHTIÖN VELVOLLISUUDESTA SÄILYTTÄÄ JA ANTAA KUNNOSSAPITOTIETOJA 10
SÄÄDETÄÄN KUNNOSSAPITOVELVOLLISUUDEN LAIMINLYÖNNIN KORJAAMISEKSI TARPEELLISISTA YHTIÖN JA OSAKKEENOMISTAJAN SUOJAKEINOISTA 11
OSAKKEENOMISTAJAN JA YHTIÖN MUUTOSTYÖT: MUUTOSTYÖOIKEUS ENNALLAAN, SELVENNETÄÄN MENETTELYITÄ 11
PERUSPARANNUKSEN JA MUUN UUDISTUKSEN VASTIKERAHOITUSTA SELVENNETÄÄN JA HELPOTETAAN 11
YHDENVERTAISUUSPERIAATTEEN SISÄLTÖ SÄILYY ENNALLAAN 11
HELPOTETAAN YHTIÖVASTIKKEEN ALENTAMISTA YHTIÖLLE TULEVAN SÄÄSTÖN PERUSTEELLA 12
HELPOTETAAN HISSIEN JÄLKIASENNUSTA KOSKEVAA PÄÄTÖKSENTEKOA (KULUJEN JYVITYS HUONEISTON KERROKSEN MUKAAN) 12
HELPOTETAAN HUONEISTOJEN ERILAISEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN HUOMIOON OTTAMISTA VAIN TIETYN KÄYTTÖTARKOITUKSEN HUONEISTOJA HYÖDYTTÄVÄN UUDISTUKSEN KUSTANNUSTEN JAOSSA 12
SELVENNETÄÄN TAVANOMAISESTI VASTIKKEELLA RAHOITETTAVIEN HYÖDYKKEIDEN YHTEISHANKINNAN EDELLYTYKSIÄ 12
YHTIÖKOKOUKSEN JÄRJESTÄMISTÄ JA PÄÄTÖKSENTEKOA SEKÄ OSAKKEENOMISTAJIEN YKSIMIELISTÄ PÄÄTÖKSENTEKOA HELPOTETAAN 13
TOIMINNANTARKASTUS KORVAA MAALLIKKOTILINTARKASTUKSEN 13
SELVENNETÄÄN JA YHDENMUKAISTETAAN LUNASTUSLAUSEKEKÄYTÄNTÖÄ 13
JAKAUTUMINEN JA YHTIÖMUODON MUUTTAMINEN MAHDOLLISEKSI 13
RIITTÄVÄN KATTAVAT VAHINGONKORVAUSSÄÄNNÖKSET ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKIIN 13
LAIN SOVELTAMISTA KESKINÄISIIN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖIHIN HELPOTETAAN 14
ISÄNNÖITSIJÄTODISTUKSEN SISÄLTÖÄ SELVENNETÄÄN 14

VOIMAANTULO JA SIIRTYMÄJÄRJESTELYT 14

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT 17

1 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI 17

I OSA ***Yleiset periaatteet, osakkeet ja yhtiövastike*** *17*
1 luku ***Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet*** *17*
Soveltamisala *17*
Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön *18*
Toiminnan keskeiset periaatteet *20*
Yhtiöjärjestys *28*
2 luku ***Osakkeet*** *30*
Yleiset säännökset *31*
Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo *32*
Osakkeen siirrettävyys *33*
Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset *37*
Osakeluettelo *39*
3 luku ***Yhtiövastike*** *41*
Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste *41*
Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen *45*
II OSA ***Kunnossapito ja muutostyöt*** *46*
4 luku ***Kunnossapito*** *46*
Yleiset säännökset *46*
Kunnossapitotyön teettäminen *59*
Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta *61*
5 luku ***Muutostyöt*** *68*
Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt *68*
Yhtiön suorittamat muutostyöt *80*
III OSA ***Hallinto, tilinpäätös ja varojen jakaminen*** *81*
6 luku ***Yhtiökokous*** *81*
Yleiset säännökset *83*
Yhtiökokoukseen osallistuminen *88*
Yleistä päätöksenteosta *90*
Kokousmenettely *93*
Yleiset päätöksentekovaatimukset *100*
Kunnossapitoa tai uudistuksia koskevat päätöksentekovaatimukset *101*
Yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiörakenteen muuttamista ja omaisuuden luovuttamista koskevat päätöksentekovaatimukset *115*
7 luku ***Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen*** *122*
Yhtiön johto *123*
Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko *123*
Hallituksen jäsenet sekä jäsenyyden alkaminen ja päättyminen *128*
Hallitusta koskevat muut säännökset *131*
Isännöitsijä *132*
Edustaminen *134*
Isännöitsijäntodistus sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen *136*
8 luku ***Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan*** *137*
9 luku ***Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus*** *140*
Tilintarkastus *142*
Toiminnantarkastus *144*
Erityinen tarkastus *150*
10 luku ***Oma pääoma, tilinpäätös, toimintakertomus ja konserni*** *151*
Oma pääoma *152*
Tilinpäätös ja toimintakertomus *153*
Konserni *157*
11 luku ***Varojen jakaminen*** *157*

Yleiset säännökset ... *158*
Osinko ja vapaan oman pääoman rahaston jakaminen ... *162*
Muut säännökset ... *164*
IV OSA ***Perustaminen ja rahoitus*** ... *165*
12 luku ***Asunto-osakeyhtiön perustaminen*** ... *165*
Yleiset säännökset ... *166*
Osakkeen maksaminen ... *169*
Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset ... *171*
13 luku ***Osakeanti*** ... *174*
Yleiset säännökset ... *174*
Maksullinen osakeanti ... *178*
Maksuton osakeanti ... *184*
14 luku ***Optio- ja muut erityiset oikeudet osakkeisiin*** ... *185*
15 luku ***Osakepääoman korottaminen*** ... *189*
16 luku ***Pääomalaina*** ... *192*
V OSA ***Osakepääoman alentaminen ja omat osakkeet*** ... *194*
17 luku ***Osakepääoman alentaminen*** ... *194*
18 luku ***Yhtiön omat osakkeet*** ... *198*
Yleiset säännökset ... *199*
Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen ... *200*
Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkintä ... *202*
VI OSA ***Yhtiörakenteen muuttaminen ja purkaminen*** ... *203*
19 luku ***Sulautuminen*** ... *203*
Sulautumisen määritelmä ja toteuttamistavat ... *204*
Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto ... *205*
Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille ... *211*
Sulautumisesta päättäminen ... *212*
Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen ... *214*
Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset ... *215*
Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset ... *218*
20 luku ***Jakautuminen*** ... *218*
Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat ... *218*
Jakautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto ... *219*
Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille ... *220*
Jakautumisesta päättäminen ... *221*
Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen ... *221*
Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset ... *221*
Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset ... *222*
21 luku ***Asumisyhteisömuodon muuttaminen*** ... *222*
22 luku ***Yhtiön purkaminen*** ... *224*
Yleiset säännökset ... *224*
Päätöksenteko ... *224*
Selvitysmenettely ... *226*
Rekisteristä poistaminen ... *231*
Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi ... *231*
VII OSA ***Seuraamukset ja oikeussuoja*** ... *233*
23 luku ***Päätöksen moite*** ... *233*
24 luku ***Vahingonkorvaus*** ... *238*
25 luku ***Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusvelvollisuus*** ... *256*
26 luku ***Riitojen ratkaiseminen*** ... *259*
Oikeudenkäynti tuomioistuimessa ... *259*
Välimiesmenettely ... *260*
Muut säännökset ... *260*

27 luku ***Rangaistussäännökset*** *261*
VIII OSA ***Erinäiset säännökset*** *263*
28 luku ***Lain soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön*** *263*
29 luku ***Voimaantulo*** *264*

2. LAKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VOIMAANPANOSTA 264

3. VALTIONEUVOSTON ASETUS OSAKEHUONEISTOJEN PINTA-ALAN MITTAUSTAVASTA JA ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSESTA 271

4. VOIMAANTULO 280

SÄÄDÖKSET 281

Asunto-osakeyhtiölaki *281*
asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta *350*
Valtioneuvoston asetus *355*
osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta *355*

Yleistä uudesta asunto-osakeyhtiölaista

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) uudistuu siten, että laissa otetaan huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneet tarpeet. Tarkoitus on lisätä asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen turvallisuutta ja tehokkuutta sekä kannustaa osakkaita pitämään huolta huoneistoistaan.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki, laki asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta ja valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (jäljempänä asunto-osakeyhtiöasetus) tulivat voimaan 1.7.2010. Samalla kumottiin vanha asunto-osakeyhtiölaki (809/1991) ja asunto-osakeyhtiöasetus (811/1991).

Vanha asunto-osakeyhtiölaki valmisteltiin 1960–1980-luvuilla, jolloin yli 60 % nykyisestä asuntokannasta rakennettiin. Sen jälkeen hyvä rakennustapa on kehittynyt ja osakkaiden ja yhteiskunnan vaatimukset asumisen suhteen ovat selkeytyneet. On myös saatu enemmän tietoa siitä, miten asuinrakennusten elinkaarta voidaan pidentää ja ympäristölle aiheutuvia rasitteita vähentää.

Asunto-osakeyhtiöiden hyvinvoinnin merkitys on erityisen suuri siksi, että niissä asuu lähes puolet kansasta ja asunto-osakeyhtiöiden omistamat kiinteistöt muodostavat hyvin suuren osan kansallisvarallisuudesta. Uusi laki kannustaa kunnossapitoon ja selventää päätöksentekoa, mikä edistää tarpeellisten rakennustöiden käynnistämistä taloyhtiöissä.

Taloyhtiökäytäntöä, lain uudistamistarvetta ja muutosten vaikutuksia selvitetään hallituksen esityksen yleisperusteluissa (HE 24/2009 vp).

Yhteisen päätöksenteon ja osakkaan itsemääräämisoikeuden rajoja selvennetään

Uudessa laissa määritetään selvemmin yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajat.

Selvennykset koskevat erityisesti kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajan kesken, osakkeenomistajan rakennustöitä huoneiston kunnon ylläpitämiseksi (kunnossapitotyö) tai sen muuttamiseksi (muutostyö), yhtiön päätöksentekoa kunnossapidosta ja muutostyöstä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä ja sen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa. Osakkaan ja yhtiön suhdetta selvennetään myös siten, että tarkistetaan mm. vahingonkorvausvastuuta koskevia säännöksiä.

- Kunnossapitovastuun jakautuminen (pykälä perustelut)
- Osakkaan kunnossapitotyö (pykälät perustelut)
- Osakkaan muutostyö (pykälät perustelut)

- Yhtiön päätöksenteko kunnossapidosta ja muutostyöstä (pykälät perustelut: viite)
- Yhdenvertaisuusperiaate (pykälä perustelut)
- Osakkaan, yhtiön ja sen johdon vahingonkorvausvastuu (pykälät perustelut)

Lisäksi tavoitteena on asunto-osakeyhtiöitä paremmin palveleva laki, joka on helposti ymmärrettävä myös yhtiöiden osakkeenomistajien ja maallikkojohdon kannalta. Uudessa laissa pyritään ottamaan aikaisempaa paremmin huomioon pienet asunto-osakeyhtiöt, joita on paljon ja joissa isännöitsijäkään ei usein ole kiinteistöalan ammattilainen.

Osakkaiden tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia parannetaan

Osakkaiden tiedonsaantiin tulee parannuksia, jotka helpottavat korjausten ja uudistusten oikeaa ajoitusta sekä mahdollisuuksia ennakoida asumiskustannusten kehitystä.

Uutta on, että yhtiökokouksessa pitää vuosittain käsitellä seuraavien viiden vuoden aikana odotettavissa olevaa kunnossapitotarvetta. Yhtiökokoukseen osallistumista helpotetaan ja kokousasiakirjojen saatavuutta parannetaan. Myös vastikkeina kerättyjen varojen käyttöä koskevia tilinpäätösvaatimuksia selvennetään osakkaiden oikeusturvan parantamiseksi.

- Selvitys kunnossapitotarpeesta (pykälä perustelut)
- Yhtiökokousedustajan käytön helpottaminen (pykälä perustelut)
- Etäosallistuminen (pykälä perustelut)
- Kokouskutsuajan pidennys (pykälä perustelut)
- Yhtiökokousasiakirjat aikaisemmin osakkaiden saataville (pykälä perustelut)

Taloyhtiöiden toimintamahdollisuuksia kehitetään

Yhtiöiden toimintamahdollisuuksia kehitetään muun muassa siten, että osakkaan rakennustyöstä yhtiölle tuleva säästö voidaan ottaa huomioon yhtiön rakennustyön kustannusten jaossa (pykälä perustelut).

Kustannukset hissin asentamisesta jälkikäteen (jälkiasennus) jaetaan huoneistojen sijaintikerroksen mukaan (pykälä perustelut). Lisäksi laissa säädetään tietoliikennepalveluiden yhteishankinnan (pykälä perustelut) ja huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mukaiseen kustannusten jakoon siirtymisen edellytyksistä (pykälä perustelut).

Rakentamattoman alueen luovuttamista koskevaa yhtiön päätöksentekoa selvennetään, mikä helpottaa rakennusmaan saamista käyttöön asutuskeskuksissa (pykälä perustelut). Asumisturvaa edistetään selventämällä yhtiön toiminnan rajoja uusien asuntojen rakentamisessa ja vastikevarojen sijoittamisessa (perustelut).

Helpotetaan yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa

Uudessa laissa säädetään erityisistä päätösvaatimuksista esimerkiksi seuraavissa usein esiintyvissä, osakkeenomistajien maksuvelvollisuuden kannalta merkittävissä asioissa:

- osakkeenomistajan työstä yhtiölle tuleva säästö otetaan huomioon yhtiön rakennustyön kustannusten jaossa: esimerkiksi määrä, joka parvekelasien asennuksessa koko taloon säästyy osakkaan aiemmin parvekkeelleen asentamien lasien osalta (pykälä perustelut)
- hissin jälkiasennuksen kustannusten jyvitys huoneistojen sijainnin perusteella (pykälä perustelut)
- katutason liikehuoneistojen vapauttaminen vain asuinhuoneistoja hyödyttävän uudistuksen maksamisesta (pykälä perustelut)
- vanhoihin lunastuslausekkeisiin liittyvien epäselvyyksien vähentäminen sekä lunastusmenettelyn yhdenmukaistaminen ja nopeuttaminen (pykälä perustelut).

Vähennetään taloyhtiössä toimimiseen liittyvää epävarmuutta, mikä lisää yhtiöiden ja osakkeenomistajien tosiasiallisia toimintamahdollisuuksia

- Hissin jälkiasennusta koskevan yhtiön päätöksenteon helpottaminen on tarpeen, kun osakkeenomistajat vanhenevat ja osakkeet siirtyvät seuraavalle sukupolvelle.
- Yhtiön kunnossapitotarpeen seurannan ja yhtiökokouksen päätöksenteon selventäminen on tarpeen, kun yhtiöiden rakennukset ikääntyvät ja suurten peruskorjausten tarve tulee ajankohtaiseksi samoihin aikoihin suuressa osassa asunto-osakeyhtiöitä.
- Osakkeenomistajien asumiskulujen ennakoitavuuden parantamiseksi selvennetään. kunnossapitotarpeen seurantaa ja asunto-osakeyhtiölle sallitun toiminnan rajoja, mikä on tarpeen esimerkiksi suurten korjausten rahoitusvaihtoehtojen kartoituksessa
- Osakehuoneistojen kunnossapitoon ja uudistamiseen kannustetaan helpottamalla osakkeenomistajan työstä yhtiölle tulevan säästön huomioon ottamista myöhemmin yhtiön toimesta suoritettavassa kunnossapidossa tai uudistuksessa.

Kevennetään erilaisia rajoituksia ja muotomääräyksiä tai poistetaan niitä

- Valtuutuksen yhtiökokoukseen voi antaa toistaiseksi (aiemmin enintään 3 vuotta) ja muullakin tavoin kuin allekirjoitetulla valtakirjalla (sähköposti, puhelinsoitto kokoukseen – pykälä perustelut).
- Tehdään mahdolliseksi isännöintiyrityksen valinta isännöitsijäksi (nykyisin vain ihminen – pykälä perustelut).

- Vähennetään osakepääoman muuttamiseen ja yhtiörakenteen muuttamiseen liittyviä asiakirja- ja muita muotovaatimuksia.

Yhtiön päätösvaltuuksia (tahdonvaltaisuutta) laajennetaan jonkin verran

- Yhtiöjärjestyksessä voi varautua hissin rakentamiseen kaksikerroksiseen taloon (pykälä perustelut).
- Yhtiöjärjestyksessä voi määrätä nykyisten vastikkeen perintäkeinojen soveltamisesta myös yhtiön perimiin käyttömaksuihin. Näitä keinoja ovat huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan ja osakkeen uuden omistajan vastuu laiminlyödyistä maksuista (pykälä perustelut).

Keskeisten muutosten pääkohdat

Yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu ennallaan, selvennetään menettelytapoja.
Kunnossapitovastuuta koskevia periaatteita ei ole tarpeen muuttaa, mutta yksittäisiä menettelysäännöksiä on tarpeen selventää (pykälä perustelut). Kunnossapitovastuun ja vahingonkorvausvastuun välistä eroa havainnollistaa se, että ilmaistaan selvemmin, miten vahingonkorvaussäännöksiä sovelletaan kunnossapitovastuuseen (pykälä perustelut).

Yhtiön yleinen kunnossapitovastuu säilyy pääosin ennallaan
Kukin osakkeenomistaja vastaa niistä huoneiston käytön perusteella kuluvista rakenteista, pinnoista ja laitteista, joiden kuntoon hän voi vaikuttaa. Vastuu wc-laitteesta siirtyy nimenomaisesti yhtiölle (pykälä perustelut).

Kunnossapitotarvetta käsiteltävä vuosittain yhtiökokouksessa.
Yhtiökokouksessa pitää vuosittain käsitellä seuraavan viiden vuoden aikana odotettavissa olevaa kunnossapitotarvetta. Yhtiöiden erilaisuuden vuoksi laissa ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, miten kunnossapitotarvetta on selvitettävä (pykälä perustelut).

Laajennetaan yhtiön vastuuta lämmitys- ja vastaavien perusjärjestelmien kunnossapidosta.
Johtoja ja kanavia koskevaa yhtiön kunnossapitovastuuta laajennetaan siten, että yhtiö on vastuussa tiettyjen asennuttamiensa perusjärjestelmien, kuten huoneiston lämmityslaitteiden, kunnossapidosta (pykälä perustelut).

Selvennetään yhtiön vastuuta sen toimenpiteestä aiheutuvan vaurion korjaamisesta.
Yhtiö on velvollinen korjaamaan aiheuttamansa vaurion yhtiössä sovittuun tasoon eli siihen tasoon, jossa huoneisto on alun perin osakkeenomistajalle luovutettaessa ollut

tai jonka yhtiö on myöhemmin peruskorjausten tai –parannusten yhteydessä omaksunut (pykälä perustelut).

Rajoitetaan yhtiön oikeutta tehdä muita osakkeenomistajalle kuuluvia kunnossapitotöitä
Yhtiön oikeutta rajoitetaan hyvän yhtiökäytännön mukaisesti siten, että yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapidon toteuttamisesta kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella vain, jos se liittyy yhtiön kunnossapitotoimenpiteeseen tai uudistukseen tai on yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukaista esimerkiksi kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi (pykälä perustelut).

Säädetään yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa riittävän ajoissa kunnossapitotyöstä.
Osakkeenomistajan ja huoneiston käyttäjän oikeuksien turvaamiseksi säädetään yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa kunnossapitotoimista, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Ilmoitusvelvollisuus ei koske kiireellisiä korjauksia, joita ei voida lykätä aiheuttamatta haittaa (pykälä perustelut)

Säädetään osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa etukäteen myös kunnossapitotyöstä
Yhtiön oikeuksien turvaamiseksi säädetään osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa yhtiölle sellaisten kunnossapitotöiden tekemisestä, jotka voivat vaikuttaa rakenteisiin tai muihin yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin. Ilmoitus kunnossapitotyöstä on tehtävä, muutostyöilmoitusta vastaavalla tavalla. Jos toimenpide voi vaikuttaa muihin huoneistoihin, yhtiö välittää muutostyöilmoituksen tiedoksi näille osakkeenomistajille. Aiemmassa laissa nimenomainen ilmoitusvelvollisuus koski vain muutostyötä, vaikka kunnossapitotyöstä saattoi aiheutua samoja ongelmia (pykälä perustelut).

Selvennetään vastuuta selvityskuluista ja kunnossapitotyön valvontaa
Selvennetään kunnossapitotyön tekijän vastuuta työstä, ja säädetään työn tekevän osakkeenomistajan vastuusta silloin, kun tulee kustannuksia työn vaikutusten arviointia varten tarvittavista selvityksistä. Kunnossapitotyön tekijä vastaa sellaisista kohtuullisista kuluista, joita yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle koituu tarpeellisista selvityksistä. Lain mukaan yhtiöllä on oikeus valvoa osakkeenomistajan kunnossapitotyötä vastaavalla tavalla kuin muutostyötä (pykälä perustelut).

Säädetään yhtiön velvollisuudesta säilyttää ja antaa kunnossapitotietoja
Säädetään yhtiön velvollisuudesta säilyttää ja pitää osakkeenomistajien saatavana sellaiset sille toimitetut kunnossapitotyöilmoitukset, joita koskevat työt saattavat vaikuttaa osakkeenomistajan tai –ostajan oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Yhtiölle ilmoitetuista töistä pitää mainita isännöitsijäntodistuksessa. Yhtiö ei vastaa sille ilmoitettujen

tietojen puutteellisuudesta tai tulkinnanvaraisuudesta. Aiemman lain perusteella tietoja aiemmista rakennustöistä saattoi olla mahdotonta saada (pykälä perustelut).

Säädetään kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnin korjaamiseksi tarpeellisista yhtiön ja osakkeenomistajan suojakeinoista

Lakiin otetaan säännös yhtiön oikeudesta teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli tämä laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovastuunsa. Myös osakkeenomistajalla on vastaava oikeus, jos yhtiö laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapidon. On olemassa yhtiöitä, joissa osa huoneistoista on käyttökiellossa kunnossapidon laiminlyönnin vuoksi (pykälä perustelut).

Osakkeenomistajan ja yhtiön muutostyöt: muutostyöoikeus ennallaan, selvennetään menettelyitä

Osakkeenomistajan oikeus muutosten tekemiseen säilytetään ennallaan. Muutostöihin liittyvien ongelmien korjaamiseksi riittää, että selvennetään säännöksiä muutostyön suorittamisesta ja osakkeenomistajan muutostyötä koskevasta ilmoitus- ja suostumusmenettelystä sen varmistamiseksi, että osakkeenomistajan ja yhtiön työt suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Muutostyötä suunnittelevan osakkeenomistajan velvollisuus ilmoittaa työstä, yhtiön ja toisen osakkeenomistajan reagointimahdollisuudet, yhtiön oikeus valvoa työtä ja vastuu työstä aiheutuvasta vahingosta säännellään samalla tavalla kuin kunnossapitotyön osalta (pykälä perustelut).

Perusparannuksen ja muun uudistuksen vastikerahoitusta selvennetään ja helpotetaan

Vastikerahoitusmahdollisuutta laajennetaan siten, että vastikkeella voidaan rahoittaa kaikki asianmukaisesti päätetyt perusparannukset, uudistukset, lisärakentamiset, aluehankinnat ja muut muutokset. Kuten aiemmassa laissa myös tästä eteenpäin enemmistöpäätöksellä voidaan yleensä päättää sellaisesta vastikerahoitteisesta uudistuksesta aiheutuvat menot, joilla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, jollei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi (pykälä perustelut).

Lisäksi enemmistöpäätöksellä voidaan päättää vastikerahoitteisesta uudistuksesta, joka on yhtiöjärjestyksestä ilmenevän toimialan mukainen. Tällainen uudistus voi olla esim. senioritalon yhtiöjärjestyksessä riittävällä tavalla yksilöity asumispalvelu. Uutta on se, että enemmistöllä voidaan päättää myös sellaisesta uudistuksesta, jonka toteuttamismahdollisuudesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Tällainen uudistus voi olla esimerkiksi yhtiön perustamisvaiheessa tehty varaus takkojen tai uima-altaan rakentamista varten. Yhtiöjärjestyksessä voidaan varautua myös kunkin ajankohdan tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen toteuttamiseen enemmistöpäätöksellä.

Yhdenvertaisuusperiaatteen sisältö säilyy ennallaan

Yhdenvertaisuusperiaatteen sisältö säilyy ennallaan. Jo aiemmin yleisesti omaksutun tulkinnan mukaisesti yhdenvertaisuuden arviointi perustuu siihen, miten yhtiön toimenpide vaikuttaa huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvoon. Osakkeenomistajien henkilökohtaisilla arvostuksilla ei siten ole edelleenkään merkitystä, kun arvioidaan yhdenvertaisuuden noudattamista (pykälä perustelut).

Helpotetaan yhtiövastikkeen alentamista yhtiölle tulevan säästön perusteella
Uuden lain mukaan yhtiökokous voi päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä vastikeperusteesta poikkeamisesta muutostyön yhteydessä, jos yhtiölle aiheutuu säästöä sen vuoksi, että uudistusta ei tarvitse tehdä tietyn osakkeenomistajan huoneistossa sen alkuperäisen varustelun tai osakkeenomistajan tai tämän edeltäjän tekemän työn vuoksi. Sama koskee sellaista osakkeenomistajan tekemää kunnossapitotyötä, josta aiheutuu säästöä yhtiön kunnossapitotyössä. Edellytyksenä on, että yhtiö voi toteuttaa toimenpiteensä pienemmillä kustannuksilla sen vuoksi, että osakkeenomistaja on aiemmin tehnyt vastaavan kunnossapitotyön tai uudistuksen omalla kustannuksellaan (pykälä perustelut).

Helpotetaan hissien jälkiasennusta koskevaa päätöksentekoa (kulujen jyvitys huoneiston kerroksen mukaan)
Hissin jälkiasennuksen kustannusten jakoperusteena on huoneiston sijaintikerros rakennuksessa (jos jokaisessa kerroksessa on yhtä monta vastikeperusteena olevaa neliötä tai osaketta, yleensä sijaintikerros x vastikeperuste). Vastikeperusteesta poikkeamisen on mahdollista niin kerrostaloyhtiössä kuin yhtiössä, jossa on rivitalo ja kerrostalo. Aiemmin hissin rakentamisesta päätettiin usein yksimielisesti, koska oli epäselvää, millaiset oikeudelliset vaatimukset päätöksiä koskevat (pykälä perustelut).

Helpotetaan huoneistojen erilaisen käyttötarkoituksen huomioon ottamista vain tietyn käyttötarkoituksen huoneistoja hyödyttävän uudistuksen kustannusten jaossa
Yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä yhtiövastikkeen perimättä jättämisestä muissa osakehuoneistoissa toteutettavaa uudistusta varten, jos osakkeenomistajan huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus on toinen kuin niiden huoneistojen, joissa uudistus toteutetaan. Tällainen uudistus voi olla esimerkiksi hissin, kylpyhuoneiden, saunojen tai parvekkeiden rakentaminen asuinhuoneistoihin yhtiössä, jossa on myös toimistohuoneistoja (pykälä perustelut).

Selvennetään tavanomaisesti vastikkeella rahoitettavien hyödykkeiden yhteishankinnan edellytyksiä
Uudessa laissa säädetään nimenomaisesti yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnan kulujen kattamisesta yhtiövastikkeella. Aiemmassa laissa ei asiasta säädetty, vaikka käytännössä yhtiö on huolehtinut vastikevaroilla huoneistojen lämmityksestä, käyttövedestä, jätehuollosta ja tietyistä perinteisistä tietoliikennepalveluista (TV- ja puhelinverkkoon liittyvät perusoperaattoripalvelut). Uuden lain säännös hyödykkeiden yhteishankinnan vastikerahoi-

tuksesta koskee sellaisia kiinteistön tai rakennuksen käyttötarkoitukseen liittyviä palveluita, jotka yleensä hankitaan yhteisesti ja rahoitetaan yhtiövastikkeesta (esimerkiksi perustason laajakaistaoperaattoripalvelu). Yhteishankinnalla palvelu voidaan usein hankkia edullisemmin siten, että säästö alentaa asumiskustannuksia. Yksittäisten hyödykkeiden yhteishankintaa voidaan rajoittaa muussa laissa (esimerkiksi sähkömarkkinalain säännökset käyttäjien oikeudesta valita sähköntoimittaja (pykälä perustelut).

Yhtiökokouksen järjestämistä ja päätöksentekoa sekä osakkeenomistajien yksimielistä päätöksentekoa helpotetaan
Uudessa laissa helpotetaan toisen valtuuttamista toimimaan osakkaan puolesta yhtiökokouksessa, ja selvennetään ilman kokousta tehtävän päätöksen edellytyksiä. Yhtiökokouskutsua, kutsuaikaa ja nähtävänä pidettäviä asiakirjoja koskevat säännökset on keskitetty yhtiökokousta koskevaan lukuun. Yhtiökokouskutsun toimittamista muutetaan siten, että kirjallinen kutsu on aina lähetettävä vähintään kahta viikkoa ennen kokousta jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa.

Toiminnantarkastus korvaa maallikkotilintarkastuksen
Uuden lain mukaan asunto-osakeyhtiön pitää valita toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa (KHT- tai HTM-tilintarkastaja tai kunnan omistamassa yhtiössä JHTT-tarkastaja) eikä yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Toiminnantarkastajaa koskevat säännökset on laadittu vastaamaan paremmin maallikkotilintarkastajakäytäntöä. Yhtiön ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestystä toiminnantarkastajan käyttöön siirtymisen yhteydessä (pykälät perustelut).

Selvennetään ja yhdenmukaistetaan lunastuslausekekäytäntöä
Uudessa laissa on yksityiskohtaiset olettamasäännökset lunastusoikeuden sisällöstä ja pakottavia säännöksiä lunastusmenettelystä. Tarkoituksena on vähentää sellaisia tilanteita, joissa vanha lunastuslauseke on niin puutteellinen tai virheellinen, että sitä ei käytännössä voi lainkaan soveltaa (pykälä perustelut).

Jakautuminen ja yhtiömuodon muuttaminen mahdolliseksi
Uuden lain mukaan myös asunto-osakeyhtiö voi jakautua. Jakautumispäätökseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus, mikä vastaa sulautumiseen sekä kiinteistön ja rakennuksen luovuttamiseen sovellettavaa jo aikaisemmin voimassa olleessa laissa säädettyä päätösvaatimusta. Muilta osin säännökset jakautumisesta vastaavat osakeyhtiölakia siten täydennettynä, että jakautumissuunnitelmassa pitää antaa huoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisesta vastaavat tiedot kuin sulautumisen yhteydessä (pykälä perustelut). Yritysmuodon muuttamisen verokohtelu määräytyy verolainsäädännön mukaan, ja verotus voi tosiasiassa rajoittaa yritysmuodon muutoksia.

Riittävän kattavat vahingonkorvaussäännökset asunto-osakeyhtiölakiin
Oikeustilan selventämiseksi uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on mahdollisimman kattavat säännökset yhtiön, sen johdon ja osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuusta

silloin, kun vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla (pykälät perustelut).

Aiempaan lakiin verrattuna uudesta laista ilmenee selvemmin, että uutta lakia sovelletaan myös sellaisen vahingon korvaamiseen, jonka osakkeenomistaja on aiheuttanut rikkomalla kunnossapitovastuuta tai muutostyötä koskevia säännöksiä. Vastuuta selventää myös se, että kunnossapitoon ja muutoksiin liittyvät rakennustyöt on suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti. Uusi laki selventää myös osakkeenomistajan, johtoon kuuluvan ja yhtiön vastuuta vahingon aiheuttavan urakoitsijan huolimattomuudesta aiheutuvasta vahingosta (pykälä perustelut).

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun perusteita muutetaan siten, että vastuu ei enää edellytä törkeää laiminlyöntiä tai huolimattomuutta (tuottamusta). Aiempi laki näytti rajoittavan osakkeenomistajan vastuuta silloinkin, kun vastuu on selvästi perusteltua (esimerkiksi väärin tehdyn märkätilaremontin aiheuttama kosteusvahinko). Käytännössä vastuu perustui kuitenkin vahingonkorvauslakiin, jonka perusteella vastuu voi syntyä jo lievästä huolimattomuudesta. Toisaalta on edelleen selvää, ettei vastuu yhtiökokouksen päätöksistä yleensä koske yksittäistä osakkeenomistajaa. Tarkoituksena ei ole lisätä osakkeenomistajien vastuuta näissä tilanteissa verrattuna aikaisempaan oikeustilaan.

Lain soveltamista keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin helpotetaan
Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan vain tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä (pykälä perustelut).

Isännöitsijätodistuksen sisältöä selvennetään
Uusi asunto-osakeyhtiöasetus sisältää yksityiskohtaiset säännökset huoneiston pinta-alan laskemismenetelmästä (1 §) ja yleissäännökset isännöitsijätodistuksesta (2 ja 3 §). Asetuksen mukaan isännöitsijätodistukseen on merkittävä tiedot osakehuoneistosta (4 §), yhtiön kiinteistöistä ja rakennuksista (5 §), yhtiön taloudesta (6 §) sekä eräistä muista asetuksessa määritellyistä seikoista (7 §). Vuokrausta varten voidaan antaa suppeampi isännöitsijätodistus (8 §)

Voimaantulo ja siirtymäjärjestelyt

Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja -asetus tulivat voimaan 1.7.2010.

Asunto-osakeyhtiölain voimaanpanolaissa (1600/2009) säädetään siirtymäjärjestelyistä, jotka koskevat ennen uuden lain voimaantuloa perustettuja asunto-osakeyhtiöitä. Siirtymäsäännösten tarkoituksena on, että uuden lain voimaantulosta ei aiheudu asunto-osakeyhtiöille ja niiden osakkeenomistajille ja sidosryhmille tarpeettomia kustannuksia ja muita vaikeuksia. Muun muassa pyritään välttämään sitä, että yhtiöt joutuisivat muuttamaan yhtiöjärjestystään uuden lain voimaantulon takia. Tarkoituksena on myös, että menettely voidaan saattaa loppuun aiemman lain mukaisesti, jos yhtiössä

on tehty ennen 1.7.2010 päätös tietystä rekisteröitävästä toimenpiteestä, kuten osake-annista (pykälä perustelut).

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Asunto-osakeyhtiölaki

I OSA Yleiset periaatteet, osakkeet ja yhtiövastike

1 luku Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

Luvussa säädetään asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeisistä periaatteista. Luvussa säädetään myös lain kansainvälisyksityisoikeudellisesta soveltamisesta.

Tässä luvussa, samoin kuin asunto-osakeyhtiölaissa yleisemminkin, säännellään osakkeenomistajien, velkojien ja yhtiön johdon asemaa ja keskinäisiä suhteita. Asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeisillä periaatteilla tarkoitetaan tässä yhtiöoikeudellisesti merkittävien oikeussuhteiden kannalta tärkeimpiä periaatteita. Muita yhteiskunnan kannalta tärkeitä asunto-osakeyhtiöiden toiminnan reunaehtoja sisältyy erityislainsäädäntöön, kuten rakentamis-, maankäyttö-, terveys-, vero- ja ympäristölainsäädäntöön.

Toiminnan keskeisten periaatteiden kirjaaminen lakiin ja säännösten kokoaminen lain ensimmäiseen lukuun korostaa näiden periaatteiden merkitystä asunto-osakeyhtiöoikeudessa ja helpottaa myös lain kokonaisuuden ymmärtämistä. Lisäksi se saattaa auttaa yksittäisen lainkohdan sisällön ja merkityksen arvioinnissa, koska lain yksityiskohtaiset säännökset ovat pääosin tässä luvussa kuvattujen periaatteiden soveltamista yksittäisessä tilanteessa.

Toiminnan keskeisten periaatteiden lain tulkintaa ohjaavan vaikutuksen voidaan katsoa olevan sitä voimakkaampi, mitä heikommin lain yksityiskohtaiset säännökset normittavat tiettyä oikeusongelmaa. Siten periaatteiden tulkintaa ohjaava vaikutus on suuri yhtiön toiminnan tai toimintaympäristön muuttuessa niin, etteivät yksityiskohtaiset säännökset enää yksiselitteisesti ohjaa yhtiön osakkeenomistajien tai johdon toimenpiteitä. Lähtökohtana kuitenkin on, että lain yksityiskohtaiset määräykset tulevat sovellettaviksi ensisijaisesti. Toisaalta muodollisesti lain vaatimukset täyttävä päätös voi olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen ja siten pätemätön.

Keskeisiä periaatteita on arvioitava kokonaisuutena suhteessa toisiinsa ja suhteessa lain yksityiskohtaiseen sääntelyyn. Yleisperiaatetta, kuten osakkeiden vapaata luovutettavuutta voidaan rajoittaa tämän lain sallimalla tavalla. Lisäksi osakkeenomistajien sopimusvapaus vaikuttaa yksittäisen tilanteen arviointiin.

Toiminnan keskeisiä periaatteita koskevilla säännöksillä on myös välittömiä oikeusvaikutuksia. Esimerkiksi 2 ja 5 §:n säännökset yhtiön tarkoituksesta ja toiminnasta voivat vaikuttaa yhtiön tekemien oikeustoimien pätevyyden ja yhtiön johdon toiminnan vahingonkorvausoikeudelliseen arviointiin. Luvun 10 §:ssä säädetyllä yhdenvertaisuusperiaatteella on suuri merkitys asunto-osakeyhtiöoikeuden vähemmistönsuojajärjestelmässä. On selvää, että päätöksen tai muun toimenpiteen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuuteen voidaan vedota tuomioistuimissa. Edellä mainittu koskee myös 1 luvun 11 §:n säännöstä johdon toimintavelvollisuuksista.

Lain säännökset vastaavat pääosin aikaisemmin voimassa olleen oikeuden sisältöä.

Soveltamisala

1 §. *Soveltaminen*. Pykälässä säädetään lain soveltamisalasta. Pykälän *1 momentin* mukaan lakia sovelletaan kaikkiin Suomen lain mukaan asunto-osakeyhtiöinä rekisteröityihin osakeyhtiöihin, jollei muussa laissa toisin säädetä. Asunto-osakeyhtiönä rekisteröitävän yhtiön on täytettävä 2 §:ssä säädettävät asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit ja muut tässä ja muussa laissa säädettävät rekisteröinnin edellytykset.

Muissa laeissa, kuten aravalainsäädännössä, asunto-osakeyhtiölain soveltamista voidaan rajoittaa periaatteessa millä tahansa tavalla. Jäljempänä laissa viitataan tähän mahdollisuuteen vain, jos se on tarpeen sääntelyn selkeyden vuoksi.

Momentissa säädetään myös asunto-osakeyhtiölain kansainvälisyksityisoikeudellisesta soveltamisesta. Asunto-osakeyhtiö on tämän lain soveltamisen näkökulmasta suomalainen silloin, kun se on rekisteröity asunto-osakeyhtiönä Suomen lain mukaisesti. Säännöksessä on valittu keskeiseksi kansainvälisyksityisoikeudelli-

seksi liittymäksi rekisteröinti. Lainvalinnan osalta ei anneta merkitystä sellaisille seikoille kuin missä yhtiön johto toimii tai missä pääosa yhtiön toiminnasta tapahtuu. Lainvalintasääntö on sama kuin osakeyhtiölain 1 luvun 1 §:ssä.

Tämän lain perusteella on periaatteessa mahdollista rekisteröidä Suomessa myös sellainen asunto-osakeyhtiö, jonka hallinnassa oleva kiinteistö ja rakennus ovat toisessa valtiossa. Jos yhtiön kiinteistö ja rakennus ovat Suomen ulkopuolella, yhtiön perustajien, johdon ja osakkeenomistajien on kuitenkin syytä ottaa huomioon, että käytännössä voi olla vaikea toteuttaa asunto-osakeyhtiölakiin perustuvia oikeuksia kiinteistön ja rakennuksen sijaintivaltion tuomioistuimessa tai täytäntöönpanoviranomaisessa. Asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan yhtiön oikeuden täytäntöönpano voi olla ongelmallista toisessa valtiossa esimerkiksi silloin, kun osakkeiden uusi omistaja kieltäytyy maksamasta vastikerästiä tai osakkeenomistaja kieltäytyy luovuttamasta huoneistoa yhtiön hallintaan, vaikka siihen on asunto-osakeyhtiölain mukainen peruste.

Asunto-osakeyhtiöön ei sovelleta osakeyhtiölakia, koska jälkimmäistä lakia sovelletaan sen 1 luvun 1 §:n mukaan vain osakeyhtiönä rekisteröityyn yhtiöön.

Pykälän *2 momentissa* säädetään tämän lain soveltamisesta ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityihin yhtiöihin, joiden tarkoitus ja tunnusmerkit vastaavat soveltuvin osin 2 §:n vaatimuksia. Momentti vastaa sisällöltään vanhan lain 2 §:n 2 momenttia sillä poikkeuksella, että uutta lakia sovelletaan myös sellaiseen vanhaan osakeyhtiöön, jossa on vain yksi osakkeenomistajahallinnassa oleva huoneisto.

Pykälän *3 momentista* ilmenee, että lain soveltamisesta vanhan lain 2 §:ssä tarkoitettuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin säädetään lain 28 luvussa.

2 §. *Asunto-osakeyhtiö.* Pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiön määritelmästä, joka liittyy 1 §:ssä säänneltyyn lain soveltamisalaan. Pykälän *1 momentista* ilmenee aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavalla tavalla, että yhtiön rakennuksissa olevien huoneistojen lattia-alasta yli puolet on oltava osakeomistuksen perusteella osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuinhuoneistoja.

Momentti poikkeaa vanhan lain 1 §:n 1 kohdasta siten, että uuden säännöksen mukaan sallitaan myös yhden huoneiston asunto-osakeyhtiö. Aikaisemmin voimassa olleen lain vaatimus useammasta huoneistosta on johtanut siihen, että asunto-osakeyhtiömuotoisissa omakotitaloissa toinen huoneisto on tosiasiassa autotalli tai varasto tai siihen, että toista yhtiöjärjestyksen mukaista huoneistoa ei lainkaan rakenneta.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiön jokaisen osakkeen on yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuotettava oikeus hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Momentti poikkeaa vanhan lain 1 §:n 2 kohdasta siten, että uuden säännöksen mukaan riittää, että yhtiö omistaa osan rakennuksesta, jossa osakashallinnassa olevat huoneistot sijaitsevat. Aikaisemmin voimassa olleen lain mukaan yhtiö saattoi vuokrata maapohjan, mutta sen oli aina omistettava kokonaan rakennukset, joissa osakashallinnassa olevat huoneistot sijaitsevat. Käytännössä rakennuksen omistaminen ei välttämättä turvaa yhtiön osakkeenomistajien hallintaoikeuden pysyvyyttä, kun rakennuksen maanvuokrasopimus päättyy. Käytännössä on pidetty tarpeellisena sallia asunto-osakeyhtiön ja esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiön sijoittuminen samaan rakennukseen esimerkiksi siten, että yhtiöt omistavat rakennuksen yhdessä ja rakennuksen tilojen hallinta jaetaan maakaaren mukaisella hallinnanjakosopimuksella.

Asunto-osakeyhtiönä ei voida rekisteröidä yhtiötä, jossa osa osakkeista ei tuota lainkaan hallintaoikeutta.

Asunto-osakeyhtiönä voidaan rekisteröidä myös yhtiö, jossa huoneiston hallintaoikeus on jaettu osakkeen yhdessä omistavien kesken yhtiöjärjestyksen määräyksellä, sopimuksella tai muulla perusteella.

Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön

3 §. *Osakehuoneisto*. Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhan lain 7 §:ää vastaavalla tavalla siitä, että tätä lakia sovellettaessa huoneistoon rinnastetaan sellainen muu rakennuksen tai kiinteistön osa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden.

Osakkeenomistajan hallinnassa osakkeen omistuksen perusteella olevista tiloista käytetään jäljempänä laissa ilmausta osakehuoneisto. Määritelmän mukaan osakehuoneistoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös osakkeen perusteella osakkeenomistajan hallinnassa olevaan rakentamattomaan tilaan, kuten autopaikkaan. Osakehuoneisto-ilmaus on vakiintunut yleiskielessä ja erottaa hallintaperusteen selvästi esimerkiksi vuokrasuhteissa yleiskielessä käytetystä ilmauksesta vuokrahuoneisto.

Pykälän *2 momentin* mukaan osakehuoneistoon kuuluu myös parveke, jolle on kulkuyhteys vain siitä huoneistosta, johon osakkeet tuottavat hallintaoikeuden. Olettamasääntö koskee parveketta, jolle pääsee ainoastaan osakehuoneiston tai –huoneistojen kautta (esimerkiksi parveke, jolle on kulkuyhteys kahden osakehuoneiston kautta). Olettamasääntöä ei siten sovelleta esimerkiksi luhtiparvekkeeseen tai muuhun parvekkeeseen, jolle on kulkuyhteys myös porrashuoneen kautta.

Jos oikeus parvekkeen hallintaan liittyy useampaan osakehuoneistoon, näihin huoneistoihin oikeuttavien osakkeiden omistajien on sovittava parveketta koskevasta osakkeenomistajalle kuuluvasta kunnossapidosta ja osakkeenomistajan muutostyöoikeuden käyttämiseen. Yhdenkin osakehuoneiston osakkeiden omistajalla on kuitenkin oikeus suorittaa välttämätön kunnossapitotyö. Parvekkeen kunnossapidon ja muutostöiden kustannukset jaetaan tasan näiden osakkeenomistajien kesken. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisin parvekkeen hallintaoikeudesta sekä kunnossapitovastuusta. Yhteishallintasuhdetta koskevien olettamasäännösten mallina on käytetty yhteisomistusuhteisiin sovellettavia yleisiä säännöksiä ja välttämätöntä kunnossapitotyötä koskevia tämän lain 4 luvun säännöksiä.

Rakennuksen ulkovaipan kunnossapitovastuusta osakehuoneistoon kuuluvan parvekkeen kohdalla on otettu selvyyden vuoksi nimenomainen säännös 4 luvun 2 §:n 4 momenttiin. Parvekkeen rakenteiden kunnossapito kuuluu yhtiölle. Osakkeenomistajien kunnossapitovastuulle kuuluvat parvekkeiden sisäpintojen pinnoitus eli lähinnä lattian ja etuseinän sisäpuolen pinnoite. Koska parvekkeiden pinnoitteella voi olla vaikutusta myös yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakenteisiin, pinnoitteen laadun on oltava yhtiön hyväksymä. Yhtiö vastaa parvekkeiden ulkovaipan puoleisen seinän (takaseinä) ja ulkoseinien pinnoitteista sekä parvekkeen rakenteista.

Momentin viimeisellä virkkeellä tarkoitetaan sellaisia yhtiöjärjestyksen määräyksiä, joissa momentin tarkoittamien parvekkeiden hallintaoikeus on nimenomaisesti määrätty yhtiölle.

Parvekkeen kunnossapitoa käsitellään yksityiskohtaisesti 4 luvun perusteluissa.

Osakkeenomistajan muutostyöoikeus on parvekkeen osalta käytännössä suppeampi kuin huoneiston sisätilojen osalta, koska parvekkeen muutostyö voi useammin vaikuttaa yhtiön kunnossapitovastuuseen tai siitä voi aiheutua esteettinen haitta yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle (rakennuksen tai kiinteistön ulkoasun muutos, näkyvyyden kaventuminen) tai joissakin tapauksissa muutos voi vähentää toiseen huoneistoon tulevan valon määrää.

Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa olettamasäännöstä, joka vastaa yhtiökäytäntöä. Vaikka yhtiöjärjestyskäytäntö vaihteleekin sen suhteen, mainitaanko parvekkeet yhtiöjärjestyksessä, käytännössä kaikissa yhtiöissä lähtökohtana on, että parveke rinnastetaan olennaisilta osin osakkeenomistajahallinnassa olevaan huoneistoon. Osakkeenomistaja voi siten käyttää ja kalustaa parveketta huoneiston käyttöä ja osakkeenomistajan muutostyötä koskevien säännösten mukaisesti. Selvää on myös, että huoneistokohtaista parveketta ei voida poistaa yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä esimerkiksi yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotarpeen ilmettyä. Myös oikeuskäytännössä parvekkeen on katsottu kuuluvan osakkeenomistajan hallintaoikeuden kannalta huoneistoon, jos kullakin osakkeenomistajalla on parvekkeeseensa tosiasiallisesti yksinomainen, muut poissulkeva pysyväisluontoinen käyttöoikeus (KKO 2008:7).

Säännöksen valmistelun yhteydessä on harkittu hallintaolettaman soveltamista myös sellaiseen huoneiston edustalla olevaan piha-alueeseen, johon on yhtiön rakennuksesta käsin pääsy vain tietystä tai tietyistä huoneistoista ja joka on aidattu tai muuten merkitty. Tällaisten aluejärjestelyiden pysyvyys, alueen määrityksen selkeys ja yhtiön perusteltu tarve voida muuttaa piha-alueen hallintaa vaihtelevat tapauskohtaisesti niin merkittävästi, että ei

ole tarkoituksenmukaista säätää piha-alueen osalta olettamasääntöä osakkeenomistajan hallintaoikeudesta. Osakkeenomistajan pysyvään hallintaan tarkoitetusta piha-alueesta on siten edelleen määrättävä yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan, että tällainen alue rinnastetaan osakkeenomistaja-hallinnassa olevaan huoneistoon tätä lakia sovellettaessa.

Yhtiöjärjestyksessä jakamattomien piha-alueidenkin osalta yhtiökokouksen päätöksenteossa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate. Tämän vuoksi esimerkiksi yhtiössä, jossa ylempien kerrosten huoneistoissa on parveke ja alimman kerroksen huoneistoista on käynti rajatulle piha-alueelle, yhtiökokouksen päätökseen mainitun piha-alueen muuttamisesta yhteiseksi tilaksi vaaditaan yleensä kyseistä huoneistoa hallitsevan osakkeenomistajan suostumus 6 luvun 28 §:n mukaan.

Yhtiön osakkeenomistajien oikeudesta käyttää yhtiön tiloja voidaan sopia myös muulla tavalla. Yhtiö voi esimerkiksi vuokrata tiloja myös osakkeenomistajilleen.

Periaatteessa yhtiön tilojen käyttöoikeutta voidaan jakaa myös yhtiökokouksen päätöksellä, mutta tällaisen päätöksen sitovuus suhteessa osakkeiden uuteen omistajaan voi olla kyseenalainen varsinkin, jos käyttöoikeuksia on annettu yhdenvertaisuusperiaatteesta poiketen ja yhtiö ei saa käypää korvausta käyttöoikeuden luovutuksesta. Yleensä uusi yhtiökokous voi myös muuttaa tällaista päätöstä, joten näin toteutetun käyttöoikeuden pysyvyydestä ei ole varmuutta tästäkään syystä.

4 §. *Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön.* Pykälän mukaan osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto tai osa siitä toisen käyttöön, jollei laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Lakiin perustuvia rajoituksia on lähinnä julkisista varoista tuettavaa asuntotuotantoa koskevassa lainsäädännössä. Pykälä vastaa vanhan lain 80 §:ää.

Toiminnan keskeiset periaatteet

5 §. *Yhtiön toiminta.* Pykälän *1 momentissa* säädetään toiminnasta, jota asunto-osakeyhtiön oletetaan aina harjoittavan 2 §:stä ilmenevän tarkoituksensa toteuttamiseksi. Asunto-osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallitseminen osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi siten kuin tässä laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Tällaista toimintaa on muun muassa kiinteistön ja rakennusten ylläpito, kunnossapito mukaan lukien, yhtiötä velvoittavien säännösten ja määräysten mukaisesti sekä rakennusten ja kiinteistön kehittäminen yhtiökokouksen päätösten mukaisesti (ks. myös hallituksen yleisten tehtävien perustelut 7 luvun 2 §:n kohdalla).

Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä, mutta uusi säännös vastaa aikaisempaa oikeustilaa (HE 216/1990, s. 13). Nimenomainen säännös on otettu lakiin selvyyden vuoksi.

Jo aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta vastaavalla tavalla yhtiö voi momentin yleissäännöksen perusteella myös vuokrata omistamassaan rakennuksessa olevia liikehuoneistoja yhtiön ulkopuolisillekin, omistaa autotalleja ja olla osakkeenomistajana kiinteistöpalveluyhtiössä, jos tällainen toiminta liittyy kiinteistönpitoon. Asunto-osakeyhtiö voi myös sijoittaa rahavarojaan pankkitilin lisäksi taloudellisesti tarkoituksenmukaisesti ja rajoitetulla riskillä esimerkiksi joukkovelkakirjoihin. Käytännössä on tavallista, että asunto-osakeyhtiöillä on vähäisiä osakesijoituksia sellaisiin tietoliikenne-, sähkö-, vakuutus- ja vastaavien yhtiöiden osakkeisiin tai osuuksiin, joiden hankkiminen on ainakin alun perin liittynyt kohdeyhtiön tarjoaman palvelun hankkimiseen yhtiölle. Toisaalta asunto-osakeyhtiö ei lähtökohtaisesti voi olla pääosakkeenomistajana sellaisessa kiinteistöpalveluyhtiössä, joka tarjoaa kiinteistöpalveluita merkittävässä määrin myös muille kuin osakkaille. (HE 216/1990, s. 13, II LaVM 18/1990, s. 5, ja Arjasmaa—Kuhanen, Asunto-osakeyhtiölaki, 2001, s. 30). Yhtiön omistama kiinteistöpalveluyhtiö voi tarjota yhtiölle isännöintipalveluita mutta ei tilintarkastuspalvelua, koska tällainen tilintarkastaja ei ole tilintarkastuslaissa tarkoitetuilla tavalla riippumaton suhteessa tarkastuksen kohteena olevan asunto-osakeyhtiön johtoon.

Asunto-osakeyhtiön mahdollisuuksia harjoittaa riskipitoista toimintaa rajoittavat myös yhtiövastiketta ja uudistuksia, lisärakentaminen mukaan lukien, koskevat 3, 5

ja 6 luvun säännökset. Uusien huoneistojen rakentamiseen vastikerahoituksella vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus riippumatta siitä, jäävätkö huoneistot yhtiölle esimerkiksi vuokrauskäyttöön tai onko ne tarkoitus luovuttaa myöhemmin edelleen osakehuoneistoiksi.

Käytännössä asunto-osakeyhtiö saa vuokraustoiminnassa käytettävät tilat yleensä jo yhtiön perustamisvaiheessa. Sen jälkeen yhtiö voi saada vuokrattavia lisätiloja yleensä vain yhtiöjärjestykseen perustuvan lunastusoikeuden nojalla tai ostamalla omia osakkeitaan.

Yhteenvetona voidaan sanoa, että edellä mainittua vuokraustoimintaa lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiö ei saa ilman kaikkien osakkaiden suostumusta harjoittaa toimintaa, johon liittyy vastaava riski kuin elinkeinotoimintaan.

Jo aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta vastaavalla tavalla yhtiön toimintaan kuuluu tämän momentin yleissäännöksen, yhtiövastikkeella katettavia menoja koskevan 3 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohdan ja yhtiövastikkeella rahoitettavaan uudistukseen vaadittavaa yhtiökokouksen päätöstä koskevan 6 luvun 31 §:n 2 momentin 2 kohdan perusteella myös tiettyjen huoneistoissa käytettävien välttämättömien peruspalveluiden kustannusten kattaminen yhtiövastikkeella. Tällaisia kulueriä voivat olla lähinnä huoneistojen lämmityskulut, käyttövesi, jätehuolto ja tietyt perinteiset tietoliikennepalvelut (TV- ja puhelinverkkoon liittyvät perusoperaattoripalvelut). Aikaisemmin voimassa olleesta laista poiketen mainitun 6 luvun säännöksen perusteella yhtiökokous voi päättää myös tiettyjen muiden tavanomaisesti yhtiövastikkeella rahoitettavien palveluiden kustannusten kattamisesta yhtiövastikkeella (esim. tavanomaisesti vastikerahoituksella hankittava laajakaistaoperaattoripalvelu). Vastikerahoitteisten asumispalveluiden hankintaa käsitellään yksityiskohtaisesti mainittujen 3 ja 6 luvun säännösten perusteluissa.

Asunto-osakeyhtiö ei lähtökohtaisesti voi hankkia kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella rahoitettavia maksullisia televisio-ohjelmia tai vastaavia, kulloistenkin osakkeenomistajien tai asukkaiden henkilökohtaisten asumistarpeiden tyydyttämiseksi tarpeellisia palveluita tämän momentin yleissäännöksen perusteella. Ilman erityistä yhtiöjärjestysmääräystäkin yhtiövastiketta voidaan kuitenkin jo aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta vastaavasti periä siihen suostuvilta osakkeenomistajilta esimerkiksi perustason ylittävän televisio-ohjelmatarjonnan tai laajakaistaoperaattoripalvelun maksujen suorittamiseksi (esim. II LaVM 18/1990, s. 4).

Laissa ei säädetä yksityiskohtaisesti siitä, miten yhtiössä voidaan päättää tässä momentissa tarkoitetusta asumispalvelusta luopumisesta tai sen vaihtamisesta (esimerkiksi vaihdetaan kaupunkikaasu sähköön tai lopetetaan lankapuhelinta varten tarvittavan sisäverkon ylläpito). Lähtökohtana on edelleen, että yhtiökokous voi enemmistöpäätöksellä päättää, miten huoneistoissa tarvittavat yhtiövastikkeella aiemmin rahoitetut palvelut kulloinkin hankitaan tai että yhtiö luopuu palvelun rahoittamisesta. Enemmistön päätösvaltaa rajoittavat tietenkin yhdenvertaisuusperiaate ja mahdolliset yhtiöjärjestysmääräykset sekä rakennusta ja huoneistoja koskevat säännökset ja viranomaismääräykset. Esimerkiksi lankapuhelinverkosta luopumista harkittaessa on syytä myös arvioida, vähentääkö muutos palveluntarjoajien välistä kilpailua siten, että muutos voi olennaisesti vaikuttaa rakennuksessa käytettävien tietoliikennepalveluiden hintaan.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös muusta yhtiön toiminnasta. Yhtiöjärjestyksessä toiminta voidaan määrätä 1 momentin pääsääntöä laajemmaksi, jos yhtiölle tulevat tehtävät liittyvät kiinteistön tai rakennuksen käyttöön. Yhtiöjärjestysmääräyksellä voidaan laajentaa yhtiön toimintaa esimerkiksi siten, että asunto-osakeyhtiömuotoisen palvelutalon tehtäviin kuuluu terveydenhoito-, turva- ja ruokailupalveluiden tarjoaminen osakkeenomistajille. Vastaavasti yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä esimerkiksi vastikerahoitteisista tietoliikennepalveluista ja osakkeenomistajien hallinnassa olevien piha-alueiden kunnossapitopalveluista.

Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut momenttia vastaavaa nimenomaista säännöstä, mutta uusi laki vastaa pääosin aikaisempaa oikeustilaa (HE 216/1990, s. 13).

Pykälän *3 momentista* ilmenee, että yhtiön perustamisvaiheen rakennustöistä yhtiö

huolehtii siten kuin perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätään tai muuten sovitaan. Käytännössä asuntokauppalaissa (843/1994) ja siinä tarkoitetuissa rakennuttajan, yhtiön ja osakkeenomistajien välisissä sopimuksissa määritetään yleensä pääosin yhtiön ja osakkeidenostajien oikeudet ja velvollisuudet rakennusvaiheessa.

Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä, joka on säädetty selvyyden vuoksi.

6 §. *Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuus.* Pykälän *1 momentissa* säädetään asunto-osakeyhtiön oikeushenkilöydestä. Asunto-osakeyhtiön oikeushenkilöys sisältää sekä oikeuskelpoisuuden, jolla tarkoitetaan sitä, että yhtiöllä voi olla oikeuksia ja velvollisuuksia, että oikeustoimikelpoisuuden, jolla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön kykyä itse määrätä oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan.

Asunto-osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö ja sen varallisuus on erillään osakkeenomistajien varallisuudesta. Osakkeenomistajien velkoja ei voida periä asunto-osakeyhtiöltä, eikä asunto-osakeyhtiön velkoja osakkeenomistajilta. Erillinen oikeushenkilöllisyys heijastuu myös asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ja toimielimiä koskevissa säännöksissä.

Asunto-osakeyhtiö osakkeenomistajista erillisenä oikeushenkilönä syntyy rekisteröinnillä. Ennen rekisteröintiä yhtiön lukuun tehdyistä toimista syntyvät oikeudet ja velvollisuudet kuuluvat tällaisista toimista päättäneille tai toimiin osallistuneille ja ne voivat siirtyä yhtiölle yhtiön rekisteröinnillä. Rekisteröinnistä, sen oikeusvaikutuksista ja ennen yhtiön rekisteröintiä tehdyistä toimista säädetään 12 luvun 7—11 §:ssä.

Momentti vastaa jo aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta ja osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 ja 3 momentissa* viitataan selvyyden vuoksi 3 luvun säännöksiin osakkeenomistajan velvollisuudesta maksaa yhtiövastiketta ja muita yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti määrättyjä maksuja sekä 4 luvun säännöksiin osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta, joka koskee hänen hallinnassaan osakkeenomistuksen perusteella olevaa huoneistoa ja muuta tilaa.

Pykälän *4 momentin* mukaan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat eivät ole henkilökohtaisesti vastuussa yhtiön velvoitteista. Osakkeenomistajan taloudellinen riski rajoittuu hänen osakkeidensa tuottaman huoneiston tai muun tilan hallintaoikeuden ja sijoitetun pääomapanoksen menettämiseen, jollei osakkeenomistaja ole yhtiösuhteen ulkopuolella mennyt sitoumukseen yhtiön velvoitteesta.

Momentti vastaa sisällöltään vanhan lain 4 §:n 2 momenttia ja osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 2 momenttia.

7 §. *Pääoma ja sen pysyvyys.* Pykälän *1 momentissa* säädetään, että yhtiöllä pitää olla osakepääoma. Säännöksessä ei vanhan lain 4 §:n 1 momentin tapaan todeta, että osakepääoma jakautuu osakkeisiin, koska laissa on lähtökohtaisesti luovuttu osakkeiden nimellisarvoon perustuvasta pääomajärjestelmästä. Tästä syystä on riittävää, että 10 §:ssä todetaan kaikkien osakkeiden tuottavan yhtiössä lähtökohtaisesti yhtäläiset oikeudet.

Pykälässä asetetaan osakepääoman vähimmäismääräksi 2 500 euroa, mikä on 5 500 euroa vähemmän kuin vanhan lain 4 §:n mukainen pääomavaatimus. Säännös vastaa osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 1 momentin säännöstä yksityisen osakeyhtiön vähimmäisosakepääomasta. Säännöksen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt tarvetta säilyttää korkeampi pääomavaatimus asunto-osakeyhtiöissä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään asunto-osakeyhtiön sidotun pääoman suojan kannalta keskeisestä periaatteesta, eli siitä, että yhtiön varoja voidaan jakaa osakkeenomistajille vain tässä laissa säädetyllä tavalla. Tarkemmat säännökset varojen jakamisesta ja velkojiensuojasta ovat 11 ja 17—22 luvussa. Periaate vastaa jo aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta. Momentti vastaa osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momenttia.

8 §. *Osakkeen siirtäminen.* Osakkeen vapaa luovutettavuus tekee mahdolliseksi irrottautumisen yhtiöstä sekä omistuksen muuttamisen rahaksi tilanteessa, jossa sijoitusta ei voida 7 §:ssä tarkoitettujen rajoitusten takia palauttaa yhtiöstä. Tämä olettama on todettu pykälän *1 momentissa*. Oikeuden hankkia osakkeita on katsottu sisältyvän vapaan luovutettavuuden periaatteeseen.

Oikeutta luovuttaa, hankkia ja muuten siirtää osakkeita voidaan rajoittaa yhtiöjär-

jestyksen määräyksellä. Yhtiöjärjestykseen ei kuitenkaan voida ottaa muuta varsinaista omistusoikeuden siirron rajoitusta kuin lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettu lunastuslauseke. Osaketta koskevien siirtorajoitusten ottaminen yhtiöjärjestykseen edellyttää 6 luvun 35 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan osakkeenomistajan suostumusta. Nämä periaatteet vastaavat vanhan lain 10 §:ää ja 41 §:n 3 kohtaa. Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 1 luvun 4 §:stä siten, että asunto-osakeyhtiössä ei edelleenkään sallita osakkeiden vaihdannan rajoittamista suostumuslausekkeella.

Lain valmistelun yhteydessä arvioitiin tarvetta suostumuslausekkeiden käyttöön asunto-osakeyhtiössä. Aikaisemmin voimassa olleen lain esitöiden mukaan tällaiset lausekkeet olivat harvinaisia ennen aikaisemmin voimassa ollutta lakia, jossa niiden käyttö kiellettiin. Aikaisemmin voimassa ollutta lakia säädettäessä katsottiin, että suostumuslausekkeiden salliminen asunto-osakeyhtiössä voisi johtaa osakkeiden luovuttamista vaikeuttaviin mielivaltaisiin ratkaisuihin (HE 216/1990, s. 21). Edelleen on syytä olettaa, että suostumuslausekkeen salliminen asunto-osakeyhtiössä voisi johtaa tilanteisiin, joihin luovuttaja ja ostaja eivät voi varautua ja että tällainen tilanne voisi vaikeuttaa yhtiön hallintoa ja muutenkin huonontaa osakkeenomistajien välisiä suhteita.

Jos yhtiössä on kuitenkin olemassa ennen vuotta 1992 sallittuja suostumuslausekkeita, ovat ne kuitenkin edelleen päteviä. Suostumuslausekkeista säädetään erikseen voimaanpanolain 6 §:n 3 momentissa.

Pykälän *2 momentissa* todetaan selvyyden vuoksi, että osakkeista ja niiden siirtämisestä säädetään 2 luvussa.

9 §. *Enemmistöperiaate*. Pykälässä todetaan asunto-osakeyhtiöissä yleensä noudatettava enemmistöperiaate, jonka mukaan osakkeenomistajat päättävät yhtiön asioista äänten enemmistöllä, jollei laista tai yhtiöjärjestyksestä johdu muuta. Säännös on lähinnä informatiivinen, ja päätöksenteon tarkempi sääntely sisältyy 6 lukuun. Pykälästä ilmenevä periaate ilmenee vanhan lain 38 §:n 1 momentista. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 1 luvun 6 §:ää.

10 §. *Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus.* Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus on yksi asunto-osakeyhtiöoikeuden keskeisistä periaatteista ja sen päällimmäisenä tarkoituksena on suojata vähemmistöosakkeenomistajia. Periaatteen noudattaminen ei estä enemmistövallan käyttämistä, mutta estää enemmistöosakkeenomistajien suosimisen vähemmistön kustannuksella. Yhdenvertaisuusperiaate soveltuu tyypillisesti muttei yksinomaan yhtiön tilojen käyttöoikeuksien jakamista, yhtiön uudistustoimenpiteiden vastikerahoitusta ja yhtiön varojen jakamista koskeviin tilanteisiin. Periaatteen merkitystä asunto-osakeyhtiöoikeuden vähemmistönsuojajärjestelmässä korostaa sekä asunto-osakeyhtiöiden monimuotoisuus että yhteiskunnan monimutkaistuminen, joiden vuoksi yhtiöiden toimintaa ei voida kattavasti normittaa yksityiskohtaisilla säännöksillä.

Pykälän ensimmäisessä virkkeessä on vanhan lain 9 §:ää vastaava säännös, jonka mukaan osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Osakkeenomistajalla on siten oikeus lähtökohtaisesti luottaa siihen, että hänen osakkeensa tuottavat samat oikeudet kuin muutkin osakkeet. Toisaalta säännös merkitsee myös sitä, että osakkeenomistajat voivat luottaa yhtiöjärjestysmääräyksestä johtuvien erilaisten osakeoikeuksien pysyvyyteen. Osakeoikeuksia voidaan kuitenkin lain sallimin keinoin muuttaa, jolloin yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta on keskeistä kiinnittää huomiota osakeomistuksen arvon säilymiseen.

Pykälän toisessa virkkeessä on yhdistetty vanhan lain 46 ja 60 §:n yleislausekkeet kielletyistä päätöksistä ja toimista vähäisin sanonnallisin muutoksin. Säännöksessä kielletään epäoikeutetun edun antaminen osakkeenomistajalle tai muulle yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Säännös koskee yhtiökokouksen ja yhtiön johdon päätöksiä sekä yhtiön johdon tekemiä muitakin toimenpiteitä, kuten tiettyä osakkeenomistajaa suosivia sopimuksia. Säännöksellä kielletään kaikenlaisen epäoikeutetun taloudellisen edun antaminen esimerkiksi enemmistöosakkaalle vähemmistöosakkeenomistajan kustannuksella. Tällainen etu voi olla esimerkiksi tiettyä osakkeenomistajaa hyödyttävä yhtiön tilojen käyttöoikeuden luovutus käypää kor-

vausta alhaisemmalla hinnalla tai sellaisen uudistuksen kustannusten jakaminen yhtiövastikeperusteen mukaisesti, joka ei selvästikään hyödytä joitakin osakkeenomistajia. Toisaalta esimerkiksi autotalliosakkeiden omistajia ei lähtökohtaisesti kohdella yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti sellaisessa putkiremontissa, jossa remontin vuoksi avattujen osakkeenomistajien vastuulla olevien pinnoitteiden korjauskustannukset, kunnossapidon osalta odotettavissa oleva säästö huomioon ottaen, eivät ole merkittävästi suuremmat kuin jos korjaukseen olisi käytetty alkuperäistä vastaavaa materiaalia.

Yhdenvertaisuusperiaatteesta ei kuitenkaan johdu kieltoa tehdä osakkeenomistajan kanssa tämän kannalta edullisia toimia, jos toimet ovat myös yhtiön edun mukaisia. Toisaalta lain muotomääräysten mukaan tehty, kaikkiin osakkeenomistajiin muodollisesti samalla tavalla kohdistuva päätös tai toimi saattaa tosiasiallisten vaikutustensa takia olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Epäoikeutetun edun antaminen muulle henkilölle viittaa muun muassa suorituksiin osakkeenomistajan lähipiirille. Yhtiön toiminnan tarkoituksen vastaisia toimia, kuten ulkopuolisille tehtyjä puhtaita lahjoituksia, arvioidaan myös yhtiön tarkoitusta ja toimintaa koskevien 2 ja 5 §:n säännösten valossa.

Yhdenvertaisuusperiaate voi tulla sovellettavaksi siinäkin tapauksessa, että yhtiökokouksen päätös on tehty määräenemmistöllä. Päätöksen tekeminen määräenemmistöllä saattaa kuitenkin olla viite siitä, että päätöstä pidetään yleisesti osakkeenomistajien etujen mukaisena. Mahdollisuus vedota muihin osakkeenomistajien vähemmistöä suojaaviin säännöksiin ei estä yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista.

Säännöksen sanamuodon mukaan yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan yhtiön osakkeenomistajaan. Vastaavia periaatteita on kuitenkin sovellettava myös esimerkiksi osakkeen merkitsijään sitovan merkintätoimen jälkeen siinä laajuudessa, kuin se osakkeen merkitsijän asema huomioon ottaen on mahdollista. Periaatteet ovat vastaavalla rajauksella ulotettavissa myös optio-oikeuden haltijaan. Optio-oikeuden haltijoiden osalta on kuitenkin kiinnitettävä huomiota siihen, että näiden asemaa voidaan turvata option liikkeeseenlaskuehdoissa. Edellä mainittujen tahojen osalta yhdenvertaisuusperiaatetta vastaavien periaatteiden soveltuminen on katsottu tarkoituksenmukaiseksi jättää oikeuskäytännön varaan.

Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista on asettaa yhtiön rakennuksessa asuvat ja muut osakkeenomistajat erilaiseen asemaan, jollei erilaisista oikeuksista määrätä yhtiöjärjestyksessä. Esimerkiksi sijoittaja-osakkaan on voitava luovuttaa vuokralaiselleen lähtökohtaisesti samanlainen oikeus yhtiön autopaikkoihin kuin talossa asuvilla osakkeenomistajilla on, jollei yhtiöjärjestyksessä rajoiteta huoneiston luovuttamista toisen käyttöön tai määrätä talossa asuvien osakkeenomistajien etuoikeudesta. Tällainen rajoitus voidaan yleensä sisällyttää yhtiöjärjestykseen vain yhtiön perustamisvaiheessa, koska myöhemmin sen lisäämiseen yhtiöjärjestykseen vaaditaan käytännössä kaikkien osakkeenomistajien suostumus (ks. 6 luvun 35 §).

Säännös vastaa sisällöltään pääosin aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta. Säännöksessä johdon jäsenillä ei kuitenkaan tarkoiteta puhtaita yhtiön edustajia, mikä käy ilmi 7 luvun säännöksistä. Aiemmin voimassa olleen lain esitöistä (HE 201/2000, s. 3—4 ja YmVM 1/2001) ja oikeuskäytännöstä ilmenevällä tavalla päätöksen tai toimenpiteen suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteeseen arvioitaessa merkitystä on sillä, miten päätös tai toimenpide vaikuttaa osakkeenomistajien osakkeiden eli näiden hallinnassa olevien huoneistojen arvoon. Yhdenvertaisuusarvioinnin kannalta ei ole merkitystä sillä, miten päätös tai toimenpide vaikuttaa päätöksentekohetkellä tai toimenpiteen toteutuksen aikana huoneistoa hallitsevan osakkeenomistajan henkilökohtaisten asumistarpeiden toteutumiseen.

Esimerkiksi yhtiön perusparannusten, uudistusten ja muiden muutostöiden kohdalla osakkeenomistaja voi yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla luottaa siihen, että yhtiökokouksen enemmistöpäätöksillä toteutetaan vain sellaisia muutoksia, jotka eivät ole omiaan tuottamaan toiselle osakkeenomistajalle epäoikeutettua etua ensin mainitun osakkeenomistajan tai yhtiön kustannuksella.

Vain joidenkin osakkeenomistajien huoneistoihin liittyvä muutostyö voi kuitenkin olla yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen,

jos muutos vähentää yhtiön tulevia käyttöja kunnossapitokustannuksia (KKO 2005:83: Yhtiö osoitti, että osakehuoneistojen parvekkeiden lasittaminen säästi parvekkeiden huoltokustannuksia niin paljon, että toimenpide oli myös parvekkeettomia osakehuoneistoja hallitsevien osakkeenomistajien kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen ratkaisu. Parvekelasitusta ja sen vastikerahoitusta koskeva päätös ei tuottanut epäoikeutettua etua parvekkeellisia osakehuoneistoja hallitseville osakkeenomistajille muiden osakkeenomistajien kustannuksella.)

Yhtiön kunnossapidon ja sen kustannusten jaon osalta vastikeperusteesta poikkeaminen voi olla tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi lähinnä 6 luvun 32 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa, koska osakkeen merkitsijän tai ostajan on otettava huomioon se, että kaikki yhtiön kunnossapitovastuun täyttämiseksi tarpeelliset kustannukset jaetaan yhtiöjärjestyksestä ilmenevän vastikeperusteen mukaisesti. Jos yhtiön rakennuksessa on alun perin hissi tai vain joissakin huoneistoissa on parveke, ensimmäisen kerroksen asuntoon tai parvekkeettoman asuntoon oikeuttavat osakkeet hankkivan on otettava huomioon se, että taloyhtiö vastaa hissin kunnossapidosta ja suurimmalta osin myös parvekkeiden kunnossapidosta. Yhtiön kunnossapidon toteuttamista rakenteita uusimalla korjaamisen sijasta ei ole ongelmallista yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen kannalta, jos toimenpide on tarpeen rakentamista koskevien vaatimusten vuoksi tai uusimisen kustannukset eivät ylitä korjauskustannuksia (KKO 2005:83). Kunnossapitoa koskeva päätös tai toimenpide voi olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen lähinnä silloin, kun yhtiö laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa joidenkin huoneistojen osalta, eikä kysymys ole tavanmukaisesta kunnossapidon vaiheittaisesta toteutuksesta.

Tavalliset kunnossapitopäätökset ja –toimet eivät lähtökohtaisesti ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia, vaikka ne hyödyttäisivät eri tavoin eri osakehuoneistoja. Yhdenvertaisuusperiaate voi tulla sovellettavaksi myös silloin, kun yhtiö pyrkii perimään osakkeenomistajalta vastikeperusteen mukaisen osuuden sellaisesta vain muihin huoneistoihin kohdistuvasta kunnossapidosta tai muutoksesta, jonka osakkeenomistaja on aiemmin toteuttanut oman huoneistonsa osalta siten, että osakkeenomistajan toimenpide säästää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Yhtiön päätöksenteon selventämiseksi ja helpottamiseksi säädetään 6 luvun 32 §:n 1 momentin erityissäännöksessä yhtiölle koituvan säästön huomioon ottamisesta.

Myös kunnossapitovastuun muuttamista tarkoittava päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta voi olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen (ks. 6 luvun 35 §:n perustelut).

Myös yhtiön muutostyön osalta kustannusten jaon lähtökohtana on aina yhtiövastikeperuste. Yhdenvertaisuuden loukkauksessa on siten aina kyse yksittäistapauksessa ilmenevästä poikkeamisesta siitä, mihin osakkeenomistaja on osakkeet hankkiessaan ollut velvollinen varautumaan. Näyttövelvollisuus yhdenvertaisuusvaatimuksen loukkaamisesta on siihen vetoavalla osakkeenomistajalla. Tämän vuoksi yhdenvertaisuudesta poikkeamisen on käytännössä oltava varsin selvä, jotta osakkeenomistaja voi sen perusteella vastustaa enemmistön päätöstä. Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltaminen joudutaan viime kädessä ratkaisemaan tapauskohtaisesti.

Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti muutostyötä ja sen rahoittamista koskevan päätöksen suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteeseen arvioitaessa merkitystä on sillä, miten muutos vaikuttaa osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen arvoon. Yhdenvertaisuusarvioinnin kannalta ei ole merkitystä sillä, miten muutos edistää päätöksentekohetkellä huoneistoa hallitsevan osakkeenomistajan henkilökohtaisten asumistarpeiden toteutumista. Esimerkiksi kaapelitelevisioverkko, pihaistutukset ja sauna-osasto voivat olla hankkeita, joilla ei ole jollekin osakkeenomistajalle lainkaan käyttöä. Jos nämä hankkeet kuitenkin korottavat yleensä kaikkien huoneistojen arvoa suunnilleen samassa suhteessa, ne ovat yleensä yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisia. Toisaalta uudistusta ja sen rahoitusta koskeva päätös voi olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, jos kustannusten jako osakkeenomistajien kesken poikkeaa selvästi siitä, miten uudistus vaikuttaa kunkin osakkeenomistajan huoneiston arvon kehitykseen tässä yhtiössä (HE 201/2000, s. 3—4 ja YmVM 1/2001).

Uudistuksen tavanomaisuudesta seuraa, että yhtiökokous voi päättää sen vastikerahoituksesta enemmistöpäätöksellä. Kaikki ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavat uudistukset eivät kuitenkaan hyödytä kaikkia osakkeenomistajia yhtäläisesti edes osakkeiden arvonnousuna. Esimerkiksi hissin rakentaminen voi hyödyttää osakkeenomistajia eri tavoin sen mukaan, missä kerroksessa huoneisto sijaitsee. Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen voi siten edellyttää, että näiden uudistusten osalta on poikettava vastikeperusteen mukaisesta kustannusten jaosta tai vastikeperusteen mukaiseen kustannusten jakoon on saatava myös tiettyjen osakkeenomistajien suostumus. Yhtiön päätöksenteon selventämiseksi ja helpottamiseksi säädetään 6 luvun 32 §:n 3 momentin erityissäännöksessä yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamisesta hissin jälkiasennusta ja sen vastikerahoitusta koskevassa päätöksenteossa.

Käytännössä osakkeenomistajien on siedettävä kohtuulliseen määrään asti se, että kaikki eivät hyödy jokaisesta vähäisestä uudistuksesta suorittamaansa maksuosuuttaan vastaavassa suhteessa (esim. ovipuhelimien asennus kerrostaloon, jossa alimman kerroksen huoneistoihin on käynti kadulta). Käytännössä huomattava osa uudistuksista on sellaisia, että voi olla hyvinkin vaikeata osoittaa niiden vaikuttaneen osakkeiden arvoon.

Jos osakkeenomistaja on itse suorittanut huoneistossaan toimenpiteitä, jotka sittemmin yhtiökokouksessa päätetään tehdä yhtiön varoin kaikissa huoneistoissa, yhdenvertaisuusperiaatteesta voi seurata, että osakkeenomistajaa ei voida velvoittaa ainakaan täysimääräisesti yhtiövastikkeella osallistumaan toimenpiteen toteuttamiseen muiden huoneistojen osalta.

Yhdenvertaisuusperiaatteen merkitystä kunnossapitoa ja uudistuksia koskevassa päätöksenteossa käsitellään myös 6 luvun 32 ja 35 §:n perusteluissa.

11 §. *Johdon tehtävä.* Pykälässä määritellään yhtiön johdon yleinen tehtävä. Määritelmä on kaksiosainen. Se sisältää ensiksi velvollisuuden toimia huolellisesti ja toiseksi velvollisuuden toimia yhtiön edun mukaisesti. Jälkimmäinen sisältää niin sanotun lojaliteettivelvollisuuden suhteessa yhtiöön ja sen kaikkiin osakkeenomistajiin. Myös huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuden noudattamista arvioitaessa lähtökohtana on sellainen yhtiön osakkeiden omistajien yhteinen etu, joka ei perustu osakkeiden senhetkisten omistajien henkilökohtaisiin tarpeisiin.

Yhtiön johtoon kuuluvat hallituksen jäsenet ja mahdollinen isännöitsijä. Säännös koskee yhtiön johdon jäsenen toimintaa nimenomaisesti tässä ominaisuudessa.

Johdon huolellisuusvelvollisuudella on merkitystä erityisesti johdon jäsenen vahingonkorvausvastuun arvioinnissa. Huolellisuuden ja yhtiön edun mukaisuuden arvioinnissa kiinnitetään huomiota johdon tehtäviin, joista säädetään 7 luvussa, sekä erityisesti tämän luvun 2 ja 5 §:ssä tarkoitettuun yhtiön tarkoitukseen ja toimintaan.

Johdon jäsenen on toimittava huolellisesti. Huolellisuusvelvollisuuden vastaisena voidaan pitää myös sitä, että jokin toimi jätetään kokonaan tekemättä. Huolellisuutta arvioidaan objektiivisista lähtökohdista, ei johdon jäsenen omien kykyjen perusteella tai sen perusteella, miten johdon jäsen hoitaa omia asioitaan. Johdon jäsenen on toimittava siten kuin huolellinen henkilö toimisi vastaavissa olosuhteissa. Vaadittavan huolellisuuden arvioinnissa kiinnitetään huomiota siihen, että päätöksiä on usein tehtävä epävarmuuden vallitessa. Huolellisuuden vaatimus korostuu päätökseen tai toimeen liittyvän riskin kasvaessa sekä silloin, kun vastapuolena on henkilön lähipiiriin kuuluva taho.

Riittävänä huolellisuutena voidaan yleensä pitää sitä, että ratkaisun taustaksi on hankittu tilanteen edellyttämä asianmukainen tieto, sen perusteella on tehty johdonmukainen päätös tai muu toimi eivätkä päätöksen tai muun toimen tekoon ole vaikuttaneet johdon jäsenten eturistiriidat.

Toimiminen yhtiön edun mukaisesti merkitsee yhtiön johdolle asetettua lojaliteettivelvollisuutta yhtiötä ja viimekädessä kaikkia osakkeenomistajia kohtaan. Yhtiön edun mukaan toimiminen sisältää luonnollisesti toimimisen yhtiön tarkoituksen mukaisesti. Toimiminen pelkästään tietyn omistajan tai omistajaryhmän välittömien etujen mukaisesti ei ole sallittua. Vain tietyn omistajan etujen mukaisesti toimiminen ei ole sallittua silloinkaan, kun hallituksen jäsen on nimetty tämän omistajan toimesta.

Säännöstä ei tule tulkita johdon velvollisuuksia supistavasti. Yhtiön toiminnan

aikana saattaa olla tilanteita, joissa yhtiön johdon huolellisuusvelvollisuus ja velvollisuus toimia yhtiön, viime kädessä kaikkien osakkeenomistajien, etujen mukaisesti kohdistuu yhtiön sijasta välittömästi osakkeenomistajien omistuksen arvoon.

Asunto-osakeyhtiön johtoon kuuluville asetettavat vaatimukset ovat hallinnon järjestämistä koskevien yhtiöoikeuden yleisten periaatteiden soveltamisen seurauksena käytännössä lievemmät kuin mitä pidetään lähtökohtana sellaisessa liiketoimintaa harjoittavassa osakeyhtiössä, jossa omistus ja johto ovat eriytyneet. Esimerkiksi asuntoyhtiössä edellytetty kunnossapidon taso perustuu lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiöissä kulloinkin yleisesti noudatettuun ja yleisesti tiedossa olevaan hyvään tapaan, johon vaikuttavat muun muassa asunto-osakeyhtiöiden keskinäisyys (vastikerahoitus) ja osakkeenomistajahallinto. Osakkeenomistajien voidaan yleensä katsoa hyväksyneen esimerkiksi henkilövalintojen ja johdon käyttöön annettavien resurssien sekä talousarviota, kunnossapitoa ja muutostöitä koskevien päätösten kautta sen, että asunto-osakeyhtiön hallintoa ei järjestetä vastaavalla tavalla ammattimaisesti kuin liiketoimintaa harjoittavissa yhtiöissä. Asunto-osakeyhtiössä ei esimerkiksi yleensä edellytetä jatkuvaa seurantaa ja arviointia sen suhteen, milloin on yhtiön kannalta otollisinta suorittaa kunnossapitotoimi ottaen huomioon rahoitus- ja rakennuskustannusten kehitys ja rakennuspalveluiden saatavuus. Tällainen osakkeenomistajien myötävaikutus otetaan myös huomioon silloin, kun määritetään yhtiön tai sen johtoon kuuluvan vastuu yksittäistapauksessa.

Lisäksi on selvää, että yhtiön huollon ja kunnossapitotarpeen jatkuva seuranta on lähtökohtaisesti sellaista päivittäistä toimintaa, josta isännöitsijä vastaa hallituksen ja isännöitsijän välistä toimivallanjakoa koskevien yleissäännösten perusteella. Johdolta edellytettävää huolellisuutta ja sen arviointia yksittäistapauksessa käsitellään johdon vahingonkorvausvastuuta koskevan 24 luvun 1 §:n perusteluissa.

12 §. *Tahdonvaltaisuus*. Pykälässä säädetään osakkeenomistajien oikeudesta yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiön toiminnasta. Yhtiöjärjestykseen ei kuitenkaan edelleenkään voida ottaa tämän lain tai muun pakottavan lainsäädännön vastaisia määräyksiä. Säännös on pääasiallisesti informatiivinen.

Lain yksityiskohtaisten säännösten pakottavuus ilmenee säännösten sanamuodosta tai on tulkittava säännöksen tarkoituksen perustella. Tämän lain pakottavat säännökset liittyvät pääasiassa rakennuksen käyttämiseen, velkojien suojaan, osakkeenomistajien vähemmistön suojaan sekä erilaisiin viranomaisiin suuntautuviin toimiin. Rakennuksen käyttämiseen liittyviä tämän lain pakottavia säännöksiä ovat muun muassa yhtiön tarkoitusta ja toimialaa, huoneistojen käyttämistä (esimerkiksi huoneiston käyttötarkoitus ja hallintaan oton mahdollistava toiminta ja laiminlyönnit) ja osakkeenomistajan ja yhtiön myötävaikuttamisvelvollisuutta (esimerkiksi ilmoitusvelvollisuudet ja teettämisoikeus) koskevat vähimmäisvaatimukset. Osakkeenomistajien vähemmistönsuojaan liittyviä pakottavia tämän lain säännöksiä ovat muun muassa yhtiövastikkeen käyttämistä ja perimistä koskevat vähimmäisvaatimukset (3 luvun 2 § ja 6 luvun 30—35 §) ja osakkeen uuden omistajan vastuun määrää koskevat säännökset (KKO: 1936—I—63).

Yhtiön toiminnan aikana yhtiöjärjestystä ei voida muuttaa määräenemmistöpäätöksellä siten, että muutos rajoittaa osakkeenomistajan oikeutta järjestää elämäänsä ja asumistaan haluamallaan tavalla hallitsemissaan tiloissa edellyttäen, ettei siitä aiheudu yhtiölle taikka muille osakkeenomistajille tai asukkaille vahinkoa tai kohtuutonta haittaa tai häiriötä eikä osakkeenomistajan toimia ole yleisesti kielletty muualla laissa (KKO 2008:7).

Tahdonvaltaisuus sallii monenlaisten yhtiöjärjestysmääräysten laatimisen. Poikkeukselliset yhtiöjärjestyksen määräykset voivat tulla soviteltaviksi siten kuin 6 luvun 36 §:ssä säädetään. Toissijaisesti yhtiöjärjestyksen määräys voi tulla soviteltavaksi tai jäädä ottamatta huomioon varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §:n nojalla. Kuten oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa on todettu, mainitun säännöksen soveltamisen on kuitenkin oltava hyvin poikkeuksellista. On myös ajateltavissa, että poikkeukselliseen yhtiöjärjestyksen määräykseen vetoaminen on saman lain 33 §:n tarkoittamalla tavalla kunnianvastaista ja arvotonta.

Säännös poikkeaa osakeyhtiölain 1 luvun 9 §:stä siten, että säännökseen ei sisälly yleistä vaatimusta siitä, että yhtiöjärjestyksen määräyksen on oltava hyvän tavan mukainen. Yksilöimätön vaatimus hyvän tavan mukaisuudesta ei ole tarpeen, koska yhtiön tarkoitusta ja toimintaa sekä yhtiön ja osakkeenomistajien velvollisuudet säännellään asunto-osakeyhtiöiden osalta riittävän yksityiskohtaisesti tässä laissa ja muussa rakentamista ja asunto-osakeyhtiön rakennuksen ja kiinteistön käyttämistä koskevassa lainsäädännössä. Yksilöimätön vaatimus hyvän tavan mukaisuudesta on myös ongelmallinen perustuslain kannalta, koska tällöin rekisteriviranomaiselle delegoitavan harkintavallan käyttämistä ei määritellä riittävän tarkkarajaisesti.

Yhtiöjärjestys

13 §. *Yhtiöjärjestyksen sisältö.* Pykälän *1 momentissa* säädetään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestystä koskevista vähimmäisvaatimuksista. Pykälä poikkeaa vanhan lain 8 §:stä seuraavasti.

Yhtiöjärjestysmääräykset osakepääoman määrästä ja osakkeen nimellisarvosta eivät ole säännöksen mukaan välttämättömiä. Tämä liittyy osaltaan nimellisarvottomaan pääomajärjestelmään, jota on kuvattu hallituksen esityksen 24/2009 vp yleisperusteluissa. Osakkeiden lukumäärä ja osakepääoma on edelleen rekisteröitävä kaupparekisterilain 9 §:n mukaan. Osakkeita tulee olla vähintään yksi, ja osakepääoman on oltava vähintään 7 §:n 1 momentissa säädetyn suuruinen. Yhtiöjärjestyksessä voi kuitenkin määrätä tietyn suuruisesta taikka osakepääoman vähimmäis- ja enimmäismäärästä tai jommasta kummasta rajaarvosta.

Aikaisemmin voimassa olleesta laista poiketen osakkeenomistajahallinnassa olevien tilojen yksilöintiä koskevassa vaatimuksessa muistutetaan nimenomaisesti siitä, että huoneistojen lisäksi myös muut osakkeenomistajahallintaan tarkoitetut tilat on yksilöitävä yhtiöjärjestyksessä, jos ne on tarkoitus rinnastaa hallintaoikeuden osalta huoneistoihin.

Monista vanhan lain 8 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä mainittavista seikoista on lakiin otettu olettamasäännökset, joten näistä ei tarvitse erikseen määrätä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista säädetään lain 6 luvun 3 §:ssä, yhtiökokouskutsun toimittamisesta 6 luvun 20 ja 21 §:ssä, hallituksen jäsenten lukumäärästä ja toimikaudesta 7 luvun 8 ja 11 §:ssä sekä tilintarkastajan toimikaudesta 9 luvun 4 §:ssä. Yhtiön tilikaudesta määrätään 12 luvun 2 §:n mukaan perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä.

Osakkeenomistajat voivat ottaa yhtiöjärjestykseen edellä mainituista olettamasäännöksistä poikkeavia määräyksiä tai muita määräyksiä, kuten esimerkiksi määräyksen suurimmasta sallitusta osakkeiden lukumäärästä.

Yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältöä koskevat periaatteet ja yhtiön hallintoa koskevien olettamasääntöjen säätäminen vastaavat osakeyhtiölain 2 luvun 3 §:n 1 momenttia. Lain mukaan yhtiöjärjestyksessä ei enää tarvitse määrätä osakepääomasta ja osakkeen nimellisarvosta tai osakkeiden lukumäärästä, mikä vastaa uutta osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiön erityispiirteiden vuoksi on tarpeen säilyttää vaatimukset yhtiön kiinteistön, rakennusten ja huoneistojen ja yhtiövastikkeen määrittelemisestä yhtiöjärjestyksessä.

Momentin *1 kohdan* mukaan yhtiöjärjestyksessä on aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti mainittava yhtiön toiminimi. Toiminimestä säädetään tarkemmin toiminimilaissa (128/1979).

Momentin *2 kohdan* mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta. Käytännössä tarkoituksenmukaista ja tavanomaista on, että kotipaikka on sama kunta, jossa yhtiön rakennukset ovat. Kotipaikan perusteella määräytyy yleensä muun muassa se, missä yhtiökokous on pidettävä, ja se, mikä tuomioistuin käsittelee yhtiötä vastaan nostettavan kanteen.

Momentin *3 kohdan* mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste. Luvun 2 §:n 1 momentin perusteella yhtiön on omistettava ne rakennukset tai rakennusten osat, joissa on osakehuoneistoja. Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti yhtiöjärjestyksessä on yksilöitävä yhtiön rakennuspaikka eli minkä kunnan alueella ja millä kiinteistöllä rakennukset sijaitsevat. Aikaisemmin voimassa olleesta laista poiketen on rakennus-

ten hallintaperusteen osalta erikseen mainittava, jos yhtiö omistaa rakennuksen yhdessä toisen kanssa ja rakennuksen osan hallinta perustuu rekisteröityyn hallinnanjakosopimukseen. Kiinteistön hallintaperusteen osalta on mainittava aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti, onko kiinteistö yhtiön omistama vai onko yhtiöllä kiinteistöön muunlainen hallintaoikeus kuten vuokraoikeus.

Momentin *4 kohdan* mukaan yhtiöjärjestyksessä on aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti mainittava huoneistojen sijainti, tunnus, pinta-ala, käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä. Huoneistojen sijainti voidaan ilmaista joko sanallisesti tai yhtiöjärjestykseen sisällytettävistä rakennuspiirustuksista ilmenevillä merkinnöillä. Pykälän 5 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan määrillä tarkemmin yleisesti hyväksytyt mittaustavat, mitä vastaava säännös on ollut vanhan lain 90 §:ssä. Pinta-ala- ja sijaintitietojen ilmoittamisvelvollisuus ei kuitenkaan koske 3 momentin mukaan vähäisiä varasto- ja vastaavia tiloja. Uuden asunto-osakeyhtiölakiin liittyvän asetuksen (365/2010) 1 §:ssä säädetään, että pinta-alan mittaustapana pidetään standardissa SFS 5139 (rakennuksen pinta-ala) määriteltyä huoneistoalan laskemismenetelmää. Erikseen selvitetään asuinhuoneistojen markkinointia koskevan sääntelyn tarkistamista siten, että osakehuoneiston pinta-alatietojen ilmoittamista markkinoinnissa selvennetään.

Voimaanpanolain 5 §:n 1 momentin mukaan ennen 1 päivää tammikuuta 1992 rekisteröidyn yhtiön yhtiöjärjestyksen pinta-alatietoja ei tarvitse muuttaa tämän lain mukaisiksi silloin, kun ilmoitetaan rekisteröitäväksi muu yhtiöjärjestyksen muutos.

Huoneiston käyttötarkoituksen ilmoittaminen on edelleen tarpeen, jotta voidaan selvittää, täyttyvätkö 2 §:ssä ilmenevät asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit yhtiössä ja mitä rakentamista, käyttöä ja kunnossapitoa koskevia vaatimuksia sovelletaan kuhunkin huoneistoon.

Momentin *5 kohdan* mukaan yhtiöjärjestyksessä on aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti yksilöitävä järjestysnumerolla, mikä osake tai osakeryhmä tuottaa oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa. Koska osakehuoneistolla tarkoitetaan 3 §:n mukaan myös muita osakkeenomistuksen perusteella osakkeenomistajan hallinnassa olevia tiloja, vaatimus koskee myös yhtiöjärjestyksessä yksilöityjä osakashallinnassa olevia muita tiloja, kuten varastoja ja piha-alueita. Hallintaoikeus voidaan ilmoittaa joko sanallisesti tai sellaisella yhtiöjärjestykseen sisällytettävällä rakennuspiirustuksella, josta hallintaoikeuden kohdistuminen ilmenee.

Laissa ei edelleenkään säädetä siitä, miten osakkeet on jaettava huoneistojen kesken. Käytännössä jakoperustetta valittaessa otetaan yleensä huomioon esimerkiksi seuraavat seikat:

- huoneistojen pinta-alat,
- osakkeiden lukumäärä osoittaa yleensä omistajan omistusosuuden yhtiötä purettaessa,
- vastikkeen maksuvelvollisuuden jakautuminen, jos vastikeperusteeksi valitaan osakkeiden lukumäärä,
- osakkeenomistajan äänimäärä määräytyy aina osakkeiden lukumäärän mukaan.

Momentin *6 kohdan* mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti myös yhtiön välittömään hallintaan jäävät huoneistot ja muut tilat. Yhtiön hallinnassa olevat huoneistot on yksilöitävä vastaavalla tavalla kuin osakkeenomistuksen perusteella hallittavat osakehuoneistot. Muiden tilojen kuin huoneistojen pinta-alaa ei tarvitse mainita yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä ei tarvitse mainita itsestään selvästi sellaisia yhtiön hallinnassa olevia tiloja, kuten porrashuoneita ja hissikuiluja, jotka eivät kuulu mihinkään osakashallinnassa olevaan huoneistoon. Toisaalta ei ole estettä sille, että tällaiset tilojen yksilöidään yhtiöjärjestyksessä.

Käytännössä varsinkin vanhempien yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä todetaan usein, että yhtiön hallintaan jäävät muut kuin osakashallinnassa olevat tilat ja mahdollisesti yhtiön hallinnassa olevien tilojen yhteenlaskettu pinta-ala. Yhtiön hallintaan jäävien tilojen ja niiden käyttötarkoituksen määrittelyllä voi olla yhtiön ja osakkeenomistajien välisessä suhteessa merkitystä lähinnä siinä mielessä, että osakkeenomistajat voivat olettaa, että yhtiössä on yhtiöjärjestyksessä tiettyyn huoneistojen käyttämistä palvelevaan tarkoitukseen varattuja tiloja, kuten sauna-, pesula-, varasto- ja autotallitiloja. Koska osakkeenomistajien yhteiset tarpeet voivat aikaa myöten muut-

tua, on aina syytä harkita huolellisesti, milloin ja millä tarkkuudella tiettyyn tarkoitukseen varatut tilat yksilöidään yhtiöjärjestyksessä. Käytäntö on osoittanut, että esimerkiksi osakehuoneistoihin liittyvien tavanomaisten säilytystilojen sijaintia rakennuksessa ei yleensä kannata määritellä tarkasti yhtiöjärjestyksessä, koska yhtiön kannalta voi myöhemmin olla tarkoituksenmukaista muuttaa esimerkiksi ullakkotilat tai katutason tilat osakehuoneistoiksi ja siirtää näissä tiloissa olevat varastotilat rakennuksen muuhun osaan.

Momentin *7 kohdan* mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä se, kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan. Yhtiötä perustettaessa vastikkeen maksuperuste voidaan valita vapaasti, jolloin se voidaan myös määrätä erisuuruiseksi ja eri perustein eri huoneistojen osalta (ks. 3 luku).

Vastikeperuste on määrättävä yhtiöjärjestyksessä siten, että yhtiökokoukselle, hallitukselle tai muulle yhtiön toimielimelle ei jää harkintavaltaa sen suhteen, miten maksuvelvollisuus jakautuu osakkeenomistajien kesken. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä eri osakehuoneistoista maksettavien vastikkeiden keskinäisestä suhteesta siten, että se vaihtelee tilanteen mukaan yhtiöjärjestyksestä ilmenevien perusteluiden mukaisesti. Toisaalta yhtiöjärjestyksessä ei saa määrätä, että eri maksuperusteita sovelletaan yhtiön elimen harkinnan mukaan. Perusteen vaihtuminen voidaan kuitenkin kytkeä sellaiseen seikkaan, jonka ilmenemiseen yhtiön elimen päätös vaikuttaa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan esimerkiksi määrätä, että vastiketta peritään yhtiön vesikulujen kattamiseksi todellisen kulutuksen mukaan sen jälkeen, kun rakennukseen on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.

Yhtiön toiminnan aikana yhtiövastikkeen perusteen muuttaminen tai poistaminen tai uuden vastikeperusteen lisääminen muuten kuin kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella on mahdollista vain 6 luvun 35 §:n 2 momentissa mainituissa tapauksissa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään velvollisuudesta määrätä useamman kielisistä toiminimistä yhtiöjärjestyksessä. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, joka vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 3 §:n 2 momenttia.

Pykälän *3 momentin* mukaan osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varaston tai vastaavan tilan osalta yhtiöjärjestyksessä ei tarvitse ilmoittaa tilan sijaintia ja pinta-alaa. Tämän momentin ja 1 luvun 3 §:n perusteella vähäisen tilan osalta yhtiöjärjestyksessä on mainittava vain, että huoneistoon liittyy tällainen tila ja tilan käyttötarkoitus. Tällainen tila voi olla esimerkiksi tavanomainen huoneistokohtainen varastotila tai autopaikka. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa poikkeussäännöstä, mutta yhtiökäytäntö on vaihdellut suuresti. Käytännössä on yleistä, että vähäisiä aputiloja ei yksilöidä yhtiöjärjestyksessä vanhan lain mukaisesti.

Yhtiöjärjestyksessä saa määrittää tällaisenkin tilan pinta-alan ja sijainnin. Tarkempi yksilöinti voi kuitenkin vaikeuttaa taloyhtiön tilojen myöhempää käyttöä esimerkiksi silloin, kun varastot sijaitsevat ullakolla, joka olisi tarkoituksenmukaista muuttaa osakehuoneistoiksi siten, että varastot siirretään kellariin.

Pykälän *4 momentista* käy ilmi, että tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitetussa perustamissopimuksessa. Tilikauden määrittämistä käsitellään yksityiskohtaisesti 12 luvun perusteluissa. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, jota vastaava säännös on osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 2 momentissa.

Pykälän *5 momentin* mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista. Säännöstä vastaava valtuutus oli aikaisemmin voimassa olleen lain 90 §:ssä.

Pykälän *6 momentin* mukaan oikeusministeriön asetuksella voidaan määrätä asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, joka vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 3 §:n 4 momenttia.

14 §. *Yhtiöjärjestyksen muuttaminen.* Pykälässä muistutetaan siitä, että yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja kohtuullistamisesta säädetään 6 luvussa

2 luku **Osakkeet**

Luku sisältää yleisiä säännöksiä osakkeiden tuottamista oikeuksista ja niiden

käyttämisestä, osakkeiden vaihdannasta, osakeyhtiöoikeudellisista arvopapereista sekä yhtiön pitämästä osakeluettelosta.

Luvun säännökset vastaavat pääpiirteissään aikaisempia säännöksiä, jotka sisältyivät vanhan lain 2 lukuun. Säännökset on kuitenkin pyritty esittämään nykyistä selkeämmässä järjestyksessä ja entistä selkeämmin. Lisäksi lukuun sisältyy erinäisiä aineellisia muutoksia.

Lunastuslausekkeeseen perustuvan lunastusoikeuden yksityiskohtaisesta sisällöstä laissa on olettamasäännökset Lisäksi laissa on kaikkiin vanhoihin ja uusiin lunastuslausekkeisiin sovellettavia pakottavia säännöksiä lunastusmenettelystä.

Luvun säännösten valmistelun yhteydessä on ollut esillä lunastuslausekkeiden käytön rajoittaminen tai kieltäminen käytännössä ilmenneiden tulkintaongelmien vuoksi ja sen vuoksi, että ne vaikeuttavat asunto-osakkeiden vaihdantaa. Lunastuslausekkeiden käytön rajoittamisesta ei kuitenkaan säädetä. Käytännössä havaitut ongelmat voidaan korjata pääosin riittävällä tavalla siten, että lunastushinta on lähtökohtaisesti osakkeen käypä hinta, ja siten, että selvennetään lunastusmenettelyä ja lyhennetään lunastusmenettelyyn kuluvaa aikaa.

Käytännössä yleisimmät epäselvyydet liittyvät siihen, kenelle lunastusvaatimus on tehtävä ja millä tavoin lunastushinta voidaan suorittaa. Käytännössä on ollut vaikea tunnistaa sellainen vanha lunastuslauseke, joka on vanhan lain mukaan mitätön. Käytännössä ongelmia tai ainakin hankaluuksia aiheutuu lisäksi siitä, että yhtiöjärjestyksessä olevan lunastuslausekkeen muutoshistoria on vaikea selvittää. Lunastuslausekkeen muutoksia ei erikseen rekisteröidä, joten mahdollisten muutosten selvittämiseksi on käytävä läpi kaikkien yhtiöjärjestysmuutosten asiakirjat, jotka on tallennettu paperimuodossa yhtiön kotipaikan maistraatin arkistoon. Yksittäisissä tapauksissa on ilmennyt, että muutoksen yksityiskohtainen sisältö ei ilmene yhtiön rekisteröintiä koskevasta asiakirjavihkosta tai että muutosta koskevia asiakirjoja ei enää löydy asiakirjavihkosta.

Edellä mainituista syistä lunastustilanteen osapuolien voi olla vaikea selvittää sitä, onko lunastuslauseke pätevä ja miten lunastuksen toteuttamiseksi tulee toimia. Lunastusmenettelyn vakioiminen vähentää olennaisesti oikeudellista epävarmuutta ilman, että pakottava sääntely vaikuttaa käytännössä lunastusoikeuden ja lunastettavien osakkeiden arvoon. Yleensä ostaja hankkii osakehuoneiston omaa tai perheenjäsenensä asumista varten, minkä vuoksi on erityisen tärkeätä, että osakkeen saaja voi mahdollisemman helposti ennakoida mahdolliset lunastustilanteet ja niihin liittyvät määräajat.

Laista seuraa myös, että lunastuslauseke voi vain harvoin olla puutteellinen tai virheellinen tavalla, joka johtaa siihen, ettei yhtiössä ole lainkaan lunastusoikeutta, vaikka siitä on ollut tarkoitus määrätä yhtiöjärjestyksessä.

Vähäisempiä muutoksia on käsitelty kunkin pykälän perusteluissa.

Osakekirjaan ja muihin osakeoikeuksiin liittyvistä siirtymäsäännöksistä säädetään voimaanpanolain 8 §:ssä.

Yleiset säännökset

1 §. *Osakkeiden yhtäläisyys.* Pykälä sisältää osakkeenomistajien keskinäisiä suhteita koskevia perussäännöksiä. Pykälässä toistetaan jo 1 luvun 10 §:stä ilmi käyvä periaate, jonka mukaan kaikki osakkeet lähtökohtaisesti tuottavat yhtäläiset oikeudet yhtiössä. Asiallisesti vastaava säännös oli vanhan lain 9 §:ssä.

Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 3 luvun 1 §:stä siten, että asunto-osakeyhtiössä ei edelleenkään sallita erisuuruisen äänimäärän tuottavia osakkeita (ks. 6 luvun 13 §) Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muusta erilajisuudesta ja sen huomioon ottamisesta esimerkiksi yhtiökokouksen päätöksenteossa.

Osakeyhtiölaista poiketen ei säädetä esimerkkiluetteloa muista seikoista, joiden perusteella osakkeita pidetään erilajisina. Käytännössä osakkeiden tuottamilla oikeuksilla yhtiön varojenjaossa ei yleensä ole merkitystä asunto-osakeyhtiössä. Lisäksi jokainen asunto-osakeyhtiön osake (osakeryhmä) tuottaa jossain määrin erilaiset hallintaoikeudet kuin muut osakkeet, mihin liittyen ei kuitenkaan ole ilmennyt tarvetta määrittää osakkeita erilajisiksi suoraan lain perusteella. Osakkeiden erilajisuuden tarkempi määrittely asunto-osakeyhtiölaissa ei ole tarpeen senkään vuoksi, että laissa ei ole erilajisuuteen liit-

tyviä erityisiä päätösvaatimuksia (vrt. osakeyhtiölain säännökset osakelajikohtaisesta äänestyksestä).

2 §. *Osakeoikeuksien käyttäminen.* Pykälä sisältää yleiset säännökset osakkeen tuottamien oikeuksien eli osakeoikeuksien käyttämisestä. Pykälän *1 ja 2 momentin* säännökset vastaavat asiallisesti vanhan lain 22 §:n säännöksiä ja *3 momentti* 24 §:n 3 momenttia. Säännökset on niiden merkityksen korostamiseksi sijoitettu luvun alkuosaan.

Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti osakkeenomistajalla on 1 momentin mukaan oikeus osallistua yhtiökokoukseen, vaikka häntä ei ole merkitty osakeluetteloon, jos hän esittää osakkeiden omistusoikeudesta luotettavan selvityksen (esim. kauppakirja ja osakekirja tai pantinhaltijan todistus osakekirjan hallinnasta). Osallistumisoikeutta ei saa rajoittaa sillä perusteella, että osakkeen uusi omistaja ei ole esittänyt selvitystä varainsiirtoveron tai vastuullaan olevan osakkeen edellisen omistajan vastikevelan maksamisesta (HE 216/1990, s. 28 ja KKO 1999:23).

Pykälän 2 momentin mukaan uudella omistajalla on aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti oikeus saada huoneisto hallintaansa heti, kun yhtiölle on ilmoitettu yhtiövastikkeen perimistä varten uusi omistaja. Uuden omistajan oikeus huoneiston hallintaan ei siten edelleenkään riipu siitä, milloin hänen saantonsa merkitään osakeluetteloon. Toisaalta säännös antaa edelleen yhtiölle oikeuden evätä huoneiston käyttöönotto, kunnes yhtiölle on ilmoitettu osakkeiden uudesta omistajasta. Käytännössä uusi omistaja voi täyttää velvollisuutensa esimerkiksi ilmoittamalla omistuksen siirrosta isännöitsijälle tai hallituksen jäsenelle.

Pykälän 3 momentin perusteella osakkeen yhdessä omistavat voivat nimetä edustajakseen yhden heistä tai muun henkilön.

Pykälän *4 momentissa* on lisäksi selvyyden vuoksi nimenomainen säännös siitä, että osake ei yhtiölle itselleen kuuluessaan tuota oikeuksia yhtiössä. Säännöksiä, jotka ovat ilmauksia samasta yleisestä periaatteesta, on lain 6 luvun 9 §:ssä, 19 luvun 16 §:n 3 momentissa ja 20 luvun 16 §:n 3 momentissa.

Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 3 luvun 2 §:stä vain huoneiston hallintaan saamisen edellytysten osalta.

Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo

3 §. *Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo.* Osakkeita ja osakepääomaa koskevat säännökset rakentuvat osakkeiden nimellisarvottomuudelle. Tämä sallii nykyistä joustavamman sääntelyn heikentämättä kuitenkaan osakkeenomistajien tai yhtiön velkojien suojaa. Nimellisarvottomassa järjestelmässä osakkeilla ja osakepääomalla, joka on yhtiön taseessa velkojien hyväksi sidottua pääomaa, ei ole yhteyttä keskenään.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 3 luvun 5 §:ää.

Pykälän *1 momenttiin* on otettu kirjanpidollista vasta-arvoa koskeva säännös, joka havainnollistaa nimellisarvottoman järjestelmän eroja nimellisarvojärjestelmään verrattuna. Kirjanpidollisella vasta-arvolla tarkoitetaan osakkeesta yhtiötä perustettaessa ja uusia osakkeita annettaessa osakepääomaan merkittävää määrää, josta säädetään 12 luvun 3 §:ssä, 13 luvun 6 §:n 1 momentissa ja 14 luvun 7 §:n 1 momentissa. Toisin kuin vanhan lain ja uuden lain mukainen nimellisarvo, tämä määrä voi olla eri osakkeilla erisuuruinen. Kyseinen määrä voi olla nollakin, jos koko merkintähinta merkitään rakennusrahastoon tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tai osake annetaan maksutta. Kirjanpidollisen vasta-arvon suuruus ei ole millään tavoin osoitus osakkeen tuottamista oikeuksista, vaan kysymyksessä on ainoastaan laista seuraava tekninen käsite. Erisuuruinen vasta-arvo ei esimerkiksi tee oikeuksiltaan identtisistä osakkeista erilajisia.

Niiden yhtiöiden varalta, jotka haluavat säilyttää yhtiöjärjestyksessään määräyksen osakkeiden nimellisarvosta, asiasta säädetään käsillä olevan pykälän *2 momentissa*. Tällä tarkoitetaan nykyiseen tapaan nimellisarvon ilmaisemista rahamääräisenä yhtiöjärjestyksessä. Nimellisarvon on oltava sama kaikille osakkeille. Asiallisesti vastaavat säännökset olivat vanhan lain 4 §:ssä ja 8 §:n 1 momentin 5 kohdassa.

Pykälän *3 momentissa* säädetään nimellisarvon aineellisesta merkityksestä. Nimellisarvoa koskevan sääntelyn keskeisenä

sisältönä on alikurssikielto. Yhtiötä perustettaessa osakepääomaan on kunkin osakkeen osalta merkittävä vähintään nimellisarvon määrä, mikä samalla merkitsee, että osakkeen merkintähinta ei voi olla nimellisarvoa alhaisempi. Vastaavasti kun annetaan uusia osakkeita osakeannilla tai optio-oikeuksien nojalla, osakepääomaa on korotettava vähintään kunkin osakkeen nimellisarvon määrällä. Korotukseen voidaan käyttää osakkeiden merkintähintaa, jolloin merkintähinta ei voi alittaa nimellisarvoa. Jos osakeanti on maksuton, osakepääomaa on samalla korotettava osakkeiden yhteenlaskettua nimellisarvoa vastaavalla rahastokorotuksella, mikä vastaa vanhan lain tarkoittamaa rahastoantia. Myös voidaan menetellä siten, että merkintähinta ja siihen perustuva osakepääoman korotus kattaa vain osan nimellisarvosta ja loppuosa nimellisarvoa vastaavasta osakepääoman korotuksesta toteutetaan rahastokorotuksena, mikä vastaa vanhan lain sääntelemää niin sanottua sekaemissiota. Lakiin ei sisälly vanhan lain 3 §:n 1 momentin 3 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 2 a §:n 1 momentin ja 12 §:n 2 momentin kaltaisia säännöksiä, joiden mukaan hallitus ei voi tehdä viimeksi mainitun kaltaista päätöstä valtuutuksen nojalla ja yhtiökokouksen päätös on lisäksi eräissä tapauksissa on tehtävä erityisellä yhdeksän kymmenesosan määräenemmistöllä.

Momentissa säädetään vielä, että osakepääomaa ei voida koskaan myöskään alentaa niin, että se alittaa osakkeiden yhteenlasketun nimellisarvon. Näin varmistetaan, että osakepääoma nykyiseen tapaan on aina vähintään osakkeiden yhteenlasketun nimellisarvon suuruinen. Sen sijaan osakepääoma voi olla osakkeiden yhteenlaskettua nimellisarvoa korkeampi. Erotus vastaa vanhan lain mukaista ns. ylikurssia, joka vanhan lain mukaan oli merkittävä rakennusrahastoon.

Lakiin ei sisälly vanhan lain 4 §:n 1 momentin säännöstä, jonka mukaan kirjanpidolliseen vasta-arvoon säännönmukaisesti sovellettiin, mitä nimellisarvosta säädettiin. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole nimellisarvoa koskevaa määräystä, nimellisarvoa koskevat säännökset eivät tule miltään osin sovellettaviksi. Tämä koskee myös yhtiöitä, jotka jo vanhan lain aikana ovat luopuneet nimellisarvosta.

Osakkeen siirrettävyys

4 §. *Oikeus rajoittaa osakkeen siirtämistä.* Pykälän *1 momentissa* on säilytetty vanhan lain 10 §:stä ilmenevä periaate, jonka mukaan yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa vain laissa nimenomaisesti säännellyt vaihdannanrajoituslausekkeet. Vaihdannanrajoituslausekkeet merkitsevät poikkeusta lain 1 luvun 8 §:ssä ilmaistusta osakkeen vapaan siirrettävyyden periaatteesta. Vaihdannanrajoituslausekkeita koskevan niin sanotun tyyppipakkoperiaatteen säilyttämistä puoltavat ennen kaikkea selkeys ja pyrkimys tulkintavaikeuksien välttämiseen. Mainituista syistä säädetään, että jatkossakin sallittuja olisivat vain aikaisemmin voimassa olleessa asunto-osakeyhtiölaissa säännellyt lausekkeet eli lunastuslausekkeet sekä muualla laissa säädetyt luovutusrajoitukset.

Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 3 luvun 6 §:stä siten, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen ei edelleenkään voida ottaa suostumuslauseketta (ks. perustelut 1 luvun 8 §:n kohdalla).

Pykälän *2 momentissa* todetaan aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti, että samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei saa erikseen merkitä, luovuttaa tai muulla tavoin siirtää tai pantata, paitsi milloin huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon. Säännös on edelleen tarpeen yhden huoneiston hallintaan oikeuttavan osakeryhmän eheyden rikkomisesta aiheutuvien ongelmien estämiseksi.

5 §. *Lunastuslauseke*. Pykälän *1 momenttiin* on otettu lunastuslausekkeen vähimmäissisällöstä säännökset, jotka osittain vastaavat vanhan lain 11 §:n 1 momentin säännöksiä. Lunastuslausekkeen sisältöä koskevana vähimmäisvaatimuksena on momentin mukaan, että siitä käy ilmi lunastusoikeus ja lunastamiseen oikeutetut. Lunastusoikeus voi aikaisempaan tapaan olla osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä.

Momentti vastaa osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n 1 momenttia.

Lunastusoikeuden muuta sisältöä ja lunastusmenettelyä koskeva *2 momentti* poikkeaa sääntelytekniikaltaan vanhan lain 11 §:n 1 momentista, jossa edellytettiin lunastusoikeutta ja -menettelyä koskevien kattavien määräysten ottamista yhtiöjärjestykseen. Oikeuskäytännössä (KKO 1984 II 170 ja 1992:8) on katsottu, että jos lunastuslauseke ei sisällä kaikkia lain edellyttämiä määräyksiä tai jos lunastuslausekkeen määräykset ovat lain pakottavien säännösten vastaisia, yhtiössä ei ole lainkaan lunastusoikeutta. Tällaista seuraamusta voidaan pitää osakkeenomistajien kannalta varsin yllättävänä. Sen vuoksi lakiin on otettu lunastusoikeutta koskevat kattavat olettamasäännökset, jotka tulevat sovellettaviksi, jos yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin tai jos yhtiöjärjestyksen määräykset ovat vastoin lain pakottavia säännöksiä. Lisäksi laissa on pakottavat säännökset lunastusmenettelystä. Lisäksi lunastusmenettelyn määräaikoja lyhennetään niin, että riidattomassa lunastustilanteessa asian selvittämiseen kuluva enimmäisaika puolittuu ja yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä lyhyemmistä määräajoista Aiemman lain mukaiset varsin pitkät määräajat ovat voineet perustua osakeyhtiökäytäntöön ajalta, jolloin rahoituksen saatavuus, käytettävissä olevat maksutavat, tietoliikenneyhteydet ja muut lunastukseen vaikuttavat olosuhteet poikkesivat olennaisesti nykyisestä.

Momentin *1 kohdan* olettamasäännöksen mukaan lunastusoikeus koskee lähtökohtaisesti kaikkia saantoja, joissa vastaanottaja on muu kuin yhtiön osakkeenomistaja tai luovuttajan tai muun saantomiehen sukulainen, puoliso tai testamentinsaaja.

Aikaisemmin voimassa olleen lain 11 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä oli määrättävä, mitä saantotilanteita lunastusoikeus koskee. Uuden lain olettamasäännöksen tarkoitus on kiinnittää yhtiöjärjestystä laativien erityistä huomiota siihen, että lunastuslausekkeen ulottamista myös osakkeenomistajien välisiin saantoihin ja osakkeenomistajan ja tämän sukulaisten tai aviopuolison välisiin saantoihin on syytä harkita huolellisesti. Perhepiirissä poikkeusta sovelletaan avio- ja perintöoikeudellisten saantojen lisäksi myös kauppaan ja vaihtoon. Aviopuolisoa koskevaa säännöstä sovelletaan myös henkilöihin, jotka elävät rekisteröidystä parisuhteesta annetussa laissa (950/2001) tarkoitetussa parisuhteessa.

Jos halutaan, että lunastusoikeus ei koske tietynlaisia muita saantoja tai että lunastusoikeus koskee osakkeenomistajien välisiä tai osakkeenomistajan ja tämän perheenjäsenten tai sukulaisten välisiä saantoja, tästä on nimenomaisesti määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Lausekkeen soveltamisalaa voidaan rajoittaa myös sen suhteen, keiden välisestä saannosta on kysymys.

Tämä kohta poikkeaa osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n 1 momentin 1 kohdasta lähinnä perheenjäseniä koskevan poikkeuksen osalta. Osakeyhtiölaista poikkeava olettamasäännös on tarpeen, koska perustamisvaiheen jälkeen omistus yhtiössä yleensä vaihtuu uusille omistajille, jotka eivät ole osallistuneet yhtiöjärjestyksen laatimiseen. Asunto-osakeyhtiössä tarve osakkeiden vaihdannan rajoittamiseen on käytännön syistä harvinaisempaa kuin tavallisessa yksityisessä osakeyhtiössä. Edellä mainituista syistä osakkeiden uudet omistajat eivät usein kiinnitä riittävästi huomiota yhtiöjärjestyksessä määrättyyn osakkeiden vaihdannan rajoitukseen, minkä vuoksi osakeyhtiölaista poikkeava olettamasäännös on tarpeen.

Säännöksen valmistelun yhteydessä on harkittu olettamasäännökseen sisältyvän poikkeuksen laajentamista siten, että se koskisi myös osakkeenomistajan avopuolisoa. Olettamasäännöksen soveltamisesta myös avopuolison saantoon ei kuitenkaan säädetä, koska kaavamainen olettamasääntö on epäselvä. Avoliittoja ei ole yleisesti määritelty eikä avoliittoja rekisteröidä. Tämä voisi johtaa oikeudenmenetykseen osakkeen saajan tai lunastamiseen oikeutetun kohdalla.

Oikeusministeriössä valmistellaan lainsäädäntöä avopuolisoiden omaisuuden jaosta avoliiton päättyessä sekä perintökaaren 8 luvun avustusta ja hyvitystä koskevien säännösten uudistamista. Tässä yhteydessä ei harkittu avoliiton rekisteröintiä, vaan määritellään avoliiton käsite avoliiton päättymiseen liittyvien avopuolisoiden välisten varallisuussuhteiden järjestämistä varten. Samalla harkitaan avopuolisoiden yhteisen kodin hallinnan sääntelyä avoliiton päättyessä. Oikeusministeriössä valmisteltava avoliittojen sääntely voi lunastustilanteita silmällä pitäen vähentää avo-

liiton määrittelyyn liittyvää epäselvyyttä lähinnä niissä tapauksissa, joissa avoliiton olemassaolo on jo todettu suhteen päättymiseen liittyvällä tuomioistuimen päätöksellä.

Avopuolisoa koskevan erityisen olettamasäännöksen tarvetta vähentää se, että pykälän olettamasäännös koskee myös testamenttiin perustuvaa saantoa. Tarvittaessa yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä olettamasäännön soveltamisesta myös yhtiöjärjestyksessä määriteltyihin avoliittoihin.

Jos osake, joka siirtymisen perusteella voidaan lunastaa, siirtyy seuraavalle uudelle omistajalle ennen kuin lunastusaika on alkanut tai päättynyt tai ennen lunastusvaatimusta tai sen jälkeen, lunastukseen sovelletaan myös yleisiä oikeustoimia koskevia periaatteita (KKO 2008:64). Esimerkiksi lunastusuhan alaiselta ensimmäiseltä uudelta omistajalta ei voi siirtyä parempaa oikeutta kuin hänellä itsellään on.

Momentin *2 kohtaa* vastaava olettamasäännös oli aikaisemmin voimassa olleen lain 11 §:n 2 momentissa. Tämä kohta vastaa osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n 1 momentin 2 kohtaa. Pykälän 3 momentin mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti, että lunastusvaatimus voidaan rajoittaa koskemaan vain johonkin tai joihinkin osakeryhmiin kuuluvia osakkeita, jos omistusoikeuden siirto koskee useampaa osakeryhmää.

Momentin *3 kohdan* olettamasäännön mukaan lunastushinta on osakkeen käypä hinta. Vastikkeellisessa saannossa käypänä hintana pidetään oikeustoimen osapuolten sopimaa hintaa, jollei käyvän hinnan näytetä poikkeavan tästä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä lunastushinnasta tai sen laskemisessa käytettävistä perusteista toisin taikka täsmentää lain olettamasäännöstä.

Aikaisemmin voimassa olleen lain 11 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan lunastushinnan määräytymisen perusteesta oli aina määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Uuden lain olettamasäännön taustalla on yhtiöissä yleisesti noudatettu käytäntö. Ei voida olettaa, että lunastuslauseketta laadittaessa tarkoituksena on antaa muille osakkeenomistajille vastikkeetonta etua osakkeen käypää arvoa alemman lunastushinnan muodossa, jollei tämä mahdollisuus ilmene yhtiöjärjestyksestä.

Tämä kohta vastaa osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n 1 momentin 3 kohtaa.

Momentin *4 kohdan* pakottavan säännöksen mukaan hallituksen on ilmoitettava lunastukseen oikeutetulle osakkeen siirtymisestä. Yhtiön ilmoitusvelvollisuus alkaa, kun siitä kun osakkeen siirrosta on ilmoitettu yhtiölle ja kun esimerkiksi kaupan ehtojen mukaan omistusoikeus on siirtynyt. Ilmoitusvelvollisuuden kannalta ei ole merkitystä esimerkiksi sillä, että osakekirja on loppukauppahinnan maksun vakuutena myyjän tai pankin hallussa.

Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle (YmVM 10/2009 vp, s. 11). Yhtiön mahdollinen oma lunastusoikeus ei luonnollisesti edellytä kohdassa tarkoitettuja toimenpiteitä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä muusta ilmoittamistavasta. Sen sijaan ilmoittamisajan pidentäminen ei pykälän 3 momentin mukaan ole mahdollista (YmVM 10/2009 vp, s. 11). Jos hallitus laiminlyö ilmoittamisen oikeassa ajassa, hallituksen jäsenet voivat joutua vahingonkorvausvelvollisiksi 24 luvun säännösten mukaisesti. Sen sijaan laiminlyönti ei pidennä lunastukseen käytettävissä olevaa aikaa.

Aikaisemmin voimassa olleen lain 11 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä oli määrättävä, miten ja milloin hallituksen on annettava lunastukseen oikeutetuille tieto lunastustilanteesta. Käytännössä tiedoksi antamisen määräaika on ollut yleensä noin kuukausi, koska saman momentin 4 kohdan mukaan lunastusvaatimus oli esitettävä kahden kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus sai tietää saannosta. Uuden lain pakottava säännös määräajasta on säädetty menettelytapojen yhdenmukaistamiseksi ja selventämiseksi.

Tämä kohta poikkeaa osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n 1 momentin 4 kohdasta siten, että osakeyhtiölain olettamasäännöstä voidaan poiketa yhtiöjärjestyksessä. Pakottavan sääntelyn tarve on perusteltu tämän luvun yksityiskohtaisten perusteluiden alussa.

Momentin *5 kohdan* pakottavan säännöksen mukaan lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu halli-

tukselle. Koska 4 ja 5 kohdan mukainen aika alkaa samanaikaisesti, jää lunastusvaatimuksen esittäjälle yleensä noin kaksi viikkoa aikaa esittää vaatimus, kun hän on saanut tiedon 4 kohdan mukaisesti hallitukselta.

Jos yhtiö on lunastajana, vaatimus on esitettävä osakkeen saajalle...

Momentin *6 kohdan* olettamasäännöksen mukaan yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen ja hallitus ratkaisee muiden lunastukseen oikeutettujen keskinäisen etuoikeuden arvalla. Kohtaa vastaavat säännökset olivat vanhan lain 11 §:n 3 momentissa ja 12 §:n 2 momentissa.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä on aina määrättävä, miten lunastukseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus määräytyy. Osakeyhtiölaista poikkeava olettamasäännös säilytetään sen vuoksi, että olettamasäännös on käytännössä osoittautunut toimivaksi ja se yhdenmukaistaa lunastustilanteita asunto-osakeyhtiöissä.

Momentin *7 kohdan* pakottavan säännöksen mukaan lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, milloin lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta. Määräaika on puolet lyhyempi kuin vanhan lain 11 §:n 1 momentin 5 kohdan mukainen enimmäisaika. Määräaikaa on lyhennetty lunastusmenettelyn nopeuttamiseksi. Kysymyksessä olevissa kohdissa tarkoitettujen määräaikojen laiminlyönti johtaa lunastusoikeuden menettämiseen.

Tämä kohta poikkeaa osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n 2 momentin 6 kohdasta siten, että osakeyhtiölain olettamasäännöstä voidaan poiketa yhtiöjärjestyksessä. Pakottavan sääntelyn tarve on perusteltu tämän luvun yksityiskohtaisten perusteluiden alussa.

Pykälän *3 momentin* mukaan 2 momentin 1—3 ja 6 kohdan olettamasäännöistä voidaan poiketa yhtiöjärjestyksessä ja 4, 5 ja 7 kohdassa tarkoitettuja määräaikoja ei voida yhtiöjärjestyksessä pidentää. Sen sijaan yhtiöjärjestyksen määräyksellä on mahdollista lyhentää 2 momentin 4, 5 ja 7 kohdan määräaikoja. Säännös vastaa sisällöltään aikaisemmin voimassa ollutta lakia

Pykälän *4 momentti* sisältää aikaisemmin voimassa olleen lain 13 §:n 2 momenttia pääosin vastaavat säännökset osakkeeseen perustuvien oikeuksien käyttämisestä lunastuksesta johtuvan välitilan aikana. Johdonmukaisuussyistä säännös on kuitenkin laajennettu koskemaan kaikkia varojen jakamisen ja etuoikeudella toteutettavan osakeannin tilanteita. Momentin säännökset eivät niiden tarkoitus huomioon ottaen estä sitä, että esimerkiksi lunastusriidan aikana luovutuksensaaja ja lunastaja käyttävät osakkeeseen liittyviä hallinnoimisoikeuksia yhteisen edustajan kautta vastaavasti kuin luvun 2 §:n 3 momentissa yhteisomistajista säädetään, jos osapuolet kykenevät sellaisesta sopimaan.

Välitilan aikana lunastuksen kohteena olevalla osakkeiden saajalla on hallintaoikeus huoneistoon ja hän myös vastaa yhtiövastikkeen maksamisesta. Oikeus välitilan aikana kertyvään huoneiston vuokra- tai muuhun vastaavaan tuottoon määräytyy yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden mukaan. Lähtökohtana on, että huoneisto on palautettava siinä kunnossa kuin lunastuksen kohteena oleva on saanut sen hallintaansa.

Lunastushinnan ohella lunastaja saattaa olla yleisten oikeusperiaatteiden mukaisesti velvollinen korvaamaan lunastuksen kohteena olevalle sellaisia välitilan aikaisia menoja, jotka lisäävät lunastettavien osakkeiden arvoa (ks. HE 216/1990, s. 24). Tällaisia menoja voi aiheutua esimerkiksi osakkeen arvon säilyttämiseksi välttämättömästä osakkeenomistajalle kuuluvasta kunnossapitotyöstä tai muusta osakkeen arvoa lisäävästä lunastuksen kohteen toimenpiteestä. Sisustukselliset ja muut osakkeen kulloisenkin omistajan mieltymysten mukaiset korjaukset ja muutokset eivät yleensä lisää osakkeen arvoa eivätkä siten yleensä voi tulla korvattavaksi. Muiden kuin osakkeen arvon säilyttämiseksi välttämättömien korjauskustannusten korvaaminen voi tulla kyseeseen vain poikkeustapauksessa siitäkin syystä, että lunastuksen kohteen on pitänyt tietää lunastusmahdollisuudesta. Toisaalta lunastajalla on yleensä oikeus saada korvausta sellaisista lunastuksen kohteena olevan toimista, jotka alentavat osakkeiden arvoa (KKO 2008:64).

Momentti poikkeaa osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n 4 momentista vain huoneiston hallintaoikeutta ja vastikkeen maksuvelvollisuutta koskevien säännösten osalta.

Pykälän *5 momentissa* säädetään selvyyden vuoksi aikaisemmin voimassa olleen

lain 11 §:n 3 momentin säännöksiä vastaavalla tavalla lunastushinnan suorittamisesta ja osakkeiden luovuttamisesta lunastajalle. Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti lunastushinta on suoritettava yhtiön hallitukselle, joka suorittaa lunastushinnan lunastuksen kohteena olevalle, kun tämä luovuttaa osakekirjat. Tätä ennen lunastushintaa ei saa siirtää lunastuksen kohteena olevalle. Lunastushinnan suorittamista koskevia säännöksiä sovelletaan pakottavina säännöksinä myös kaikkiin vanhoihin lunastuslausekkeisiin.

Osakeyhtiölaissa ei ole vastaavia säännöksiä, joiden säilyttämistä asunto-osakeyhtiöissä pidetään tarpeellisena.

Pykälän *6 momenttiin* on otettu aikaisemmin voimassa olleen lain 12 §:n 1 momentin alkua pääosin vastaava säännös, jonka mukaan yhtiö voi käyttää lunastukseen vain jakokelpoisia varoja. Säännöksiä osakepääomalla tapahtuvasta lunastuksesta ei ole säädetty, koska tähän liitettävää velkojiensuojamenettelyä ei ehditä käymään läpi lunastusmenettelyn aikana.

Yhtiön päätöksenteko rinnastetaan nykyiseen tapaan päätöksentekoon tilanteessa, jossa osake lunastetaan yhtiölle yhtiöjärjestyksessä olevan lunastusehdon nojalla. Momentissa viitataan näin ollen siihen, mitä 18 luvun 4 §:ssä yhtiön päätöksenteosta säädetään.

Pykälän *7 momentissa* säädetään vanhan lain 13 §:n 3 momenttia vastaavasti lunastushinnan sovittelusta, vaikka nykyään yhtiöjärjestyksen määräyksiä voidaan vakiintuneen käsityksen mukaan sovitella varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n nojalla (KKO 1990:171 ja 1999:42). Viimeksi mainittu lainkohta soveltuu myös kysymyksessä olevaan tilanteeseen. Vastaava erityissäännöstä ei ole osakeyhtiölaissa. Erityissäännöksen säilyttäminen asunto-osakeyhtiölaissa on tarpeen selvyyden vuoksi, koska lain 6 luvun 36 §:ssä säädetään erikseen yhtiöjärjestyksen määräyksen sovittelusta.

Pykälässä ei säädetä aikaisemmin voimassa olleen lain 13 §:n 1 momenttia vastaavia säännöksiä lunastusriitojen käsittelystä välimiesmenettelyssä, koska riitojen ratkaisusta säädetään erikseen uuden lain 26 luvussa.

Pykälän *8 momentissa* muistutetaan selvyyden vuoksi siitä, että muussa laissa voidaan säätää toisin lunastusoikeudesta ja –velvollisuudesta, lunastushinnasta ja muista lunastuksen ehdoista sekä lunastuksen toteuttamisesta. Tällaisia säännöksiä on esimerkiksi aravalainsäädännössä ja muuta julkisilla varoilla tuettua asuntotuotantoa koskevassa lainsäädännössä. Uusi laki poikkeaa aiemmin voimassa olleesta laista muodollisesti siten, että uudessa laissa ei pyritä määrittämään niitä seikkoja, joiden osalta muussa laissa voidaan säätää asunto-osakeyhtiölaista poikkeavia tai sitä täydentäviä vaatimuksia. Muun lain säätämistä koskevat muodolliset rajoitukset seuraavat perustuslaista ja asiallisesti muuta lakia säädettäessä on tietenkin pyrittävä siihen, että lunastustilanteita koskevista asunto-osakeyhtiölain yleisistä säännöksistä sekä yhtiö- ja velvoiteoikeuden yleisistä periaatteista poiketaan vain, jos siihen on perusteltu syy.

Voimaanpanolain 6 §:n 2 momentin mukaan ennen uuden lain voimaantuloa siirtyneeseen osakkeeseen sovelletaan vanhan lain säännöksiä, jolloin sovellettavaksi tulee esimerkiksi yhtiöjärjestyksessä olevat menettelyä koskevat määräykset. Jos osake on siirtynyt uuden lain voimaantulon jälkeen, sovelletaan lunastukseen uuden lain säännöksiä.

Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

6 §. *Osakekirjan antaminen.* Pykälässä säädetään sisällöltään aikaisemmin voimassa olleen lain 15 §:n 1 ja 2 momenttia ja 90 §:ää sekä vanhan asunto-osakeyhtiöasetuksen (811/1991) 2 §:ää vastaavat säännökset osakekirjojen turvapainatuksesta ja antamisesta. Aikaisemmin asunto-osakeyhtiöasetuksessa säädetyt vaatimukset on siirretty lakiin perustuslain takia.

Pykälä poikkeaa osakeyhtiölaista erityisesti turvapainatusvaatimuksen osalta.

Säännöksen valmistelun yhteydessä on harkittu turvapainatusvaatimuksen rajoittamista siten, että se koskisi vain asuntokauppalaissa tarkoitetulla tavalla tarjottavia osakkeita. Vaatimuksen rajoittamista on harkittu sen vuoksi, että turvapainatus ei ole aina välttämätöntä varsinkaan pienissä yhtiöissä, joiden omistus vaihtuu hyvin pitkän ajan välein. Asunto-osakeyhtiöiden kannalta turvapainatuksen

hinta voi käytännössä muodostua kohtuuttoman korkeaksi, koska käytännössä turvapainatuksen tarjoajaksi on hyväksytty vain yksi yritys.

Valmistelun yhteydessä on harkittu myös turvapainatustason alentamista painolaitosten kilpailun lisäämiseksi. Vaatimustason alentamisella saavutettava hintojen lasku olisi todennäköisesti vähäinen, koska mahdollisia turvapainolaitoksia on vähän ja painatuksen jakautuminen usean painolaitoksen kesken edellyttäisi tehokkaan valvontajärjestelmän sen varalle, ettei useamman osakekirjan painaminen samasta osakeryhmästä ole mahdollista.

Turvapainatusvaatimusta ei rajoiteta edellä mainitusta syystä ja sen vuoksi, että asuntokaupan rahoittajien vakuudeksi hyväksymien osakekirjojen painatus jälkikäteen olisi hankalaa ja aikaa vievää. Asuntokauppakäytännön kannalta ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena myöskään sellaista vaihtoehtoa, että asunto-osakeyhtiön edustaja ottaisi kaupantekotilaisuudessa vastaan siirtoilmoituksen.

Käytännössä nykyisen turvapainatuksen ainoa toimiva vaihtoehto on sähköinen rekisteri. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden sähköiseen rekisteriin siirtymistä voidaan selvittää myöhemmin erikseen.

Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti saman huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista eli osakeryhmästä annetaan pykälän 2 momentin mukaan vain yksi osakekirja, koska on perusteltua, ettei saman osakeryhmän yksittäisiä osakkeita voida luovuttaa erikseen.

Turvapainatusvaatimuksesta yhtiölle aiheutuvaa rasitusta rajoittaa se, että kaikkein pienimmissä vanhoissa yhtiöissä vaatimuksen noudattaminen saattaa käytännössä tulla ajankohtaiseksi vasta vuosikymmenien kuluttua esimerkiksi perinnönjaon yhteydessä.

7 §. *Osakekirjan sisältö.* Pykälän *1 momentissa* on todettu vanhan lain 15 §:n 2 momentin ensimmäisen virkkeen mukaisesti, että osakekirja voidaan asettaa vain nimetylle henkilölle. Pykälän *2 ja 3 momentin* säännökset osakekirjan sisällöstä vastaavat asiallisesti vanhan lain 15 §:n 3 ja 4 momentin säännöksiä. Niiden sanamuotoa on kuitenkin ajanmukaistettu, ja ne on muutenkin pyritty kirjoittamaan aikaisempaa selkeämmiksi. Edellä käsitellystä 1 luvun 3 §:n osakehuoneiston määritelmästä seuraa, että osakekirjassa on mainittava huoneiston lisäksi muut tilat, joihin osake tuottaa hallintaoikeuden. Toisaalta osakekirjassa ei tarvitse mainita siitä, että osake tuottaa 3 §:n olettamasäännön perusteella hallintaoikeuden parvekkeeseen.

Aikaisemmin voimassa olleesta laista poiketen todetaan selvyyden vuoksi, että osakekirjaan on merkittävä myös sellaiset tiedot, jotka siihen on merkittävä muun lain perusteella. Myös muussa laissa voidaan säätää sellaisesta osakkeen luovutusta koskevasta rajoituksesta, joka on tuon lain perusteella merkittävä osakekirjaan. Tällaisia rajoituksia on esimerkiksi aravalainsäädännössä.

8 §. *Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät.* Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan osakkeen tuottaman hallintaoikeuden kohteen tai muun osakkeenomistajan oikeuteen vaikuttavan, yhtiöjärjestykseen perustuvan, seikan muuttumisesta ja osakkeen mitätöinnistä on viipymättä tehtävä merkintä osakekirjaan. Vastaavat säännökset ovat vanhan lain 16 §:ssä. Jos osakekirjassa hallintaoikeuden kohde on yksilöity 7 §:ssä vaadittua tarkemmin ja jos tällainen seikka muuttuu, on osakekirjan merkintöjä vastaavasti muutettava. Tällainen muutos voi olla esimerkiksi huoneen siirtäminen huoneistosta toiseen ilman, että osakeryhmiä muutetaan. Osakkeenomistajan on toimitettava osakekirja hallitukselle tai isännöitsijälle oikaisun tekemiseksi. Jos osakekirja on pantattu, oikaisu voidaan joutua tekemään pantinhaltijan luona.

Momentin muut kohdat koskevat tilanteita, jossa osakkeenomistajan hallinnoimisoikeuksia ja niin sanottuja varallisuuspitoisia oikeuksia käytetään luvun 2 §:n 1 momentin 2 virkkeessä säädetyllä tavalla esittämällä osakekirja. Momentin *2 kohdan* mukaan osakekirjaan on tehtävä merkintä myös varojen jakamisesta tai osakkeiden antamisesta, jos tämä tapahtuu osakekirjan esittämistä vastaan. Kohta ei koske sellaista varojen jakamista tai osakeantiin osallistumista, joka tapahtuu osinkolippua käyttämällä. Momentin *3 kohdan* mukaan osakekirjaan on vastaavasti tehtävä merkintä 10 §:n 2 momentissa tarkoitetun optio-todistuksen antamisesta.

Momentin säännökset poikkeavat sisällöltään osakeyhtiölain 3 luvun 11 §:n 1 momentista lähinnä hallintaoikeuden muu-

toksen osalta vaadittavan merkinnän suhteen.

Pykälän *2 momentissa* säädetään aikaisemmin voimassa olleen lain 16 §:n 2 momenttia vastaavasti osakekirjaan otettavasta maininnasta, kun osakekirja annetaan kuolettamisen yhteydessä toisen sijaan. Momentti vastaa osakeyhtiölain 3 luvun 11 §:n 2 momenttia.

9 §. *Osakekirjan vaihtaminen.* Pykälässä säädetään aikaisemmin voimassa olleen lain 17 §:ää vastaavasti osakekirjan vaihtamisesta. Osakeyhtiölaissa ei ole vastaavia nimenomaisia säännöksiä, joiden säilyttäminen asunto-osakeyhtiölaissa on tarpeen selvyyden vuoksi.

10 §. *Muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset.* Pykälän *1 momentissa* on aikaisemmin voimassa ollutta lain 18 §:ää asiallisesti vastaavat säännökset väliaikaistodistuksesta, jonka yhtiö voi antaa ennen osakekirjan antamista. Osakkeen maksamista koskevien merkintöjen osalta on pidetty riittävänä, että väliaikaistodistukseen pyynnöstä tehdään merkintä osakkeesta suoritetusta maksusta.

Momentti vastaa osakeyhtiölain 3 luvun 12 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentti* sisältää puolestaan optiotodistuksia koskevan sääntelyn, joka liittyy 14 luvussa säänneltäviin optio-oikeuksiin. Momentin mukaan yhtiö voi antaa arvopaperiluonteisen todistuksen optio-oikeudesta eli optiotodistuksen. Optiotodistuksen antaminen on yhtiön harkinnassa. Optiotodistuksen antamisesta ei tarvitse määrätä optio-oikeuksien ehdoissa. Momenttiin ei ole otettu säännöksiä optio-oikeuden merkinnästä muuten annettavasta todistuksesta. Lain 14 luvun 5 §:ssä säädetään siitä, että optio-oikeuksien merkinnän tulee tapahtua todisteellisesti.

Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei sallittu optio-oikeuksia eikä tuossa laissa tämän vuoksi ollut myöskään säännöksiä optiotodistuksista.

Momentti poikkeaa osakeyhtiölain 3 luvun 12 §:n 2 momentista siten, että asunto-osakeyhtiölaissa ei ole tarpeen säätää optio-oikeuteen rinnastettavasta oikeudesta annettavasta todistuksesta. Osakeyhtiölain esitöiden mukaan tällaisten muiden todistusten antaminen voi olla tarpeen esimerkiksi omien osakkeiden myyntioikeuksien järjestämistä varten. Asunto-osakeyhtiössä omien osakkeiden hankinta toteutetaan käytännön syistä aina suunnatusti, joten tällaisten todistusten käyttämiseen ei ole tarvetta.

Pykälän *3 momentissa* on nimenomainen säännös myös mahdollisuudesta käyttää osinkolippuja varoja jaettaessa. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, jota vastaava säännös on osakeyhtiölain 3 luvun 12 §:n 3 momentissa.

11 §. *Velkakirjalain säännösten soveltaminen osakekirjaan ja muihin todistuksiin.* Pykälä sisältää säännökset, jotka koskevat velkakirjalain juoksevaa velkakirjaa koskevien säännösten soveltamista edellä mainittujen osakeyhtiöoikeudellisten arvopapereiden vaihdannassa. Säännökset vastaavat suurelta osin vanhan lain 19 §:ää.

Pykälän säännökset velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n juoksevia velkakirjoja koskevien säännösten soveltamisesta vastaavat osakekirjan ja väliaikaistodistuksen osalta vanhan lain 19 §:n 1 momentin säännöksiä. Uuden lain mukaan optiotodistusten osalta tällaiset todistukset voivat olla muitakin kuin haltijapapereita. Jos todistus asetetaan nimetylle henkilölle, rinnastetaan se mainittuja säännöksiä sovellettaessa nimetylle henkilölle tai tämän määräämälle asetettuun velkakirjaan. Ellei todistusta aseteta nimetylle henkilölle, haltijavelkakirjaa koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi.

Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti osakkeiden luovutuksensaaja on oikeutettu pitämään luovuttajaa oikeutettuna määräämään osakkeista, jos luovuttajalla on osakekirja hallussaan ja hänet on omistajana merkitty osakeluetteloon. Pykälän säännösten mukaan henkilö voidaan olettaa oikeutetuksi määräämään osakkeista myös, jos hän voi oikeutensa tueksi vedota osakeluetteloon viimeksi merkitystä osakkeenomistajasta häneen itseensä ulottuvaan osakekirjaan merkittyyn luovutussarjaan.(HE 216/1990, s. 26).

Osakeluettelo

12 §. *Osakeluettelo*. Pykälässä on osakeluetteloa koskevia säännöksiä, jotka asiallisesti vastaavat vanhan lain 20 §:ää jäljempänä mainituin muutoksin.

Pykälän *1 momentissa* säädetään, että osakeluettelosta tulee käydä ilmi vanhan

lain 20 §:n 1 momentin mukaiset tiedot siten täydennettynä, että luonnollisesta henkilöstä on luetteloitava syntymäaika ja oikeushenkilömuotoisesta osakkeenomistajasta on luetteloitava myös rekisterinumero ja rekisteri. Momentti poikkeaa osakeyhtiölain 3 luvun 15 §:n 1 momentista huoneistojen ja osakkeenomistajien yksilöintitietojen osalta. Osakkeenomistajien yksilöintitietojen tallentaminen on asuntoosakeyhtiössä tarpeen tähän lakiin perustuvien osakkeenomistajan velvollisuuksien täytäntöönpanon kannalta.

Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti osakeluetteloon on merkittävä momentin 6 kohdan perusteella muussa laissa siihen merkittäväksi säädetyt tiedot. Esimerkiksi aravalainsäädännössä säädetään osakkeen luovutuksen ja huoneiston hallintaoikeuden rajoituksista.

Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti osakeluetteloon on vaadittaessa merkittävä momentin 5 kohdan perusteella myös muuhun lakiin perustuva huoneiston hallintaoikeuden rajoitus. Tällainen rajoitus voi olla esimerkiksi perintökaaressa (40/1965) säännelty niin sanottuun käyttöoikeustestamenttiin tai lesken asemaan perustuva oikeus hallita huoneistoa.

Pykälän *2 momentin* mukaan luettelo on pidettävä luotettavalla tavalla, joka voi olla esimerkiksi luotettava irtolehti- tai korttijärjestelmä tai luotettava automaattinen tietojenkäsittelyjärjestelmä.

Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä, joka on otettu uuteen lakiin selvyyden vuoksi. Momenttia vastaava säännös on osakeyhtiölain 3 luvun 15 §:n 3 momentissa.

13 §. *Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon.* Pykälän *1—3 momenttiin* on sijoitettu vanhan lain 21 §:ää vastaavat säännökset saannon merkitsemisestä osakeluetteloon.

Vaikka osakeluettelomerkintää ei olekaan tehtävä ennen kuin osakkeen luovutusta koskevan varainsiirtoveron maksamisesta on esitetty selvitys, koska yhtiö tällöin joutuu verosta vastuuseen varainsiirtoverolain 24 §:n mukaisesti, veron maksaminen ja sitä koskevan selvityksen esittäminen ei ole osakeoikeuksien käyttämisen edellytys. Tämän suhteen on 2 §:n 1 momentin mukaan riittävää, että osakkeen saaja on ilmoittanut saantonsa yhtiölle ja esittänyt siitä luotettavan selvityksen. Selvitysvelvollisuuden jakautumiseen yhtiön ja osakkeen uuden omistajan kesken vaikuttaa yleisten periaatteiden mukaisesti myös, kumman käytettävissä tarvittavat tiedot ovat.

Pykälä vastaa sisällöltään osakeyhtiölain 3 luvun 16 §:ää.

14 §. *Luettelo osakkeen aiemmista omistajista.* Pykälän mukaan yhtiön on säilytettävä luotettavalla tavalla osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot. Säilytysaika on 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.

Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ja osakeyhtiölaissa ei ole vastaavaa säännöstä. Vanhat omistustiedot voivat olla tarpeen osakkeen nykyisen ja entisten omistajien, yhtiön ja muiden osakkeenomistajien välisten vastuiden selvittämiseksi. Vanhojen tietojen säilytysaika on määritelty siten, että se kattaa riittävällä tavalla vastuutilanteet. Vanhat omistajatiedot voidaan säilyttää osakeluettelon yhteydessä tai erikseen.

15 §. *Luetteloiden julkisuus.* Pykälän *1 ja 2 momentin* säännökset osakeluettelon julkisuudesta vastaavat vanhan lain 20 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä ja osakeyhtiölain 3 luvun 17 §:n 1 ja 2 momenttia.

Pykälän *3 momentissa* säädetään oikeudesta tutustua vanhoihin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä. Tämä oikeus on yhtiön kulloistenkin osakkeenomistajien lisäksi entisellä osakkeenomistajalla ja muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Vanhat osakeluettelotiedot voivat olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun korvausvaatimuksen kohteena oleva entinen osakkeenomistaja pyrkii selvittämään oikean vastuussa olevan tahon.

Pykälän *4 momentissa* säädetään osakeluetteloon merkittävien luonnollisen henkilön henkilötietojen luovutuksen edellytyksistä. Nämä tiedot voidaan luovuttaa toiselle osakkeenomistajalle sekä esimerkiksi viranomaiselle tämän tehtäviin kuuluvassa asiassa ja entiselle osakkeenomistajalle tähän lakiin perustuvan saatavan perimistä tai vastuun jaon selvittämistä varten. Osakkeenomistajan suostumuksella tiedot voidaan luovuttaa rajoituksetta. Nykyisen osakkeenomistajan ei tarvitse erikseen osoittaa tarvitsevansa näitä tietoja, koska osakkeenomistajalla voi olla milloin tahansa tarve olla yhteydessä muihin osakkeen-

omistajiin yhtiön asioiden ja huoneistojen hoitoon liittyvissä asioissa. Luovuttamisella tarkoitetaan sekä osakeluettelotietojen näyttämistä että jäljennösten antamista. Jos osakeluetteloa pidetään paperimuodossa, henkilötietojen luovutusrajoitus voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että osakeluettelotietojen pyytäjälle annetaan sellainen valokopio osakeluettelosta, josta on peitetty syntymäaika- ja osoitetiedot.

Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavia säännöksiä, jotka on otettu uuteen lakiin osakkeenomistajan yksityisyyden suojan parantamiseksi.

Pykälän *5 momentin* mukaan osakkeen aiempaa omistajaa koskevat tiedot saadaan säilyttää 14 §:ssä säädetyn määräajan päättymisen jälkeenkin historiallista tai tieteellistä tutkimusta yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, joka on otettu uuteen lakiin selvyyden vuoksi.

Pykälän *6 momentissa* säädetään väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain 36 §:ssä säädetyn niin sanotun turvakiellon huomioon ottamisesta myös silloin, kun yhtiö luovuttaa osakeluetteloon merkittyjä tietoja. Viitattu säännös koskee vain viranomaisen oikeutta luovuttaa sen pitämään rekisteriin merkittyjä henkilötietoja, kuten tietoa luonnollisen henkilön asuinpaikasta ja osoitteesta. Turvakieltosääntelyn tavoitteiden toteuttamiseksi on käytännössä tarpeen, että vastaava rajoitus koskee myös asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon merkittyjä osakkeenomistajan henkilötietoja.

Turvakiellon saaja ei käytännössä voi käyttää äänioikeuttaan yhtiökokouksessa, jos hän ei suostu siihen, että hänet merkitään yhtiökokouksen ääniluetteloon (6 luvun 23 §). Turvakiellosta huolimatta osakkeenomistajaa koskevia asioita, kuten hänen huoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan, voidaan käsitellä samalla tavalla kuin muita osakkeenomistajia koskevia asioita.

Tietojen luovutuksen rajoitus ei käytännössä vaikuta olennaisesti muiden osakkeenomistajien asemaan, koska tässä laissa tarkoitettu osakkeenomistajien välinen tiedonkulku järjestetään viime kädessä yhtiön välityksellä (esimerkiksi kunnossapito- ja muutostöitä koskevat ilmoitukset ja rakennustöiden valvonta).

Säännöksen mukaan toisella osakkeenomistajalla ja muulla henkilöllä, kuten toisen osakkeenomistajan vuokralaisella, voi olla oikeus saada yhtiöltä turvakiellon tarkoittamat tiedot osakkeenomistajasta. Edellytyksenä on, että osakkeenomistaja tai muu osoittaa tietojen olevan tarpeen oman oikeutensa toteuttamisen kannalta. Tiedot voivat olla tarpeen lähinnä silloin, kun niitä tarvitaan kanteen nostamista varten (esimerkiksi vahingonkorvausvaatimus tai yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista koskeva kanne).

3 luku **Yhtiövastike**

Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste

1 §. *Maksuvelvollisuus*. Säännöksessä on todettu yleisesti osakkeenomistajan velvollisuus suorittaa yhtiön menojen kattamiseksi vastiketta. Pykälä vastaa sisällöltään vanhan lain 5 §:n 1 momenttia. Sanamuotoa selvennetään nimenomaisella maininnalla siitä, että yhtiövastiketta on suoritettava yhtiön menojen kattamiseksi. Muutoksen tarkoituksena on selventää yhtiövastikkeen merkitystä: vastike on osakkeenomistajan suoritettavaksi kuuluva osuus yhtiön menoista, ei korvausta huoneiston käyttöoikeudesta.

Esimerkiksi huoneiston vahingoittumisesta siten, ettei sitä pystytä korjausten aikana käyttämään normaaliin tapaan, ei automaattisesti seuraa osakkeenomistajan vapautuminen vastikkeen maksamisvelvollisuudesta. Laajojen vahinkokorjausten aikana yhtiön kustannukset ovat tavallista suuremmat, joten lähtökohtaisesti myös huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan kasvaa eikä alene.

2 §. *Yhtiövastikkeella katettavat menot.* Pykälässä säädetään menoista, joita yhtiövastikkeella voidaan kattaa. Pykälän sanamuoto poikkeaa vanhan lain 5 §:n 3 momentin sanamuodosta siten, että pykälästä käy aikaisempaa selvemmin ilmi se, että vastikkeella voidaan kattaa kaikki yhtiön menot, jotka yhtiö on lain, yhtiöjärjestyksen tai sopimuksen taikka muun perusteen mukaan velvollinen suorittamaan. Käytännössä näin on ollut aikaisemminkin, koska suurimmalla osalla asunto-osakeyhtiöllä ei ole ollut muita

tulolähteitä kuin yhtiövastike ja mahdolliset käyttökorvaukset.

Pykälän *1 momentti* vastaa pääosin vanhan lain 5 §:n 3 momenttia. Momentissa luetteloituja menoja koskevana yleisenä ja itsestään selvänä edellytyksenä on, että yhtiön velvoite on syntynyt normaalissa lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisessa järjestyksessä. Se, miten ja millaisia velvoitteita yhtiö voi itselleen ottaa tai yhtiölle voi muuten syntyä, määräytyy tämän lain muiden säännösten ja muiden oikeussääntöjen perusteella. Momentin *1 kohta* vastaa vanhan lain 5 §:n 3 momentin 1 kohtaa.

Momentin *2 kohdan* sanamuoto poikkeaa aikaisemmin voimassa olleen lain 5 §:n 3 momentin 2 kohdasta siten, että ylläpito- ja hoitomenojen sijasta säännöksessä käytetään ilmausta käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvat menot. Muutoksen tarkoituksena on sääntelyn selventäminen. Muutos ei muuta oikeustilaa.

Aikaisemmin voimassa olleen lain sanamuoto ”ylläpidosta ja hoidosta” on ongelmallinen, koska alan vakiintuneen käsitteistön mukaan kiinteistönhoito on osa kiinteistön ylläpitoa. Kunnossapito on puolestaan kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, joka sisältää paitsi juoksevat pienet korjaukset ja vuosikorjaukset, myös suuremmat korjaushankkeet, joissa kiinteistön laatutasoa ei kuitenkaan olennaisesti muuteta (peruskorjaukset).

Perusparannuksen, uudistuksen, lisärakentamisen ja lisäalueen hankkimisen osalta pykälän 1 momentin *3 kohta* poikkeaa vanhan lain 5 §:n 3 momentin 3 kohdasta siten, että säännöksen mukaan vastikkeella voidaan rahoittaa kaikki sellaiset uudistukset (ja niiden kunnossapito), joista on päätetty laillisella tavalla.

Säännöksen mukaan vastikkeella voidaan rahoittaa osakkeenomistajien suostumuksella myös tavanomaisen tason ylittävien uudistusten kulut. Aikaisemmin voimassa olleen lain perusteella tällaisten kulujen kattamisen laiminlyöntiin ei sovellettu yhtiön saatavia turvaavia säännöksiä yhtiövastikkeen laiminlyönnin seurauksista.

Lisäksi uudistusten toteuttamista, käyttöä ja kunnossapitoa varten voidaan periä erityistä hankekohtaista vastiketta. Uudistuksen kunnossapitoon tarvittavat varat kerättään normaalin vastikkeen tapaan hankkeeseen osallistuneilta tai siihen myöhemmin liittyneiltä osakkailta. Tämä selkiyttää uudistushankkeiden kunnossapitovastuuseen liittyviä kustannusongelmia ja helpottaa oletettavasti näin myös päätöksentekoa. Kunnossapitokulut on toki mahdollista periä parannuksen teettävältä osakkeenomistajaryhmältä sopimalla siitä erikseen, mutta kun kyseessä on yhtiövastike eikä mikään muu tietyltä osakkeenomistajaryhmältä perittävä ”käyttömaksu”, yhtiön ja sitä kautta myös muiden osakkaiden asema mahdollisten maksujen laiminlyöntien sattuessa on turvatumpi (mahdollisuus ottaa huoneisto yhtiön hallintaan ja osakkeen uuden omistajan vastuu entisen osakkeenomistajan maksulaiminlyönnistä).

Pykälän 1 momentin *4 kohdassa* mainittujen kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvien hyödykkeiden kulujen kattamisesta vastikkeella ei ollut nimenomaista säännöstä aikaisemmin voimassa olleessa laissa. Käytännössä yhtiö on huolehtinut yleensä huoneistojen lämmityksestä, käyttövedestä, jätehuollosta ja tietyistä perinteisistä tietoliikennepalveluista (TV- ja puhelinverkkoon liittyvät perusoperaattoripalvelut). Joissakin yhtiöissä myös huoneistoissa käytettävä sähkö ja internetoperaattoripalvelut on hankittu yhtiön toimesta vastikerahoitteisesti. Voimassa olevan lain säännös hyödykkeiden yhteishankinnan vastikerahoituksesta koskee sellaisia kiinteistön tai rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön liittyviä palveluita, joiden vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanomaista. Yhteishankinnan kautta palvelu voidaan monissa tapauksissa hankkia edullisemmin siten, että säästö vaikuttaa asumiskustannuksiin.

Uuden lain säännöstä pääosin vastaavasta säännöksestä keskusteltiin vuonna 2001 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain osittaisuudistuksen valmistelun yhteydessä. Tuolloin nimenomaista säännöstä vastikerahoitteisesta yhteishankinnasta ei ehdotettu mm. sen vuoksi, että sen esitettiin vaikuttavan haitallisesti ympäristöä säästävien sähköntuotantomuotojen kysyntään, ja toisaalta sen vuoksi, että tuolloin ehdotettua ilmausta ”asumispalvelu” pidettiin epäselvänä ja subjektiivisiin tulkintoihin johtavana. Uudessa laissa säännöksen sanamuotoa on täsmennetty siten, että puhutaan ”kiinteistön tai rakennuksen (asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaiseen) käyttöön liittyvän hyödykkeen ta-

vanomaisesta vastikerahoitteisesta yhteishankinnasta”. Uuden palvelun tai muun hyödykkeen vastikerahoitteista yhteishankintaa koskevasta päätöksestä säädetään 6 luvun 31 ja 33 §:ssä. Lähtökohtana on, että enemmistöpäätöksellä voidaan päättää vain sellaisen uuden palvelun hankkimisesta vastikerahoituksella, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen ja jonka vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista (esimerkiksi huoneistojen lämmitys, vesi ja jätehuolto ja tietyt ohjelma- ja tietoliikennepalvelut). Tässä laissa tarkoitetun vastikkeella rahoitettavan palvelun tai muun hyödykkeen tavanomaisuutta ja tämän lain säännösten suhdetta muun lain säännöksiin sähkön ja muiden asumiseen liittyvien hyödykkeiden hankinnasta käsitellään laajemmin 6 luvun 31 §:n kohdalla.

Momentin *5 kohta* poikkeaa sisällöltään vanhan lain 5 §:n 3 momentin 4 kohdasta siten, että se kattaa laissa nimenomaisesti säädettyjen kiinteistövero- ja vastaavien velvoitteiden lisäksi muun muassa sellaiset sopimusvelvoitteet ja yhtiön saatavien ja riita-asioiden oikeudenkäyntikulut, jotka voivat tulla yhtiön vastattavaksi esimerkiksi yhtiön edustamista ja oikeudenkäyntiä koskevan sääntelyn perusteella. Säännös ei käytännössä laajenna vastikkeenmaksuvelvollisuutta, koska nykyisinkin osakkaiden on käytännössä viime kädessä katettava kaikki ne yhtiön velvoitteet, jotka perustuvat esimerkiksi yhtiötä sitoviin sopimuksiin, sitoumuksiin ja tuomioistuimen päätöksiin.

Pykälän *2 momentissa* säädetään mahdollisuudesta määrätä yhtiöjärjestyksessä myös muiden maksujen perimisestä vastikkeena. Maksun tulee liittyä kiinteistön tai rakennuksen käyttöön tai huoneistoissa käytettävien laitteiden tai muiden hyödykkeiden yhteishankintaan. Säännöksen mukaan yhtiökokous voi päättää esimerkiksi talosaunan, pesutuvan tai autopaikan käytöstä suoritettavan maksun perimisestä yhtiövastikkeena. Osakkeenomistajan sitoutuminen sopimukseen, joka lainkohdan mukaan on vastikeluonteisuuden edellytyksenä, ilmenee saunavuoron, pesutupavuoron tai autopaikan varaamisena taikka vuoron tai paikan käytön jatkamisena yhtiöjärjestyksen muuttumisen jälkeen. Tästä seuraa, että maksun laiminlyöntiin sovelletaan yhtiövastikkeen laiminlyöntiä koskevia säännöksiä (hallintaanotto ja osakkeen uuden omistajan rajoitettu vastuu).

Vastaavasti voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että yhteishankintana toteutettavan huoneistokohtaisten liesien vaihtamisen kulut peritään yhtiövastikkeena niiltä osakkailta, jotka osallistuvat yhteishankintaan.

Vastikesäännösten soveltamista koskeva päätös voi koskea vain tulevia maksuja.

Tietyn maksun perimisestä vastikkeena tulee aina määrätä erikseen yhtiöjärjestyksessä. Pelkkään yhtiökokouksen päätökseen vastikkeenluontoisuus ei voi perustua. Maksun periminen vastikkeena yhtiökokouksen päätöksen perusteella saattaisi aiheuttaa käytännön ongelmia, koska se ei sido sellaisia tulevia osakkeenomistajia, jotka eivät ole olleet siitä tietoisia. Määräyksen ilmeneminen yhtiöjärjestyksestä varmistaa sen, että uusi osakkeenomistaja pystyy luotettavasti toteamaan, minkä maksujen osalta vastuu entisen osakkeenomistajan veloista häneen kohdistuu. Toisaalta mahdollisuus ottaa huoneisto yhtiön hallintaan maksujen laiminlyömisen vuoksi merkitsee olennaista puuttumista yhteen osakkeenomistajan keskeisimmistä oikeuksista, minkä vuoksi on perusteltua edellyttää, että mahdollisuuden ollessa laissa säädettyä laajempi (koskee vastikkeen lisäksi muita maksulajeja) siitä on määrätty riittävän täsmällisesti yhtiöjärjestyksessä. Viime kädessä tuomioistuin ratkaisee sen, sovelletaanko maksun laiminlyöntiin yhtiövastikkeen perimistä ja osakkeen uuden omistajan vastuuta koskevia tämän lain säännöksiä.

3 §. *Erilaiset yhtiövastikkeet.* Pykälässä säädetään erilaisten yhtiövastikeperusteiden käyttämisestä. *1 momentista* ilmenee, että yhtiössä voi olla samaan aikaan käytössä erilaisia yhtiövastikeperusteita eri menoeriä varten ja että joidenkin vastikeperusteiden mukainen maksuvelvollisuus koskee vain osaa osakkeenomistajista. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, joka kuitenkin vastaa aikaisempaa oikeustilaa (HE 216/1990, s. 16 ja 17). Nimenomainen säännös selventää sääntelyä.

Pykälän *2 momentin* olettamasäännöksen mukaan yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti määrätyllä pääomavastikkeella katetaan vain kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta sekä peruskorjauksesta

ja uudistuksesta aiheutuvat pitkävaikutteiset menot, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Olettamasäännöstä sovelletaan käytetystä nimikkeestä riippumatta sellaiseen erityiseen yhtiövastikeperusteeseen, jota sovelletaan yhtiön pitkävaikutteisten menojen kattamiseen. Yhtiöjärjestyskäytännössä pääomavastikkeesta käytetään myös muita nimityksiä (esimerkiksi rahoitusvastike).

Peruskorjauksesta aiheutuvalla pitkävaikutteisella menolla tarkoitetaan yleensä hyvän kirjanpitotavan mukaisesti aktivoitavia rakennuksen taloudellista pitoaikaa kasvattavia korjausmenoja, vaikka näihin menoihin ei voida katsoa liittyvän varsinaista aktivointipakkoa. Tällä perusteella aktivoitava korjausmeno voi olla myös vain osa korjaushankkeen kokonaismenoista. Uudistuksesta aiheutuvalla pitkävaikutteisella menolla tarkoitetaan vastaavasti hyvän kirjanpitotavan mukaan aktivoitavaa perusparannuksesta, lisärakentamisesta tai muusta uudistuksesta aiheutuvaa aktivoitavaa menoa. Aktivoitavia korjaus- ja uudistusmenoja käsitellään kirjanpitolautankunnan yleisohjeessa (1680/2002) asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä.

Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, joka selventää yhtiökäytäntöä.

Käytännössä ongelmia aiheutuu monessa yhtiössä siitä, että hoitovastike ja pääomavastike määräytyvät eri perusteiden mukaan, jolloin vastikerasitus kohdistuu osakkeeseen eri tavalla pelkästä menon rahoitustavasta riippuen. Aikaisemmin on ollut epäselvää, voidaanko velkaannutetun hoitotalouden tasapainottamiseksi otetun lainan hoitomenot kattaa pääomavastikkeella. Voimassa olevan lain olettamasäännöksen mukaan näin ei saa menetellä, jollei yhtiöjärjestyksessä erikseen toisin määrätä.

4 §. *Yhtiövastikkeen maksuperuste.* Pykälän *1 momentista* ilmenee, että yhtiövastikkeen maksuperusteesta on aina määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Lisäksi pykälässä on esimerkkiluettelo yleisimmin käytetyistä maksuperusteista.

Pykälä vastaa vanhan lain 5 §:n 2 momenttia. Käytännössä tavallisin yhtiövastikeperuste on huoneiston pinta-ala. Osakkeiden lukumäärää soveltuu vastikeperusteeksi esimerkiksi silloin, kun vastikeperusteesta on tarpeen ottaa huomioon myös sellaiset osakashallinnassa olevat tilat, jotka eivät sisälly yhtiöjärjestykseen merkittävään huoneistoalaan. Luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus säilytetään luettelossa, koska asukasmäärä on hyvin tavanomainen vesivastikkeen peruste ja vastikeperusteen muuttamista koskevaa helpotettua päätöksentekoa (2/3:n määräenemmistö) sovelletaan säännöksen mukaan edelleen myös henkilöluvun ja vastaavien riittävän luotettavien likiarvoisten maksuperusteiden käyttöönottoon.

Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään 3 §:n 2 momentissa tarkoitetusta erillisestä pääomavastikkeesta, on yleensä selvyyden vuoksi tarkoituksenmukaista, että kummankin vastikkeen osalta käytetään samaa maksuperustetta. Näin toimittaessa päätös siitä, kummalla vastikkeella tietty kulu katetaan, ei vaikuta maksuvelvollisuuden jakautumiseen osakkeenomistajien kesken.

Pykälän *2 momentin* mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärä, jos henkilömäärä on vastikkeen maksuperusteena. Asuinpaikkaa koskevan ilmoituskäytännön muuttumisen myötä asunto-osakeyhtiöillä on ollut vaikeuksia rakennuksessa kulloinkin asuvien lukumäärän selvittämiseen silloinkin, kun tieto on tarpeen vastikkeen perimiseksi. Momentin mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava esimerkiksi hallitsemassaan tai vuokralle antamassaan huoneistossa kulloinkin asuvien henkilöiden lukumäärä yhtiölle. Koska asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 17 §:n mukaan vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoa puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten asuntona, osakkeenomistaja ei voi aina tietää huoneistossa kulloinkin asuvien lukumäärää. Viime kädessä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä voi seurata, että osakkeenomistaja joutuu maksamaan yhtiölle jälkikäteen yhtiövastiketta todellisen asukasmäärän mukaisesti.

5 §. *Osakehuoneiston käytön estyminen.* Pykälässä säädetään osakkeenomistajan velvollisuudesta maksaa yhtiövastiketta silloin, kun hänen hallinnassaan olevaa huoneistoa ei voi käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Käytön estyminen voi perustua huoneiston teknisen tuhoutumisen lisäksi esimerkiksi homehtumiseen tai vastaavaan syy-

hyn. Käytön estyminen määritetään viime kädessä terveysviranomaisten käytännön perusteella. Säännöksen mukaan osakkeenomistajalla on tietyin edellytyksin oikeus saada alennusta yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden osalta. Vastikkeen alennuksen määrä perustuu yhtiöltä säästyviin kuluihin. Käytännössä alennuksen saaminen on poikkeuksellista. Alennus voi käytännössä koskea lähinnä asumiseen perustuvia käyttökuluja, kuten vesimaksuja. Säästöä arvioitaessa otetaan huomioon myös arvioinnista yhtiölle aiheutuvat hallinnolliset kulut, minkä vuoksi alennus ei usein tule kyseeseen lyhytaikaisen käytön estymisen tai pienten käyttökulusäästöjen osalta. Käytännössä alennus voi tulla kyseeseen silloin, kun vain osaa huoneistoista ei voi käyttää. Alennus ei voi tulla kyseeseen esimerkiksi kaikkia huoneistoja koskevan tavanomaisen kunnossapito- tai uudistustyön yhteydessä. Jos käytön estyminen perustuu esimerkiksi yhtiön vahingonkorvausvastuun aiheuttavaan seikkaan, osakkaalla on kuittausta koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti oikeus kuitata riidattomalla vahingonkorvaussaatavallaan yhtiön jäljelle jäävää vastikesaatavaa. Jos yhtiö on vahingonkorvausvastuussa esimerkiksi kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnin tai väärin suoritetun rakennustyön aiheuttamasta vahingosta, yhtiön korvausvelvollisuuteen sovelletaan 24 luvun säännöksiä. Vahingonkorvausvastuun aiheuttavana viivyttelynä ei pidetä esimerkiksi sitä, että yhtiö suunnittelee ja kilpailuttaa korjaustyön kyseisen kaltaisissa tilanteissa tavanomaisella tavalla.

Pykälä poikkeaa vanhan asunto-osakeyhtiölain 87 §:n 3 momentista siten, että vastikkeen alennus voi tulla kyseeseen myös silloin, kun huoneisto ei ole fyysisesti tuhoutunut. Toiseksi pykälässä säädetään aikaisemmin voimassa ollutta lakia selvemmin alennuksen määrästä (vanhan lain mukaan kohtuullinen osuus hoito- ja ylläpitomenoista ottaen huomioon asumismahdollisuuden puuttuminen).

Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen

6 §. *Maksuvelvollisuuden alkaminen.* Pykälässä säädetään yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisesta yhtiön perustamisvaiheessa, osakeannin yhteydessä ja osakkeen siirtyessä uudelle omistajalle. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa säädettiin nimenomaisesti vain osakkeen uuden omistajan maksuvelvollisuuden alkamisesta. Vastikkeenmaksuvelvollisuuden alkamisajankohdan kattavampaa määrittäminen on säädetty sääntelyn selventämiseksi.

Lain 12 luvun 2 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan vastikkeen maksun alkamisajankohdasta yhtiön perustamisvaiheessa on määrättävä perustamissopimuksessa. Vastaavasti vastikkeen maksun alkamisajankohdasta on määrättävä osakeantipäätöksessä 13 luvun 5 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaan. Jos perustamissopimuksesta tai korotuspäätöksestä ei muuta ilmene, maksuvelvollisuus alkaa *1 momentin* mukaan viimeistään silloin, kun osake on rekisteröity.

Pykälän *2 momentin* säännös osakkeen uuden omistajan maksuvelvollisuuden alkamisajankohdasta vastaa vanhan lain 6 §:n 1 momenttia.

7 §. *Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä.* Pykälän *1 momentin* mukaan osakkeen uusi omistaja vastaa sellaisesta yhtiövastike-erästä, jonka maksun osakkeen entinen omistaja on laiminlyönyt. Aikaisemmin voimassa olleen lain 6 §:n 2 momentista poiketen uusi omistaja vastaa yhtiövastikkeen lisäksi myös yhtiöjärjestyksessä yhtiövastikkeeseen rinnastetun 2 §:n 2 momentissa tarkoitetun maksun laiminlyönnistä.

Muutoksella turvataan yhtiön saatavia.. On mahdollista, että muiden maksujen osuus osakkeenomistajan maksuvelvollisuudesta kasvaa suhteessa yhtiövastikkeeseen siten, että muiden maksujen perimättä jääminen voi vaikuttaa merkittävästi yhtiön talouteen. Muutos ei käytännössä lisää uuden omistajan maksuvelvollisuutta, koska hän voi ottaa tällaiset laiminlyönnit huomioon hinnassa, jonka hän on valmis maksamaan osakkeista.

Pykälän *2 momentti* poikkeaa vanhan lain 6 §:n 2 momentista siten, että uuden omistajan vastuun enimmäismäärää lisätään kolmen kuukauden vastiketta vastaavasta määrästä kuuden kuukauden vastiketta vastaavaan määrään. Vastuun enimmäismäärä vastaa yhtiövastikkeen yhteenlaskettua määrää siltä kuukaudelta, jonka

aikana omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta.

Vastuun enimmäismäärän lisäämisestä säädetään yhtiön vastikesaatavien turvaamisen helpottamiseksi. Säännöksestä seuraa, että yhtiön johto voi odottaa laiminlyönnin korjaamista noin 4—5 kuukautta aikaisemman yhden kuukauden sijasta ilman, että sen saatavan maksu vaarantuu sen vuoksi, että osakkeet on luovutettu uudelle omistajalle. Muutos ei käytännössä lisää uuden omistajan maksuvelvollisuutta, koska hän voi ottaa tällaiset laiminlyönnit huomioon hinnassa, jonka hän on valmis maksamaan osakkeista.

Vastuun enimmäismäärän laskusääntöä selvennetään, koska käytännössä on pidetty epäselvänä sitä, vastaako uusi omistaja kolmea kuukautta aiemmin laiminlyödystä vastikkeesta, jos kolmen saantoa välittömästi edeltävän kuukauden vastikkeet on maksettu.

Pykälän *3 momentin* mukaan uusi omistaja ei ole vastuussa sellaisesta ennen isännöitsijäntodistuksen päiväystä erääntyneestä velvoitteesta, jota ei ole mainittu todistuksessa. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, jolla voimassa olevassa laissa turvataan osakkeen ostajan asemaa.

8 §. *Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen.* Pykälän *1 ja 2 momentin* viittaussäännösten tarkoitus on muistuttaa siitä, että yhtiövastikkeen perusteita voidaan tietyin edellytyksin muuttaa ja perusteesta voidaan yksittäistapauksessa tietyin edellytyksin poiketa siten kuin 5 §:ssä ja 6 luvun 32 ja 33 §:ssä säädetään (YmVM 10/2009 vp, s. 11).

II OSA **Kunnossapito ja muutostyöt**

4 luku **Kunnossapito**

Luvun 1—3 §:ssä säädetään kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkeenomistajan ja yhtiön välillä. Luvun 4 ja 5 §:ssä säädetään osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotyö yhtiön laiminlyötyä kunnossapitovelvoitteensa ja vastaavasti yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulle kuuluva kunnossapitotyö tämän laiminlyötyä kunnossapitovelvoitteensa. Luvun 6—9 §:ssä säädetään yhtiön ja osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa aikomastaan kunnossapitotyöstä, osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa sellaisesta havaitsemastaan viasta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle, sekä yhtiön oikeudesta valvoa osakkeenomistajan toteuttamaa kunnossapitotyötä.

Yleiset säännökset

1 §. *Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus.* Pykälässä säädetään kunnossapitovastuun jakautumista koskevista yleisistä periaatteista ja yhtiön oikeudesta kunnossapitoon lähtökohtaisesti osakkeenomistajan vastuulla olevien seikkojen suhteen. Kunnossapitoa on yhtiön kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, joka sisältää paitsi juoksevat pienet korjaukset ja vuosikorjaukset, myös suuremmat korjaushankkeet, joissa kiinteistön laatutasoa ei kuitenkaan olennaisesti muuteta (peruskorjaukset). Kunnossapitona voi tulla kysymykseen myös tuhoutuneen rakennuksen rakentaminen uudelleen.

Jos korkeampi laatutaso toteutetaan pakottavien viranomaismääräysten noudattamiseksi tai uudisrakentamista koskevien viranomaisnormien noudattamiseksi, kysymyksessä on tällöinkin kunnossapito. Kunnossapitoa voi olla myös sellainen osakehuoneistoihin liittyvä muutos, joka on yhtiön tulevat käyttö- ja kunnossapitokulut huomioon ottaen kaikkien osakehuoneistojen kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen, kuten parvekelasituksen rakentaminen tietyissä tapauksissa (KKO 2005:83).

Kunnossapidon ja uudistuksen välinen rajanveto vaikuttaa kustannusten jakautumiseen yhtiön ja osakkeenomistajien välillä. Yhtiölle ei synny kunnossapitovastuuta uudistuksista, joita osakkeenomistaja on teettänyt yhtiön luvalla osakkeenomistajahallinnassa olevien tilojen ulkopuolelle. Osakkeenomistajan vastuulla olevana uudistuksena pidetään myös perustamisvaiheessa toteutettuja osakkeenomistajan lisätöitä, kuten takka ja siihen liittyvät hormistot. Kyseistä osakehuoneistoa kulloinkin hallitseva osakkeenomistaja vastaa tällaisten lisäysten kunnossapidosta samalla tavalla kuin osakkeenomistajan perus-

tamisvaiheen jälkeen tekemistä uudistuksista.

Kunnossapidon ja muutostyön välisen rajanvedon määrittäminen saattaa käytännössä olla joskus vaikeaa. Kunnossapitotyön toteuttaminen korjaamalla rakennuksen osa täysin entisenlaiseksi saattaa olla esimerkiksi viranomaismääräysten muuttumisen johdosta kiellettyä. Ellei rakennuksen osaa ole sallittua korjata ennalleen, yhtiöllä on oikeus päättää kunnossapitotoimesta uudisrakentamista säätelevien viranomaisnormien mukaisesti. Korjaamista velvoittavien viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla on pidettävä kunnossapitona, vaikka rakennuksen osan ominaisuudet entiseen verrattuna muuttuisivat. Yhtiöllä ja osakkeenomistajalla on oikeus suorittaa kunnossapito myös uudisrakentamista koskevien määräysten mukaisesti, vaikka korjausrakentamiseen sovellettavien vaatimusten vähimmäistaso on alempi. Usein uudisrakentamista koskevien vaatimusten noudattaminen on tarkoituksenmukaista esimerkiksi energian säästöön tai asumisterveyteen liittyvistä syistä.

Yhtiöllä ja osakkeenomistajalla ei ole kuitenkaan velvollisuutta noudattaa kunnossapidossa uudisrakentamista koskevia määräyksiä, jos korjausrakentamista koskevat määräykset ovat uudisrakentamismääräyksiä alhaisempia. Yhtiö ei voi siten vaatia osakkeenomistajaa eikä osakkeenomistaja vaatia yhtiötä toteuttamaan omaa kunnossapitoaan uudisrakentamista koskevien viranomaismääräysten mukaisesti. Osakkeenomistaja ja yhtiö voivat siis halutessaan tehdä työn korjaustyötä koskevien alempien määräysten mukaisesti. Sekä yhtiön että osakkeenomistajan on kuitenkin aina tehtävä kunnossapitotyönsä hyvää rakennustapaa noudattamalla.

Myös tuhoutuneen rakennuksen tai huoneiston uudelleen rakentaminen on katsottava kunnossapidoksi, ja sitä koskevat lähtökohtaisesti samat säännökset kuin kunnossapitoa muutoinkin. Rakennuksen tai huoneiston tuhoutuessa yhtiön kunnossapitovelvollisuuteen kuuluu velvollisuus saattaa myös huoneiston sisäosat ennalleen yhtiössä vallitsevaan perustasoon. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ollutta määräystä yhtiön rakennuksen tai huoneiston tuhoutumisesta ei enää ole, koska yhtiöllä on kunnossapitovastuunsa perusteella velvollisuus rakentaa ja saattaa tuhoutuneet tilat ennalleen perustasoon. Vaihtoehtoisesti yhtiö voidaan rakennuksen tai huoneiston tuhoutuessa asettaa selvitystilaan 6 luvun 37 §:ssä säädetyllä tavalla.

Pykälän *1 momentin* säännökset siitä, että kunnossapitovastuun jakoon yhtiön ja osakkeenomistajien kesken sovelletaan 2 ja 3 §:n olettamasääntöjä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, vastaavat vanhan lain 78 §:n 1 momentin säännöksiä. Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä vapaasti kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken.

Aikaisemmin voimassa olleen oikeuden mukaan kunnossapitovastuun jaon muuttamiseen on sovellettu yleisiä yhtiöjärjestyksen muuttamista ja tällaisen päätöksen moittimista koskevia säännöksiä (kahdenkolmasosan määräenemmistö ja yhdenvertaisuusperiaate). Koska laissa ei ole erityisiä säännöksiä kunnossapitovastuuta koskevien määräysten ottamisesta yhtiöjärjestykseen, sovelletaan yleisiä säännöksiä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Jos muutos riidattomasti vähentää joidenkin osakkeenomistajien ja lisää toisten osakkeenomistajien maksuvelvollisuutta käytännössä vastaavalla tavalla kuin sellainen vastiketta tai muuta maksua koskeva yhtiöjärjestyksen muutos, johon vaaditaan tiettyjen osakkeenomistajien suostumus, on noudatettava 6 luvun 35 §:ssä tarkoitettua päätöksentekomenettelyä.

Käytännössä kunnossapitovastuun muuttaminen vanhojen huoneistojen osalta vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajien maksuvelvollisuuteen erityisesti silloin, kun huoneistot ovat erikokoisia (osakkeenomistajien erisuuruinen vastikkeen maksuvelvollisuus) tai huoneistoissa oleva vastuunjaon kohteeksi tuleva varustus on erilainen. Koska yhtiöllä voi olla hyväksyttävä tarve muuttaa kunnossapitovastuuta yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ongelmattomalla tavalla, ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista tiukentaa muutosta koskevaan päätökseen sovellettavia muodollisia päätösvaatimuksia verrattuna aikaisemmin voimassa olleeseen lakiin.

Toisaalta kunnossapitovastuun muuttaminen jo olemassa olevassa yhtiössä voi edelleenkin tulla kyseeseen vain silloin, kun se voidaan toteuttaa yhdenvertaisuutta loukkaamatta. Yhtiö ei esimerkiksi voi siirtää tietyn rakennuksen osan kunnossa-

pitovastuuta osakkeenomistajille silloin, kun korjaustarve on jo syntynyt tai riittävällä varmuudella ennakoitavissa. Kunnossapitovastuuta voidaan yhdenvertaisuutta loukkaamatta jälkikäteenkin yleensä muuttaa yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaadittavalla 2/3:n määräenemmistöpäätökselle muun muassa

- osakkeenomistajan muutostyön yhteydessä, jos muutostyö esimerkiksi lisää yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien rakennuksen osien kunnossapidon tarvetta tai vaikeuttaa niiden kunnossapitoa;
- yhtiön peruskorjauksen tai -parannuksen yhteydessä, esimerkiksi yhtiön kunnostaessa kerralla kaikki märkätilat taikka uusiessa kaikkien huoneistojen lämminvesivaraajat, minkä jälkeen niiden kunnossapitovastuu siirtyy osakkeenomistajille. Kunnossapitovastuun siirtäminen osakkaalle ei kuitenkaan tällöinkään kaikissa tapauksissa ole perusteltua. Se, kuinka vastuunjako on tarkoituksenmukaista määrittää, vaihtelee yhtiöittäin;
- vastaavissa uusissa yhtiöissä noudatetun tavanomaisen yhtiöjärjestyskäytännön mukaiseksi, kun yhtiön olemassaolon aikana ilmenee, että samankaltaisten huoneistojen käyttötapa, se miten kukin osakkeenomistaja käyttää huoneistoaan, vaikuttaa olennaisesti kunnossapidosta yhtiölle aiheutuviin kuluihin. Se, loukkaako yhtiöjärjestysmuutos osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, jää ratkaistavaksi tapauskohtaisesti.

Määrättäessä kunnossapitovastuun jakautumisesta laista poikkeavalla tavalla tulee yhtiöjärjestystä laadittaessa ottaa huomioon, ettei pelkkä viittaus tiettyyn vastuunjakosuositukseen tai -malliin ole riittävä, vaan kunnossapitovastuun jakautumisen täytyy käydä ilmi nimenomaisesti yhtiöjärjestyksestä. Osakkeenomistajan tai muun tahon tulee pystyä selvittämään vaikeuksitta, kuinka kunnossapitovastuu kulloinkin jakautuu. Mikäli kunnossapitovastuu määritellään tarkemmin erillisessä liitteessä (esimerkiksi taulukko kunnossapitovastuun jakautumisesta tai kartta yhtiön piha-alueista, joiden kunnossapitovastuu jaetaan yhtiön ja osakkeenomistajien kesken), tällainen liite on osa yhtiöjärjestystä.

Kunnossapitovastuun jakautumista ei voida jättää yhtiön ulkopuolisen tahon päätettäväksi. Siten sallittuna ei voida pitää esimerkiksi pelkkää viittausta tiettyyn kunnossapitovastuun jakoa koskevaan yhtiön ulkopuolisen tahon julkaisemaan ja ylläpitämään suositukseen tai malliin, joka voi ajan myötä muuttua tuon ulkopuolisen tahon päättämällä tavalla. Julkisesti saatavana olevat vastuunjakotaulukot perustuvat yhtiöiden ja kiinteistöjen yleisiin piirteisiin, jotka voivat ajan kulumisen myötä muuttua. Yksittäiset kiinteistöt ja yhtiöt ovat kuitenkin aina ”erityistapauksia”, joten on tarkoituksenmukaista, että yhtiössä aina erikseen päätetään siitä, onko syytä muuttaa vastuunjakoa standardin muutosta vastaavalla tavalla.

Edellä selostettu ei tarkoita, ettei tiettynä ajankohtana vallitsevan käytännön mukaista vastuunjakotaulukkoa voitaisi ottaa osaksi yhtiöjärjestystä. Mikäli näin halutaan tehdä, kunnossapitovastuuta koskevan määräyksen tulee kuitenkin olla nähtävissä yhtiöjärjestyksestä suoraan. Se, että vastuunjakotaulukon ylläpidosta vastaava ulkopuolinen taho katsoo käytännön muuttuneen ja sen vuoksi muuttaa taulukkoaan, ei siten edelleenkään muuta vastuunjakoa yksittäisen yhtiön ja sen osakkeenomistajien kesken. Yhtiöjärjestystä laadittaessa tarkoitettua vastuunjakotaulukkoa sovelletaan siten yhtiössä siihen asti, kunnes yhtiöjärjestystä tältä osin nimenomaisesti muutetaan.

Mikäli yhtiöjärjestysmääräyksellä halutaan poiketa lain mukaisesta vastuunjaosta, poikkeaminen on syytä määritellä riittävän selkeästi. Jos yhtiöjärjestyksessä olevan määräyksen perusteella jää epäselväksi, millä tavoin lain nojalla määräytyvästä kunnossapitovastuusta on haluttu poiketa, saattaa vanhan lain mukaisilla määräyksillä olla merkitystä kunnossapitovastuuta koskevan kysymyksen ratkaisemisessa. Tällöin epäselvää yhtiöjärjestyksen määräystä tulkitaan usein siten, että määräys poikkeaa mahdollisimman vähän laissa olevasta pääsäännöstä. Aikaisemmin voimassa olleen lain 78 §:n 4 momenttia vastaavasti säädetään, että kunnossapitovastuu on yhtiöllä siltä osin kuin osakkeenomistaja ei vastaa kunnossapidosta lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella. Tällä tarkoitetaan muita kuin osakkeenomistajahallinnassa olevia tiloja, esimerkiksi porraskäytäviä, varastotiloja, yhteisiä sauna- ja pesutiloja, samoin kuin huoneistojen rakenteita, vesi-, viemäri, lämmitys- sähkö- ja vastaavia

perusjärjestelmiä sekä rakennuksen perustuksia ja ulkopintoja, kuten ulkovaippaa, vesikattoa, ja ulkoikkunoita. Yhtiön kunnossapitovastuu koskee myös wc-laitetta kokonaisuudessaan.

Kunnossapidosta vastuussa oleva osapuoli vastaa lähtökohtaisesti myös vian selvityskuluista. Milloin esimerkiksi osakkeenomistajalla on objektiivisesti arvioiden syytä olettaa, että huoneistossa on yhtiön korjattavaksi kuuluva vika, yhtiöllä on velvollisuus selvittää vian olemassaolo.

Monesti osakkeenomistajalla ja yhtiöllä voi kuitenkin olla erilainen näkemys siitä, onko korjaustarvetta edes olemassa. Kun selvitystyöstä aiheutuvat kustannukset voivat olla huomattavat, vian korjaaminen saattaa viivästyä sen vuoksi, ettei selvityksen tekemisestä päästä yksimielisyyteen. Vian olemassaolon selvittämisestä aiheutuvien kulujen osalta on käytännössä osoittautunut toimivaksi osapuolten sopiminen siitä, että kustannukset maksaa väärässä ollut taho. Osakkeenomistajalla tulee olla kuitenkin oikeus vaatia vian selvittämistä, vaikka täyttä varmuutta siitä ei olisikaan. Muunlaista kantaa ei voida osakkeenomistajan kannalta pitää kohtuullisena. Yhtiö voi vaatia selvityskustannuksista sopimista, jos osakkeenomistaja ei voi esittää epäilynsä tueksi konkreettisia seikkoja, vaan perustaa epäilynsä ainoastaan arveluihin. Jos osakkeenomistajalla on ollut objektiivisesti arvioiden perusteltu syy epäillä huoneistossa olevan yhtiön korjausvastuulle kuuluva vika, yhtiö vastaa selvityskuluista, vaikka vikaa ei lopulta olisikaan.

Pykälän *2 momentin* mallina on vanhan lain 78 §:n 3 momentti. Säännöksen mukaan yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajalle kuuluvien kunnossapitotöiden suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos se saattaa tapahtua osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamatta. Osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta seuraa, että tällaiset korjaukset eivät saa kohdistua vain osaan huoneistoista ja että yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudessa otetaan huomioon sellaiset osakkeenomistajien itse suorittamat vastaavat korjaukset, jotka säästävät yhtiön korjauskuluja (6 luvun 32 §:n 1 momentti ja HE 216/1990, s. 58 ja 59).

Momentin säännöksiä sovelletaan sellaiseen lähtökohtaisesti osakkeenomistajan vastuulla olevaan kunnossapitoon, jota yhtiö ei ole velvollinen tekemään 2 §:n 2 momentissa säädettävän ennallistamisvelvollisuuden perusteella. Tämän momentin mukaan yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvasta muusta kuin ennallistavasta osakkeenomistajan vastuulla olevasta kunnossapidosta vain, jos toimenpide on perusteltua tehdä yhtiön kunnossapitovastuun tai muutostyön piiriin kuuluvan toimenpiteen yhteydessä tai toimenpide on muuten yhtiön kaikkien osakkeenomistajien kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen, esimerkiksi kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi.. Kun osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluva korjaustyö tehdään samalla kertaa koko rakennuksessa, ei ongelmia yhdenvertaisuuden kannalta yleensä synny. Esimerkiksi putkiremontin yhteydessä yhtiö voi yleensä toteuttaa märkätilojen vesikalusteiden ja pinnoitteiden tason parannuksen edullisemmin ja tarkoituksenmukaisemmin kuin yksittäinen osakkeenomistaja.

Yksittäisen osakkeenomistajan aiemmin tekemästä työstä yhtiölle koituvan säästön ja käyttötarkoitukseltaan erilaisten osakehuoneistojen huomioon ottamisesta silloin, kun määrätään osakkeenomistajien puolesta tehtävän kunnossapidon kustannuksia varten perittävästä vastikkeesta, säädetään 6 luvun 32 §:ssä.

Vaikka yhtiökokous päättäisi tehdä osakkeenomistajan vastuulle kuuluvan korjaustyön, yhtiöllä ei lukuun ottamatta tässä tarkoitettuja korjaustöitä ole ehdotonta oikeutta tehdä kunnossapitotyötä huoneistossa, vaan osakkeenomistaja voi niin halutessaan kieltää sen. Osakkeenomistaja käyttää tällöin oikeuttaan päättää huoneistonsa sisäosien tasosta. Edellytyksenä on kuitenkin, ettei kunnossapitotyön kieltämisestä aiheudu yhtiölle ylimääräisiä kustannuksia, vahinkoa eikä haittaa. Käytännössä yhtiön on myös yleensä varmistuttava siitä, että esimerkiksi yhtiön vastuulla olevan eristeen korjaamisen yhteydessä eriste pinnoitetaan siten, ettei eriste vaurioidu tilan käytön vuoksi.

Yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ongelmallisina on pidetty yksittäistapauksia, joissa enemmistöpäätöksellä ja vastikerahoituksella toteutetaan osakkeenomistajien kunnossapitovastuun piiriin kuuluvia toimia muuten kuin yhtiön peruskorjauksen tai uudistuksen yhteydessä. Varsinkin pin-

noitteiden tai kalusteiden uusiminen muutoin kuin edellä mainittujen yhtiön vastuulla olevien rakennustöiden yhteydessä voivat vaikuttaa niin eri tavoin kullekin osakehuoneistolle tulevaan etuun ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuteen, ettei niiden teettämistä yhtiön kustannuksella ole syytä erikseen sallia. Säännös poikkeaakin vanhan lain 78 §:n 3 momentista siten, että yhtiön kunnossapito-oikeus osakkeenomistajan vastuualueella rajataan välttämättömien kunnossapitotöiden lisäksi vain yhtiön vastuulla olevaan rakennustyöhön liittyvään kunnossapitoon ja toimenpiteisiin, jotka ovat kaikkien osakkeenomistajien kannalta tarkoituksenmukaisia yhtiön hoitokuluissa syntyvän säästön vuoksi.

Momentissa viitataan lisäksi selvyyden vuoksi 4 ja 5 §:n säännöksiin yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö osakehuoneistossa osakkeenomistajan kustannuksella ja osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö osakehuoneistossa tai yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa yhtiön kustannuksella. Lain 4 luvun 4 §:n ja yhtiön ilmoitusvelvollisuutta koskevan 6 §:n 1 momentin poikkeussäännön perusteella yhtiöllä on vanhan lain 78 §:ää vastaavasti aina oikeus suorittaa välittömästi välttämätön korjaustyö. Lain 4 luvun 4 §:n perusteella yhtiöllä on aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti oikeus tehdä osakehuoneiston sisäosien osalta paitsi omalle kunnossapitovastuulleen kuuluvat työt, myös sellaiset osakkeenomistajan vastuulla lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella olevat kunnossapitotyöt, jotka ovat välttämättömiä yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevan rakenteen tai asennuksen kunnon kannalta. Tällainen työ voi olla esimerkiksi märkätilan vedeneristeen kunnossa pysymisen kannalta tarpeellinen pinnoitteen asennus. Samoin välttämättömänä voidaan pitää osakkeenomistajan vastuulle kuuluvaa korjaustyötä, jonka laiminlyönti voi lisätä olennaisella tavalla vastikkeella rahoitettavia yhtiön menoja, kuten lämmitys-, vesi- ja kiinteistösähkökustannuksia. Yhtiöllä on oikeus korjata esimerkiksi osakkeenomistajan huoneiston rikkoutunut sisäikkuna tai osakkeenomistajan vastuulla oleva hana taikka lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmä. Yhtiöllä on oikeus periä osakkeenomistajalta tämän puolesta tehdystä kunnossapidosta aiheutuneet kustannukset 4 §:n 3 momentin mukaisesti.

Pykälän *3 momentissa* on lausuttu julki hyvän rakennustavan noudattamista koskeva vaatimus. Hyvällä rakennustavalla tarkoitetaan sekä tuotannon — eli työmenetelmien, materiaalien, suunnittelun ja toteutuksen — että lopputuloksen asianmukaisuutta. Kunnossapitotyön suorittavalle taholle saattaa hyvän rakennustavan noudattamatta jättämisestä aiheutua korvausvastuu, josta säädetään erikseen 24 luvussa.

Pykälän *4 momentissa* muistutetaan siitä, että vastuun jakoon sovelletaan vahingonkorvaussäännöksiä, jos korjaustarve perustuu tuottamuksellisesti aiheutettuun vahinkoon.

2 §. *Yhtiön kunnossapitovastuu.* Pykälässä säädetään yhtiön kunnossapitovastuuseen sovellettavasta pääsäännöstä. Yhtiön yleinen kunnossapitovastuu säilyy ennallaan wc-laitteita lukuun ottamatta.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin vastuu ei kuulu osakkeenomistajalle. Vastaava säännös oli vanhan lain 78 §:n 4 momentissa. Kukin osakkeenomistaja vastaa niistä huoneiston käytön perusteella kuluvista rakenteista, pinnoista ja laitteista, joiden kuntoon hän voi vaikuttaa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään vanhan lain 78 §:n 2 momentista poiketen selvyyden vuoksi nimenomaisesti, että yhtiö vastaa myös huoneistojen sisäpinnan ja rakenteiden välisistä eristeistä. Säännös vastaa aikaisempaa oikeustilaa (esimerkiksi KKO 1991:160).

Aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta vastaavalla tavalla yhtiö ei lähtökohtaisesti vastaa rakenteiden ja pinnoitteen välisen tasoitteen kunnossapidosta. Tasoitteen virheiden ja kulumisen objektiivinen arviointi on vaikeata, eikä ole ilmennyt tarvetta yhtiön vastuun kaavamaiseen laajentamiseen tasoitteen osalta. Laaja vastuu voi lisätä merkittävästi yhtiölle aiheutuvia välittömiä kuluja sekä yhtiön ja osakkeenomistajien välisiä riitoja.

Tasoite on yleensä tarpeen nimenomaan pintamateriaalin asianmukaisen asentamisen mahdollistamiseksi ja pinnan tasaisuuden varmistamiseksi. Sitä voidaan näin

ollen pitää osana pintarakennetta ja siten huoneiston sisäosana, jonka osalta kunnossapitovastuu kuuluu aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta vastaavalla tavalla lähtökohtaisesti osakkeenomistajalle. Rakenteeseen kuuluvat kaikki rakenteen sisäpuolella olevat materiaalit, kuten sellaiset tasoitteet, jotka asennetaan rakenteen sisään, esimerkiksi ennen siveltävän vedeneristeen levittämistä, sekä materiaalit, jotka ovat tarpeen rakenteessa olevan virheen tai puutteen korjaamiseksi, kuten rakentamista koskevista standardeista poikkeavan seinässä olevan painuman täyttämiseksi tai vinon lattian oikaisemiseksi tarvittava tasoite. Muilta osin tasoitteet ovat edelleen osakkeenomistajan vastuulla (esteettiset seikat, kuten seinän tai katon vähäinen epätasaisuus).

Jos tämän lain mukaan osakkeenomistajan vastuulla oleva tasoite tai pinnoite on alun perin puutteellinen joissakin huoneistoissa, osakkeenomistajalla voi olla oikeus vaatia tilanteen korjaamista tai siitä aiheutuvien kulujen hyvitystä yhtiöltä tai huoneistoon oikeuttavien osakkeiden myyjältä yhdenvertaisuusperiaatteen tai kaupan kohteessa olevan virheen perusteella. Toisaalta, jos yhtiölle vaatimuksen esittävä osakkeenomistaja on saanut myyjältä hinnanalennusta puutteen vuoksi, yhtiöllä saattaa vastaavasti olla oikeus vedota perusteettomaan etuun, jonka osakkeenomistaja on hinnan alennuksen vuoksi saanut tai saisi.

Yhtiön kunnossapitovastuun rajoittamiseksi myös uuden asunnon kaupan yhteydessä yhtiön tulee huolehtia osaltaan siitä, ettei sen kunnossapitovastuulle kuuluviin seikkoihin jää virheitä tai ainakin yhtiön tulee sopia osakkeiden myyjän kanssa hyvityksestä, joka kattaa yhtiölle sen korjattaviksi kunnossapitovastuun perusteella jäävien virheiden ja puutteiden korjauskulut. Osakkeiden ostaja ei voi sopia osakkeiden myyjän kanssa hyvityksen maksamisesta sellaisista puutteista tai virheistä, jotka kuuluvat yhtiön vastuulle. Asuntokauppalain 4 luvun 18 a §:n mukaan uuden asunnon kaupassa asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa olevan virheen osalta yhtiöllä on ostajan sijaan oikeus vedota virheeseen. Kyseinen säännös on tullut voimaan 1 päivänä tammikuuta 2006, mitä ennen tehtyihin sopimuksiin sovelletaan lain siirtymäsäännöksen mukaan vanhaa lakia, jossa asiasta ei säädetty. Asuntokauppalain muutoksen esitöiden mukaan aiemmin oli epäselvää, miten puhevalta jakautui osakkeenostajan ja yhtiön välillä. Vaikka aiemmassa laissa ei asiasta mitään säädetty, on perusteltua, että puhevalta jakautuu myös ennen vuotta 2006 tehtyjen kauppojen osalta asunto-osakeyhtiölain kunnossapitovastuusäännösten mukaisesti siten, että osakkeenomistajan vastuualueella ostajan oikeudet perustuvat osakkeiden kauppasopimukseen ja asuntokauppalakiin ja yhtiön oikeudet perustuvat yhtiön vastuualueella rakennuttamista koskeviin sopimuksiin ja asuntokauppalakiin.

Kunnossapitovastuun jakautuminen vaikuttaa myös siten, että osakkeen uuden ostajan oikeudet suhteessa luovuttajaan perustuvat lähtökohtaisesti asuntokauppalakiin siltä osin kuin virhe on osakkeenomistajan vastuulla olevassa osassa ja suhteessa yhtiöön asunto-osakeyhtiölakiin yhtiön vastuulla olevan seikan suhteen. Vastaavasti yhtiön oikeudet perustuvat edelleen rakennuttamista koskeviin sopimuksiin, asuntokauppalakiin ja mahdolliseen entisen osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuseen.

Aikaisemmin voimassa olleesta laista poiketen säädetään yhtiön vastuusta sen rakentamista tai vastuulleen hyväksymistä lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muista sen kaltaisista perusjärjestelmistä. Aikaisemmin voimassa olleen lain 78 §:n 2 momentin sanamuodon mukaan johtoja, kanavia ja hanoja koskeva yhtiön kunnossapitovastuu ei ulottunut laitteisiin, joita johtoihin oli kytketty. Johtojen ja laitteiden erottaminen toisistaan ei kuitenkaan aina ole yksiselitteistä eikä tarkoituksenmukaistakaan. Esimerkiksi sähkölämmitteisen rakennuksen lattialämmityksen sähkövastukset eivät ole ”johtoja”. Ne saattavat kuitenkin olla välttämätön osa rakennuksen lämmitysjärjestelmää, jonka toimivuudesta vastuu kokonaisuudessaan kuuluu voimassa olevan lain säännöksen mukaan lähtökohtaisesti yhtiölle. Myös huoneistokohtaiset lämminvesivaraajat kuuluvat yleensä yhtiön vastuulle, koska ne kuuluvat yhtiön vastuulle kuuluvaan lämminvesijärjestelmään. Osakkeenomistajan yhtiön järjestelmään liittämät laitteet eivät kuitenkaan

kuulu yhtiön kunnossapitovastuulle, ellei 2 momentista muuta johdu.

Hanat on säilytty lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla vanhaa lakia vastaavasti, koska niiden kunnossapidolla on suuri merkitys vedenkulutuksen kannalta ja siten välitön vaikutus taloyhtiön energiakustannuksiin. ja koska yhtiön tulee voida seurata hanojen kuntoa ja huolehtia paremmin rakennuksen energiatehokkuudesta tältä osin.

Yhtiön kunnossapitovastuun säillytäminen on perusteltua myös rakennuksen turvallisen ylläpidon kannalta ja siitä näkökulmasta, että yhtiö vastaa huoneistojen rakenteista ja eristeistä, jotka voivat vioittua, jos hanojen kunnossapito laiminlyödään. Hanojen säilyttämisen lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla arvioidaan helpottavan myös jossain määrin niiden huoltoa ja vaihtamista yhtiön putkiremontin yhteydessä.

Edellä esitetyt perustelut koskevat koko wc-laitetta ja sen siirtämistä yhtiön vastuulle.

Yhtiön vastuu vesikalusteista on perusteltu veden kulutuksen rajoittamisen kannalta yhtiössä, jossa veden kulutusta ei mitata ja laskuteta huoneistokohtaisesti. Huoneistokohtaisen vesikulujen jaon yleistyessä tämän perustelun merkitys vähenee olennaisesti. Toisaalta vastuunjaolla ei ole olennaista merkitystä vesivahinkojen kannalta, koska vuotavista hanoista vesi valuu yleensä viemäriin.

Jos osakas on vaihtanut hanan, yhtiöllä voi olla vastuu hanan kunnossapidosta 3 momentin perusteella (hana vastaa yhtiön asentamia tai vastuulleen hyväksymiä hanoja). Osakas voi olla velvollinen korvaamaan yhtiölle uuden hanan hankinnan ja asentamisen kulut, jos osakas (tai tämän edeltäjä) on asentanut vaihdettavan, yhtiön hyväksymää tasoa heikomman hanan.

Koko wc-laitteen tulee olla selvyyden vuoksi yhtiön vastuulla. Vanhan lain mukaan yhtiö vastasi periaatteessa vain wc-laitteen vesisäiliön sisällä olevasta venttiilistä (ns. uimuri). Käytännössä oli kuitenkin yleistä, että osakkeenomistajat ja yhtiön edustajat olettivat yhtiön vastaavan lähtökohtaisesti koko wc-laitteesta. Ympäristövaliokunnan mukaan koko wc-laite on osa perusjärjestelmää, josta yhtiö vastaa saman momentin toisen virkkeen perusteella. Mikäli osakkeenomistajan wc-laite tai sen osa, esimerkiksi istuimen kansi tai vesisäiliön vetonuppi, rikkoutuu, osakkeenomistajalla voi olla käytännössä velvollisuus osoittaa, ettei rikkoutuminen ole aiheutunut osakkeenomistajan teosta tai laiminlyönnistä.

Toisaalta yhtiö ei vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Altaalla tarkoitetaan esimerkiksi keittiön, kodinhoito-, wc-, kylpyhuone- ja saunatilan pesuallasta, kylpyammetta, suihkuallasta ja uima-allasta. Altaiden kuuluminen osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle on perusteltua, koska huoneistokohtaisista vesikalusteista on aikaa myöten tullut myös sellaisia sisustuksellisia elementtejä, joiden suhteen osakkeenomistajien vaatimukset niin laadun kuin ulkonäönkin suhteen ovat aiempaa yksilöllisempiä ja tämä kehitys tulee todennäköisesti jatkumaan. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu altaiden osalta on perusteltua myös sen vuoksi, että niiden kuluminen ja rikkoutuminen riippuu suurimmalta osin siitä, miten niitä käytetään. Perusjärjestelmiä koskevan pääsäännön mukaisesti vesiputket, joihin hanat on liitetty, sekä altaiden ja wc:n poisto- tai viemäriputki kuuluvat yhtiön vastuulle osana yhtiön ylläpitämää vesi- ja viemärijärjestelmää.

Voimaanpanolain 3 §:n mukaan yhtiöllä on nykyisen lain mukainen kunnossapitovastuu sellaisista hanoista, joita koskeva kunnossapitovaatimus on tehty yhtiölle ennen uuden lain voimaantuloa.

Lain 4 luvun 1 §:n 3 momentin perusteella yhtiö voi kuitenkin yleensä vaihtaa kaikkiin huoneistoihin hanat ja altaat yhtiön putkiremontin yhteydessä.

Momentin viimeisessä virkkeessä säädetään yhtiön velvollisuudesta korjata osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen sisäosat, jos sisäosat ovat vaurioituneet yhtiön vastuulla olevan rakennuksen osan vaurioitumisen vuoksi tai, jos sisäosat vaurioituvat yhtiön vastuulle kuuluvaa rakennuksen osaa korjattaessa tai huollettaessa. Osakkeenomistajan on sallittava yhtiön kunnossapitotyöt hallinnassaan olevissa tiloissa. Yhtiö vastaa sen vuoksi mahdollisista vaurioista, joita kunnossapitotöistä aiheutuu osakkeenomistajahallinnassa oleville tiloille. Esimerkiksi silloin, kun tiloja joudutaan purkamaan lämminvesivaraajan huoltotöiden suorittamiseksi, yhtiö vastaa lähtökohtaisesti tilojen sisä-

osien saattamisesta purkua edeltäneeseen tilaan.

Yhtiön kunnossapitovastuu ja osakkeenomistajahallinnassa olevien tilojen ennallistamisvelvollisuus ei ole kuitenkaan rajoittamaton. Kunnossapitovastuuta ja osakkeenomistajahallinnassa olevien tilojen ennallistamisvelvollisuutta korjaustöiden jälkeen tulee arvioida niin sanotun perustason perusteella. Perustasona on pidettävä yhtiössä korjaushetkellä tavanomaiseksi katsottavaa yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen mukaista tasoa, jonka yhtiö (eivät yksittäiset osakkeenomistajat) on valinnut noudatettavaksi joko nimenomaisesti tai hiljaisesti käytännön myötä. Eri yhtiöissä perustaso voi olla erilainen. Perustasolla ei tarkoiteta aravatasoa tai muutakaan vastaavalla tavalla määriteltävissä olevaa tasoa.

Perustaso voi määräytyä huoneiston alkuperäisen tason, yhtiön peruskorjauksessa omaksuman tason, aiemman vastaavassa tilanteessa tehdyn korjauksen tai nimenomaisen päätöksen mukaisesti. Jos yhtiössä ei ole jouduttu toteuttamaan vastaavia korjauksia vielä lainkaan eivätkä viranomaismääräykset edellytä muuta, perustaso voi määräytyä huoneiston alkuperäisen tason mukaisesti. Muutoin määräävänä on yleensä pidettävä sitä tasoa, jonka yhtiö on peruskorjauksen yhteydessä tai muutoin valinnut noudatettavaksi taikka jonka yhtiö on vastaavia korjauksia rakennuksessa tehdessään käytännökseen omaksunut. Aiempaa yhtiön kustannuksella toteutettua korjausta voidaan yleensä pitää lähtökohtaisesti osoituksena siitä, että yhtiö on hyväksynyt tuon korjaustason noudatettavaksi perustasoksi. Mikäli osakkeenomistaja vaatii korjaamista parempaan tasoon kuin mihin aiempi vastaavassa tilanteessa tehty korjaus on toteutettu, hänellä on näyttövelvollisuus siitä, että perustaso on muuttunut. Kun yhtiö joutuu oman kunnossapitotyön yhteydessä uusimaan esimerkiksi lattioiden pinnoitteita, voi yhtiö asentaa uuden parketin rikkoutuneen tilalle, vaikka tämä ylittäisi aiemman perustason, jos syntyvät kustannukset eivät merkittävästi eroa alkuperäiseen tasoon saattamiseen verrattuna. Tällainen ennalleen saattaminen alkuperäistä tasoa korkeampaan tasoon on usein perusteltua silloin, jos alkuperäisen tason korotus on toteutettu yleisesti yhtiössä sijaitsevissa osakehuoneistoissa.

Sillä, minkälaiseen tasoon osakkeenomistajat ovat omia huoneistojaan saneeranneet, ei ole kuitenkaan yhtiön noudattaman perustason määrittelyssä merkitystä, vaikka valtaosassa huoneistoista olisi sen johdosta identtinen korjattavaa huoneistoa parempi varuste- ja rakennetaso. Yhtiön vastuun määrittävään perustasoon vaikuttavat yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja yhtiön yhteisönä omaksuma kunnossapidon taso.

Yhtiö ei myöskään omalla korjauskäytännöllään voi muuttaa perustasoa huoneiston alkuperäistä tasoa heikommaksi, vaan osakkeenomistajalla on aina oikeus luottaa siihen, että huoneisto saatetaan vähintään alkuperäistä rakenne- ja varustetasoa vastaavaan tasoon. Korjaustöiden minimitasoa määrittävät aina myös hyvä rakennustapa ja velvoittavat viranomaismääräykset: yhtiö ei voi noudattamaansa käytäntöön vedoten alittaa hyvän rakennustavan ja määräysten edellyttämää vähimmäistasoa.

Uudisrakentamista koskevat kuitenkin eri viranomaismääräykset kuin korjausrakentamista; myös hyvä rakennustapa edellyttää uudisrakentamisessa eri asioita kuin korjausrakentamisessa. Yhtiön ei siis tarvitse noudattaa perustasona sellaisten standardien ja määräysten mukaista tasoa, jotka eivät kyseisessä korjaustilanteessa ole sitä velvoittavia, vaikka määräyksiä uudisrakentamisessa noudatetaan yleisesti.

Yhtiön korjaus- ja ennalleensaattamisvelvollisuuden ulottuvuutta määriteltäessä ratkaisevaa on se, minkälaiset kustannukset korjaamisesta tai ennalleen saattamisesta aiheutuisi, ei rakennustekninen toteutustapa. Yhtiö vastaa siis kunnossapitovastuunsa nojalla lähtökohtaisesti vain niistä kustannuksista, joita aiheutuisi tilojen ollessa yhtiön noudattaman perustason mukaiset. Mikäli osakkeenomistaja on tehnyt huoneistoonsa sisustuksellisia lisäyksiä tai asentanut lisävarusteita ja –rakenteita ja niiden johdosta huoneiston korjauskustannukset ovat merkittävästi suuremmat kuin perustason mukaisia tiloja korjattaessa, osakkeenomistaja vastaa itse niiden kunnossapidosta ja ennalleen saattamisesta aiheutuvista lisäkustannuksista. Vastuun määrittely vastaa oikeuskäytännössä omaksuttua kantaa (KKO 2003:80, jossa yhtiöllä ei ollut ennallistamisvastuuta osakkeenomistajan asentaman poikkeuksellisen kalliin lattian osalta). Samoin

osakkeenomistaja vastaa niistä merkittävistä ylimääräisistä kustannuksista, joita tällaisten lisäysten, varusteiden ja rakenteiden purkamisesta yhtiön vastuulle kuuluvien korjaustöiden tekemiseksi mahdollisesti aiheutuu.

Osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti oikeus valita, millaisena hän huoneistonsa sisäosat haluaa pitää. Mikäli osakkeenomistaja korvaa mahdollisen kustannusten erotuksen, asunto-osakeyhtiöiden hyvän hallintotavan mukaista on, että yhtiö myötävaikuttaa työn toteuttamiseen osakkeenomistajan haluamaan tasoon.

Korjaushetkellä huoneiston ennalleen saattamisesta aiheutuvien kustannusten määrä ei kuitenkaan ole ainoa vastuun laajuutta määriteltäessä huomioon otettava seikka. Myös sillä, minkälaisia kunnossapitokustannuksia valitusta korjaustavasta tai varustetasosta myöhemmin todennäköisesti aiheutuu, voi olla merkitystä vastuunjakoa määriteltäessä. Mikäli osakkeenomistajan valitsemat ratkaisut ovat esimerkiksi alttiimpia vahingoille kuin perustason mukaiset ratkaisut, yhtiöllä on lähtökohtaisesti oikeus edellyttää, että osakkeenomistaja ottaa mahdollisesti myöhemmin yhtiölle aiheutuvat ylimääräiset kunnossapitokustannukset kannettavikseen.

Käytännössä myöhemmän korjaustarpeen ja siitä aiheutuvien kustannusten lisääntymisen arviointi on kuitenkin vaikeaa, ja epävarmoissa tilanteissa ei osakkeenomistajan valitseman huoneiston sisäosan korjaustavan kieltämiselle ole perusteita, vaan päätäntävalta tältä osin on osakkeenomistajalla. Myös korvauksen periminen osakkeenomistajalta voinee tulla kyseeseen vain silloin, kun osakkeenomistajan vaatima korjaustapa selvästi johtaa merkittävästi kohonneisiin kunnossapitokustannuksiin ja näiden määrä pystytään arvioimaan.

Perustason määrittämiseen vaikuttavia päätöksiä tehdessään yhtiön on kiinnitettävä huomiota osakkeenomistajien välisen yhdenvertaisuuden toteutumiseen. Erityisesti silloin, kun osakkeenomistajahallinnassa olevat tilat poikkeavat merkittävästi toisistaan käyttötarkoituksen tai alkuperäisen varustetason osalta, perustason muuttaminen voi olla ongelmallista. Esimerkiksi yhtiöissä, joissa osa osakkeenomistajahallinnassa olevista tiloista on liike- tai toimistohuoneistoja taikka varastotiloja, ei kaikkiin osakkeenomistajahallinnassa oleviin tiloihin kuulu lainkaan märkätiloja. Tällaisista liike- ja toimistotiloista saatetaan periä myös korkeampaa vastiketta kuin asuinhuoneistoista. Yhtiön omaaloitteisesti (ilman, että viranomaismääräykset tai hyvä rakennustapa siihen velvoittaisivat) tekemä päätös siitä, että vastaisuudessa märkätilojen korjauksia tehtäessä noudatetaan olennaisesti korkeampaa tasoa kuin aiemmin, ei tällöin hyödytä kaikkia osakkeenomistajia. Muutoksesta aiheutuvat kustannukset kohdistuivat vanhan lain mukaan kuitenkin kaikille osakkeenomistajille, mukaan lukien ne, joiden tiloja yhtiön vastuun laajennus ei koskettanut. Tällaisissa tilanteissa vastikeperusteen noudattaminen kustannusten jaossa on yleensä vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta, jos päätökseen ei saada näitä tiloja hallitsevien osakkeenomistajien suostumusta. Tällaisessa yhtiössä perustason korottamista silmällä pitäen lakiin on otettu 6 luvun 32 §:n 4 momentin erityissäännös vastikeperusteesta poikkeamisesta.

Aiempien säännösten perusteella on koettu epäselväksi, miten yhtiön ja osakkeenomistajan vastuu jakautuu silloin, kun vahinko ei johdu rakenteesta vaan esimerkiksi osakkeenomistajan astianpesukoneen, akvaarion tai muun osakkeenomistajan vastuulla olevan laitteen yllättävän rikkoutumisen vuoksi vettä pääsee rakenteisiin. Jos vahinkoa ei voida pitää yhtiön eikä toisaalta myöskään osakkeenomistajan aiheuttamana, on sovellettava kunnossapitovastuuta koskevia normeja. Koska esimerkkitapauksessa kyseisen huoneiston pinnoitteiden vaurioituminen ei aiheudu rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan muun rakennuksen osan vian tai korjaamisen vuoksi, yhtiö ei vastaa sisäosien kunnostamisesta osakehuoneistossa, jossa vahinko on tapahtunut. Koska vuotovahinko aiheutuu kyseisen osakkeenomistajan omasta laitteesta, on perusteltua, että osakkeenomistaja vastaa pintamateriaalien purkamisesta sekä niiden ennalleen saattamisesta aiheutuvista kustannuksista. Esimerkkitapauksessa yhtiö vastaa rakenteiden mahdollisesta kunnostamisesta mahdollisine kuivatuksineen, vaikka rakenteita ei olisi tarvinnut korjata ilman osakkeenomistajan laitteen rikkoutumista.

Jos esimerkkitapauksessa vesivahinko vaurioittaa muiden osakehuoneistojen pin-

noitteita sen seurauksena, että vesi kulkeutuu rakenteen kautta muihin huoneistoihin, yhtiö vastaa säännöksen mukaan esimerkiksi alakerran osakehuoneiston rakenteen korjaamisesta että pinnoitteiden saattamisesta ennalleen perustasoon. Alakerran osakehuoneistoa hallitsevaan osakkeenomistajaan nähden laajempi korvausvelvollisuus perustuu siihen, että vesi on tullut osakehuoneistoon yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakenteen kautta.

Jos vahinko on syntynyt laitteen omistavan osakkeenomistajan syyksi luettavasta tuottamuksesta, voidaan yhtiölle aiheutuneet korjauskustannukset periä kyseiseltä osakkeenomistajalta tämän lain ja yleisten vahingonkorvausta koskevien periaatteiden mukaisesti. Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun arviointiin voi vaikuttaa myös 3 §:n 2 momentissa säädetty velvollisuus hoitaa hallinnassaan olevia tiloja huolellisesti. Tuottamuksellisesti toiminut osakkeenomistaja saattaa olla vahingonkorvausvastuussa myös toiselle osakkeenomistajalle aiheutuneesta vahingosta. Jos vastaavanlainen vahinko aiheutuu esimerkiksi vuokralaisen omistaman laitteen rikkoutumisesta, sovelletaan vuokralaisen mahdolliseen korvausvastuuseen suhteessa yhtiön ja toiseen osakkeenomistajaan yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia sääntöjä.

Pykälän *3 momentissa* on täsmennetty yhtiön 2 momentin mukaisen vastuun sisältöä. Yhtiön 2 momentissa kuvattu vastuu koskee ensiksikin sen itsensä asennuttamia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä (YmVM 10/2009 vp, s. 28). Yhtiö ei kuitenkaan vastaa sellaisesta asennuttamastaan rakenteesta, eristeestä tai perusjärjestelmästä, jonka yhtiö on joutunut teettämään osakkeenomistajan laiminlyötyä kunnossapitovelvollisuutensa siten, että yhtiön pitänyt teettää toimenpide 4 §:n 1 momentin perusteella. Ilmauksella ”asentanut” tarkoitetaan siten yhtiön vapaaehtoisesti suorittamia asennuksia.

Vaikka perusjärjestelmä olisi alun perin yhtiön asennuttama tai vastuulleen hyväksymä, yhtiöllä on kuitenkin oikeus valita, miten se erilaiset peruspalvelut osakkeenomistajien käyttöön tuottaa. Yhtiön kunnossapitovastuu ei koske sellaista käytöstä poistettua peruspalvelujärjestelmää, jonka yhtiö on korvannut toisella, vaikka kyseinen vanha perusjärjestelmä olisi uuden perusjärjestelmän asennuksesta huolimatta jätetty paikoilleen.

Aiemmin useissa asunto-osakeyhtiöissä on ollut käytössä esimerkiksi huoneistokohtaisten tulisijojen varaan rakennettu lämmitysjärjestelmä. Yhtiön siirryttyä huoneistokohtaisiin tulisijoihin perustuvasta lämmityksestä kaukolämpöön tai sähkökäyttöiseen keskuslämmitykseen ei yhtiön tarvitse ylläpitää vanhoja tulisijoja sen paremmin kuin niiden savuhormejakaan. Mikäli osakkeenomistaja haluaa jatkaa tulisijan käyttöä tai ottaa hormin myöhemmin käyttöön, kustannukset mahdollisesti tarvittavista korjauksista kuuluvat kokonaisuudessaan osakkeenomistajan vastattaviksi. On myös otettava huomioon, että vastoin yhtiön tahtoa osakkeenomistajalla ei ole oikeutta kunnostaa hormia, sillä osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöoikeus koskee lähtökohtaisesti vain huoneiston sisäosia. Mikäli korjaus toteutetaan asianmukaisesti, asunto-osakeyhtiöiden hyvän hallintotavan mukaista on yleensä sallia tällainen korjaus. Jos osakehuoneistoissa on yhtiön asentamia sisustuksellisia tulisijoja (takat, kakluunit), jotka on tehty ensisijassa muuta kuin huoneiston lämmitystä ajatellen, ei yhtiö voi luopua näihin liittyvien järjestelmien kuten hormien kunnossapidosta vastaavasti kuin lämmitysjärjestelmän vaihtamisen yhteydessä.

Yhtiön kunnossapitovelvollisuuden päättyminen saattaa tulevaisuudessa yleistyä ainakin tietoliikenneyhteyksien kehityksen myötä: mikäli vanhaa lankapuhelinjärjestelmää käytetään vain muutamassa osakehuoneistossa ja joka huoneistossa on korvaavan palvelun tarjoava perusjärjestelmä, voinee yhtiö halutessaan luopua vanhan perusjärjestelmän ylläpitämisestä. Tekninen kehitys ja palvelutarjonnan muutos voi johtaa myös siihen, että perinteiset antenni- ja kaapelitelevisioyhteydet korvataan sellaisilla laajakaistapalveluilla, joiden kautta osakehuoneistoihin saadaan myös perinteiset television ja radion ohjelmapalvelut.

Yhtiön vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on hyväksynyt vastuulleen. Yhtiön on katsottava hyväksyneen osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostyön, jos osakkeenomistaja on ilmoittanut yhtiölle työstä ja yhtiöllä on ollut mahdollisuus reagoida

ilmoitukseen, mutta se ei ole sitä tehnyt. On kuitenkin huomattava, että vaikka yhtiö hyväksyisi osakkeenomistajan teettämän korjauksen tai muutoksen toteuttamisen, tästä ei kuitenkaan automaattisesti seuraa, että yhtiön olisi katsottava ottaneen myös sen kunnossapidon vastuulleen. Yhtiö ei nimittäin voi kieltää osakkeenomistajan kunnossapito- eikä muutostyötä, jos toimi ei voi aiheuta haittaa eikä vahinkoa.

Yhtiön myönteistä vastausta kunnossapito- tai muutostyötä koskevaan ilmoitukseen saati passiivisuutta ei siis sellaisenaan voida pitää osoituksena tahdosta ottaa asennus yhtiön kunnossapitovastuulle. Yhtiön voidaan katsoa hyväksyneen asennuksen vastuulleen vain, mikäli se on osakkeenomistajan ilmoituksen perusteella päätöksellään nimenomaisesti tehnyt vastuun hyväksyvän päätöksen. Jos yhtiö on kuitenkin säännönmukaisesti ottanut vastattavakseen tietyt osakkeenomistajien muutostyöt (esimerkiksi jälkikäteen tehdyt märkätilat), mutta jonkin osakkeenomistajan kohdalta muodollinen hyväksyminen puuttuu tai on unohtunut, voidaan yhtiön tapauskohtaisesti arvioiden katsoa ottaneen muutoksen vastuulleen, jos muutos vastaa yhtiön nimenomaisesti hyväksymiä muutoksia ja yhtiö on esimerkiksi kunnossapitänyt muutosta. Sen sijaan pelkästään se, että yhtiön hyväksynyt jonkin muutoksen tehtäväksi ja valvonut sen suorittamista ei tarkoita sitä, että yhtiö olisi ottanut kyseisen muutoksen omalle vastuulleen.

Momentin mukaan yhtiö vastaa nimenomaisesti vastuulleen hyväksymien asennusten lisäksi osakkeenomistajan sellaisen asennuksen kunnossapidosta, joka vastaa yhtiön toteuttamaa tai hyväksymää toimenpidettä ja joka on suunniteltu, toteutettu ja valvottu asianmukaisesti, vaikka yhtiö ei erillistä päätöstä vastuulleen ottamisesta olisi tehnytkään.

Se, vastaako asennus yhtiön toteuttamaa tai vastuulleen hyväksymää toimenpidettä, on ratkaistava tapauskohtaisesti. Osoitukseksi vastaavuudesta voidaan katsoa esimerkiksi, että yhtiö on toteuttanut osakkeenomistajan teettämää asennusta vastaavia asennuksia muissa huoneistoissa. Asennuksen on katsottava vastaavan yhtiön toteuttamaa tai vastuulleen hyväksymää toimenpidettä myös silloin, jos yhtiö on osakkeenomistajan kunnossapitoilmoituksen perusteella todennut sen vastaavan yhtiön toteuttamaa asennusta.

Nykyisin asuntoihin teetetään usein osakkeenomistajan toivomuksesta muutostöitä jo rakentamisen aikana ja asunnot voivat olla etenkin osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvilta osiltaan yksilöllisiä jo siinä vaiheessa, kun ne luovutetaan eri osakkeenomistajille. Tällaisissa tilanteissa voi olla vaikea määritellä yhtiön noudattamaa ”perustasoa”, jonka nojalla kunnossapitovastuun laajuus on ratkaistava, tai sitä, minkälaisia rakenteita, eristeitä tai järjestelmiä on pidettävä yhtiön toteuttamaa tai hyväksymää toimenpidettä vastaavina. Uudisrakennuksessa osakkeenomistajan toivomuksesta jo ennen huoneiston luovuttamista tehtävät ylimääräiset tai normaalivarustuksesta poikkeavalla tavalla tehdyt asennukset eivät kuulu yhtiön vastuulle, mikäli niiden kunnostamiskustannukset ovat huomattavasti suuremmat kuin standardivarustuksen. Toisaalta on mahdollista, ettei yhtiön noudattamaa alkuperäistä tasoa tai “standardivarustusta” ole edes olemassa: rakentaminen voidaan alusta lähtien tehdä täysin osakkeenomistajan toivomusten mukaisesti erilaisia valintoja ja osakokonaisuuksia yhdistelemällä. Se, mitä milloinkin on pidettävä normaalivarustuksena ja siten yhtiön vastuulle kuuluvana, on ratkaistava tapauskohtaisesti. Määräävänä varustuksen normaalitason arvioinnissa ei uudisrakennuksissakaan tule pitää teknistä ratkaisua, vaan nimenomaan kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia (KKO 2003:80).

Kunnossapitovastuuta koskevien tarkempien määräysten ottaminen yhtiöjärjestykseen on suositeltavaa erityisesti silloin, kun huoneistoihin tehdään jo rakentamisvaiheessa merkittäviä muutoksia osakkeenostajien yksilöllisten toiveiden mukaisesti.

Uudistuotannossa yhtiö, urakoitsija ja osakkeenomistaja ovat yleensä rakentamisvaiheessa käytännössä sama taho. Vaikka pykälässä on säädetty yhtiön teettämistä tai vastuulleen hyväksymistä asennuksista ja niiden vaikutuksista, sääntelyllä ei rajoiteta tai vähennetä millään tavoin niitä velvoitteita ja vastuita, joita maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön, asuntokauppalainsäädännön sekä muiden velvoittavien määräysten perusteella tällaisilla

tahoilla osakkeita ostaneita osakkeenomistajia kohtaan on.

Pykälän *4 momenttiin* on kirjattu erikseen yhtiön kunnossapitovastuu rakennuksen ulkopinnasta parvekkeiden kohdalla. Muutostarve liittyy 1 luvun 3 §:n 2 momentissa säädettävään osakkeenomistajan hallintaoikeuden täsmennykseen.

Vaikka osakkeenomistajan yksinomaisessa käytössä olevan parvekkeen katsotaan kuuluvan osakkeenomistajahallintaan, rakennuksen ulkovaipan osalta kunnossapitovastuu on yhtiöllä.

Parvekeseinämien ja -katteiden rakenteista, parvekelaatan vedeneristeestä ja muista rakenteeksi katsottavista osista vastaa pykälän mukaisesti yhtiö. Sama koskee parvekkeen takaseinää.

Koska parveke ei ole umpinainen, sen sisäosissa tehtävät melko vähäisetkin toimenpiteet saattavat vaikuttaa rakennuksen ulkonäköön. Yhtiöllä on tämän vuoksi oltava oikeus kieltää osakkeenomistajan korjaustyöt myös pelkkien esteettisten seikkojen nojalla, toisin kuin huoneiston sisäpuolella tapahtuvien korjaus- tai muutostöiden osalta. Osakkeenomistaja ei ilman yhtiön nimenomaista suostumusta voi esimerkiksi paneloida tai maalata rakennuksen ulkoseinää parvekkeensa kohdalla, vaikka se olisi parvekkeen rajojen sisäpuolella. Siten sellainen toimenpide, joka huoneiston sisäosissa toteutettuna olisi katsottavissa yhtiölle ilmoittamatta tehtävissä olevaksi kunnossapitotyöksi, saattaa parvekkeen osalta olla muutostyö, jonka yhtiö voi halutessaan kieltää.

Koska parveke vaikuttaa rakennuksen ulkonäköön ja korjaustyöt edellyttävät muun muassa säävaihtelujen tuottaman rasituksen vuoksi erityistä teknistä osaamista ja tietynlaisten materiaalien käyttämistä, useat osakkeenomistajan toteuttamat kunnossapitotyöt ovat käytännössä sellaisia, että ne epäonnistuessaan voisivat vaikuttaa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin rakennuksen osiin. Niistä on näin ollen 7 §:n mukaisesti ilmoitettava yhtiölle etukäteen.

3 §. *Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu.* Pykälän *1 momentin* olettamasäännös vastaa vanhan lain 78 §:n 2 momentissa säädettyä osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta lukuun ottamatta 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuja yhtiön vastuulle tulevia peruspalvelujärjestelmiä ja yhtiön vastuulle siirrettäviä wc-laitteita. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuun lähtökohtana on edelleen, että osakkeenomistaja vastaa altaista, osakehuoneiston sisäosista ja siellä olevista huoneiston perusvarustukseen kuuluvista asennuksista ja laitteista siltä osin kuin ne eivät ole välttämättömiä yhtiön ylläpitämien perusjärjestelmien toiminnalle tai ovat normaalikäytössä kuluvia osia. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvat näin ollen edelleen esimerkiksi altaat, huoneiston lattian, seinien ja katon pintamateriaalit, osakehuoneistoon kuuluvat kaapistot, komerot ja muut kalusteet riippumatta siitä, onko ne asennettu kiinni rakenteeseen sekä (yhtiön ylläpitämiin peruspalvelujärjestelmiin kuulumattomat) osakehuoneistossa olevat laitteet ja varusteet. Osakkeenomistajan korjattaviksi eivät sen sijaan kuulu esimerkiksi veden-, lämmön- tai ääneneristeet, kantavat rakenteet, wc-laitteet eivätkä viemäröintijärjestelmään kuuluvat hajulukot, viemärikaivot tai kaivojen tiivisteet.

Parvekkeen ja muiden hallinnassaan olevien rakennuksen ulkopuolisten tilojen osalta osakkeenomistaja vastaa mm. lumen, veden ja roskien poistamisesta siten, ettei niistä aiheudu haittaa yhtiölle tai toisille osakkeenomistajille. Osakkeenomistajan hallintaan osakkeiden perusteella kuuluvat tilat määräytyvät yhtiöjärjestyksen perusteella.

Yleissäännöksen perusteella hallituksen ja hallituksen ohjeistamalla tavalla isännöitsijän on huolehdittava rakennuksen pidon asianmukaisesta järjestämisestä. Varsinkin rivitaloissa on yleistynyt käytäntö, jossa osakas yhtiöjärjestyksen perusteella hallitsee suoraan asuntoon kuuluvaa ulkotilaa, esimerkiksi pihaterassia. Valitettavan usein osakkeenomistajat suorittavat erilaisia kunnossapito- ja muutostöitä irrallaan hallituksen kontrollista. Uuden lain 1 luvun 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella 4 luvun säännöksiä kunnossapitovastuusta tulee soveltaa myös yhtiöjärjestyksen perusteella osakkeenomistajan hallinnassa olevaan piha-alueeseen.

Pykälän *2 momentissa* säädetään selvyyden vuoksi osakkeenomistajan velvollisuudesta hoitaa huoneistoa siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät vaurioidu muuten kuin tavanomaisesta käytöstä ai-

heutuvan kulumisen vuoksi. Säännöksen mallina on käytetty asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 25 §:n 1 ja 2 momenttia. Tarkoitus on, että osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuus koskee kaikkia sellaisia osakkeenomistajan hallinnassa tiloissa olevia rakennuksen osia ja varusteita, joista yhtiö vastaa joko lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella.

Huolenpitovelvollisuuteen kuuluu yhtiön vastuulle kuuluvien osien vaurioittamisen välttämisen lisäksi niiden kunnon seuraamisen ja ilmoittamisen mahdollisesta viasta (ks. 8 §). Huolenpitovelvollisuus käsittää kuitenkin myös osakkeenomistajalle itselleen kuuluvan normaalin kunnossapidon: osakkeenomistajan on huolehdittava muun muassa pinnoitteiden riittävän hyvästä kunnosta. Mikäli pintamateriaalin tavanomaisen kunnossapidon laiminlyöminen johtaa rakenteen vaurioitumiseen, osakkeenomistaja on vastuussa aiheutuneesta vahingosta.

Osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuus sisältää myös sen, että huoneistoa sekä siellä mahdollisesti olevia yhtiön asennuksia ja laitteita käytetään normaalilla tavalla. Huoneiston lämmittämättä jättämisestä, ilmanvaihdon jatkuvasta pitämisestä pois päältä tai muusta vastaavasta syystä aiheutuvien vahinkojen korjauskustannukset voidaan periä osakkeenomistajalta huolenpitovelvollisuuden laiminlyönnin nojalla. Osakkeenomistajan vastuun arviointiin ei vaikuta se, aiheutuuko yhtiön laitteiden käyttämisestä osakkeenomistajalle kustannuksia. Esimerkiksi ilmanvaihtolaitteisto saattaa olla kytketty huoneiston sähkömittariin siten, että osakkeenomistaja vastaa ilmastoinnin sähkönkulutuksesta oman sähkösopimuksensa mukaisesti. Osakkeenomistaja ei saa omien asumiskustannuksiensa säästämiseksi kytkeä esimerkiksi ilmastointia pois päältä niin pitkäksi aikaa, että riittävän ilmanvaihdon puuttuminen voi johtaa home- tai muihin kosteusvaurioihin.

Kun yhtiö on velvollinen suostumaan siihen, että osakkeenomistaja tekee kunnossapitotöitä yhtiön omistamassa rakennuksessa, osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että hänen toteuttamansa kunnossapitotyöt eivät vahingoita yhtiön vastuulla olevia rakennuksen osia. Mikäli esimerkiksi osakkeenomistajan huolto- tai korjaustyön toteuttaminen edellyttää, että rakenteita tai muita lähtökohtaisesti yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakennuksen osia ensin puretaan, osakkeenomistajan on huolehdittava kustannuksellaan siitä, että puretut rakennuksen osat saatetaan kunnossapitotyön jälkeen ennalleen.

Osakehuoneiston huolelliseen käyttöön kuuluu myös se, ettei huoneistoa jätetä pitkäksi ajaksi tyhjäksi ilman asianmukaista seurantaa. Huoneiston ikä, varustelu ja kunto vaikuttavat siihen, mitä voidaan pitää huolellisena seurantana. Jos huoneisto on pitkään tyhjänä, osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että huoneiston kuntoa ja mahdollisia vikoja seurataan säännöllisesti. Tällöin on usein osakkeenomistajan edun mukaista ilmoittaa myös yhtiölle, että huoneisto on pitkään tyhjänä. Vaikka tällainen ilmoittaminen ei vaikuta kaan yhtiön ja osakkeenomistajan välisiin vastuusuhteisiin, saattaa yhtiö havaita mahdolliset vahingot nopeammin, jos asia on yhtiön tiedossa.

Osakkeenomistajan vastuu voi perustua normaalin käytön, ilmoitusvelvollisuuden tai kunnossapitovelvollisuuden laiminlyöntiin. Osakkeenomistaja ei edelleenkään vastaa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien huoneiston osien vahingoittumisesta siltä osin, kuin kyse on huoneiston tavanomaisesta kulumisesta. Mikäli yhtiön vastuulla olevat huoneiston osat rikkoutuvat osakkeenomistajan huolimattomuuden johdosta, osakkeenomistajan velvollisuus korvata aiheuttamansa vahinko määräytyy vahingonkorvausta koskevan 24 luvun säännösten ja yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.

Yleisten todistustaakkaa koskevien periaatteiden mukaan sen, jolla on toisen omaisuus hallussaan, on yleensä näytettävä, ettei omaisuuden vahingoittuminen ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan. Osakkeenomistajahallinnassa olevaa tilaa voidaan verrata tällaiseen omaisuuteen: huoneisto tai muu yhtiön omistama tila on pysyvästi osakkeenomistajan hallinnassa ja osakkeenomistajan käytettävissä. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin vakiintuneesti otettu se kanta, että asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien rakennuksen osien vahingoittuessa yhtiön tulee korvausta saadakseen näyttää toteen osakkeenomistajan tuottamus tai tahallisuus. Tämä onkin perusteltua sellaisten raken-

nuksen osien osalta, jotka ovat pintarakenteiden alla, sillä niihin huoneiston tavanomaisella käytöllä ei yleensä ole vaikutusta.

Huoneiston sisäosien osalta on kuitenkin tarkoituksenmukaista, että näyttövelvollisuus osakkeenomistajan ja yhtiön välisessä suhteessa on osakkeenomistajalla. Osakkeenomistajan on siten näytettävä, ettei hän ole menetellyt huoneiston hoidossa huolimattomasti eikä ole aiheuttanut vahinkoa toimenpiteellään tai laiminlyönnillään. Tämä perustuu siihen, että osakkeenomistajalla osakehuoneiston haltijana yleensä paremmat mahdollisuudet esittää asiassa näyttöä kuin yhtiöllä.

Kunnossapitotyön teettäminen

4 §. *Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa.* Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä. Säännös perustuu käytännössä havaittuun muutostarpeeseen.

Mikäli osakkeenomistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, yhtiöllä on vanhan lain 78 §:n 1 momentin mukaan ollut oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö. Välttämättömyyttä ei ole määritelty aikaisemmin voimassa olleessa laissa eikä sen esitöissä. Esitöiden mukaan osakkeenomistaja vastaisi työstä yhtiölle aiheutuvista kustannuksista (HE 216/1990, s. 59), mikä ei kuitenkaan ilmene laista. Aikaisemmin voimassa olleen lain mukaan yhtiöltä kunnossapitoa vaatineella osakkeenomistajalla on ollut mahdollisuus nostaa kanne yleisessä alioikeudessa ja vaatia, että kunnossapidosta vastuussa oleva yhtiö velvoitetaan ryhtymään toimenpiteisiin. Myös yhtiö on voinut ajaa vastaavaa kannetta osakkeenomistajaa vastaan. Menettely on ollut kuitenkin usein liian raskas ja hidas. Monesti laiminlyönnit koskevat kustannuksiltaan pienehköjä korjaustöitä, joilla saattaa kuitenkin asumisen tai kiinteistön kunnossapidon kannalta olla vähäistä suurempi merkitys. Tällaisissa tapauksissa viasta kärsivä osapuoli yleensä jättää kanteen nostamatta oikeudenkäyntiin liittyvän kuluriskin ja menettelyn hitauden vuoksi.

Jotta kunnossapitovastuuta koskevilla säännöksillä ei olisi vain periaatteellinen merkitys, yhtiöllä ja osakkeenomistajalla tulisi olla oikeuksiensa turvaamiseksi tehokas mahdollisuus reagoida kunnossapitovastuussa olevan osapuolen laiminlyönteihin. Kunnossapitovastuun toteutumista voidaan edistää säätämällä yhtiölle oikeus teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli tämä laiminlyö velvollisuutensa. Teettämisoikeus on perusteltu ainakin sikäli, että se on osakkeenomistajan kannalta selvästi lievempi keino kuin huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan huonon hoidon vuoksi (vanhan lain 81 §:n 1 momentti). Myös osakkeenomistajalle tulee antaa vastaava teettämisoikeus yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien huoneiston sisäpuolisten korjausten osalta.

Pykälän *1 momentin* mukainen yhtiön teettämisoikeus on vaihtoehto huoneiston hallintaan ottamiselle. Koska korjausten teettäminen on osakkeenomistajan kannalta lievempi ratkaisu, teettämistä voidaan useimmiten pitää ensisijaisena menettelynä. Hallintaan ottaminen on yleensä perusteltua vain, mikäli korjaustöitä ei muutoin voida tehdä, esimerkiksi osakkeenomistajan estäessä korjausten aloittamisen, tai mikäli hallintaan ottamiselle on lisäksi jokin muu peruste. Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan korjausten teettämisen sijasta saattaa olla perusteltua yhtiön taloudellisen riskin välttämiseksi myös silloin, kun tarpeellisesta kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset ovat huomattavat eikä osakkeenomistajan voida arvioida kohtuudella suoriutuvan niiden korvaamisesta yhtiölle.

Yhtiön tulee noudattaa kunnossapitotyön teettäessään huolellisuutta. Työn laadusta, laajuudesta ja muista olosuhteista riippuen yhtiö voi joutua teettämän hankkeesta erikseen suunnitelman tai järjestämään esimerkiksi tarjouskilpailun, jolloin muun kuin halvimman tarjouksen tehneen urakoitsijan valitseminen tulee olla perusteltavissa.

Lain 4 luvun 6 §:n mukaista yhtiön ilmoitusvelvollisuutta sovelletaan myös teettämisoikeuden nojalla suoritettaviin kunnossapitotöihin, lukuun ottamatta kiireellistä työtä (ks. 6 §:n 2 momentti).

Pykälän *2 momentin* mukainen osakkeenomistajan teettämisoikeus on kiireellisten töiden osalta (1 virke) voimassa olevan oikeustilan kodifiointia. Muilta osin osakkeenomistajan teettämisoikeus tehostaa yhtiön kunnossapitovastuuta ja on

osakkeenomistajan kannalta ensisijaiseksi tarkoitettu oikeussuojakeino (verrattuna jälkikäteiseen vahingonkorvausvastuuseen).

Mikä hyvänsä yhtiön kunnossapitotoimen laiminlyönti ei oikeuta osakkeenomistajaa teettämään työtä, vaan laiminlyönnillä tulee olla vähäistä suurempi merkitys. Pelkkä esteettinen haitta ei yleensä voine olla lainkohdan tarkoittamalla tavalla vähäistä suurempi, vaan teettämisoikeuden piiriin voi tulla vain sellainen vika, jolla on konkreettista vaikutusta esimerkiksi tilojen käytettävyyteen tai turvallisuuteen.

Lisäksi osakkeenomistajan oikeus teettää yhtiön vastuulle kuuluva korjaus edellyttää, että yhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu korjaustarpeesta, mutta se ei ole viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin. Toimenpiteiden riittävyys on ratkaistava kussakin tapauksessa erikseen.

Pykälän *3 momentin* nojalla yhtiön tai osakkeenomistajan korvattaviksi kuuluvat korjauskustannusten lisäksi myös tarpeelliset ja kohtuulliset vian selvittämisestä sekä suunnittelusta ja valvonnasta aiheutuvat kustannukset.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava 4 §:n nojalla teettämästään työstä yhtiölle etukäteen (ks. 7 §:n 5 momentti).

5 §. *Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.* Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, joka perustuu havaittuun muutostarpeeseen. Pykälässä säädetään osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön hallinnassa olevaan tilaan kohdistuva yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö, joka on välttämätön huoneiston normaalin käyttämisen kannalta. Tällainen poikkeuksellinen tilanne voi syntyä esimerkiksi, jos yhtiö ei viranomaisten asettamasta käyttökiellosta huolimatta ryhdy toimiin rakennuksen vaurioituneiden perustusten tai puutteellisesti toimivan ilmanvaihtojärjestelmän korjaamiseksi.

Lain 4 luvun 4 §:stä (kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa) poiketen kunnossapitotyön kiireellisyydellä ei sellaisenaan ole merkitystä arvioitaessa 5 §:n mukaisen teettämisoikeuden syntymistä. Ehdottomana edellytyksenä teettämisoikeuden syntymiselle yhtiön hallinnassa olevien tilojen osalta on aina, että kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajahallinnassa olevan tilan yhtiöjärjestyksen mukaista käyttöä. Mikäli esimerkiksi huoneiston ilmanvaihto on käyttötarkoitusta koskevat uudet viranomaisvaatimukset huomioon ottaen riittämätön, tilan käyttö kyseiseen tarkoitukseen voidaan kieltää viranomaisen päätöksellä. Vaikka ilmanvaihdon kuntoon saattaminen edellyttäisi yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa tehtäviä töitä, osakkeenomistajalla on tällöin oikeus teettää yhtiölle kuuluva kunnossapitotyö, mikäli yhtiö ei siitä huolehdi.

Osakkeenomistajan oikeus teettää korjauksia yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa ei koske muiden kuin yhtiöjärjestyksen mukaisesti osakkeenomistajahallinnassa olevien tilojen käyttöä haittaavia vikoja. Siten osakkeenomistaja ei voi yhtiön kustannuksella maalauttaa esimerkiksi pesutuvan taikka yhtiöltä vuokraamansa varaston seiniä eikä korjauttaa käyttöönsä annetussa kellarivarastossa olevaa vuotavaa hanaa, vaikka yhtiö ei korjauksista huolehtisikaan.

Pykälän *1 momentin* sanamuodon mukaisesti teettämisoikeus koskee kunnossapitoa, joten säännös voi koskea myös kokonaan tuhoutuneen rakennuksen tai huoneiston uudelleen rakentamista. Säännös ei koske rakennuksen eristeiden tai ilmastoinnin muuttamista talon rakentamisen jälkeen voimaan tulleiden normien mukaiseksi, jos yhtiöllä on oikeus mutta ei velvollisuutta noudattaa uusien normien mukaista tasoa kunnossapitotyössään. Viimeksi mainitun osalta osakkeenomistajan oikeus tällaiseen muutostyöhön on ratkaistava 5 luvun säännösten nojalla. Kuitenkin silloin, kun korjaustyö tehdään muuttuneiden viranomaismääräysten mukaiseksi tilanteessa, jossa korjaustarve on syntynyt eikä korjausta enää voida toteuttaa entiseen tasoon, kyse on kunnossapidosta eikä muutoksesta. Pykälän 1 momentin säännös osakkeenomistajan oikeudesta teettää kunnossapitotyö siis soveltuu, jos tason nostaminen on välttämätöntä.

Kunnossapidoksi on katsottava myös esimerkiksi ilmanvaihdon parantaminen muuttuneiden viranomaismääräysten edellyttämälle tasolle silloin, kun huoneiston käyttötarkoitus on yhtiöjärjestyksessä tai rakennusluvassa yksilöity (esimerkiksi ”ravintola”) eikä käyttötarkoituksen mukaisen käytön jatkaminen määräysten

muuttumisen vuoksi muutoin ole enää mahdollista.

Osakehuoneiston käyttötarkoitus on kuitenkin usein määritelty varsin väljästi.. Yhtiöjärjestykseen on käyttötarkoitukseksi voitu merkitä esimerkiksi ”liikehuoneisto”. Pykälän 1 momentti ei sovellu osakkeenomistajan harjoittaessa tällaisessa osakehuoneistossa toimintaa, jonka jatkaminen viranomaismääräysten muuttumisen vuoksi edellyttää yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa tehtäviä parannuksia, mikäli huoneistoa on ilman parannuksia edelleen mahdollista käyttää muuhun tarkoitukseen yleisellä tasolla määritellyn käyttötarkoituksen puitteissa. Sen sijaan osakkeenomistajalla saattaa tällöin olla oikeus tehdä yhtiön tiloissa omalla kustannuksellaan muutostöitä lain 5 luvun 8 §:n nojalla. Samoin on arvioitava tilanteita, joissa osakkeenomistaja yleisesti määritellyn käyttötarkoituksen puitteissa haluaa muuttaa toimintaansa ja uusi toiminta edellyttäisi yhtiön tiloissa tehtäviä töitä. Kyseessä ei ole kunnossapito- vaan muutostyö, joten osakkeenomistajalla ei myöskään ole oikeutta teettää työtä yhtiön kustannuksella.

Osakkeenomistajan oikeus teettää yhtiön vastuulle kuuluva korjaus edellyttää 4 §:n tapaan, että yhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu korjaustarpeesta, mutta se ei ole viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin.

Pykälän *2 momentin* mukaan toimenpiteiden riittävyys on ratkaistava kussakin tapauksessa erikseen.

Pykälän *3 momentin* nojalla yhtiön korvattaviksi kuuluvat korjauskustannusten lisäksi myös tarpeelliset ja kohtuulliset vian selvittämisestä sekä suunnittelusta ja valvonnasta aiheutuvat kustannukset.

Osakkeenomistajalla on velvollisuus ilmoittaa 5 §:n nojalla teettämästään työstä yhtiölle etukäteen (ks. 7 §:n 5 momentti).

Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta

6 §. *Yhtiön ilmoitusvelvollisuus.* Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa kunnossapitotöistä, ja käytäntö yhtiöissä on vaihdellut paljon. Osakkeenomistajien ja huoneiston käyttöoikeuden haltijan on kuitenkin tärkeää saada riittävän ajoissa tieto huoneiston käyttämiseen vaikuttavista kunnossapitotöistä, minkä vuoksi tätä koskevan määräyksen ottaminen lakiin on perusteltua.

Pykälän *1 momentissa* ei säädetä täsmällistä vähimmäisaikaa ilmoituksen toimittamiselle. Ilmoitusvelvollisuuden alaiset kunnossapitotyöt voivat vaihdella laadultaan ja laajuudeltaan huomattavasti, eikä ole syytä vaikeuttaa yhtiön mahdollisuutta toteuttaa tarpeellisia korjaustöitä. Tämän vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista määritellä tarkkaa vähimmäisaikaa ilmoituksen tekemiselle.

Ilmoitus voidaan tehdä jo ennen kuin työstä on yhtiökokouksessa lopullisesti päätetty, eikä ilmoituksen tarvitse vielä sisältää seikkaperäisiä tietoja työn yksityiskohdista. Melko yleisluonteinenkin ilmoitus voi riittää, kunhan osakkeenomistaja voi ilmoituksen perusteella riittävällä tavalla arvioida työn pääasialliset vaikutukset oman huoneistonsa käyttämisen kannalta. Esimerkiksi vesi- ja viemärijohtojen peruskorjausta saatetaan valmistella jo useita vuosia, ennen kuin työ toteutetaan. Riittäväksi on katsottava yhtiökokouskutsussa oleva maininta siitä, että kokouksessa käsitellään seuraavana vuonna ajankohtaiseksi tulevaa putkiremonttia, joka vaikuttaa huoneistojen käyttämiseen.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaiset määräajat asukkaalle ilmoittamisesta koskevat vain vuokranantajan teettämiä korjaustöitä. Säännökset yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa osakkeenomistajille tulevista korjauksista eivät siten ole ristiriidassa ko. lainsäädännön kanssa, vaikka täsmällistä vähimmäisaikaa ei määritelläkään.

Pykälän 1 momentissa ei ilmoituksen tekemiselle ole säädetty erityistä muotovaatimusta. Ilmoitus voidaan siten tehdä esimerkiksi suullisesti, jos tätä on pidettävä tarkoituksenmukaisena. Ilmoitus on kuitenkin aina katsottava riittävällä tavalla tehdyksi, jos se on toimitettu kirjallisesti osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen ja lisäksi huoneistoon, mikäli osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittama osoite on muu kuin huoneiston osoite.

Pykälän *2 momentissa* todetaan selvyyden vuoksi, että ilmoitusvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa yhtiö teettää osakkeenomistajan vastuulle kuuluvia kunnossapitotöitä 4 §:n nojalla. Koska

teettäminen perustuu osakkeenomistajan laiminlyöntiin, riittää ilmoittamisen ja työn aloittamisen väliseksi ajaksi lyhyempikin ajanjakso kuin yhtiön tehdessään omalle kunnossapitovastuulleen kuuluvia töitä. Yhtiö voi aloittaa osakkeenomistajan vastuulle kuuluvan työn teettämisen melko lyhyelläkin varoitusajalla sitä koskevasta ilmoituksestaan, jos osakkeenomistajalle on ennen työn aloittamista koskevaa ilmoitusta annettu riittävästi aikaa kunnossapitovastuullaan olevan korjauksen toteuttamiseen.

Pykälän *3 momentissa* viitataan erilliseen 8 luvun 1 §:n säännökseen, jossa pääsystä huoneistoon säädetään vanhan lain 79 §:n suuntaisesti.

7 §. *Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä.* Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa määräystä kunnossapitotyöstä ilmoittamisesta, vaan ilmoitusvelvollisuus koski vanhan lain 77 §:n mukaisesti vain muutostyötä. Yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyö voi vaikuttaa samalla tavalla, joten rakennustyön toteuttavan osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus on syytä säännellä samalla tavalla kummassakin tapauksessa. Tämän vuoksi ilmoitusvelvollisuus on perusteltua ulottaa koskemaan myös kunnossapitotöitä. Lainkohdan mallina ovat vanhan lain 77 §:n ja tämän lain 5 luvun säännökset muutostyöilmoituksesta.

Pykälän *1 momentin* mukaisesti ilmoitusvelvollisuuden syntymisen edellytyksenä on, että kunnossapitotyö voi vaikuttaa muun kuin osakkeenomistajan itsensä vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen. Ainoastaan silloin, kun on selvää, ettei työstä aiheudu edellä kuvattuja vaikutuksia, ilmoitusta ei tarvitse tehdä. Silloin, kun osakkeenomistaja ainoastaan saattaa vastuulleen kuuluvan rakennuksen osan takaisin siihen kuntoon kuin se on alun perin ollut, sitä mitenkään parantamatta tai muutoin muuttamatta, työn tulos ei oikein toteutettuna voi säännöksessä tarkoitetulla tavalla vaikuttaa rakennuksen osiin tai tilojen käyttöön: mikään ei näissä kunnossapidon johdosta alkutilanteeseen verrattuna muutu. Ilmoitusvelvollisuus on säädetty kuitenkin sen vuoksi, että yhtiö voi varmistua siitä, että työ suunnitellaan, toteutetaan ja dokumentoidaan riittävällä tavalla. Yhtiön ja toisten osakkeenomistajien kannalta esimerkiksi vanhan kylpyhuoneen pinnoitteiden, rakenteiden ja putkistojen korjaamisesta voi aiheutua samanlainen vahinko kuin uuden kylpyhuoneen rakentamisesta.

Tyypillinen ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävä työ on pinnoitteen uusiminen siten, että vanha pinnoite korvataan uudella ilman, että puututaan yhtiön vastuulla oleviin rakenteisiin tai eristeisiin. Tällainen korjaus on yleensä esimerkiksi sisätilojen maalaus. Sen sijaan ilmoitusvelvollisuus koskee lähtökohtaisesti pinnoitteiden muuttamista: esimerkiksi asennettaessa sellainen uudenlainen pinnoite ulko-oveen tai ikkunan puitteisiin, joka voi vaikuttaa kosteuden kertymiseen, on kyseessä muutostyö, johon on sovellettava 5 luvun mukaisia säännöksiä muutostyöstä ilmoittamisesta. Samoin muutostyönä ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvaksi on katsottava parketin asentaminen muovimaton tilalle, jos sen seurauksena esimerkiksi huoneistossa kävelemisestä aiheutuvien, toisiin huoneistoihin kuuluvien äänien taso voi nousta häiritseväksi. Myös osakkeenomistajan vastuulle kuuluvien altaiden vaihtamisesta on ilmoitettava yhtiölle, koska yhtiön on voitava varmistua siitä, että uudet altaat soveltuvat yhtiön järjestelmään ja että ne asennetaan oikein.

Momentissa tarkoitetut vaikutukset toisen osakkeenomistajan huoneistoon voivat olla myös aistein havaittavia muutoksia. Tällöin vaikutus ilmene esimerkiksi kosteuden, lämpötilan tai valaistuksen muutoksena.

Kunnossapitotyöstä aiheutuu monesti työn aikana häiriötä kuten pölyä ja ääntä, ja esimerkiksi hissiä saatetaan joutua käyttämään pitkänkin aikaa yhtämittaisesti remonttitarvikkeiden tuomiseksi huoneistoon. Tällä on väistämättä hetkellistä vaikutusta myös näiden tilojen käyttöön. Momentissa ei kuitenkaan tällaista vaikutusta tarkoiteta. Pelkästään se seikka, että kunnossapitotyöstä aiheutuu tavanomaiseksi katsottavaa ääntä tai pölyä, ei siis synnytä ilmoitusvelvollisuutta, vaan velvollisuuden on katsottava syntyvän vain, jos kunnossapitotyön lopputulos voi vai-

kuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan rakennuksen osaan tai yhtiön tai toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen. Osakkeenomistajan kunnossapitotyö voi vaikuttaa yhtiön vastuulla oleviin rakennuksen osiin esimerkiksi silloin, kun kunnossapitotyön toteuttaminen edellyttää yhtiön kunnossapitovastuulla olevan laitteen purkamista ja uudelleen asentamista. Vaikka kysymys ei olisikaan ilmoitusvelvollisuuteen kuuluvasta kunnossapitotyöstä, voi yhtiö esimerkiksi järjestyssäännöissä edellyttää kunnossapitotyötä valmistelevaa osakkeenomistajaa ilmoittamaan työstä, jos siitä aiheutuu muihin osakkeenomistajiin vaikuttavaa pölyä tai muuta haittaa.

Kunnossapitotyötä koskeva ilmoitus on tehtävä kirjallisesti etukäteen. Jos työ aloitetaan ilmoitusta tekemättä, yhtiö voi vaatia työn keskeyttämistä, kunnes asianmukainen ilmoitus on tehty (turvaamistoimenpide tai virka-apu).

Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasta muutostyöilmoitusta koskevasta säännöksestä poiketen kunnossapitoa koskeva ilmoitus toimitetaan aina yhtiölle, jonka puolestaan pitää antaa ilmoituksesta tieto sellaiselle toiselle osakkaalle, jolle kunnossapitotyöstä voi aiheutua haittaa.

Ilmoitusvelvollisuuden tarkoituksena on antaa yhtiölle (ja toiselle osakkeenomistajalle) mahdollisuus reagoida ilmoituksen saatuaan esimerkiksi asettamalla työn suorittamiselle ehtoja. Ehdot eivät voi kuitenkaan koskea hyvän rakennustavan mukaisesti tehdystä työstä aiheutuvaa tavanomaista melua, pölyä ja hajua, joita muiden osakkeenomistajien ja asukkaiden on siedettävä tavanomaisissa rajoissa. Yhtiö ja toinen osakkeenomistaja voivat ilmoituksen saatuaan harkita kunnossapitotyön aikana tarvittavia rakennuksen tai toisen huoneiston käyttöön liittyviä tilapäisiä järjestelyjä sekä riittävän valvonnan järjestämistä. Tarkkaa määräaikaa ilmoituksen tekemiselle ei säädetä. Riittävä aika määräytyy tapauskohtaisesti työn laadun, laajuuden ja muiden olosuhteiden mukaan.

Kunnossapitotyö poikkeaa muutostyöstä siten, että kunnossapidolla olosuhteet (esimerkiksi laitteen toiminta) saatetaan vastaamaan aiempaa, jo kertaalleen hyväksyttyä tilannetta. Kunnossapitotyö ei siis heikennä yhtiön tai muun osakkeenomistajan asemaa siitä, mitä se on alun perin ollut suhteessa kunnossapitotyön toteuttavaan osakkeenomistajaan, eikä kunnossapitotyön kieltäminen näin ollen liene yleensä mahdollista, toisin kuin muutostyön. Kieltäminen on mahdollista vain poikkeuksellisesti, esimerkiksi viranomaismääräysten muututtua siten, että korjaaminen uuteen, standardin mukaiseen tasoon edellyttäisi toisenlaista rakenteellista ratkaisua. Tällöinkin ”kieltäminen” voinee olla vain väliaikaista: osakkeenomistajalle on annettava mahdollisuus korvaavan asennuksen tekemiseen.

Edellä selostetusta kunnossapitotyön luonteesta johtuen myös myöhemmin ilmenevien seikkojen merkitys ilmoituksen käsittelyn kannalta on erilainen kuin muutostöiden osalta: yhtiö tai toinen osakkeenomistaja ei voi jälkikäteen kieltää tehtyä kunnossapitotyötä, vaikka työn tekemisen jälkeen olisikin ilmennyt seikkoja, jotka olisivat vaikuttaneet yhtiön tai osakkeenomistajan kantaan asiassa (lisäehtojen asettaminen työn tekemiselle).

Yhtiössä noudatettavan käytännön mukaisesti osakkeenomistajan ilmoitus voidaan käsitellä joko hallituksessa tai hallitus voi valtuuttaa isännöitsijän tekemään tarpeelliset päätökset.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiön tulee ilmoittaa osakkeenomistajan kunnossapitotyöstä sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka hallinnassa olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan tai jonka hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen työ voi vaikuttaa. Yhtiön ratkaistavaksi siten jää, keille muille osakkeenomistajille työstä ilmoitetaan.

Yhtiön ratkaistavaksi jää myös se, millä tavoin tieto toiselle osakkeenomistajalle toimitetaan. Epäselvissä tilanteissa näyttövelvollisuus ilmoitusta koskevan tiedon toimittamisesta on yhtiöllä. Yhtiön katsotaan kuitenkin aina täyttäneen ilmoitusvelvollisuutensa, kun tieto on toimitettu toiselle osakkeenomistajalle tämän yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen (esimerkiksi sähköpostitse).

Pykälän *3 momentin* nojalla kunnossapidon suorittavan osakkeenomistajan tulee korvata yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvat tarpeelliset ja kohtuulliset kulut. Käsittelykustannusten korvaaminen on yhdenmukaista sen periaatteen kanssa, ettei yhtiölle ja sen kautta muille osakkeenomistajalle

saa aiheutua mitään ylimääräisiä kustannuksia osakkeenomistajan toteuttamasta kunnossapidosta.

Kulujen kohtuullisuus ja tarpeellisuus on ratkaistava tapauskohtaisesti erikseen kunnossapitotyön laatu, laajuus, odotettavissa olevat haitat, tarvittavat selvitykset yms. seikat huomioon ottaen.

Yhtiölle korvattavia kuluja saattavat olla esimerkiksi isännöitsijälle ja hallituksen jäsenille ilmoituksen käsittelemisen johdosta maksettava kokouspalkkio, jos yhtiössä maksetaan kokouspalkkiota ja ilmoituksen käsittelemistä varten joudutaan pitämään ylimääräinen kokous, sekä kustannukset, joita yhtiölle aiheutuu sen teettäessä kunnossapitotyöhön liittyvät tarpeelliset tarkastukset. Toiselle osakkeenomistajalle saattaa niin ikään aiheutua kustannuksia selvitysten tekemisestä esimerkiksi, jos kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja ei voi hankkia tiettyjä selvityksiä.

Kunnossapitotyön toteuttavalle osakkeenomistajalle ei myöskään voida antaa oikeutta kaikissa tilanteissa itse teettää selvityksiä, vaan suostumuksen antamisesta päättävällä osakkeenomistajalla tulee olla mahdollisuus valita ne lähteet ja asiantuntijat, joita hän katsoo tarvitsevansa päätöksensä tueksi. Vastaavasti myös yhtiön on voitava luottaa siihen, että selvitys saadaan sellaisista seikoista ja sellaisella tarkkuudella, kuin yhtiö itse katsoo tarpeelliseksi. Selvitystä tarvitseva on siis oikeutettu hankkimaan tarvitsemansa selvityksen itse, ja kunnossapitotyötä suunnitteleva osakkeenomistaja vastaa kustannuksista siltä osin, kuin niitä voidaan pitää tarpeellisina ja kohtuullisina.

Pykälän otsikoinnista ja sanamuodosta huolimatta ilmoitusvelvollisuus ja siihen liittyvä vastuu ilmoituksen käsittelemisen kustannuksista koskee myös tilanteita, joissa osakkeenomistaja tilaa kunnossapitotyön tai siihen liittyvän suunnittelun ja valvonnan joltain toiselta. Suhteessa yhtiöön ja toiseen osakkeenomistajaan kunnossapitotyön teettävä osakkeenomistaja vastaa yleisten oikeusperiaatteiden mukaisesti käyttämistään suunnittelijoista, urakoitsijoista ja valvojista.

Pykälän *4 momentin* mukaisesti yhtiöllä on oikeus vaatia kunnossapitotoimenpiteestä vastaava selvitys (esim. suunnitelmat, toteutus, valvonta) kuin muutostyön osalta. Tarvittaessa yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus vaatia kunnossapitotyötä suunnittelevalta osakkeenomistajalta tarpeellisia lisäselvityksiä. Epäolennaisten selvitysten vaatimisen tai muun aiheettoman viivyttelyn perusteella yhtiön johtoon kuuluville (tai toiselle osakkaalle) voi syntyä vastuu kunnossapitotyötä suunnittelevalle osakkaalle aiheutuvasta vahingosta.

Momentissa säädetään myös yhtiön ja toisen osakkeenomistajan oikeudesta asettaa osakkeenomistajan kunnossapitotyölle ehtoja. Yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla ei ole oikeutta kieltää osakkeenomistajaa toteuttamasta sellaisia kunnossapitotöitä, jotka kuuluvat tämän vastuulle. Kunnossapitotyön lopputuloksen on kuitenkin aina oltava hyvän rakennustavan mukainen. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi säännöksen mukaan esimerkiksi asettaa lisäehtoja sen varmistamiseksi, että kunnossapitotyö toteutetaan riittävän ammattitaitoisesti. Erityistä sertifiointia voidaan kuitenkin yleensä vaatia vain, jos vaatimus perustuu rakennustöitä koskevaan lainsäädäntöön (esim. sähköasennustyöt).

Rakennustyön aikaisen haitan perusteella ei voida kieltää työtä, mutta ehtoja toteuttamistavalle voidaan asettaa kohtuuttoman työnaikaisen haitan ehkäisemiseksi. Tavanomainen rakennustyön aikainen haitta (esimerkiksi normaaliksi katsottava rakennustyöstä johtuva melu ja rakennuspöly) on yleensä siedettävä eikä yhtiö voi kieltää sellaista. Yhtiön ja muiden osakkeenomistajien on siten sallittava esimerkiksi se, että osakkeenomistaja kunnostaa kylpyhuoneensa ja että tästä saattaa aiheutua jonkin pölyhaittaa myös huoneiston ulkopuolelle. Työn toteuttamisen ehdoksi voidaan kuitenkin määrätä, että asianmukaisesta pölysuojauksesta ja loppusiivouksesta huolehditaan ja että veden jakelun katkoksista ilmoitetaan vähintään vuorokautta aiemmin porrashuoneen ilmoitustauluilla. On selvää, että yhtiö voi aina edellyttää, että työt tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti siten, että käytettävät työmenetelmät aiheuttavat mahdollisimman vähän haittoja. Yhtiöllä on lisäksi oikeus asettaa rajoituksia koskien esimerkiksi kunnossapitotyön toteuttamisaikoja. Lisäksi voidaan katsoa, että yhtiö voi edellyttää osakkeenomistajaa tekemään normaalin sisustuksel-

lisen remontin tavanomaisessa ajassa, etteivät esimerkiksi naapurihuoneistojen haltijat joudu kärsimään yleisesti siedettävästä haitasta useiden kuukausien ajan.

Samoin kuin lain mukaisen muutostöitä koskevan 5 luvun 4 §:n mukaan on meneteltävä osakkeenomistajan muutostyöilmoituksen johdosta, myös kunnossapitotyön lisäehtojen asettamisesta tulee ilmoittaa viipymättä kunnossapitotyötä valmistelevalle osakkaalle.

Yhtiön ja toisen osakkeenomistajan asettamien ehtojen tulee aina olla tarpeellisia ja perusteltuja. Osakkeenomistajan kunnossapitotyö ei niiden johdosta saa kohtuuttomasti vaikeutua.

Pykälän *5 momentissa* on säädetty osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuudesta tilanteissa, joissa yhtiö on laiminlyönyt kunnossapitovelvollisuutensa ja osakkeenomistaja teettää työn 4 tai 5 §:n nojalla. Koska teettämisen perusteena on yhtiön laiminlyönti ja yhtiöllä on jo osakkeenomistajan aiemmin esittämän kunnossapitotyön toteuttamista koskevan vaatimuksen johdosta ollut aikaa varautua työn toteutumiseen, ei ilmoitusta tarvitse tehdä yhtä hyvissä ajoin kuin osakkeenomistajan tehdessä omalle vastuulleen kuuluvia kunnossapitotöitä. Melko lyhytkin varoitusaika saattaa tapauksesta riippuen olla riittävä.

Myöskään ilmoituksen sisällöltä ei edellytetä samanlaista tarkkuutta kuin osakkeenomistajan omasta kunnossapitotyöstä ilmoitettaessa, vaan ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi riittää, että toimenpiteen sisältö kerrotaan pääpiirteittäin. Yhtiön tiedossa on jo osakkeenomistajan aiemman kunnossapitoa koskevan vaatimuksen perusteella, mitä töitä laiminlyönti koskee. Yhtiön tulee myös kunnossapidosta vastaavana tahona olla perillä siitä, mitä toimenpiteitä kunnossapitotyö edellyttää. Osakkeenomistajan ei näin ollen enää yhtiön laiminlyötyä velvollisuutensa tarvitse selostaa seikkaperäisesti, mitä yksittäisiä toimenpiteitä hän teettämisoikeutensa nojalla aikoo tehdä.

Teetettävän työn aloittamista koskevan ilmoituksen sisällölle asetetut vähäisemmät vaatimukset eivät luonnollisesti kuitenkaan tarkoita, että osakkeenomistajan vastuu hyvän rakennustavan noudattamisesta tai työn huolellisesta toteuttamisesta muutoin olisi vähäisempi kuin muita kunnossapitotöitä tehtäessä. Osakkeenomistajan on huolehdittava asianmukaisesti teetettävän työn suunnitteluttamisesta, riittävän valvonnan järjestämisestä, työn laadusta sekä toimenpiteiden dokumentoinnista yhtiötä varten aivan samalla tavoin kuin omalle vastuulleen kuuluvien kunnossapitotöidenkin osalta.

Osakkeenomistaja ei myöskään voi teettämistä koskevalla ilmoituksella korvata ilmoitusta omalle kunnossapitovastuulleen kuuluvista töistä, vaikka osakkeenomistajan vastuulle kunnossapitotöitä tehtäisiin samalla kuin yhtiön vastuulle kuuluvia, teetettäviä töitä. Osakkeenomistajan on aina ilmoitettava omista kunnossapitotöistään 1—4 momenttien mukaisesti.

Koska 4 ja 5 §:n mukaisen kunnossapitotöiden teettämisen perusteena on yhtiön laiminlyönti, ei osakkeenomistaja ole velvollinen korvaamaan ilmoituksensa käsittelemisestä aiheutuvia kustannuksia yhtiölle (vrt. 3 momentti).

Sen sijaan yhtiön pitää antaa tässäkin tapauksessa ilmoituksesta tieto sellaiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen työ voi vaikuttaa.

8 §. *Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta.* Säännöksen mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä. Vastaava säännös oli vanhan lain 78 §:n 2 momentissa.

Hallintaoikeuteensa liittyen osakkeenomistaja on yhtiötä kohtaan vastuussa huoneiston asianmukaisesta käyttämisestä ja hoitamisesta. Osakkeenomistajan tulee siten ilmoittaa yhtiölle kaikista havaitsemistaan yhtiön vastuulle kuuluvista vioista.

Edellä tämän luvun 3 §:n 2 momentissa säädettävän huolellisuusvaatimuksen perusteella osakkeenomistajan on tavanomaisella tavalla seurattava myös vuokralle antamansa tai tyhjänä pitämänsä osakkeenomistajahallinnassa olevan tilan kuntoa. Vastuuta ei voida määritellä täsmällisesti kalenteriajan ja seurantakäyntien välisenä suhteena, vaan tavanomaiseksi katsottavan huolellisuuden arviointi on tehtävä tapauskohtaisesti kulloinkin vallitsevan yleisen käytännön perusteella. Jos osakkeenomistajalla ei ole syytä olettaa vuokralaisen olevan huolimaton tai aiheut-

tavan haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille, vuokranantaja voi luottaa siihen, että vuokralainen ilmoittaa hänelle huoneenvuokralainsäädännön ja vuokrasopimuksen mukaisesti huoneistossa ilmenneistä vahingoista ja puutteista (laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 24 §). Toisaalta, jos vuokralaisen käyttäytymisen, yhtiön tai muiden osakkeenomistajien yhteydenottojen perusteella tai muusta syystä osakkeenomistajan on syytä olettaa, että huoneistossa on yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluva vika, josta yhtiö ei ole tietoinen, tai vuokralainen ei muuten huolehdi vuokrasuhteeseen perustuvasta huolenpito- ja ilmoitusvelvollisuudestaan, osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että huoneiston kunto tarkistetaan tarvittavan usein.

Huoneiston kunnon seurannassa on otettava huomioon myös vuokralaisensa tai muun huoneiston käyttöoikeuden haltijan oikeudet (esim. laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 22 §). Huoneistossa käynti tulee hoitaa siten, että se mahdollisimman vähän haittaa tai häiritsee huoneiston käyttämistä.

Jos osakkeenomistaja laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, laiminlyönnistä voi seurata vahingonkorvausvastuu sellaisten vikojen korjaamisesta aiheutuvien kustannusten osalta, jotka olisi voitu välttää, jos osakkeenomistaja olisi ajoissa ilmoittanut vioista yhtiölle. Ilmoituksen laiminlyönnin seurauksia käsitellään myös vahingonkorvaussäännösten perusteluissa (24 luku).

9 §. *Kunnossapitotyön valvonta.* Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa määräystä yhtiön oikeudesta valvoa osakkeenomistajan kunnossapitotyötä. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa säädettiin yhtiön valvontaoikeudesta vain osakkeenomistajan muutostyön osalta (77 §). Yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta osakkeenomistajan rakennustöihin liittyy samanlaisia riskejä sekä korjausrakentamisen että muutostyön osalta (ks. 7 §:n perustelut). Kumpikin saattaa aiheuttaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille haittaa, minkä vuoksi yhtiöllä on oltava oikeus valvoa myös kunnossapitotyön toteuttamista. Säännöksen mallina ovat vanhan lain 77 §:n ja tämän lain säännökset muutostyön valvontaoikeudesta. Säännös koskee myös osakkeenomistajaa, joka teettää kunnossapitotyön urakoitsijalla tai muulla ulkopuolisella taholla.

Pykälän *1 momentti* poikkeaa vanhan lain 77 §:n 1 momentissa säädetystä valvontaoikeudesta siten, että valvonnan kohteena on selvyyden vuoksi rakennuksen vahingoittamattomuuden ohella nimenomaisesti mainittu myös kiinteistön vahingoittamattomuus. Osakkeenomistajan kunnossapitotyöt voivat olla sen kaltaisia, että ne vahingoittavat vain muita kiinteistön osia kuin rakennusta. Esimerkiksi rivitaloyhtiössä osakkeenomistajan hallinnassa olevalla piha-alueella pihalla tehtävien töiden yhteydessä työkoneet saattavat vahingoittaa yhtiön istutuksia, yhtiön pihamaan pintarakenteita taikka maahan asennettuja sadevesikouruja tai muita rakennuksen käyttöä palvelevia, yhtiön vastuulla olevia järjestelmiä.

Vaikka momentissa säädetään yhtiön oikeudesta — ei velvollisuudesta — osakkeenomistajan kunnossapitotyön valvomiseen, johdon yleisistä tehtävistä (1 luvun 11 §) seuraa, että hallituksella ja isännöitsijällä on myös velvollisuus huolehtia yhtiön eli osakkeenomistajien yhteisestä edusta osakkeenomistajan kunnossapitotyön yhteydessä. Milloin kunnossapitotyö voi vaikuttaa merkittävästi yhtiön vastuulla oleviin rakennuksen osiin tai kiinteistöön, on valvonta tämän mukaisesti järjestettävä. Mikäli valvontaa ei järjestetä lainkaan ja työstä aiheutuu vahinkoa, joka olisi voitu valvonnalla estää, hallituksen jäsenet ja isännöitsijä voivat joutua korvausvastuuseen yhtiölle aiheutuneesta vahingosta. Esimerkiksi tilanteissa, joissa vesijohtojen tai vedeneristeiden kunnossapito on siirretty osakkeenomistajan vastuulle ja osakkeenomistaja ryhtyy kunnossapitotyöhön, työ voi vaikuttaa olennaisesti yhtiön ja muiden osakkeenomistajien asemaan, minkä vuoksi yhtiön on huolehdittava asianmukaisen valvonnan järjestämisestä.

Yhtiö on yleensä velvollinen valvomaan myös sellaista osakkeenomistajan kunnossapitotyötä, josta voi aiheutua haittaa vain toiselle osakkeenomistajalle (*2 momentti*). Toinen osakkeenomistaja voi kunnossapitotyötä koskevan ilmoituksen tiedoksi saatuaan edellyttää, että työn valvonta järjestetään riittävällä tavalla, hän saa tarpeelliset valvontatiedot ja että tarvittaessa häntä kuullaan työn aikana ilmenneistä, hänen kannaltaan olennaisista seikoista.

Uuden lain 1 luvun 11 §:ssä säädettävien yhtiön johdon yleisten tehtävien perusteella hallituksella ja isännöitsijällä on selkeästi velvollisuus huolehtia yhtiön eli osakkeenomistajien yhteisestä edusta myös osakkeenomistajan kunnossapitotyön yhteydessä. Näin ei ole tarkoituksenmukaista säätää erikseen johdon valvontavelvollisuudesta tietynlaisten rakennustöiden osalta, koska vaikutuksiltaan vastaavia tilanteita on asunto-osakeyhtiön toiminnassa periaatteessa rajaton määrä.

Osakkeenomistajan vastuuta kunnossapitotyönsä huolellisesta suorittamisesta ei poista se, että yhtiö käyttää valvontaoikeuttaan. Lähtökohta on, että kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa viime kädessä kunnossapitotyöstä yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvista vahingoista. Yhtiön puolesta toteutettu valvonta voi kuitenkin osaltaan vaikuttaa kunnossapitotyön tekijän tuottamuksen arviointiin, jos työstä aiheutuu vahinkoa.

Osakkeenomistajan on myötävaikutettava siihen, että yhtiöllä on mahdollisuus hyvän rakennustavan mukaisesti valvoa työn edistymistä. Osakkeenomistajan vastuulla on näin ollen muun muassa aikataulun tiedottaminen yhtiölle sen varmistamiseksi, että yhtiöllä on mahdollisuus tehdä tarpeelliset katselmukset ja muutoinkin käyttää valvontaoikeuttaan kunkin merkityksellisen työvaiheen yhteydessä.

Jos kunnossapitotyö voi vaikuttaa muiden osakkeenomistajien osakehuoneistoihin tai niiden käyttämiseen, yhtiön on pykälän 2 momentin mukaan kunnossapitotyötä valvoessaan kiinnitettävä huomiota myös näiden muiden osakkeenomistajien etuun ja osakkeenomistajien asettamien ehtojen noudattamiseen. Yhtiön johto voi myös ilmoittaa toisille osakkeenomistajille sellaisista näiden kannalta haitallisista seikoista, jotka ilmenevät yhtiön valvonnan yhteydessä. Yhtiön on myös järjestettävä muulle osakkeenomistajalle (tai tämän edustajalle) mahdollisuus osallistua yhtiön järjestämään valvontaan, mikäli osakkeenomistajien etujen valvominen ei muutoin kohtuudella ole mahdollista tai se muusta syystä on katsottava tarpeelliseksi. Osakkeenomistajilla ei kuitenkaan ole itsenäistä oikeutta valvoa toisen osakkeenomistajan kunnossapitotyötä, vaan asia jää yhtiön harkinnan varaan.

Yhtiö voi valvoa toisen osakkeenomistajan etujen toteutumista vain, mikäli sen tiedossa on, mitkä seikat ovat tälle tärkeitä. Toisen osakkeenomistajan etujen mukaista on esimerkiksi ilmoittaa yhtiölle kirjallisesti kunnossapitotyön toteuttamiselle mahdollisesti asettamistaan ehdoista.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa kaikista kunnossapitotyönsä kustannuksista, mukaan lukien valvonnasta aiheutuvat kulut. Säännöksen sanamuodolla (”riittävällä tavalla”) on pyritty selventämään sitä, että hallitus ja isännöitsijä voivat käyttää valvonnassa myös ulkopuolista asiantuntemusta vastaavalla tavalla kuin vastaavissa rakennustöissä, jotka toteutetaan yhtiön toimesta. Kunnossapitotyön tekijä vastaa sellaisista yhtiön lukuun toimivan valvojan palkkiosta ja kuluista, jotka ovat kunnossapitotyön laatuun ja laajuuteen nähden tarpeellisia ja kohtuullisia.

Yhtiölle ja osakkeenomistajalle saattaa syntyä erimielisyyttä siitä, onko yhtiölle valvonnasta aiheutuneita kuluja pidettävä kohtuullisena. Valvontakulujen tarpeellisuuden ja kohtuullisuuden arviointiin sekä määrästä etukäteen osakkeenomistajalle annettavaan arvioon soveltuvat muutostyön valvontaa (5 luvun 7 §) koskevissa perusteluissa todetut periaatteet.

Epäselvissä tilanteissa lähtökohtana on, että mikäli yhtiö pystyy osoittamaan aiheutuneet kustannukset, osakkeenomistajan on puolestaan pystyttävä näyttämään mahdollinen kustannusten kohtuuttomuutta tai tarpeettomuutta koskeva väitteensä toteen.

Valvonnan kustannuksista vastaavana tahona kunnossapitotyön toteuttavalla osakkeenomistajalla on yleisten periaatteiden mukaisesti oikeus saada maksettavakseen tulevasta summasta riittävä erittely, jossa valvontaan käytetty aika, erityisiä kustannuksia aiheuttaneet toimenpiteet sekä mahdolliset muut kustannukset, kuten hallituksen kokouspalkkio, on mainittu erikseen. Vaadittavien kustannusten tulee myös aina olla todellisia: yhtiöllä ei ole oikeutta veloittaa osakkeenomistajalta enempää, kuin mitä se on joutunut valvonnan johdosta itse maksamaan, vaikka se olisi onnistunut ostamaan esimerkiksi ulkopuolisen valvojan palveluja tavanomaista alhaisempaan hintaan. Valvontakulujen korvaamista koskeva säännös ei koske yhtiölle kuuluvaa kunnossapitotyötä, jonka

osakkeenomistaja teettää 4 tai 5 §:n perusteella.

10 §. *Viranomaisen lupa ja kunnossapitotyö tuomioistuimen päätöksellä.* Pykälässä säädetään osakkeenomistajan suorittaman kunnossapitotyön edellytyksenä olevan viranomaisluvan hakemisesta. Lisäksi pykälässä säädetään osakkeenomistajan oikeussuojakeinoista silloin, kun kunnossapitotyötä koskevat yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamat ehdot (ks. 7 §:n 4 momentti) ovat kohtuuttomia. Joissakin tapauksissa myös kunnossapitotyöhön vaaditaan viranomaisen lupa vastaavalla tavalla kuin muutostyöhön (ks. 5 luvun 6 §). Säännökset koskevat osakkeenomistajan vastuulla olevaa kunnossapitotyötä ja sellaista yhtiön vastuulla olevaa kunnossapitotyötä, jonka osakkeenomistaja teettää 4 tai 5 §:n perusteella. Säännökset vastaavat soveltuvin 5 luvun 5 ja 6 §:n säännöksiä osakkeenomistajan muutostyöhön liittyvästä viranomaisluvasta ja muutoksen toteuttamisesta tuomioistuimen päätöksen perusteella.

5 luku **Muutostyöt**

Luvun 1—8 §:ssä säädetään osakkeenomistajan muutostöistä. Luvun 9 §:ssä säädetään yhtiön uudistuksen tai muun muutostyön aloittamista koskevasta ilmoituksesta ja työn suorittamisesta.

Yhtiön muutostyön osalta aikaisemmin voimassa olleessa laissa säädettiin erikseen vain perusparannuksen ja muun uudistuksen vastikerahoitusta koskevasta päätöksestä. Erityissäännökset muutostyön aloittamisesta ja toteutuksen tasosta säädetään oikeustilan selventämiseksi. Näiltä osin ei ole syytä säännellä eri tavoin muutoksia, jotka nostavat asumistasoa, säästävät yhtiön kuluja tai joissa voi ainakin joidenkin osakkeenomistajien mielestä olla kysymys tason laskemisesta (esim. kaupunkikaasusta luopuminen, kerhohuoneen muuttaminen vuokrattavaksi toimistotilaksi).

Muutostöitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheessa tehtäviin muutoksiin. Vaikka osakkeenomistajan muutostyön suorittamisesta ei ennen rakennuksen valmistumista yleensä voikaan aiheutua muille osakkeenomistajille haittaa, kun asuntojen hallintaa ei vielä ole luovutettu, muutostyön seuraukset voivat vaikuttaa muiden osakkeenomistajien asemaan. Muille osakkeenomistajille (osakkeidenostajille) on ilmoitettava muutoksesta.

Esimerkiksi silloin, kun huoneiston pihaalueelle tehtävä muutos voi vähentää pysyvästi naapurihuoneistojen valoisuutta, yhtiön on ilmoitettava muutoksesta naapurihuoneistojen osakkeenomistajille, jotka voivat harkita tarpeellisiin toimiin ryhtymistä (lisäselvityksen hankkiminen, ehtojen asettaminen, muutostyön kieltäminen). Ellei rakentamisvaiheen aikana tehtävällä muutoksella ole vaikutusta muiden osakkeenomistajien asemaan eikä yhtiölle myöhemmin aiheutuviin kunnossapitokustannuksiin, ei velvollisuutta ilmoittaa muutoksesta muille osakkeenomistajille ole.

Kunnossapitoon ja kustannusvastuun jakautumiseen liittyvien epäselvyyksien välttämiseksi on myös tärkeää, että asunto-osakeyhtiöllä on tieto myös rakentamisvaiheessa huoneistoon osakkeenomistajan tai –ostajan pyynnöstä tehdyistä muutoksista. Rakennusaikaiset muutostyöt on siten dokumentoitava ja dokumentit säilytettävä samalla tavalla kuin myöhemmissä muutostöissä. Asuntokauppalain edellyttämät ilmoitukset ja rakentamisasiakirjojen täydennykset voivat täyttää myös asunto-osakeyhtiölain mukaiset vaatimukset. Tällöin erillisten dokumenttien laatimista asunto-osakeyhtiölain asettamien vaatimusten noudattamiseksi ei luonnollisesti edellytetä.

Lain valmistelun yhteydessä on arvioitu tarvetta säätää erikseen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiön ja sen osakkeenomistajan muutostyöoikeudesta. Tällaiset yhtiöt eroavat toisistaan niin merkittävästi, että ei ole tarkoituksenmukaista säätää erikseen muutostyöoikeudesta tällaisissa yhtiöissä. Kukin tällainen yhtiö voi yhtiöjärjestyksessään valita, sovelletaanko asunto-osakeyhtiölain säännöksiä ja jos sovelletaan, miltä osin (ks. 28 luku 1 §). Lain mukaan asunto-osakeyhtiön kaikkiin osakehuoneistoihin sovelletaan luvun säännöksiä huoneiston käyttötarkoituksesta riippumatta. Huoneiston käyttötarkoitus voidaan kuitenkin ottaa huomioon yhtiön muutostyön vastikerahoitusta koskevassa päätöksessä siten kuin 6 luvun 32 §:ssä säädetään.

Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt

1 §. *Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa.* Osakkeenomistajan muutostyöoikeus säilytetään *1 momentissa* sisällöllisesti pääosin ennallaan. Vastaava säännös on vanhan lain 77 §:n 1 momentissa.

Muutostyöoikeus koskee voimassa olevan oikeuden tapaan vain yhtiöjärjestyksen perusteella osakkeenomistajan hallinnassa olevia alueita. Muut alueet, kuten esimerkiksi yhtiöjärjestyksestä ilmenemättömät piha-alueet, jäävät muutostyöoikeuden ulkopuolelle siitäkin huolimatta, että ne olisivat tietyn huoneiston yhteydessä ja rajattu kyseisen huoneiston käyttöä varten. Ks. KKO 2005:26: Osakkeenomistajilla ei ollut [vanhan lain 77 §:n 1 momentissa] tarkoitettua oikeutta muutostöihin rivitalohuoneistonsa edustalla olleella piha-alueella, kun yhtiöjärjestyksessä ei ollut määrätty, että heidän omistamansa osakkeet oikeuttivat myös tämän tilan hallintaan. Päätöksessä todetulla tavalla käytännölliset näkökohdat puoltavat tulkintaa, jonka mukaan osakkeenomistajan asunto-osakeyhtiölain mukainen oikeus muutostöihin rajoittuu tiloihin, joihin hänen osakkeensa yhtiöjärjestyksen mukaan tuottavat hallintaoikeuden. Tällaisesta tulkinnasta seuraa, että selkeillä, yhtiöjärjestyksestä ilmenevillä perusteilla voidaan ratkaista, mihin tiloihin osakkeenomistajan oikeus tehdä muutostöitä ulottuu.

Osakkeenomistajan oikeutta muutosten tekemiseen on muutettu vanhaan lakiin verrattuna siten siten, että osakkeet tuottavat yleensä myös muutosten tekemiseen oikeuttavan hallintaoikeuden sellaisella parvekkeella, jolle on kulkuyhteys vain osakkeenomistajan osakehuoneistosta (ks. 1 luvun 3 §:n 2 momentti ja sen perustelut, joissa käsitellään myös muutostyöoikeutta useampaan osakehuoneistoon liittyvän parvekkeen osalta). Yleensä parvekkeelle pääsee vain tietystä huoneistosta tai tietyistä huoneistoista. Huoneiston haltijan muutostyö parvekkeella ei tällöin vaikuta muiden osakkeenomistajien tai yhtiön mahdollisuuteen käyttää parveketta. Huoneistokohtainen parveke mielletään osakkeenomistajan yksityiseksi alueeksi ja käytännössä on yleistä, että osakkeenomistajat tekevät erilaisia muutostöitä myös parvekkeella.

Muutostyöoikeus ei edelleenkään ole ehdoton. Siihen sovellettavat, yhtiön ja toisten osakkeenomistajien edun huomioon ottamiseksi tarpeelliset rajoitukset vastaavat aikaisemmin voimassa ollutta lakia. Esimerkiksi parvekkeiden ja piha-alueiden osalta muutostyöoikeutta rajoittaa aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti myös se, miten muutos vaikuttaa kiinteistön ulkonäköön tai yhtiön kunnossapidettäviin rakennuksen osiin. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voivat asettaa muutostyön toteuttamiselle ehtoja tai jopa kieltää sen 3 §:ssä tarkemmin säädetyin tavoin.

Muutostyöoikeus ei koske sellaisia töitä, joiden johdosta huoneiston käyttötarkoitus muuttuisi toiseksi (esimerkiksi varastotilan muuttaminen toimistohuoneeksi), vaan sallittuja ovat vain yhtiöjärjestyksen mukaisen osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaiset muutokset. Yhtiö voi tietenkin sallia yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen muuttamisen siten kuin yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuudesta säädetään.

Jos osakkeenomistaja haluaa muuttaa huoneistonsa käyttötarkoitusta yhtiöjärjestyksessä määrätyn yleisen määritelmän (esimerkiksi ”liikehuoneisto”) rajoissa, on kuitenkin kyseessä normaali muutostyö, johon sovelletaan tämän luvun säännöksiä.

Nimenomainen säännös muutostyöoikeuden rajoittumisesta käyttötarkoituksen mukaisiin muutoksiin säädetään sen selventämiseksi, että yhtiökokous päättää huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisesta, koska käyttötarkoituksen muuttaminen voi vaikuttaa muun muassa yhtiölle kiinteistön pidosta aiheutuviin kustannuksiin, toisten osakkeenomistajien asumiskustannuksiin tai asumismukavuuteen taikka yhteisten tilojen käyttämiseen. Tätä pidemmälle menevä muutostyöoikeus voisi johtaa siihen, että huoneistoa voitaisiin helpommin käyttää yhtiöjärjestyksessä määrätystä poikkeavaan tarkoitukseen.

Esimerkiksi myymälätilan muuttamisella ravintolasaliksi saattaa olla yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta kielteisiä vaikutuksia järjestyshäiriöiden, ylimääräisten siivouskustannusten ym. muodossa. Yhtiöjärjestystä on myös pidettävä lähtökohtana yhtiön kunnossapitovastuun tasoa määriteltäessä. Mikäli huoneisto on yhtiöjärjestyksen mukaan ”liikehuone”, pintojen ennalleen saattamista koskeva yhtiön vastuu esimerkiksi vesivahinkotilanteissa muodostuu erilaiseksi kuin huoneiston yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoi-

tuksen ollessa varasto. Jos käyttötarkoitus on yhtiöjärjestykseen osakkeenomistajan aloitteesta muutettu, myöhemmällä osakkeenomistajalla on oikeus luottaa yhtiöjärjestyksen merkintään käyttötarkoituksesta ja sen mukaan määräytyvään yhtiön vastuuseen, ellei yhtiöjärjestykseen nimenomaisesti ole otettu vastuunjakoa koskevaa poikkeavaa määräystä.

Käyttötarkoituksen muuttamista tarkoittavien muutosten rajaamisesta osakkeenomistajan muutostyöoikeuden ulkopuolelle seuraa, ettei esimerkiksi tuomioistuin voi vastoin yhtiön tahtoa sallia tällaista muutosta, vaikka muutos muutoin täyttäisikin 6 §:n asettamat edellytykset.

Momentin mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia ”kustannuksellaan”. Sanamuodon muutos on selvennys, joka ei muuta aikaisempaa oikeustilaa.

Lähtökohta on, että suhteessa yhtiöön ja toisiin osakkeenomistajiin kaikki muutostyöstä aiheutuvat kustannukset kuuluvat sen toteuttavan osakkeenomistajan maksettaviksi, olipa kyse muutostyön toteutuksesta aiheutuvista kuluista taikka muutoksen myöhemmin aiheuttamasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista.

Pykälän *2 momentissa* säädetään osakkeenomistajan velvollisuudesta huolehtia siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Osakkeenomistaja vastaa hyvän rakennustavan noudattamisesta suhteessa yhtiöön ja muihin osakkeenomistajiin siinäkin tapauksessa, että työn suorittaa rakennusliike osakkeenomistajan toimeksiannosta. Hyvän rakennustavan noudattaminen tarkoittaa sekä muutostyöprosessia että lopputulosta: niiden kummankin tulee olla hyvän rakennustavan mukaisia. Hyvän rakennustavan rikkomisen aiheuttamaa vahingonkorvausvastuuta on käsitelty 24 luvun 2 §:n perusteluissa.

Pykälän *3 momentin* mukaan osakkeenomistajan suorittamaan lisärakentamiseen sovelletaan samoja säännöksiä kuin huoneistossa toteutettavaan muutostyöhön. Vastaava säännös oli vanhan lain 77 §:n 4 momentissa.

Pykälän *4 momentin* mukaan tämän luvun säännöksiä osakkeenomistajan suorittamasta muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokauppalaissa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä.

Asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheessa on tavanomaista, että osakkeiden ostajat sopivat osakkeet omistavan perustajaosakkaan (urakoitsijan) kanssa sellaisista huoneistokohtaisista muutos- ja lisätöistä, jotka osakkeenostaja maksaa. Tällainen muutostyö voi lisätä asunto-osakeyhtiön kustannuksia sen vuoksi, että muutos lisää yhtiön kunnossapitovastuusta aiheutuvia kustannuksia. Muutos voi olla myös sellainen, että siitä aiheutuu haittaa muille huoneistoille. Viimeksi mainittua haittaa voi aiheutua esimerkiksi sellaisen piharakennuksen rakentamisesta rivitalohuoneiston pihalle, joka vähentää muiden huoneistojen valoisuutta tai rajoittaa näkymää (ks. HE 24/2009 vp, s. 99).

Edellä mainituissa tilanteissa toinen osakkeenostaja ei voi vedota asunto-osakeyhtiölaissa säänneltyihin oikeussuojakeinoihin, koska hän ei ollut vielä ole osakkeenomistaja. Osakkeenostaja voi kuitenkin vedota uuden asunnon virhettä koskeviin asuntokauppalain 4 luvun säännöksiin suhteessa osakkeet myyvään perustajaosakkaaseen lähinnä sillä perusteella, että perustajaosakkaan hyväksymän toisen osakkeenostajan muutostyön seurauksena ensin mainitun osakkeenostajan asunto ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun (asuntokauppalain 4 luvun 14 §:n 1 kohta). Kaupan virhettä koskevien säännösten perusteella osakkeenostajalla voi olla oikeus vaatia lähinnä hinnanalennusta tai kaupan purkua.

Asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä ja asuntokauppa-asetuksen 5 §:ssä säädetään rakentamisvaiheessa olevan asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmasta, jonka muutokseen vaaditaan yleensä osakkeenostajien suostumus ja jonka muutoksesta on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja osakkeenostajille. Asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n 3 momentin valtuutussäännöksen perusteella annetun valtioneuvoston asetuksen (asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa, 835/2005) 8 §:n mukaan perustajaosakkaan on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle sellaiset yksittäisen asuinhuoneiston ostajan suostumuksella tehtävät lisä- ja muutostyöt, joissa on kyse yhtiön kunnossapitovelvollisuuteen kuuluvasta seikasta. Jos huoneistossa toteutetaan rakenteellisia, johtoihin,

putkiin, kanaviin tai vastaaviin rakenteisiin tai laitteisiin kohdistuvia tai muutoin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin kohteisiin kohdistuvia lisä- ja muutostöitä, niitä koskevasta osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta otetaan yleensä määräys yhtiöjärjestykseen. Näin toimitaan ainakin silloin, kun muutoksen tai lisäyksen jälkeen huoneisto on selvästi eritasoinen kuin vastaavat alkuperäisten suunnitelmien mukaan rakennetut huoneistot. Yhtiöjärjestysmääräysten tarkoituksena on lisätä kunnossapitovastuunjaon selkeyttä, vaikka oikeuskäytännön perusteella on pääteltävissä, että osakkeenomistaja vastaa myös rakentamisvaiheessa toteutettujen muutosten ja lisäysten kunnossapidosta vastaavalla tavalla.

Jos osakkeenomistaja vastaa yhtiöjärjestyksen perusteella muutoksen tai lisäyksen kunnossapidosta, muutos- tai lisätyön perusteella ei tarvitse muuttaa taloussuunnitelmaa. Taloussuunnitelmaa ei yleensä muuteta silloinkaan, kun esimerkiksi keittiön tai kylpyhuoneen sijainnin tai sisustuksen vuoksi vesi- tai viemäriputki on siirretty muutaman metrin toiseen suuntaan, jos muutoksen ei katsota vaikuttavan käytännössä merkittävällä tavalla yhtiön kunnossapitovastuuseen.

Asuntokauppalain ja valtioneuvoston asetuksen perusteella perustajaosakkeenomistajan, asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen hallituksen ja turva-asiakirjojen säilyttäjän on huolehdittava siitä, että asunto-osakeyhtiö saa rakennusvaiheen jälkeen kunnossapitovastuun jakautumisen määrittelyn kannalta riittävät tiedot myös rakentamisvaiheen aikana tehdyistä osakkeenostajien muutos- ja lisätöistä.

Edellä mainituista syistä ei ole tarpeen soveltaa asunto-osakeyhtiölain 5 luvun säännöksiä osakkeenomistajan muutostyöstä sellaiseen muutokseen ja lisäykseen, joka tehdään ennen asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä. Asunto-osakeyhtiölain 5 luvun soveltamisen alkamisajankohta on tarkoituksenmukaista sitoa rakentamisvaiheen päättymiseen, koska tässä yhteydessä asunto-osakeyhtiölle on valittava uusi hallitus ilman aiheetonta viivytystä, turva- asiakirjat on luovutettava yhtiölle ja rakentamisvaiheen aikaisen hallituksen on annettava muita rakentamisvaihetta koskevia tietoja osakkeenomistajille. Säännösten soveltamisen alkamisajankohdan sitominen rakentamisvaiheen päättymiseen kannustaa osaltaan rakentamisvaiheen hallitusta huolehtimaan siitä, että uusi hallitus valitaan mahdollisimman pian.

Pykälän *5 momentissa* viitataan muutosta koskevien tietojen säilyttämisen ja tietojen antamisen osalta 7 luvun 27 ja 28 §:ään, jossa on nimenomaiset säännökset yhtiön johdon velvollisuudesta säilyttää muutostyöilmoitukset ja antaa ilmoituksia koskevia tietoja. Uusien säännösten tarkoituksena on parantaa muutostöiden seurantaa, selventää yhtiön ja osakkeenomistajan välistä vastuunjakoa sekä helpottaa uuden omistajan tietojensaantia sellaisista hänen hallintaansa tulevaan huoneistoon liittyvistä seikoista, jotka ovat omiaan vaikuttamaan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvoon.

Pykälän *6 momentissa* on viittaus vahingonkorvaussäännöksiin, jotka täsmentävät osakkeenomistajan vastuuta muutoksesta aiheutuvasta vahingosta. Vahingonkorvausvastuussa muutostyön toteuttanut osakkeenomistaja on kuitenkin ainoastaan aiheutettuaan vahingon tuottamuksesta eli tahallisesti tai huolimattomuudesta. Vahingonkorvaussäännöksistä seuraa muun muassa, että osakkeenomistaja voi osoittamalla menetelleensä huolellisesti välttää korvausvastuun, vaikka muulle rakennuksen osalle aiheutuva korjaustarve sinänsä olisikin seurausta muutoksesta.

2 §. *Ilmoitus muutostyöstä.* Pykälässä säädetään muutostyötä suunnittelevan osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa hankkeesta etukäteen yhtiölle. Vastaavat säännökset olivat vanhan lain 77 §:n 1 momentissa. Ilmoitusvelvollisuus vastaa lähtökohtaisesti 4 luvussa säädettyä kunnossapitotyötä koskevaa ilmoitusvelvollisuutta.

Ilmoitusvelvollisuutta selvennetään *1 momentissa* siten, että muutostyöilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja osakkeenomistajan on ilmoitettava suunnittelemastaan ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvasta hankkeesta aina yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle, joiden on huolehdittava ilmoituksen toimittamisesta myös sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen muutostyö voi vaikuttaa. Säännös poikkeaa vanhasta laista myös siten, että ilmoitus-

velvollisuus on osakkeenomistajalla silloinkin, kun rakennustyö tai muutoksen muu toteuttaminen vaikuttaa vain yhtiön tai toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen.

Säännöksen tarkoituksena on selventää muutostyön suunnittelua sekä helpottaa yhtiön ja toisten osakkeenomistajien mahdollisuuksia arvioida yksittäisen osakkeenomistajan kaavailemaa muutostyötä ja muutostyöhön liittyvien riitojen ratkaisemista. Kirjallinen muutostyöilmoitus on myös edellytys sille, että yhtiö voi tarkoituksenmukaisella tavalla säilyttää ja myöhemmin antaa muutostyötä koskevia tietoja siten kuin 7 luvun 27 ja 28 §:ssä säädetään.

Aikaisemmin voimassa olleesta laista poiketen jää siis yhtiön harkittavaksi, milloin muutostyö voi vaikuttaa toisen osakkeenomistajan hallinnassa oleviin tiloihin siten, että muutostyöstä on ilmoitettava tällaiselle osakkeenomistajalle. Säännös edistää muutostyötä suunnittelevan osakkeenomistajan yksityisyydensuojaa, ja se voi jossain määrin rajoittaa osakkeenomistajien välisiä riitoja.

Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut nimenomaisia säännöksiä siitä, millä tavoin yhtiön oli ilmoitettava muutostyöstä toiselle osakkeenomistajalle tai minkälaisia tietoja muutostyötä koskevan ilmoituksen tulee sisältää. Pykälän *2 momentissa* viitataan 4 luvun 7 §:n 2—4 momentin säännöksiin kunnossapitoa koskevan ilmoituksen antamisesta toiselle osakkeenomistajalle, ilmoituksesta aiheutuvien kulujen korvaamisesta ja ilmoituksen sisällöstä.

Säännöksen tarkoitus on selventää ilmoitusmenettelyä muutostyötä suunnittelevan kannalta ja helpottaa yhtiön ja toisen osakkeenomistajan mahdollisuuksia arvioida ja seurata muutostyötä. Ilmoituksen saavan toisen osakkeenomistajan pitää edelleen omalla vastuullaan harkita, onko hänellä perusteita vastustaa muutosta tai hyväksyä se vain tietyin ehdoin. Yhtiön tiedoksi antamisen laiminlyönti ei vaikuta toisen osakkeenomistajan oikeuteen vastustaa hänelle vahinkoa aiheuttavaa muutostyötä.

Yhtiölle vanhasta laista poiketen asetettu velvollisuus antaa muutostyöilmoitus tiedoksi toiselle osakkeenomistajalle voi lisätä yhtiön vastuuta muutostyötä suunnittelevalle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuvasta vahingosta vain, jos vahinko on aiheutunut tiedoksi antamisen laiminlyönnistä. Käytännössä yhtiön vastuu suhteessa muutostyön tekijään voi laajentua, jos muutostyö viivästyy tai estyy sen vuoksi, että yhtiö on laiminlyönyt ilmoittaa työstä toiselle osakkeenomistajalle, joka muutostyön aloittamisen jälkeen vaatii työstä aikaa vievää selvitystä. Työ voi myös estyä tai sen kustannukset nousta sen vuoksi, että toinen osakkeenomistaja kieltää sen tai hyväksyy sen vain tietyin ehdoin, joista tietoisena muutostyön tekijä ei ole lainkaan ryhtynyt työhön.

Muilta osin 2 momentin perustelujen osalta viitataan kunnossapitovastuuta koskevan 4 luvun 7 §:n 2—4 momenttien perusteluihin.

3 §. *Suostumus muutostyöhön.* Pykälän mukaan yhtiöllä ja toisella osakkeenomistajalla on oikeus vastustaa muutostyötä vastaavilla edellytyksillä kuin vanhan lain 77 §:n 1 momentin mukaan.

Pykälän *1 ja 2 momentin* mukaan yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen on kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Pykälässä ei ole erikseen mainittu toimielintä, joka päättää yhtiön kannasta osakkeenomistajan muutostyöhön. Toimivalta ratkeaa tapauskohtaisen harkinnan perusteella yleisten toimivaltaa koskevien säännösten perusteella. Useimmiten hallitus voi tehdä ratkaisun muutostyöluvan antamisesta.

Yhtiön elinten välisestä toimivallan jaosta voi erityisen merkittävän muutostyön kohdalla kuitenkin seurata, että hallitus on poikkeustapauksissa velvollinen saattamaan asian yhtiökokouksen päätettäväksi. Lain 6 ja 7 luvussa säädetään nimenomaisesti, että hallitus voi viedä ja yhtiökokous ottaa asian päätettäväksi, jos muutostyö on epätavallinen tai laajakantoinen tai voi vaikuttaa olennaisesti asumiseen. Vaikka muutostyötä koskeva päätös tehdään pääsääntöisesti hallituksessa, se voi olla syytä viedä yhtiökokouksen käsiteltäväksi myös silloin, kun päätöksellä on merkitystä

osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden kannalta. Yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallinen voi olla esimerkiksi sellainen yksittäisen osakkeenomistajan muutostyö, jota vastaavaa hanketta muut osakkeenomistajat eivät voi myöhemmin toteuttaa lainkaan (esim. muutoksen jälkeen ei enää jää käyttämätöntä rakennusoikeutta) tai vastaavin kustannuksin (esim. johdotukseen tarvittaviin kanaviin ei jää tilaa uudelle johdotukselle).

Selvissä tapauksissa hallitus voi siirtää muutostyölupaa koskevan toimivallan isännöitsijälle. Isännöitsijä voidaan valtuuttaa päättämään muutostyöluvasta lähinnä silloin, kun yhtiön kanta kyseisen kaltaisiin muutoksiin on vakiintunut.

Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan suostumusta edellyttävän haitan tai vahingon määritelmä vastaa aikaisemmin voimassa ollutta lakia. Haitan tai vahingon aiheutumisen tulee olla yleisesti arvioiden todettavissa, jotta se voi oikeuttaa yhtiön tai muun osakkeenomistajan asettamaan muutostyölle ehtoja tai kieltämään sen. Vain vähäistä suurempi haitta tai vahinko voi johtaa siihen, että muutostyölle tarvitaan yhtiön tai osakkeenomistajan suostumus.

Käytännössä haitan arvioinnissa rakennuksen ulkonäköön vaikuttavaan muutokseen rinnastetaan myös osakkeenomistajahallinnassa olevalle pihalle tai parvekkeelle tehtävät laitteet ja rakennelmat, jotka vaikuttavat olennaisesti kiinteistön ulkonäköön.

Perusparannuksia ja uudistuksia vastaavalla tavalla osakkeenomistajan muutostöihin voidaan tarvittaessa varautua yhtiöjärjestykseen otettavilla määräyksillä.

Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kieltäessä aiheettomasti muutoksen tai asettaessa suostumukselleen kohtuuttomia ehtoja tuomioistuin voi nykyistä oikeustilaa vastaavasti oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen ja muuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan antaman suostumuksen ehtoja (ks. 6 §).

Muutostyön kieltäminen on yleensä kohtuutonta silloin, jos muutostyö on mahdollista toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu olennaista haittaa taikka osakkeenomistaja korvaa siitä aiheutuvan vahingon ja haitan. Yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö kokonaan ainoastaan, jos haittaa tai vahinkoa ei ole mahdollista kokonaan poistaa ja on kohtuutonta edellyttää suostumuksen antamista edes korvausta vastaan.

Tässä tarkoitetuksi haitaksi on katsottava myös vahinkoriskin lisääntyminen. Osakkeenomistajan tehdessä lvi-asennuksia pesukoneita tms. laitteita varten tilaan, jossa ei ennestään ole vesikalusteita, yhtiö voi siten asettaa muutostyön ehdoksi esimerkiksi vedeneristeen ja lattiakaivon asentamisen, jos laitteet ovat sellaisia, että niitä yleensä käytetään vain märkätiloissa.

Muutostyön voi yleensä kieltää vain pysyvän haitan perusteella. Väliaikaisen haitan esimerkiksi työn toteuttamisesta aiheutuvan haitan perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa vain ehtoja muutostyön toteuttamiselle. Käytännössä yhtiöt asettavat muutenkin muutoksen edellytykseksi sen, että muutostyön tekevä osakkeenomistaja vastaa kaikista kustannuksista, kuten mahdollisen yhtiöjärjestyksen muutoksen vuoksi pidettävän yhtiökokouksen, yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin ja viranomaisen luvan hankkimisen kustannuksista (ks. 5 §). Muutostyöluvan ehdoksi voidaan asettaa myös esimerkiksi vakuuden toimittaminen: yhtiö voi vaatia osakkeenomistajalta vakuutta, jos yhtiö samankaltaisia töitä teettäessään normaalisti vaatii vakuutta omalta urakoitsijaltaan.

Vähäinen työnaikainen haitta (tavanomaiset muutostyön äänet päiväsaikaan, lyhytaikaiset vesikatkot jne.) on luonnollista eikä tule lainkaan korvattavaksi. Toisaalta esimerkiksi silloin, jos muutostyön johdosta leviää naapurihuoneistoon pölyä, tällaisella osakkeenomistajalla on oikeus saada korvaus muutostyön teettävältä osakkeenomistajalta. Hyvä rakennustapa edellyttää myös työn asianmukaista toteuttamista, kuten suojausta pölyn leviämisen estämiseksi.

Yhtiön tulee muutostyön sallimista käsitellessään kiinnittää huomiota myös yhtiölle muutostyöstä mahdollisesti aiheutuviin pysyviin lisäkustannuksiin. Esimerkiksi osakkeenomistajan rakentaessa huoneistoonsa uima-altaan taikka kylpyhuoneettomaan huoneistoonsa uuden suihkutilan tai muuttaessa liikehuoneiston kampaamoksi yhtiölle aiheutuu muutoksen johdosta pysyviä kustannuksia lisääntyneen veden kulutuksen myötä. Tällaisista kustannuksista yhtiöllä on oikeus saada korvaus

muutostyön toteuttavalta osakkeenomistajalta.

Muutostyön perusteeton kieltäminen tai kohtuuttomien ehtojen asettaminen voi synnyttää yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle vahingonkorvausvelvollisuuden.

Jos suostumuksen antamisen jälkeen tai muutostyön aikana ilmenee seikkoja, jotka olisivat vaikuttaneet olennaisesti yhtiön tai toisen osakkeenomistajan päätökseen asiassa, pykälän *3 momentin* mukaan muutostyölle voidaan asettaa lisäehtoja tai se voidaan kieltää. Erityissäännöksellä selvennetään oikeustilaa.

Aikaisemmin voimassa olleen lain perusteella oli epäselvää, oliko yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla olosuhteiden muuttumisen perusteella oikeus vaatia työn lopettamista tai keskeyttämistä tai asettaa lisäehtoja muutostyölle. Voimassa oleva laki korostaa muutostyön tekijän vastuuta siten, että muutostyötä tekevä osakkeenomistaja vastaa yleensä viime kädessä kaikista muutostyön kustannuksista. Tarkoitus on, että yhtiö ja muut osakkeenomistajat eivät joudu vastuuseen työn aikana muuttuneista olosuhteista tai ilmenneistä uusista tiedoista aiheutuvasta vahingosta, haitasta tai lisäkuluista. Selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden kohdistaminen ensisijassa muutostyön suorittavaan osakkaaseen on perusteltua, koska muutostyö hyödyttää yleensä vain häntä. Mahdollisuus työn keskeyttämiseen korostaa työn aloittamista edeltävän suunnittelun ja muutostyöilmoituksen merkitystä.

Käytännössä yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi vaatia, että osakkeenomistaja keskeyttää muutostyön kunnes muuttuneiden olosuhteiden tai uusien tietojen merkitys on arvioitu yhtiön ja toisen osakkeenomistajan kannalta.

Erityissäännöksen perusteella voi olla myös helpompaa hakea turvaamistoimenpidettä työn keskeyttämiseksi.

Perusteeton muutostyön keskeyttäminen voi johtaa yhtiön, sen johdon tai toisen osakkeenomistajan korvausvastuuseen muutostyötä tekevälle osakkeenomistajalle aiheutuvasta vahingosta aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavalla tavalla.

4 §. *Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely.* Muutostyöilmoituksen käsittelyä ja muutostyön aloittamisajankohtaa koskevaa sääntelyä selvennetään siten, että yhtäältä yhtiöllä ja toisella osakkeenomistajalla on riittävä aika arvioida muutostyön vaikutuksia ja toisaalta siten, että nämä eivät voi aiheettomasti viivytellä vastauksen antamisessa.

Menettelysäännöksillä pyritään helpottamaan erityisesti merkittävämpien muutostöiden suunnittelua ja muutosten vaikutusten arviointia.

Pykälän *1 momentin* mukaan muutostyötä, jonka yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää vahingon tai muun haitan perusteella, ei saa aloittaa, ennen kuin muutostyöilmoituksen tekemisestä on kulunut riittävästi aikaa. Koska muutostyöt vaihtelevat laadultaan ja laajuudeltaan, myös ilmoituksen käsittelemiseen kulloinkin tarvittava aika voi vaihdella merkittävästi. Muutostöiden aloittamiselle ei ole säädettävissä kiinteätä määräaikaa, joka soveltuu kaikkiin muutostöihin, vaan tarvittava aika on arvioitava tapauskohtaisesti.

Kohtuullisuutta arvioitaessa huomioon otettavia seikkoja ovat mm. aiotun muutostyön laatu ja laajuus, muutostyön mahdolliseen epäonnistumiseen liittyvät vahinkoriskit, muissa huoneistoissa aiemmin toteutetut vastaavat muutostyöt yms. seikat. Myös ilmoituksen ajankohdalla saattaa olla merkitystä: esimerkiksi loma-aikana (keskikesä, joulu ja vuodenvaihde) ei voida edellyttää hallituksen kokoontuvan yhtä usein tai yhtä lyhyellä varoitusajalla kuin muutoin. Hyvän tavan mukaista on tällöinkin ilmoittaa osakkeenomistajalle, että asia tullaan ratkaisemaan loma-ajan päätyttyä tiettyyn päivään mennessä.

Asunto-osakeyhtiöissä yhtiön toimintavelvoite ei myöskään lähtökohtaisesti ole yhtä tiukka kuin kiinteistöosakeyhtiöissä, joissa muutostyön mahdollisimman nopealla toteutuksella saattaa olla osakkeenomistajan kannalta olennainen merkitys. Ilmoituksen riittävän nopean käsittelyn merkitys voi korostua esimerkiksi silloin, jos huoneistossa harjoitettava liiketoiminta muutoksen viivästymisen johdosta häiriintyy.

Toisaalta asunto-osakeyhtiöissäkin saattaa osakkeenomistajan kannalta olla olennaisen tärkeää, että muutostyö voidaan toteuttaa viivytyksettä. Omistajanvaihdostilanteissa muutostyön viivästyminen voi viivästyttää osakkeenomistajan mahdollisuutta muuttaa huoneistoon. Tällöin kohtuullinen käsittelyaika voi olla lyhyempi

kuin silloin, jos huoneistossa jo asuva osakkeenomistaja pyytää muutostyölupaa.

Vaikka muutostyöilmoitus tulee käsitellä ilman aiheetonta viivytystä, tulee kohtuullisuutta arvioitaessa ottaa huomioon myös hallituksen työskentelyrytmi: kokousaikataululla saattaa olla merkitystä esimerkiksi silloin, kun edellinen kokous on juuri pidetty ja seuraava on sovittu pidettäväksi kuukauden-parin kuluttua (vastaa keskimäärin 6—12 kokousta / vuosi). Jos aiottu muutostyö on melko yksinkertainen eikä edellytä laajaa selvitystä, osakkeenomistajan kannalta em. odotteluaika saattaa olla pitkä — isommissa yhtiöissä, joissa muutostöitä tehdään useita vuodessa, joudutaan kuitenkin helposti ”kokouskierteeseen”, jos muutostöitä varten on kokoonnuttava erikseen.

Edellä todetun mukaisesti kohtuullisena aikana voitaneen yleensä pitää enintään noin yhtä kuukautta muutostyöilmoituksen tekemisestä, lukuun ottamatta joulu- ja kesäloma-aikoja, jolloin vastaava aika voi olla yleensä enintään noin kaksi kuukautta. Tapauksesta riippuen kohtuullinen aika voi kuitenkin myös olla lyhyempi tai pidempi.

Jos muutostyö aloitetaan, ennen kuin ilmoituksen tekemisestä on kulunut riittävästi aikaa, yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi vaatia sen keskeyttämistä, jos työstä voi aiheutua edellisessä pykälässä tarkoitettua vahinkoa tai haittaa.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi hyväksyä muutostyön aloittamisen jo ennen ilmoituksen käsittelemiselle varattavan ajan päättymistä. Riski siitä, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja päättää myöhemmin kieltää työn tai asettaa sille ehtoja, on muutostyön toteuttavalla osakkeenomistajalla.

Pykälän *2 momentissa* todetaan selvyyden vuoksi, että muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä. Säännös vastaa aikaisempaa oikeustilaa, joka perustuu yhtiön johdon osalta asunto-osakeyhtiölain yleisiin periaatteisiin ja jonka voidaan katsoa olleen voimassa myös toisen osakkeenomistajan suhteen vanhan asunto-osakeyhtiölain ja sopimusoikeuden yleisten periaatteiden nojalla.

Osakkeenomistajan aloittaessa muutostyön ennen kuin yhtiö tai muu osakkeenomistaja on käsitellyt ilmoituksen, riski kiellosta taikka muutostyölle asetettavista ehdoista on muutostyön toteuttavalla osakkeenomistajalla silloinkin, kun yhtiö tai muu osakkeenomistaja ei ole reagoinut muutostyöilmoitukseen ”viivytyksettä”.

Vastauksen viipyminen ei vaikuta yhtiön tai toisen osakkeenomistajan oikeuteen kieltää työ tai asettaa sille ehtoja vielä muutostyön aikana, mikäli 3 §:ssä säädetyt edellytykset tälle ovat olemassa. Muutostyön toteuttavalla osakkeenomistajalla voi kuitenkin tällöin olla oikeus saada yhtiöltä tai muulta osakkeenomistajalta korvausta vahingosta, joka johtuu siitä, että ilmoituksen käsittelyyn on kulunut kohtuuttoman pitkä aika. Tällainen tilanne saattaa syntyä esimerkiksi yhtiön asettaessa työlle lisäehtoja, jotka osakkeenomistaja olisi voinut ottaa huomioon vähäisemmin kustannuksin, mikäli yhtiö olisi antanut vastauksensa ajoissa. Vapautuakseen korvausvelvollisuudesta yhtiön tai muun osakkeenomistajan on näytettävä pyrkineensä selvittämään asiaa riittävän aktiivisesti.

Lain valmisteluvaiheessa oli esillä myös vaihtoehto, jossa suostumus katsotaan annetuksi, jollei yhtiö reagoi ilmoitukseen määräajassa. Tämä vaihtoehto on kuitenkin ongelmallinen erityisesti sen vuoksi, että muutostyöt vaihtelevat suuresti ja niiden vaikutukset rakennukseen ja haitat yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle voivat olla hyvinkin erilaisia. Yhtiön passiivisuuden vuoksi automaattisesti syntyvä muutostyöoikeus olisi ongelmallinen myös muutostyön suunnittelua, toteutusta ja valvontaa koskevien vaatimusten, työn keskeyttämisen edellytysten sekä vastuusuhteiden kannalta.

Osakkeenomistajalle on tiedotettava myönteisestäkin päätöksestä. Kielteinen päätös on perusteltava. Perustelujen nojalla osakkeenomistaja voi esimerkiksi arvioida, onko muutostyölupaa aiheellista viedä tuomioistuimen harkittavaksi, taikka voisiko muutostyön toteuttaa jollakin muulla tavalla ja saada tällaiselle työlle yhtiön suostumuksen.

Yhtiön ja toisen osakkeenomistajan on annettava 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus (työn kieltäminen, ehdot tai aika, jonka kuluessa muutostyöilmoitukseen vastataan) kirjallisesti vain, jos muutostyöilmoituksen tehnyt osakkeenomistaja sitä pyytää. Todistelun helpottamiseksi ilmoituksen tekeminen kirjallisesti lienee kuitenkin yleensä perusteltua.

5 §. *Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa.* Pykälässä säädetään tilanteista, joissa muutostyön toteuttamisen yhteydessä on muutettava yhtiöjärjestystä tai työhön vaaditaan viranomaisen lupa. Pykälää vastaavat säännökset olivat vanhan lain 77 §:n 1 ja 2 momentissa.

Pykälän *1 momentin* mukaan muutoksen toteuttamiseen liittyvään yhtiöjärjestyksen muutokseen sovelletaan yhtiökokouksen päätöstä koskevia säännöksiä (6 luku). Oikeus muutostyön tekemiseen ei sinänsä oikeuta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen. Koska muutostyöoikeus on 1 §:n mukaan vain huoneiston käyttötarkoituksen rajoissa, osakkeenomistajalla ei ole oikeutta vaatia käyttötarkoitusmääräyksen muuttamista.

Pykälän *2 momentin* mukaisen luvan hakemiselle tai osakkeenomistajan valtuuttamiselle on tietysti edellytyksenä, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja on ensin antanut muutostyöhön suostumuksensa. Mikäli työn toteuttamiseksi tarvittavia suostumuksia ei ole annettu, yhtiön ei myöskään tarvitse hakea viranomaisen lupaa.

Pykälän *3 momentissa* on selvyyden vuoksi mainittu, että yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa muutostyön teettävä osakkeenomistaja. Muutostyöstä ei saa aiheutua yhtiölle ja sitä kautta muille osakkeenomistajille ylimääräisiä kustannuksia, vaan muutoksen toteuttavan osakkeenomistajan tulee vastata kaikista muutostyön aiheuttamista kustannuksista. Vaikka velvollisuus tehdä muutosilmoitus kaupparekisteriin tai hakea muutostyön edellyttämät viranomaisluvat on asetettu yhtiölle ja yhtiö on viranomaiseen nähden asianosaisen asemassa, yhtiölle aiheutuvista kustannuksista vastaa muutostyön toteuttava osakkeenomistaja.

6 §. *Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä.* Pykälässä säädetään siitä, millä edellytyksillä osakkeenomistajalla on oikeus toteuttaa muutostyö siinä tapauksessa, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja vastustaa muutosta. Pykälää vastaavat säännökset olivat vanhan lain 77 §:n 3 momentissa.

Pykälän *1 momentissa* säädetään tuomioistuimen mahdollisuudesta oikeuttaa osakkeenomistaja tekemään muutos. Turhien prosessien välttämiseksi sekä yhtiön ja toisen osakkeenomistajan oikeusturvan takaamiseksi tuomioistuimen tulee varata yhtiölle ja niille osakkeenomistajille, joiden hallinnassa oleviin tiloihin tai niiden käyttämiseen muutos voi vaikuttaa, tilaisuus tulla kuulluksi.

Aikaisemmin voimassa olleesta laista poiketen *2 momentissa* on nimenomainen säännös siitä, että tuomioistuin voi arvioida muutostyön kieltämisen kohtuullisuuden lisäksi myös yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamien ehtojen kohtuullisuutta ja sallia muutostyön ehdoista poikkeavasti, mikäli ehdot ovat kohtuuttomat. Muutos on tehty selvyyden vuoksi, eikä se muuta aikaisempaa oikeustilaa (Kyläkallio—Iirola—Kyläkallio, (2003): Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö, s. 680).

7 §. *Muutostyön valvonta.* Pykälässä säädetään yhtiön oikeudesta valvoa osakkeenomistajan muutostyötä. Pykälän *1 momentissa* säädetään yhtiön oikeudesta valvoa osakkeenomistajan muutostyötä. Säännös poikkeaa vanhan lain 77 §:n 1 momentin toiseksi viimeisen virkkeen säännöksestä siten, että valvonnan kohteena on rakennuksen vahingoittamattomuuden ohella nimenomaisesti myös kiinteistön vahingoittamattomuus sekä hyvän rakennustavan ja yhtiön, toisen osakkeenomistajan tai tuomioistuimen asettamien ehtojen noudattaminen. Osakkeenomistajan muutostyöt voivat olla sen kaltaisia, että niiden seurauksena ei välttämättä aiheudu vahinkoa rakennukselle, mutta muille kiinteistön osille sen sijaan kyllä. Esimerkiksi rivitaloyhtiössä osakkeenomistajahallinnassa olevalla piha-alueella pihalla tehtävien muutostöiden yhteydessä työkoneet saattavat vahingoittaa yhtiön istutuksia, yhtiön pihamaan pintarakenteita taikka maahan asennettuja sadevesikouruja yms. rakennuksen käyttöä palvelevia, yhtiön vastuulla olevia järjestelmiä.

Valvontaoikeus on vain yhtiöllä, ei toisella osakkeenomistajalla. Tämän vuoksi yhtiön oikeuteen on katsottu tarpeelliseksi sisällyttää myös sen valvominen, noudatetaanko työssä yhtiön tai osakkeenomistajan mahdollisesti asettamia ehtoja.

Tarkoituksena on edistää muutostyötä suunnittelevan osakkeenomistajan yksityisyydensuojaa, jossain määrin se voi myös rajoittaa osakkeenomistajien välisiä riitoja. Muutostöiden voidessa vaikuttaa muiden osakkeenomistajien vastuulla oleviin rakennuksen osiin tai muiden osakkeenomis-

tajien hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen on siten tärkeää, että yhtiö muutostyötä valvoessaan kiinnittää huomiota myös tällaisten muiden osakkeenomistajien etuun. Edun valvomiseen kuuluu mm. se, että yhtiö ilmoittaa osakkaille sellaisista näiden kannalta haitallisista seikoista, jotka ilmenevät yhtiön valvonnan yhteydessä. Itsenäistä valvontaoikeutta muilla osakkeenomistajilla ei ole.

Yhtiö voi valvoa toisen osakkeenomistajan etujen toteutumista vain, mikäli sen tiedossa on, mitkä seikat ovat tälle tärkeitä. Osakkeenomistajan etujen mukaista on esimerkiksi ilmoittaa yhtiölle kirjallisesti kunnossapitotyön toteuttamiselle mahdollisesti asettamistaan ehdoista.

Osakkeenomistajahallinnassa olevissa tiloissa tehtävien muutostöiden osalta yhtiön ja toisen osakkeenomistajan oikeus asettaa ehtoja perustuu 3 §:ään. Tämä on todettu 1 momentissa viittauksena kyseiseen lainkohtaan. Selvyyden vuoksi on mainittu valvontaoikeuden piiriin kuuluvan myös 8 §:n nojalla (yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa tehtävät muutostyöt) yhtiön suostumukselleen asettamat ehdot, sillä 7 §:ää sovelletaan myös osakkeenomistajan teettäessä muutostöitä yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa (ks. 8 §:n 2 momentissa oleva viittaus).

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiön on huolehdittava siitä, että muutostyön valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Tämä velvollisuus on johdettavissa yhtiön johdon yleisiä tehtäviä koskevasta 1 luvun 11 §:stä, mutta nimenomainen säännös on otettu uuteen lakiin selvyyden vuoksi. Oikeustilan selventämiseksi säännöksessä on nimenomaisesti mainittu, että valvonnan järjestämisessä yhtiön johdon on otettava huomioon myös muiden osakkeenomistajien etu. Hyvän rakennustavan noudattamiseksi muutostyössä on kiinnitettävä huomiota myös muiden huoneistojen ja yhteisten tilojen käyttäjille aiheutuvien melu-, ääni- tms. haittojen arvioimiseen ja estämiseen rakennusteknisillä ratkaisuilla. Toinen osakkeenomistaja voi myös muutostyötä koskevan ilmoituksen tiedoksi saatuaan edellyttää, että työn valvonta on järjestetty riittävällä tavalla, hän saa tarpeelliset valvontatiedot ja että tarvittaessa häntä kuullaan työn aikana ilmenneistä, hänen kannaltaan olennaisista seikoista.

Muutostyötä tekevän osakkeenomistajan tulee myötävaikuttaa siihen, että yhtiöllä on mahdollisuus valvoa työn edistymistä hyvän rakennustavan mukaisesti. Osakkeenomistajan on siten esimerkiksi tiedotettava yhtiölle muutostyön eri työvaiheiden aikataulusta, jotta yhtiö pystyy käyttämään valvontaoikeuttaan kunkin merkityksellisen työvaiheen yhteydessä.

Lähtökohta on, että muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa viime kädessä muutoksesta yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuvista vahingoista. Yhtiön valvonta ei sinänsä siirrä vastuuta työstä yhtiölle, mutta työn hyväksyminen yhtiön puolesta voi osaltaan vaikuttaa muutostyön tekijän tuottamuksen arviointiin, jos muutostyöstä aiheutuu vahinkoa.

Säännöksen sanamuodolla (”riittävällä tavalla”) on pyritty selventämään sitä, että hallitus ja isännöitsijä voivat käyttää valvonnassa myös ulkopuolista asiantuntemusta vastaavalla tavalla kuin vastaavissa rakennustöissä, jotka toteutetaan yhtiön toimesta. Muutostyön tekijä vastaa sellaisista yhtiön lukuun toimivan valvojan palkkiosta ja kuluista, jotka ovat muutostyön laatuun ja laajuuteen nähden tarpeellisia ja kohtuullisia.

Ulkopuolisen valvojan käyttämisestä aiheutuvien kustannusten lisäksi muutostyön tekevä osakkeenomistaja vastaa pykälän *3 momentin* mukaan yhtiön ylimääräisistä hallinnon kustannuksista, jotka ovat muutostyön laatuun ja laajuuteen nähden tarpeellisia ja kohtuullisia. Tällaisia voivat olla esimerkiksi isännöitsijälle valvontakäynneistä tai katselmuksista suoritettava palkkio taikka hallituksen jäsenille suoritettavat kokouspalkkiot, milloin kokoontuminen on ollut tarpeen muutostyön valvontaan liittyvien seikkojen käsittelemiseksi.

Valvontakustannusten tarpeellisuus ja kohtuullisuus ei läheskään aina ole yksiselitteisesti todettavissa etukäteen, vaan asiaa voidaan perustellusti arvioida vastaa sen jälkeen, kun muutostyö on valmistunut. Osakkeenomistajan kannalta saattaa kuitenkin usein olla tarpeellista osata jo etukäteen arvioida, kuinka suuriksi kustannukset lopulta nousevat. Hyvän tavan mukaista on ilmoittaa muutostyöilmoituksen tehneelle osakkeenomistajalle valvontaoikeuden käyttämisestä sekä antaa arvio valvonnasta

aiheutuvista kustannuksista, jos se on kohtuudella tehtävissä.

Muutostyön toteuttavan osakkeenomistajan tulee kuitenkin vastata lähtökohtaisesti kaikista muutostyön aiheuttamista kustannuksista, minkä vuoksi valvontakuluja koskevalla arviolla voi olla korkeintaan informatiivinen merkitys. Osakkeenomistaja on siten vastuussa valvontakustannuksista siltäkin osin, kuin ne ylittävät arvioidun enimmäismäärän. Tilannetta on luonnollisesti arvioitava toisin, mikäli kustannukset muodostuvat kohtuuttoman suuriksi valvottavan työn laatuun ja laajuuteen nähden, taikka jos valvontakustannuksia kasvatetaan tarpeettomasti.

8 §. *Muutostyö yhtiön tiloissa.* Pykälään säädetään voimassa olleesta lainsäädännöstä poiketen nimenomaiset säännökset osakkeenomistajan muutostöistä yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

Pykälän *1 momentin* mukaan osakkeenomistaja voi tehdä muutoksia yhteisissä tiloissa yhtiön suostumuksella. Säännös vastaa aikaisemmin voimassa ollutta oikeustilaa.

Muutosten tekeminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa saattaa olla välttämätöntä esimerkiksi huoneiston käyttötarkoitusmuutoksen toteuttamiseksi. Osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti oikeus valita, millaista toimintaa huoneistossa harjoitetaan. Edellytyksenä on kuitenkin, että toiminta on yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen mukaista. Jos huoneiston käyttötarkoitus on yhtiöjärjestyksessä määritelty yleisesti (esimerkiksi ”liikehuoneisto”), uuden toiminnan aloittaminen ei välttämättä edellytä yhtiöjärjestyksen muuttamista, vaikka uuden toiminnan harjoittaminen edellyttää muutostöiden tekemistä. Esimerkiksi ravintolatoiminnan aloittaminen aiemmin toimistokäytössä olevassa huoneistossa voi vaatia huoneiston ilmanvaihdon parantamista tai liikehuoneiston muuttaminen asuinhuoneistoksi sitä, että käynti kadulta rakennetaan umpeen. Käytännössä tällainen osakkeenomistajan toiminnan muutos edellyttää kuitenkin yhtiön suostumusta, jos toiminnan muuttamiseksi joudutaan tekemään muutoksia yhtiön hallinnassa oleviin rakennuksen osiin (esimerkiksi julkisivumuutokset, käynnin avaaminen porrashuoneeseen, ilmanvaihtolaitteiden asentaminen rakennuksen katolle jne.). Yhtiöllä on oikeus kieltää tiloihinsa kohdistuva muutostyö, eikä sen tarvitse kieltäytymistään perustella.

Sama koskee tilanteita, joissa osakkeenomistajan huoneistossa harjoittamaa toimintaa koskevat viranomaismääräykset muuttuvat, ja niiden voimaantulon jälkeen toiminnan jatkaminen entisenlaisena edellyttää yhtiön tiloihin kohdistuvia muutoksia. Mikäli huoneiston käyttö yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan puitteissa on edelleen kohtuudella mahdollista muuhun tarkoitukseen, ei yhtiöllä ole velvollisuutta suostua siihen, että osakkeenomistaja tekee muutoksia muissa kuin niissä tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden.

Milloin huoneiston käyttötarkoitus on sen sijaan yhtiöjärjestyksessä ja rakennusluvassa tarkasti yksilöity (esimerkiksi ”kampaamo”, ”ravintola” tai ”elintarvikemyymälä”) ja viranomaismääräykset muuttuvat siten, että yksilöidyn käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan jatkaminen ilman muutoksia ei enää ole mahdollista, tilanteeseen sovelletaan kunnossapitoa koskevia 4 luvun säännöksiä. Tällöin esimerkiksi ilmanvaihtoa koskevien aiempaa tiukempien vaatimusten noudattamiseksi tarvittavat parannukset kuuluvat kunnossapitotyönä yhtiön vastuulle, jollei yhtiöjärjestyksessä ole muuta määrätty.

Käytännössä yhtiöjärjestyksen määräys käyttötarkoituksesta saattaa poiketa siitä, mihin tarkoitukseen huoneistoa rakennuslupa-asiakirjojen mukaan voidaan käyttää. Yleisiä ovat esimerkiksi tilanteet, joissa huoneiston käyttötarkoitus on yhtiöjärjestyksessä määritelty laajasti — vanhoissa yhtiöissä käyttötarkoituksia ei välttämättä ole yhtiöjärjestykseen merkitty lainkaan — mutta rakennuslupa-asiakirjoissa yksilöidymmin. Yhtiöjärjestyksessä käyttötarkoitukseksi on voitu merkitä esimerkiksi ”liiketila” rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen ollessa ”ravintola”. Mikäli yhtiöjärjestyksestä ilmenevää suppeampi käyttötarkoitus on alkuperäisen rakennusluvan mukainen, yhtiön kunnossapitovastuu määräytyy sen mukaisesti. Osakkeenomistajien voidaan yhtiötä perustaessaan ja rakennuksen rakennuttaessaan katsoa sopineen keskinäisestä riskinjaostaan, minkä vuoksi yhtiön on katsottava olevan velvollinen huolehtimaan kunnossapitovastuuta koskevien säännösten mukaisesti omalta

osaltaan siitä, että huoneistoa voidaan käyttää kyseiseen tarkoitukseen mahdollisten huoneiston ominaisuuksia koskevien viranomaismääräysten myöhemmästä muuttumisesta huolimatta.

Edellä sanottu vastaa myös aikaisemmin voimassa olleeseen lakiin perustuvaa oikeuskäytäntöä. KKO 1998:105: Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus oli liikehuoneisto. Huoneisto oli aikanaan suunniteltu kahvilakäyttöön ja siihen oli sen vuoksi asennettu tehokkaampi ilmanvaihtojärjestelmä kuin talon muihin huoneistoihin. Huoneistossa ei ollut toiminut kahvilaa tai ravintolaa ennen kuin osakkeenomistajan vuokralainen aloitti siinä pelisali- ja baaritoiminnan. Kahvila- tai ravintolatoiminnan harjoittaminen edellytti nykyisten rakentamismääräysten mukaan tehokkaampaa ilmanvaihtoa kuin oli vaadittu rakennuksen valmistuessa. Vastuu kustannuksista, jotka aiheutuivat ilmanvaihdon saattamisesta vastaamaan voimassaolevia määräyksiä, kuului asunto-osakeyhtiölle eikä osakkeenomistajalle (Ään.).

Sen sijaan silloin, kun huoneiston käyttötarkoitusta koskevaa rakennuslupamääräystä on osakkeenomistajan aloitteesta alkuperäiseen verrattuna myöhemmin muutettu, ei yhtiön kunnossapitovastuun voida katsoa määräytyvän yksinomaan yhtiöjärjestysmääräystä suppeamman rakennuslupa-asiakirjojen käyttötarkoitusmerkinnän nojalla. Lähtökohtana on, että osakkeenomistajan teettämistä muutoksista ei saa aiheutua yhtiölle ja sitä kautta muille osakkeenomistajille ylimääräisiä kustannuksia. Näin ollen osakkeenomistajan aloitteesta tapahtuneella rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen muutoksella ei voi olla yhtiön velvoitteita lisäävää vaikutusta, vaan se, onko asiaa arvioitava muutostyöoikeutta vai kunnossapitovastuuta koskevien säännösten mukaisesti, määräytyy tällaisissa tilanteissa ensisijaisesti yhtiöjärjestyksen nojalla.

Yhtiöjärjestyksen määräys huoneiston käyttötarkoituksesta voi kuitenkin sekin olla muuttunut alkuperäisestä. Erityisesti osakkeiden vaihdettua omistajaa saattaa yhtiön ja uuden osakkeenomistajan välille syntyä helposti erimielisyyttä kunnossapitovastuun jakautumisesta, mikäli yhtiöjärjestyksestä ei selvästi ilmene, että yhtiön hallinnassa oleviin tiloihin on tehty osakkeenomistajan muutostöiksi katsottavia lisäyksiä tai muutoksia, joiden vaatima kunnossapito kuuluu kaikilta osin kyseisen huoneiston kulloisenkin osakkeenomistajan vastuulle.

Uudella osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti oikeus luottaa yhtiöjärjestyksessä määrättyyn. Ellei erityisiä määräyksiä kunnossapitovastuusta yhtiöjärjestyksessä ole, hänen tulisi voida luottaa siihen, että yhtiön hallinnassa olevien rakennuksen osien kunnossapito kaikilta osin kuuluu lain olettamasäännösten mukaisesti yhtiölle. Määräävää olisikin viime kädessä se, mitä yhtiön ja muutoksen toteuttaneen osakkeenomistajan välillä on muutoksista ja kunnossapidosta sovittu. Tämä voi kuitenkin olla vaikea jälkikäteen todeta, ellei asiaa ole kirjattu yhtiöjärjestykseen.

Jos yhtiöjärjestyksen määräystä käyttötarkoituksesta on toiminnan muuttuessa tarkennettu (käyttötarkoitukseksi liikehuoneiston sijasta ravintola), yhtiö vastaa lähtökohtaisesti uuden käyttötarkoituksen mukaisesta kunnossapidosta ja yhtiön hoitokulujen mahdollisesta lisäyksestä 3 ja 4 luvun yleisten säännösten perusteella, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Tämän vuoksi yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi on usein välttämätöntä muuttaa osakehuoneistosta perittävän vastikkeen perustetta samalla, kun huoneiston käyttötarkoitusta koskevaa yhtiöjärjestyksen määräystä muutetaan (ks. myös 6 luvun 35 §:n 1 momentin 2 kohdan perustelut).

Tulkintaongelmien ja turhien erimielisyystilanteiden välttämiseksi tulee erityisesti yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa tehtävien muutosten yhteydessä kunnossapitovastuun jakautumisesta sopia yhtiön ja muutostyön toteuttavan osakkeenomistajan välillä selkeästi ja sikäli kuin lain mukaisista olettamasäännöksistä poiketaan, tätä koskeva määräys on kirjattava yhtiöjärjestykseen.

Yhtiön puolesta suostumuksen muutostöille yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa voi antaa hallitus sen toimivaltaan kuuluvassa asiassa. Jos muutos on epätavallinen tai laajakantoinen tai se voi vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin, hallitus ei voi antaa suostumusta yhtiön puolesta, vaan suostumuksen antaminen edellyttää asian käsittelemistä yhtiökokouksessa. Yhtiökokous voi halutessaan val-

tuuttaa hallituksen päättämään suostumuksen antamisesta. Suostumuksen antamisesta päätettäessä on arvioitava muutoksen vaikutuksia myös osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta.

Koska yhtiöllä ei ole velvollisuutta suostua siihen, että sen tiloissa tehdään muutoksia, se voi myös asettaa suostumukselleen haluamiaan ehtoja, esimerkiksi sallia muutoksen vain erillistä korvausta vastaan.

Yhtiöllä on oikeus korvaukseen mahdollisesta haitasta tai vahingosta, joka muutostyöstä aiheutuu. Yhtiölle aiheutuva haitta voi olla esimerkiksi lattia-alan tai erilaisissa kaapeli- tai vastaavissa kanavissa olevan tilan väheneminen, rakennuksen ulkoasun muuttuminen tai muu sellainen seikka. Yhtiön tulee suostumuksen antamista harkitessaan ottaa huomioon myös muiden osakkeenomistajien etu: yhtiö voi esimerkiksi vaatia muille osakkaille aiheutuvan haitan rajoittamiseksi, että yhden osakkeenomistajan käyttöön tuleva koneellinen ilmastointi on riittävän hiljainen.

Pykälän *2 momentissa* viitataan soveltuvin osin osakkeenomistajan osakehuoneistossaan tekemää muutostyötä koskeviin säännöksiin. Tältä osin viitataan kyseisten säännösten perusteluihin.

Sovellettaviin säännöksiin ei sisälly esimerkiksi 5 luvun 4 §, jossa säädetään muun muassa yhtiön velvollisuudesta käsitellä muutostyöilmoitus viivytyksettä. Koska velvollisuutta suostua muutostyöhön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa ei ole, ei yhtiö myöskään voi joutua osakkeenomistajaan nähden vastuuseen siitä, että hänen pyyntöään ei käsitellä viivytyksettä. Hyvän hallintotavan mukaista on kuitenkin ilmoittaa osakkeenomistajalle ilman aiheetonta viivytystä alustavasti, katsooko yhtiö ehkä olevan perusteita suostumuksen harkitsemiselle vai ei. Näin osakkeenomistaja voi puolestaan ryhtyä toimenpiteisiin mahdollisesti tarvittavan selvityksen hankkimiseksi.

Yhtiöllä on kuitenkin alustavasta ilmoituksestaan huolimatta edelleen vapaa harkintavalta sen suhteen, antaako se suostumuksensa vai ei. Vahingonkorvausvelvollisuutta ei yhtiölle voi syntyä, vaikka osakkeenomistaja olisi yhtiön ilmoituksen perusteella teettänyt kustannuksia aiheuttavia suunnitelmia tai lisäselvityksiä.

Mikäli yhtiö päättää antaa suostumuksen hallinnassaan olevissa tiloissa tehtävälle muutostyölle, se ei sen jälkeen enää voi vapaasti kieltää työtä, vaan kieltämistä ja lisäehtojen asettamista koskisivat samat rajoitukset ja periaatteet, joita sovelletaan myös osakkeenomistajahallinnassa olevissa tiloissa tehtävien muutostöiden osalta 3 §:n 3 momentissa säädetyn mukaisesti.

Yhtiö on suostumuksen annettuaan velvollinen myötävaikuttamaan muutostyön toteutumiseen myös siten kuin 5 §:ssä on säädetty. Vaikka hallitus olisi jo antanut yhtiön puolesta suostumuksen muutostyölle, ei osakkeenomistajalla silti tällöinkään ole oikeutta edellyttää, että myös mahdollisesti tarvittava yhtiöjärjestyksen muutos toteutuu, vaan se jää riippumaan yhtiökokouksen päätöksestä. Yhtiöjärjestyksen muutoksen jäädessä toteutumatta saattaisi tilanteesta riippuen myös hallituksen antama suostumus menettää merkityksensä. Silloin kun yhtiöjärjestyksen muuttaminen suostumuksen lisäksi olisi muutoksen toteuttamisen edellytys (joko yhtiön tai muutostyön toteuttavan osakkeenomistajan kannalta), osakkeenomistajalla ei ole pelkän hallituksen suostumuksen perusteella oikeutta vaatia yhtiötä korvaamaan vahinkojaan sillä perusteella, ettei yhtiökokous hyväksy vaadittua muutosta.

Yhtiön on suostumuksen antamista harkitessaan kiinnitettävä huomiota myös siihen, että muiden osakkeenomistajien oikeuksia ei loukata. Mikäli aiottu muutos on sellainen, että yhtiö tarvitsee vastaavan muutoksen toteuttaakseen jonkin osakkeenomistajan suostumuksen (esimerkiksi uudenlaisen ilmanvaihtokoneen lisätessä tiettyyn huoneistoon kantautuvaa ääntä olennaisesti), yhtiön suostumuksen lisäksi muutostyölle tarvitaan suostumus tällaiselta osakkeenomistajalta.

Yhtiön tulee suostumusta antaessaan huomioida myös osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus. Mikäli samanlaisen muutoksen haluaa toteuttaa useampi osakkeenomistaja eikä muutosta voida sallia heille kaikille, ei suostumusta voida antaa kenellekään, ellei suostumuksen antamiselle ole osoitettavissa yhtiön kannalta perusteltua syytä.

Pykälän *3 momentissa* säädetään muutostyösääntelyn soveltamisesta myös sellaisiin lisärakentamistöihin, jotka osakkeenomistaja toteuttaa yhtiön tiloissa.

Yhtiön suorittamat muutostyöt

9 §. *Yhtiön uudistus ja muu muutostyö.* Pykälässä säädetään yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa etukäteen muutostyöstä osakkeenomistajille ja asukkaille sekä hyvän rakennustavan soveltamisesta myös yhtiön muutostyöhön. Lisäksi viitataan selvyyden vuoksi muutostyötä koskevaan yhtiökokouksen päätökseen sovellettaviin 6 luvun säännöksiin.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiön on ilmoitettava perusparannuksesta, muusta uudistuksesta, lisärakentamisesta ja muusta muutostyötä riittävän ajoissa osakkeenomistajalla ja vuokralaiselle, jos toimenpide vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa perusparannuksista tai muista uudistuksista, ja käytäntö yhtiöissä on vaihdellut paljon. Osakkeenomistajien ja huoneiston käyttöoikeuden haltijan on kuitenkin tärkeää saada riittävän ajoissa tieto huoneiston käyttämiseen vaikuttavista kunnossapitotöistä, minkä vuoksi tätä koskevan määräyksen ottaminen lakiin on perusteltua.

Momentissa ei säädetä täsmällistä vähimmäisaikaa ilmoituksen toimittamiselle. Ilmoitusvelvollisuuden alaiset perusparannustyöt ja uudistukset voivat vaihdella laadultaan ja laajuudeltaan huomattavasti, eikä yhtiön mahdollisuutta toteuttaa uudistuksia tule tarpeettomasti vaikeuttaa. Ilmoitus voidaan tehdä jo ennen kuin työstä on yhtiökokouksessa lopullisesti päätetty, eikä ilmoituksen tarvitse vielä sisältää seikkaperäistä tietoa työn yksityiskohdista. Melko yksinkertainenkin ilmoitus voi olla riittävä, ilmoituksen tarkoituksena on, että osakkeenomistaja voi riittävällä tavalla arvioida työn pääasialliset vaikutukset huoneiston käyttämiselle. Riittävänä voidaan pitää esimerkiksi hallituksen ilmoitusta siitä, että se on alkanut alustavasti selvittää mahdollisuutta rakentaa porrashuoneisiin hissit, jos ilmoitus sisältää tiedon siitä, milloin työn aikaisin mahdollinen aloitusajankohta olisi, mikä olisi työn arvioitu kesto ja millaisia haittoja huoneistojen käyttämiselle remontista voidaan arvioida aiheutuvan.

Huoneenvuokralain mukaiset määräajat asukkaalle ilmoittamisesta koskevat vain vuokranantajan teettämiä korjaustöitä. Säännökset yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa osakkaille tulevista korjauksista eivät siten ole ristiriidassa ko. lainsäädännön kanssa, vaikka täsmällistä vähimmäisaikaa ei määritelläkään.

Säännöksen mukaan ilmoitus on aina katsottava riittävällä tavalla tehdyksi, jos se on toimitettu kirjallisesti osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen sekä huoneistoon. Joissain tapauksissa saattaa olla perusteltua noudattaa lisäksi yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiökokouskutsutapaa. Ilmoituksen toimittaminen kokouskutsua vastaavalla tavalla voi olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun osakkeenomistaja ei ole yhtiön tiedossa.

Pykälän *2 momentissa* viitataan 6 luvun säännöksiin, joissa käsitellään kunnossapitoa ja uudistusta sekä maksuvelvollisuuden muuttamista koskevaa päätöksentekoa.

Yhtiön muutostyötä koskevasta yhtiökokouksen päätöksestä sekä osakkeenomistajan alkuperäisen varustuksen ja osakkeenomistajan omalla kustannuksellaan aiemmin tekemän vastaavan työn huomioon ottamisesta maksuvelvollisuuden vähennyksenä säädetään 6 luvun 31—33 §:ssä.

Pykälän *3 momentissa* todetaan yhtiön velvollisuus huolehtia siitä, että uudistus ja muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

III OSA **Hallinto, tilinpäätös ja varojen jakaminen**

6 luku **Yhtiökokous**

Yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän välinen toimivallan jako säilytetään ennallaan. Luku sisältää säännökset siitä, missä asioissa ja miten toimivaltaa voidaan siirtää yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän välillä. Lähtökohtana on ollut aikaisemmin voimassa olleen oikeuden kirjaaminen lakiin. Pääperiaatteena on, että hallituksen yleiseen toimivaltaan (yleisiin tehtäviin) kuuluva asia voidaan siirtää yhtiökokoukselle ja hallitus voi ottaa päätettäväkseen isännöitsijän yleiseen toimivaltaan kuuluvan asian. Siirtäminen ei vaikuta yhtiön edustamiseen, joka määräytyy tavanomaisten periaatteiden mukaan. Sitä vastoin siirtämisellä on merkitystä vahingonkorvausvastuun osalta, sillä vastuu siirretystä päätöksestä siirtyy lähtökohtaisesti päätöksen tekijälle. Hallitus voi toisaalta olla yhtiökokouksen tekemän päätöksen osalta vahingonkorvausvastuus-

sa siksi, että se on pannut päätöksen täytäntöön. Jos hallitus yrittää siirtää muun kuin yleiseen toimivaltaansa kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi, siirto ei kuitenkaan rajoita hallituksen vastuuta.

Tässä luvussa säädetään yhtiökokouksen osalta pitkälti samoista seikoista kuin vanhan lain 3 luvussa. Lähtökohtana on ollut se, että vanhan lain mukainen yhtiökokousmenettely toimii kohtuullisen hyvin, vaikka kritiikkiä on jonkin verran kohdistettu siihen, että varsinaista äänestysmenettelyä, erityisesti äänestysjärjestystä, ei ole säännelty. Tässä luvussa on otettu huomioon myös se, että kokousmenettelyä koskeva sääntely on yhteisöoikeudessa yleensäkin suppeata. Myöskään sellaista vakiintunutta käytäntöä, joka voitaisiin kirjata lakiin, ei juuri ole.

Yhtiökokousta käsittelevä lukuun on tehty uutta osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla useita yhtiökokousta ja osakkeenomistajien päätöksentekoa koskevia tarkennuksia ja selvennyksiä. Nämä muutokset ja uudistukset vastaavat keskeisiltä osiltaan aikaisemmin vallinnutta oikeustilaa, ja niiden ensisijainen tarkoitus onkin helpottaa lain käytettävyyttä ja luettavuutta. Tehdyt muutokset ovat lisänneet jonkin verran yhtiökokousta ja osakkeenomistajien päätöksentekoa koskevien pykälien lukumäärää.

Yhtiökokousta koskevissa säännöksissä luovutaan osakkeenomistajan valtuuttaman edustajan esteellisyyttä koskevista säännöksistä. Valtuutetun käyttämistä helpottaa myös se, että useampaa osakkeenomistajaa edustava valtuutettu voi käyttää täysimääräisestä edustamaansa äänioikeutta, vaikka edustettujen osakkeenomistajien yhteenlaskettu äänimäärä ylittäisi 20 prosenttia annetuista äänistä. Kokouspaikkaa koskevaa säännöstä muutetaan siten, että yhtiöjärjestysmääräyksen nojalla kokous voidaan pitää Suomen ulkopuolella esimerkiksi silloin, kun yhtiön kiinteistö sijaitsee toisessa valtiossa.

Yhtiökokouskutsua, kutsuaikaa ja nähtävänä pidettäviä asiakirjoja koskevat säännökset on keskitetty yhtiökokousta koskevaan lukuun eräitä vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta. Poikkeusten osalta luvussa on selkeä viittaus lainkohtaan, jossa asiasta säädetään. Muutoksilla on tarkoitus helpottaa yhtiökokousten järjestämistä. Aikaisemmin voimassa ollutta lakia on arvosteltu siitä, että yhtiökokouksiin liittyviä säännöksiä on ollut lain eri osissa, jolloin niiden havaitseminen on ollut vaikeaa.

Voimassa olevan lain mukainen yhtiökokouskutsu on lähetettävä viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta kirjallisesti jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa. Yhtiöjärjestyksessä ei ole enää mahdollista määrätä siitä, että yhtiökokous on pidettävä lyhyemmässä kuin kuuden kauden ajassa tilikauden päättymisestä. Sama koskee varsinaiseen yhtiökokouksen järjestämiseen liittyviä yhtiöjärjestyksen määräyksiä, kuten tilinpäätösasiakirjojen toimittamista tilintarkastajille.

Laissa on nimenomaiset säännökset yhtiön kunnossapitoa ja uudistuksia koskevasta päätöksenteosta. Päätösvaatimukset koskevat sekä rakennustyön tai muun hankinnan sisältöä että toimenpiteen kustannusten jakoa osakkeenomistajien kesken.

Merkittävin yhtiökokousta koskeva muutos on päätöksenteon helpottaminen siten, että yhtiökokous voi yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi enemmistöpäätöksellä poiketa yhtiövastikeperusteesta hissien jälkiasennusta koskevia päätöksiä tehtäessä tai päätettäessä kunnossapito- tai muutostyöpäätöksen yhteydessä vastikeperusteesta poikkeamisesta silloin, kun osakkeenomistajan aiemmin tekemästä kunnossapito- tai muutostyöstä aiheutuu yhtiölle säästöä. Osakkeenomistaja ja yhtiö voivat edelleen myös sopia osakkeenomistajan kustantaman kunnossapidon tai uudistuksen huomioon ottamisesta silloin, kun yhtiö myöhemmin päättää vastaavasta toimenpiteestä muiden huoneistojen osalta.

Aikaisemmin voimassa olleesta laista poiketen ei säädetä erityisiä päätöksentekoa koskevia vaatimuksia tuhoutuneiden rakennusten tai huoneistojen uudelleen rakentamisesta ja tuhoutuneisiin huoneistoihin oikeuttavien osakkeiden lunastamisesta. Laissa uudelleen rakentamista pidetään lähtökohtaisesti yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvana toimenpiteenä, josta yhtiökokous voi päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä ja tuhoutunutta huoneistoa hallitseva osakas voi vaatia uudelleen rakentamista. Yhtiö voi välttyä uudelleen rakentamiselta vain, jos päätetään yhtiö purkamisesta tai kiinteistön luovuttamisesta aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavilla edellytyksillä. Tuhoutumista koskevien vanhan lain erityis-

säännösten säilyttämiseen ei ole tarvetta olosuhteiden muuttumisen vuoksi.

Yhtiökokoukseen liittyvistä siirtymäjärjestelyistä säädetään voimaanpanolain 9 §:ssä. Jos yhtiökokouksen päätös on tehty ennen uuden lain voimaantuloa, päätettyyn asiaan ja siihen liittyviin rekisteröinteihin sekä muihin menettelyihin sovelletaan vanhaa lakia, jollei voimaanpanolaista johdu muuta. Kuitenkin jos yhtiökokouksen päätös tehdään uuden lain tultua voimaan, kokouskutsuun, kokousasiakirjoihin sekä kokoukseen ilmoittautumiseen ja osallistumiseen sovelletaan uutta lakia jo ennen sen voimaantuloa, jollei voimaanpanolaista muuta johdu.

Hallituksen päätöksentekoon yhtiökokouksen valtuutuksen perustella liittyvistä siirtymäjärjestelyistä säädetään voimaanpanolain 10 §:ssä.

Lain valmistelun yhteydessä on arvioitu tarvetta säännellä yksityiskohtaisemmin yhtiön panttikirjojen luovuttamista. Tällaisia erityissäännöksiä ei kuitenkaan säädetä, koska panttikirjojen luovutuksen edellytyksistä voidaan tarvittaessa määrätä tarkemmin yhtiöjärjestyksessä sekä yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksillä.

Yleiset säännökset

1 §. *Osakkeenomistajien päätöksenteko.* Pykälässä säädetään osakkeenomistajien päätösvallan käyttämisestä. Aikaisemmin voimassa olleen lain 23 §:stä poiketen lakiin on otettu nimenomainen säännös myös edellytyksistä, joilla osakkeenomistajat voivat päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta erillistä kokousta pitämättä. Säännös vastaa osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:ää.

Pykälän *1 momentin* mukaan pääsääntönä on, että päätösvaltaa käytetään yhtiökokouksessa. Pykälän *2 momentissa* säädetään poikkeuksena tästä, että yhtiökokouksen päätettävissä oleva asia voidaan kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella päättää erillistä kokousta pitämättä. Näin tehdyt päätökset tulee kirjata, päivätä, numeroida ja allekirjoittaa. Yhdenyhtiössä tämä tarkoittaa ainoan osakkeenomistajan allekirjoitusta. Usean osakkeenomistajan yhtiössä vähintään kahden on allekirjoitettava päätös. Päätöksiä ei välttämättä ole kirjattava pöytäkirjan muotoon, mutta kirjattuun päätökseen sovelletaan, mitä yhtiökokouspöytäkirjasta säädetään. Tämä koskee muun muassa päätöksen säilyttämistä ja osakkeenomistajan oikeutta saada jäljennös siitä. Rinnastus pöytäkirjaan merkitsee myös sitä, että tässä momentissa tarkoitettu kirjattu päätös on ensisijassa todisteluasiakirja, eikä lopullisesti osoita tehdyn päätöksen sisältöä. Erillistä ääniluetteloa ei tässä momentissa tarkoitetussa tilanteessa tarvitse laatia, koska äänestys ei voi tällaisessa päätöksenteossa tulla kysymykseen. Oikeuteen osallistua päätöksentekoon sovelletaan, mitä 7 §:ssä säädetään.

Säännös ei vaikuta siihen yhtiökäytäntöön, joka on syntynyt vanhan lain 35 §:n perusteella. Viimeksi mainittua säännöstä vastaa voimassa olevan lain 16 §. Yhtiökokousta koskevista muotomääräyksistä voidaan siten poiketa myös muulla kuin tämän pykälän 2 momentissa tarkoitetulla tavalla, jos poikkeamiseen saadaan asianomaisten osakkeenomistajien suostumus.

2 §. *Toimivalta*. Lähtökohtana on, että yhtiökokous voi päättää sille asuntoosakeyhtiölain mukaan kuuluvista asioista. Yleinen toimivalta yhtiön päätöksenteossa kuuluu vanhan lain 54 §:ää vastaavalla tavalla yhtiökokoukselle. Pykälässä säädetään lisäksi käytännössä suhteellisen tavallisesta toimivallan siirtämisestä toimielimeltä toiselle. Säännökset on pyritty laatimaan siten, että ne vastaisivat aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta. Säännös poikkeaa sisällöltään osakeyhtiölain 5 luvun 2 §:stä yhtiökokouksen ja hallituksen välisen toimivallan jaon vuoksi, mikä ilmenee tämän lain 7 luvun 2 §:n 1 momentista.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiökokous päättää sille tämän lain mukaan kuuluvista asioista. Lisäksi yhtiökokoukselle voidaan yhtiöjärjestyksen määräyksellä siirtää päätettäväksi sellaisia hallituksen ja toimitusjohtajan toimivaltaan kuuluvia asioita, joista ei ole erikseen säädetty tässä laissa. Hallituksen yleiset tehtävät on määritelty tämän lain 7 luvun 2 §:n 1 momentin 1 virkkeessä yhtiön hallinnosta ja sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtimiseksi. Isännöitsijän yleiset tehtävät on määritelty tämän lain 7 luvun 17 §:n 1 momentin ensimmäisessä virkkeessä kattamaan kiinteistöjen ja rakennusten pidon sekä yhtiön päivittäisen hallinnon hoitamisen. Päivittänen hallinto tarkoittaa samaa kuin vanhan lain 54 §:n

mukainen juokseva hallinto. Ilmaus kuvaa paremmin isännöitsijän yleisiä tehtäviä. Mahdollisuus siirtää päätöksenteko yhtiökokoukselle ei koske näiden toimielimien muita asunto-osakeyhtiölakiin perustuvia tehtäviä.

Tehtävien siirtäminen yhtiökokoukselle ei vaikuta yhtiön edustamiskelpoisuuteen. Yhtiön edustajana toimii siten tällaisissakin tilanteissa edustamiseen yleensä kelpoinen henkilö tai toimielin. Toimivallan siirtäminen ja yhtiökokouksen päätös vaikuttavat ainoastaan edustajan toimivaltaan.

Yhtiöjärjestyksen toimivallan siirtämistä koskevan määräyksen vastainen menettely vaikuttaa johtoon kuuluvan toiminnan vahingonkorvausoikeudelliseen arviointiin. Menettelyn yhtiöjärjestyksen vastaisuudella on merkitystä 24 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuna vastuuperusteena. Jäljempänä 24 luvun 1 §:n 3 momentissa säädetään lisäksi tuottamusolettamasta tilanteessa, jossa johtoon kuuluva on toiminut tehtävässään muun muassa yhtiöjärjestyksen määräyksen vastaisesti. Yhtiöjärjestyksestä johtuva toimivallan siirto ja päätöksenteko voivat toisaalta synnyttää osakkeenomistajalle 24 luvun 2 §:ssä tarkoitetun vahingonkorvausvastuun. Yhtiön johto ei myöskään tämän säännöksen tarkoittamassa tilanteessa saa panna täytäntöön yhtiökokouksen lain tai yhtiöjärjestyksen vastaista päätöstä.

Pykälän *2 momentissa* viitataan selvyyden vuoksi tämän lain 7 luvun 7 §:stä johtuvaan hallituksen mahdollisuuteen saattaa hallituksen ja isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvia asioita yhtiökokouksen päätettäväksi. Tämä voi olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun päätettävänä on vähäinen kiinteistöön tai rakennuksen pidon järjestämiseen liittyvä seikka, mutta halutaan saada yhtiökokouksen kanta asian ratkaisemiseksi.

Yhtiökokous ei ole velvollinen tekemään päätöstä asiassa, jonka hallitus on vienyt sen päätettäväksi. Yhtiökokouksen asiassa tekemän päätöksen oikeusvaikutukset vastaavat pitkälti edellä 1 momentin yhteydessä lausuttua. Päätöksen tekeminen yhtiökokouksessa ei välittömästi vaikuta kelpoisuuteen edustaa yhtiötä, mutta yhtiökokouksen päätöstä on pidettävä toimivallan rajoituksena. Hallituksen jäsenet voivat olla asiassa vahingonkorvausvastuullisia täytäntöönpanijoita. Hallituksen jäsenelle saattaa syntyä vastuu myös yhtiökokoukselle tehdyn ehdotuksen perusteella. Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu määräytyy 24 luvun 2 §:n mukaisesti.

Momentin toisen virkkeen mukaan kaikki osakkeenomistajat voivat yksimielisinä tehdä päätöksen sellaisessakin hallituksen ja isännöitsijän yleistoimivaltaan kuuluvassa asiassa, jota hallitus ei ole tuonut yhtiökokouksen päätettäväksi. Tällaisen päätöksen oikeusvaikutukset vastaavat edellä 1 virkkeen osalta esitettyjä. Yksimielisten osakkeenomistajien päätöksenteko-oikeus on johdonmukainen 1 §:n 2 momentista ja 16 §:stä ilmenevien periaatteiden kanssa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu yhtiöjärjestykseen perustuva toimivallan siirto poikkeaa 2 momentissa tarkoitetuista tapauksista muun muassa siten, että yhtiön sopimuspuolen on ensiksi mainitussa tilanteessa helpompi saada tietää yhtiön edustajan toimivallan ylityksestä.

3 §. *Varsinainen yhtiökokous.* Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhan lain 29 §:n 1 momentin tapaan, että varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Säännös on pakottava, eli asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä ei voida sitovasti määrätä tilikauden päättymisestä seuraavasta 6 kuukautta lyhyemmästä määräajasta. Hallitus voi kuitenkin olla velvollinen kutsumaan yhtiökokouksen nopeammin koolle yleisen huolellisuusvelvoitteen perusteella, jos yhtiössä on tehtävä kiireellisiä päätöksiä esimerkiksi kunnossapitoon liittyen. Lain vastaista ei luonnollisestikaan ole se, että tilinpäätöksen hyväksyminen siirretään 24 §:n 2 momentin mukaisesti jatkokokoukseen. Myös muun asian siirtäminen jatkokokoukseen on mahdollista. Pykälän 5 momentin mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että varsinaisen yhtiökokouksen asioista talousarvio, henkilövalinnat ja lain vähimmäisvaatimukset ylittävät muut asiat voidaan käsitellä toisessa, yli kuuden kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä pidettävässä yhtiökokouksessa. Lain 6 luvun 18 §:n mukaan hallitus kutsuu yleensä yhtiökokouksen koolle.

Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 5 luvun 17 §:stä siten, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä laissa

säädettyä lyhyemmästä määräajasta. Käytännössä suuressa osassa asunto-osakeyhtiöitä yhtiökokouksen ajankohta on määritelty lyhyeksi ja samanaikaiseksi aikaväliksi, yleensä maalis-huhtikuuksi. Yhtiöjärjestyskäytäntö on osoittautunut ongelmalliseksi yhtiökokousten valmistelun kannalta, koska ammattiisännöitsijöiden ja tilintarkastajien tehtävät kasaantuvat liian lyhyelle ajalle. Varsinaisten yhtiökokousten jakautuminen pidemmälle aikavälille mahdollistaa myös sen, että yhtiöiden hallinto voi käytännössä noudattaa 20 §:n tarkoittamaa kutsuajan pidentämistä kahteen viikkoon.

Lisäksi tilinpäätöksen laatimisen ja tilintarkastuskertomuksen antamisen ajankohtaan sovelletaan kirjanpitolain ja tilintarkastuslain säännöksiä vaikka yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin lyhyemmistä määräajoista. Tilinpäätös on siten laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja tilintarkastuskertomus on annettava viimeistään kaksi viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta (ks. voimaanpanolain 11 ja 14 §)

Pykälän *2 momentissa* säädetään kokouksessa esitettävistä asiakirjoista ja selvityksistä. Aikaisemmin voimassa olleen lain 29 §:n 1 momentin mukaisesti *1 kohdan* perusteella yhtiökokouksessa on esitettävä tilinpäätös. Säännöksen mukaan yhtiökokouksessa on myös aina esitettävä myös toimintakertomus. Vaatimus poikkeaa uudesta osakeyhtiölaista, jonka mukaan toimintakertomustiedot voidaan tietyin edellytyksin esittää tilinpäätöksen liitetietoina. Asunto-osakeyhtiöissä toimintakertomus sisältää aina osakkeenomistajien kannalta olennaista tietoa yhtiön taloudesta ja kiinteistöistä. Ottaen huomioon osakkeenomistajien tiedontarve ja asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen laajempi toimivalta, on perusteltua edellyttää toimintakertomuksen esittämistä asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa.

Saman kohdan perusteella yhtiökokouksessa on myös esitettävä tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastajan kertomus. Jos yhtiössä ei lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa eikä tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa ole valittu, ei tilintarkastuskertomuksen tai toiminnantarkastuskertomuksen esittäminen ole luonnollisestikaan mahdollista. Velvollisuudesta valita tilintarkastaja säädetään 9 luvussa ja tilintarkastuslaissa ja velvollisuudesta valita toiminnantarkastaja säädetään tämän lain 9 luvussa.

Momentin *2 kohdan* perusteella on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta kokousta seuraavan viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin. Tarkoitus on kiinnittää yhtiöiden hallinnossa toimivien ja osakkeenomistajien huomiota pitkäjänteisen kiinteistön hoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen. Vaatimuksella korostetaan kiinteistön kunnon seurannan sekä hoidon suunnitelmallisuutta. Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti, ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus. Vanhassa yhtiössä voi olla tarkoituksenmukaista, että kiinteistönhoidon suunnitelmallisuuden kehittämiseen liittyen aluksi tehdään perusselvityksiä, joita ylläpidetään jatkossa suunnitelmallisesti. Uudisrakennuksen osalta on yleensä riittävää todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista tai muuten suunnitelmallista ja että rakennuksen osien teknistä käyttöikää on huomattavasti jäljellä.

Vaikka yhtiössä ilmenisi pian yhtiökokouksen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, hallituksen ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen selvityksen antamista koskevaa säännöstä, jos selvitys on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti.

Momentin *3 kohdan* mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on lisäksi esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden ajankohdat.

Jo toteutettuja korjaus- ja muutostöitä koskevien tietojen antamisvelvollisuus on tärkeä, koska osakkaat voivat näin helpommin seurata yhtiön rakennusten kunnossapitoa. Tietojen antaminen voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että hallitus antaa kokouksessa yhtiön rakennuksissa suoritetuista huomattavista korjaus- ja

muutostöistä vastaavat tiedot kuin isännöitsijäntodistuksessa. Toinen vaihtoehto on, että tiedot annetaan toimintakertomuksessa, mikä voi kuitenkin lisätä yhtiön tilintarkastuskuluja ja johtaa kaavamaiseen noudattamiseen silloinkin, kun osakkaat ovat yksimielisiä siitä, että näitä tietoja ei tarvitse antaa joka vuosi. Käytännössä tietojenantovelvollisuudesta ei kuitenkaan arvioida aiheutuvan merkittäviä lisäkuluja yhtiölle, koska taloyhtiön hallinnon on jo aikaisemman oikeustilan aikana tullut säilyttää tiedot helposti saatavilla olevalla tavalla isännöitsijäntodistusta varten. Tietojen antaminen vuosittain toimintakertomuksessa voi jossain määrin vähentää tarvetta isännöitsijäntodistuksen hankkimiseen esimerkiksi vuokraustilanteessa. Vaatimus kunnossapitotarvetta koskevan selvityksen antamisesta kirjallisessa muodossa varmistaa sen, että selvityksen yksityiskohdat ja laatimisen ajankohta voidaan aina todentaa helposti myöhemmin..

Laissa ei säädetä siitä, että hallituksen tulisi esittää yhtiökokoukselle joko kunnossapitosuunnitelman osana tai sen lisäksi aina kirjallinen toimintasuunnitelma, johon sisältyisivät selvitykset arvioiduista kulutustasoista, säästö- ja tehostamistavoitteista sekä toimenpiteistä kulutustavoitteiden saavuttamiseksi.. Tällaista vaatimusta ei säädetty, koska sen seurauksena kaikilta asunto-osakeyhtiöiltä olisi edellytetty asiantuntijaselvityksiin perustuvan toimintasuunnitelman laatimista, mikä aiheuttaisi eri-ikäisille ja -kokoisille asunto-osakeyhtiöille hyvinkin erisuuruisia kustannuksia.

Kunnossapitosuunnitelmasta ei säädetä asunto-osakeyhtiölaissa senkään takia, että tällöin suunnitelmia kulutussäästöistä vaadittaisiin vain asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen osalta, mutta ei vuokra- ja omakotiasumisen eikä käytännössä yleisimpien liiketilojen hallintamuotojen (osakeyhtiölakia soveltava kiinteistöosakeyhtiö) osalta. Ympäristövaliokunnan näkemys oli, että velvollisuudesta laatia kulutuksen säästöä koskevia suunnitelmia tulisi säätää erikseen yhdenmukaisesti kaikkien asuin- ja liiketilojen osalta esimerkiksi energian tai maan käyttöä tai rakentamista koskevassa lainsäädännössä. Jos asuin- ja liiketiloille asetetaan myöhemmin esimerkiksi energian kulutuksen vähentämistä koskevia vaatimuksia, nämä vaatimukset tulee ottaa huomioon myös asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetussa kunnossapitotarveselvityksessä.

Pykälän *3 momentissa* säädetään varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettävistä asioista. Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään momentin *1 kohdan* mukaan tilinpäätöksen vahvistamisesta.

Momentin *2 kohdan* mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään taseen osoittaman voiton käyttämisestä. Jos yhtiö on tuottanut tappiota, siirretään tappio tilikauden voitto/tappio -tilille ilman eri päätöstä, joten tappion käsittelemistä koskevasta päätöksestä ei tarvitse erikseen säätää vanhan lain 29 §:n 2 momentin 2 kohdasta ilmenevällä tavalla. Vastaava säännös on osakeyhtiölain 5 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa.

Momentin *3 kohdassa* säädetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle. Vastuuvapautta koskevalla yhtiökokouksen päätöksellä saattaa olla vaikutusta hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vahingonkorvausvastuuseen. Yhtiökokouksen päätös vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle ei ole kuitenkaan sitova, jos yhtiökokoukselle ei ole annettu olennaisesti oikeita ja riittäviä tietoja korvausvelvollisuuden perusteena olevasta päätöksestä tai toimenpiteestä. Vastaava säännös on vanhan lain 29 §:n 2 momentin 3 kohdassa ja osakeyhtiölain 5 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa.

Momentin *4 kohdan* mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle. Vastaava säännös oli vanhan lain 29 §:n 2 momentin 4 kohdassa.

Momentin *5 kohdassa* säädetään, että varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään hallituksen jäsenten, tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien valinnasta, mikäli asiasta ei ole tässä laissa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty toisin. Säännös poikkeaa vanhan lain 50 §:n 3 momentista ja osakeyhtiölain 5 luvun 3 §:n 2 momentin 4 kohdasta vain siten, että säännöksen mukaan myös 9 luvussa säänneltävän toiminnantarkastajan valinnasta on päätettävä yhtiökokouksessa. Lain 7 ja 9 lukujen olettamasäännösten perusteella hallituksen, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan toimikausi on yksi vuosi, jollei yhtiöjärjestyksessä

määrätä toisin. Yhtiöjärjestyksessä voi olla määräys niin sanotusta valintayhtiökokouksesta (ks. 5 momentti), jolloin mainitut valinnat tehdään varsinaisen yhtiökokouksen sijasta tässä kokouksessa.

Momentin *6 kohdan* mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätettävä myös muista varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvista asioista. Vastaava säännös oli vanhan lain 29 §:n 2 momentin 5 kohdassa. Koska vanhan lain 29 §:ssä edellytettiin nykyistä säännöstä useampien asioiden päättämistä varsinaisessa yhtiökokouksessa ja koska nämä seikat on omaksutun käytännön mukaan tullut kirjata yhtiöjärjestykseen, on varsin monilla yhtiöillä tällaisia yhtiöjärjestyksestä johtuvia päätösasioita.

Pykälän *4 momentin* mukaan emoyhtiön yhtiökokouksessa on esitettävä vanhan lain 29 §:n 1 momentista poiketen myös konsernitilinpäätös, jos emoyhtiö on sen laatimiseen velvollinen kirjanpitolain tai tämän lain 10 luvun säännösten perusteella. Kirjanpitolain mukaan tilinpäätös sisältää aina taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot. Kirjanpitolain 6 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan emoyhtiön tilinpäätös sisältää myös konsernitilinpäätöksen. Kohtaan on lukemisen helpottamiseksi otettu maininta konsernitilinpäätöksen esittämisestä emoyhtiössä. Muualla laissa tilinpäätöksen katsotaan käsittävän konsernitilinpäätöksen ilman erityistä mainintaakin. Vaikka konsernitase ei lain mukaan olekaan voitonjaon kannalta määräävässä asemassa, on konsernin tiedoilla sekä osakkeenomistajille että yhtiön sidosryhmille suuri merkitys. Konsernitiedoilla on varoja jaettaessa merkitystä myös yhtiön maksukykyisyyttä arvioitaessa. Konsernitilinpäätöstä ei tarvitse vahvistaa, jos yhtiö ei ole velvollinen laatimaan sellaista.

Säännös poikkeaa vanhan lain 29 §:n 2 momentin 1 kohdasta siten, että emoyhtiössä päätetään myös konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta, jos emoyhtiö on velvollinen laatimaan konsernitilinpäätöksen.

Momenttia sisällöltään vastaavat säännökset ovat osakeyhtiölain 5 luvun 3 §:n 2 momentissa.

Pykälän *5 momentin* mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä vanhan lain 29 §:n 3 momenttia vastaavalla tavalla useammasta varsinaisesta yhtiökokouksesta. Osakeyhtiölaissa ei säädetä useammasta varsinaisesta yhtiökokouksesta. Osakeyhtiölaista poikkeavan erityissäännöksen säilyttäminen on tarpeen selvyyden vuoksi.

4 §. *Ylimääräinen yhtiökokous.* Pykälässä säädetään ylimääräisen yhtiökokouksen kutsumisesta koolle. Tällainen kokous on ensiksikin kutsuttava koolle aina silloin kun yhtiöjärjestyksessä niin määrätään. Tämän lisäksi osakkeenomistaja, tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja voi saada ylimääräisen yhtiökokouksen koolle 5 §:n mukaisesti. Koolle kutsujasta säädetään 18 §:ssä, joka on yleensä hallitus. Vastaavat säännökset olivat aikaisemmin voimassa olleen lain 30 §:ssä. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 5 luvun 4 §:ää.

5 §. *Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta*. Pykälän *1 momentissa* säädetään tilintarkastajan, toiminnantarkastajan ja osakkeenomistajien vähemmistön oikeudesta vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista. Vastaavat säännökset olivat aikaisemmin voimassa olleen lain 30 §:ssä. Säännös vastaa yksityistä osakeyhtiötä koskevia säännöksiä osakeyhtiölain 5 luvun 4 §:ssä. Jäljempänä 18 §:ssä säädetään aluehallintoviraston velvollisuudesta kutsua kokous koolle silloin, kun sitä ei ole tehty lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Kysymyksessä on tietylle määrävähemmistölle annettu erityinen vähemmistöoikeus. Osakkeenomistaja tai osakkeenomistajat voivat vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista tietyn asian käsittelemistä varten. Asian on oltava sellainen, joka voi kuulua yhtiökokouksen toimivaltaan. Sen sijaan asioissa, jotka kuuluvat hallituksen tai isännöitsijän erityiseen toimivaltaan ei ylimääräistä yhtiökokousta voi saada milloinkaan koolle. Lisäksi voidaan edellyttää, että asia on yhtiön tai osakehuoneistojen käytön kannalta olennainen eli aivan vähäpätöisissä asioissa ylimääräistä yhtiökokousta ei voi määrävähemmistökään saada koolle. Tämänkään säännöksen soveltamisessa ei oteta huomioon osakkeenomistajien subjektiivisia käsityksiä siitä, miten asia vaikuttaa huoneiston käyttöön.

Oikeuskäytännön mukaan osakkeenomistajalla ei ole lähtökohtaisesti oikeutta saada koolle ylimääräistä yhtiökokousta sellaisen asian käsittelemistä varten, josta yhtiökokous on jo aiemmin päättänyt (KHO 1990:504). Osakkeenomistajalla voi kuitenkin olla tällainen oikeus, jos uuden

perusteen tai selvityksen vuoksi asian luonne on muuttunut uudeksi (KHO 2003:6). Jo päätettyä asiaa koskevien uusien tietojen pitänee kuitenkin olla sellaisia, että päätettäväksi vaadittua asiaa voidaan pitää uutena tai sellaisia, että ne vaikuttavat olennaisesti siihen, miten tehty päätös vaikuttaa yhtiön tai sen osakkeenomistajien oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Jos uudet tiedot voivat vaikuttaa vain päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen, osakkeenomistajalla ei ole tämän pykälän perusteella yleensä oikeutta vaatia asian käsittelemistä uudelleen.

Pykälän *2 momentissa* edellytetään kokouskutsu toimitettavaksi kahden viikon kuluessa vaatimuksen saapumisesta.

6 §. *Oikeus saada asia käsiteltäväksi.* Pykälässä säädetään vanhan lain 31 §:n mukaisesti osakkeenomistajan oikeudesta saada tietty asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Voimassa olevassa laissa säännöstä on selvennetty, jotta siitä käy ilmi, että yhtiökokouksen käsiteltäväksi voidaan saattaa vain yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvia asioita. Käsiteltäväksi otettavan asian suhteen osakkeenomistajan oikeutta koskevat rajoitukset vastaavat jo käsiteltyjen asioiden osalta edellä 5 §:n kohdalla ylimääräisestä yhtiökokouksesta esitettyä, mikä vastaa aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta (HE 216/1990 vp, s. 32). Osakkeenomistajan 25 §:ssä tarkoitetun kyselyoikeuden rajoissa yhtiökokouksessa voidaan verraten vapaasti käydä keskustelua esimerkiksi yhtiön taloudelliseen asemaan ja toimintaan sekä kiinteistöjen käyttöön, kuntoon ja uudistamiseen liittyvistä asioita.

Kysymys siitä, koska vaatimus on tullut niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun, ratkeaa tapauskohtaisesti. Vaatimuksen voidaan yleensä katsoa tulleen ajoissa ainakin silloin, kun se on saapunut viikkoa ennen aikaisinta kokouskutsun toimittamisajankohtaa. Jos asia ei ehdi valmisteilla olevaan yhtiökokoukseen, asia on saatettava seuraavan mahdollisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jollei osakkeenomistajan itse muuta vaadi.

Säännöksessä edellytetään vaatimuksen esittämistä hallitukselle. Vastaavat säännökset ovat osakeyhtiölain 5 luvun 5 §:ssä.

Yhtiökokoukseen osallistuminen

7 §. *Osakkeenomistajien osallistuminen.* Pykälän *1 momentissa* säädetään osakkeenomistajien oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen. Jäljempänä 9 §:ssä säädetään, ettei yhtiön hallussa olevilla osakkeilla kuitenkaan voida osallistua yhtiökokoukseen. Säännös ei sisällä vanhan lain mainintaa oikeudesta käyttää puhevaltaa yhtiökokouksessa, koska tämän on katsottu liittyvän niin elimellisesti osallistumisoikeuteen, ettei sitä tarvitse erikseen mainita. Toisaalta puhevallan käyttö voi olla rajoitettua silloin, kun osakkeenomistajat voivat osallistua yhtiökokoukseen teknisen apuvälineen avulla.

Pykälän *2 momentissa* säädetään osallistumiselle asetettavista edellytyksistä. Säännöksen sisältö vastaa aikaisemmin voimassa ollutta lakia. Osallistumisen edellytyksenä on 2 luvun 2 §:n 1 momentin mukaisesti joko asianmukainen merkintä osakeluettelossa tai se, että osakkeenomistaja ilmoittaa yhtiölle osakkeiden omistusoikeuden siirtymisestä (saanto) ja esittää siitä luotettavan selvityksen. Tämä vastaa vanhan lain 22 §:n 1 momentissa säädettyä. Vastaavat säännökset ovat osakeyhtiölain 5 luvun 6 §:ssä.

8 §. *Valtuutettu ja avustaja.* Osakkeenomistajalla on säännöksen mukaan edelleen oikeus käyttää valtuutettua vanhan lain 25 §:n tapaan. Pykälän *1 momentin* mukaan valtuutetun on esitettävä valtakirja tai muu luotettava osoitus oikeudestaan edustaa osakkeenomistajaa. Valtuutus koskee vain yhtä kokousta, jollei valtuutuksesta muuta ilmene.

Säännös poikkeaa vanhasta laista siten, että valtuutuksen muotovaatimukset ja voimassaoloaikaa koskevat rajoitukset poistetaan. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut valtuutuksen uudistamista koskevaa kieltoa, joten käytännössä on ollut mahdollista järjestää jatkuvasti voimassa oleva valtuutus.

Kun valtuutuksen voimassaoloa ei enää rajoiteta korkeintaan kolmeen vuoteen, on esimerkiksi puolisoiden tai lesken ja perillisten yhteisomistuksessa oleviin osakkeisiin liittyvän äänioikeuden käyttäminen järjestettävissä helpommin kuin nykyisin. Yleisistä siviilioikeudellisista periaatteista myös johtuu, että valtuutus on aina peruu-

tettavissa, silloinkin kun valtuutetun ja valtuuttajan välillä olisi sovittu toisin.

Myös valtuutuksen muotovaatimusten poistamisen tarkoitus on helpottaa yhteisomistuksessa oleviin osakkeisiin liittyvän äänivallan käyttämistä. Perinteisen alkuperäisen allekirjoitetun valtakirjan lisäksi valtuutus voidaan osoittaa myös yhtiökokouksen puheenjohtajan ja pöytäkirjantarkastajien todettavissa olevalla muulla tavalla, kuten sähköposti- tai tekstiviestillä tai puhelulla sellaiselta osakkeenomistajalta, jonka henkilöllisyys voidaan varmistaa kokouskäytännössä tavanomaisella tavalla. Uusi laki vastaa sisällöltään rakennuksessa asuvien yhteisomistajien osalta aikaisemmin voimassa ollutta lakia.

Omistuksen ja äänivallan erottamista koskevan yhtiöoikeudessa yleisesti sovelletun periaatteen noudattamisesta seuraa, että huoneistoa hallitsevalla leskellä ja huoneistossa asuvalla yhteisomistajalla ei edelleenkään ole äänioikeutta pelkän hallintaoikeuden tai yhteisasumisen perusteella. Valtuutuksen kestoa koskevan rajoituksen poistamisen myötä perilliset voivat myös valtuuttaa lesken toistaiseksi, mikä helpottaa äänivallan käyttöä. Leskelle voidaan myös siirtää esimerkiksi testamentilla hallinnoimisoikeudet siten, että hänellä on osakkeiden tuottamat oikeudet yhtiökokouksessa. Tällaiset ja muut vastaavat oikeudet ratkaistaan siviili- ja perintöoikeudellisten yleisperiaatteiden mukaisesti ja oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen on annettava tämän lain mukainen riittävä selvitys. Tarkoitus on helpottaa äänioikeuden käyttämistä myös muissa yhteisomistustilanteissa.

Pykälän *2 momentin* mukaan sekä osakkeenomistajalla että valtuutetulla saa edelleenkin olla yhtiökokouksessa avustaja.

Lakiin ei ole otettu säännöksiä postiäänestyksestä tai valtakirjojen keräämisestä. Yhtiön varoilla tapahtuva yhtiökokousvaltakirjojen käytön edistäminen kuuluu yhtiön toiminnan tarkoituksen ja hallituksen toimivallan piiriin samalla tavalla kuin muutkin toimenpiteet, joilla edistetään osakkeenomistajien osallistumista päätöksentekoon. Valtakirjalomakkeiden tulee kuitenkin olla luonteeltaan puolueettomia, eikä niiden siten tule edistää tietyn päätöksen tulemista hyväksytyksi tai hylätyksi. Eri tavoilla puolueellisten valtakirjalomakkeiden ja -menettelyjen käyttäminen ei kuulu hallituksen toimivaltaan, koska tällöin ei ole kysymys osallistumisen helpottamisesta vaan yhtiön valta-asemiin vaikuttamisesta. Yhdenvertaisuusperiaatteesta johtuu, ettei yhtiön varoilla voida kerätä valtakirjoja siten, että menettelyllä olisi tarkoitus tukea tietyn osakkeenomistajan tai osakkeenomistajaryhmän pyrkimyksiä.

Vastaavat säännökset ovat osakeyhtiölain 5 luvun 8 §:ssä.

9 §. *Yhtiön omat osakkeet.* Pykälässä säädetään vanhan lain 24 §:n 2 momentin mukaisesti siitä, ettei yhtiölle tai sen tytäryhteisölle kuuluvalla osakkeella voida osallistua yhtiökokoukseen ja että tällaista osaketta ei oteta lukuun, kun lasketaan pätevän päätöksen syntymiseen tai tietyn oikeuden käyttämiseen vaadittavaa kaikkien osakkeenomistajien tai osakkeenomistajien määräosan suostumusta. Säännöksen mukaan tytäryhteisön käsite pitää sisällään yhtiön määräysvallassa olevat säätiöt mukaan lukien eläkesäätiöt. Säännöksen toinen virke koskee esimerkiksi tilannetta, jossa erityisen tarkastuksen tai vähemmistöosingon vaatimisen yhteydessä lasketaan osakkeiden yhden kymmenesosan vähemmistöä. Vastaava säännös on osakeyhtiölain 5 luvun 9 §:ssä.

10 §. *Muiden osallistuminen.* Pykälässä säädetään muiden kuin 7 §:ssä tarkoitettujen osakkeenomistajien sekä 8 §:ssä tarkoitettujen valtuutetun ja avustajan osallistumisesta yhtiökokoukseen.

Pykälän ensimmäisen virkkeen mukaan yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa, jollei yhtiökokous yksittäistapauksessa päätä toisin. Hallituksen jäsenenä tai isännöitsijänä olevan osakkeenomistajan osallistumisoikeus perustuu 7 §:ään, joten yhtiökokous ei voi kieltää häntä osallistumasta kokoukseen tämän pykälän perusteella. Säännös vastaa voimassa olevan oikeuden sisältöä. Asiasta ei kuitenkaan ole ollut nimenomaista säännöstä laissa. Lähinnä osakkeenomistajan kyselyoikeuden toteutumisen varmistamiseksi säädetään, että yhtiökokous voi päättää mainittujen henkilöiden osallistumisesta toisin vain yksittäistapauksessa. Yhtiöjärjestyksen määräyksellä ei siten voida etukäteen estää hallituksen jäsenten taikka isännöitsijän osallistumista yhtiökokoukseen.

Pykälän toisessa virkkeessä säädetään, että hallituksen ja isännöitsijän on huoleh-

dittava siitä, että osakkeenomistajan kyselyoikeus voi toteutua. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että yhtiökokouksessa on oltava paikalla johtoon kuuluvia sillä tavoin, että osakkeenomistajien kysymyksiin voidaan vastata. Koko hallituksen paikalle tuleminen ei aina käytännön syistä ole mahdollista. Yleensä isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja pystyvät vastaamaan esitettäviin kysymyksiin. Säännös vastaa vanhan lain sisällöstä kirjallisuudessa esitettyä kantaa.

Tilintarkastajien läsnäolosta yhtiökokouksessa säädetään tilintarkastuslaissa ja toiminnantarkastajan läsnäolosta 9 luvussa.

Pykälän viimeisen virkkeen mukaan yhtiökokous voi sallia myös muiden läsnäolon. Se, milloin muiden henkilöiden läsnäolon salliminen on aiheellista, on arvioitava tapaus kerrallaan. Joissakin tilanteissa muiden läsnäolo voi olla sillä tavoin välttämätöntä, että käytännössä yhtiökokouksen enemmistö aina kannattaa sivullisten pyytämistä kokoukseen. Esimerkiksi asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 23 §:ssä tarkoitetussa yhtiökokouksessa selvitetään perustetun yhtiön taloussuunnitelman toteutumista ja annetaan tietoja rakennustyön teknistä toteutumista, jolloin perustajaosakkaiden edustajilta saatavat tiedot ovat tarpeen kokouksen tavoitteiden toteutumisen kannalta. Muussa lainsäädännössä, kuten mainitussa asunto-kauppalain pykälässä, voidaan myös säätää muiden kuin osakkeenomistajien läsnäolo-oikeudesta yhtiökokouksessa.

Eräät 17 §:ssä tarkoitetut kokouspaikan ulkopuolelta tapahtuvan osallistumisen tavat saattavat merkitä sitä, että kokousta voivat seurata myös muut kuin osakkeenomistajat. Etäosallistumista koskeva päätös sisältää näissä tilanteissa yleensä päätöksen myös siitä, että ulkopuoliset voivat ainakin seurata kokouksen kulkua.

Vastaavat säännökset ovat osakeyhtiölain 5 luvun 10 §:ssä.

11 §. *Asukkaiden osallistumisoikeus.* Pykälässä säädetään pääosin vanhan lain 49 §:ää vastaavasti vuokralaisten ja muiden asukkaiden osallistumisoikeudesta yhtiökokoukseen, jossa käsitellään yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä, yhtiön yhteisten tilojen käyttöä taikka sellaista kunnossapitoa tai uudistamista, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai asukkaan huoneiston taikka yhteisten tilojen käyttöön. Säännös poikkeaa sisällöltään vanhasta laista osallistumisoikeuden laajuuden ja kokousta koskevan ilmoituksen toimittamisen määräajan osalta.

Pykälän 1 momentti poikkeaa vanhan lain 49 §:n 1 momentista siten, että vuokralaisilla ja muilla asukkailla on oikeus osallistua myös sellaiseen yhtiökokoukseen, jossa käsitellään huoneiston käyttöön olennaisesti vaikuttavaa kunnossapitoa tai uudistusta. Asukkaiden osallistumisoikeuden laajentaminen on tarpeen, koska kaikkien asukkaiden kannalta huoneiston käyttöön vaikuttava yhtiön kunnossapito tai uudistus on yleensä olennaisempi asia kuin aikaisemmin voimassa olleessa laissa tarkoitetut yhtiön yhteisiä tiloja koskevat vastaavat toimenpiteet. Säännös parantaa vuokralaisten vaikutusmahdollisuuksia myös siinä suhteessa, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 2 luvussa säädetään vain vuokranantajan, joka on yleensä osakkeenomistaja, suorittamasta korjaus- ja muutostyöstä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään vanhan lain 49 §:n 2 momenttia vastaavasti asukkaiden puhevallan käyttämisestä ja oikeudesta saada asia käsiteltäväksi.

Pykälän *3 momentti* poikkeaa vanhan lain 49 §:n 3 momentista siten, että myös asukkaille on ilmoitettava kokouksesta viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Määräaika vastaa kokouskutsun toimittamisen määräaikaa, josta säädetään luvun 20 §:ssä. Lisäksi selvyyden vuoksi säännöksen sanamuotoa yhdenmukaistetaan suhteessa yhteisten tilojen käytöstä, kunnossapidosta ja uudistamisesta muualla tässä laissa käytettyihin ilmauksiin. Jos huoneistossa on useampia asukkaita, he voivat käytännössä osallistua yhtiökokoukseen vain, jos he sopivat yhteisestä edustajasta ennen kokousta.

Pykälän *4 momentin* mukaan yhtiökokouksen pöytäkirjassa on mainittava yhtiökokoukseen osallistuvat asukkaat. Säännöksen mukaan pykälässä tarkoitetulla asukkaalla on osakkeenomistajaa vastaava oikeus saada pöytäkirja nähtäväkseen ja jäljennös siitä.

Yleistä päätöksenteosta

12 §. *Päätettävät asiat.* Pykälän *1 momentissa* säädetään nimenomaisesti, että yhtiökokouksessa voidaan päättää vain

asiasta, joka on mainittu kokouskutsussa tai joka yhtiöjärjestyksen mukaan on käsiteltävä yhtiökokouksessa. Tämän lisäksi varsinaisessa yhtiökokouksessa on aina päätettävä 3 §:ssä säädetyistä seikoista ja siinä voidaan päättää 9 luvun 5 §:ssä tarkoitetusta tilintarkastajan valinnasta, päättää 9 luvun 6 §:ssä tarkoitetusta toiminnantarkastajan valinnasta sekä käsitellä 9 luvun 13 §:ssä tarkoitetun erityisen tarkastuksen määräämisestä. Edelleen yhtiökokous voi päättää *2 momentissa* mainituista uuden kokouksen koolle kutsumisesta ja asian siirtämisestä jatkokokoukseen. Säännös vastaa aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta.

Tämän luvun 16 §:stä johtuu, että yhtiökokous voi, jos kaikki osakkeenomistajat ovat läsnä ja he suostuvat menettelyyn, päättää muustakin seikasta, josta ei ole mainittu kokouskutsussa.

Säännös vastaa pääosin aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta ja osakeyhtiölain 5 luvun 11 §:ää. Säännöksessä on lisäksi otettu huomioon se, että asunto-osakeyhtiössä voi olla useampia varsinaisia yhtiökokouksia ja että tilintarkastajan sijasta tai tämän rinnalle voidaan valita toiminnantarkastaja.

13 §. *Äänimäärä*. Pykälässä säädetään osakkeenomistajan äänimäärästä yhtiökokouksessa. Pykälän *1 momentissa* säädetään selvyyden vuoksi, että jokainen osake tuottaa yhden äänen kaikissa yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen. Osakkeenomistajan oikeutta äänestää voidaan siis rajoittaa vain yhtiöjärjestyksen määräyksellä, jonka mukaan jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen. Säännös vastaa sisällöltään vanhan lain 26 §:n 1 momenttia. Osakeyhtiölain 5 luvun 12 §:stä poiketen asunto-osakeyhtiössä ei edelleenkään sallita erisuuruisen äänimäärän tuottavia osakkeita. Uudistuksen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt tarvetta sallia tällaisia osakkeita, joiden käyttäminen voisi osakkaiden erilaisten intressien vuoksi johtaa merkittäviin ongelmiin erityisesti yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoa ja uudistamista koskevassa päätöksenteossa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään osakkeenomistajan enimmäisäänimäärän rajoittamisesta viidesosaan kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Tästä niin sanottua äänileikkuria koskevasta olettamasta voidaan edelleen poiketa yhtiöjärjestyksessä.

Aikaisemmin voimassa olleen lain 26 §:n 2 momentista poiketen rajoitusta sovellettaessa ei enää lasketa yhteen valtuutetun edustamien osakkeenomistajien äänimääriä. Muutos on tehty valtuutuksen käytön helpottamiseksi. Äänileikkuriolettaman säilyttäminen tässä muodossa on tarpeen sen edistämiseksi, että yhtiökokouksen enemmistöpäätökset tarkoituksenmukaisuuskysymyksissä ovat kaikkien osakkeenomistajien edun mukaisia. Vaikeasti ennakoitavissa oleva osakkaiden välinen intressiristiriita voi syntyä esimerkiksi, kun sijoittaja hankkii kerralla useita huoneistoja samasta yhtiöstä.

Kysymys siitä, onko äänileikkurin soveltamisesta luovuttu yhtiöjärjestyksen perusteella, ratkaistaan viime kädessä tuomioistuimessa yleisten yhtiöjärjestyksen tulkintaan sovellettavien periaatteiden nojalla. Jos äänileikkuria ei haluta soveltaa, on käytännössä suositeltavaa määrätä asiasta pykälän 1 momentin sanamuodosta poikkeavalla tavalla niin selvästi, ettei myöhemmin synny epäselvyyttä siitä, onko äänileikkurista luovuttu vai onko yhtiöjärjestyksessä vain toistettu 1 momentin säännös yksittäisen osakkeen tuottamasta äänimäärästä.

14 §. *Yhdenvertaisuusperiaate*. Säännöksessä viitataan selvyyden vuoksi ja periaatteen korostamiseksi 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettuun yhdenvertaisuusperiaatteeseen. Vastaavat säännökset olivat vanhan lain 9 ja 46 §:ssä ja osakeyhtiölain 5 luvun 13 §:ssä.

15 §. *Esteellisyys*. Pykälässä säädetään osakkeenomistajan esteellisyydestä. Pykälä poikkeaa vanhan lain 27 §:stä siten, että osakkeenomistajan valtuutetun mahdollisella henkilökohtaisella esteellisyydellä ei enää ole merkitystä. Pykälään ei siis sisälly vanhan pykälän viimeistä lausetta. Poistettu säännös poikkeaa yleisistä valtuutusta koskevista periaatteista, joissa ei vastaavalla tavalla kiinnitetä huomiota valtuutetun henkilöön: myös esimerkiksi oikeustoimikelpoisuutta vailla oleva voi toimia toisen henkilön valtuutettuna. Aikaisemmin voimassa olleen lain säännös ei myöskään koskenut lakimääräistä edustamista, minkä takia esimerkiksi yhtiön hallituksen

jäsen on voinut äänestää omasta vastuuvapaudestaan osakkeenomistajan lakimääräisen edustajan ominaisuudessa.

Toisaalta esteellisyysperusteita laajennetaan siten, että yhtiökokouksessa sovelletaan samoja esteellisyysperusteita kuin hallituksen päätöksenteossa. Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavalla tavalla osakkeenomistaja ei saa osallistua myöskään päätöksentekoon, joka koskee hänen huoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan tai vahingonkorvauksesta tai muusta vastuusta vapauttamista.

Valtuutetun esteellisyysperusteiden osalta vastaava säännös on osakeyhtiölain 5 luvun 14 §:ssä.

Esteellisyys on säännelty samalla tavalla asunto-osakeyhtiön kummassakin päättävässä elimessä, koska asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluu päättää myös sellaisista yhtiön toimintaan liittyvistä asioista, joista osakeyhtiössä päättää hallitus. Tämän vuoksi säännös poikkeaa uudessa osakeyhtiölaissa säilytetystä ja aikaisemmin voimassa ollutta asunto-osakeyhtiölakia vastaavasta esteellisyysperusteiden jaottelusta yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteossa huomioon otettaviin tilanteisiin.

Lisäksi asunto-osakeyhtiölain esteellisyyssäännöksissä on tarpeen ottaa huomioon sellaiset asunto-osakeyhtiölakiin perustuvat päätöstilanteet, joissa yhtiön oikeuksiin ja velvollisuuksiin voi liittyä vastaavia intressiristiriitoja kuin sellaisiin sopimuksiin ja muihin oikeustoimiin, joiden osalta hallituksen päätöksentekoon sovelletaan vanhan asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain esteellisyyssäännöksiä.

Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan osakkeenomistaja tai hänen valtuuttamansa ei saa äänestää asiassa, joka koskee osakkeenomistajan ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointa. Vastaava säännös hallituksen jäsenen esteellisyydestä oli vanhan lain 58 §:n 1 momentin 1 kohdassa.

Momentin *2 kohdan* mukaan osakkeenomistajan tai hänen valtuuttamansa esteellisyys syntyy myös silloin, kun yhtiökokous päättää osakkeenomistajan vastuuvapaudesta, kanteesta osakkeenomistajaa itseään vastaan taikka hänen vapauttamista velvoitteesta yhtiötä kohtaan.

Momentin *3 kohdan* mukaan osakkeenomistaja on esteellinen äänestämään sellaisesta hänen hallinnassaan olevaa huoneistoa koskevasta uudistuksesta tai muusta kuin välttämättömästä kunnossapidosta, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen uudistamisesta tai kunnossapidosta. Tätä esteellisyysperustetta ei sovelleta välttämättömiin kunnossapitotoimiin, jotka voivat koskea esimerkiksi putkiston, sähköverkon, ulko-oven, ikkunoiden tai eristysten korjaamiseen, eikä muutenkaan tavanomaisena pidettävän suunnitelman mukaan vaiheittain toteuttavaan huoneistojen kunnossapitoon tai uudistamiseen. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, joka on tarpeen sen vuoksi, että yhtiön ja osakkeenomistajan mahdollisen eturistiriidan suhteen tällaiset tilanteet rinnastuvat sopimuksen tekemiseen yhtiön ja osakkeenomistajan kesken.

Momentin *4 kohdan* mukaan osakkeenomistaja on esteellinen osallistumaan päätöksentekoon, joka koskee hänen huoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan. Vastaava säännös oli vanhan lain 27 §:ssä.

Pykälän *2 momentin* mukaan osakkeenomistaja tai hänen valtuuttamansa on esteellinen äänestämään myös silloin, kun 1 momentissa tarkoitettu asia koskee yhtiön ja sivullisen välistä suhdetta ja osakkeenomistajalle on odotettavissa siitä olennaista etua, joka voi olla ristiriidassa yhtiön kanssa. Vastaavasta periaatteesta säädettiin vanhan lain 27 §:ssä ja osakeyhtiölain 5 luvun 14 §:ssä.

Pykälän *3 momentin* mukaan esteellisyyssäännöksiä sovelletaan myös päätökseen, joka koskee oikeudenkäyntiä tai muuta yhtiön puhevallan käyttämistä. Vastaava selventävä säännös hallituksen päätöksenteon osalta oli vanhan lain 58 §:n 2 momentissa ja on osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:ssä.

Pykälän *4 momentissa* säädetään kirjallisuudessa esitettyä kantaa vastaavasti, että esteellisyyteen ei kiinnitetä huomiota, mikäli kaikki ovat esteellisiä. Säännöksen lähtökohtana on se, että tällaisessakin tilanteessa yhtiön on voitava tehdä tarpeelliset päätökset. Säännöksessä tarkoitetaan yhtiön kaikkia osakkeenomistajia, eikä pelkästään läsnä olevia osakkeenomistajia. Samaan tulokseen päästään usein tämän luvun 16 §:n mukaan, jos kaikki osakkeenomistajat suostuvat muotovaatimuksen syrjäyttämiseen. Erityinen säännös

poistaa kuitenkin epävarmuuden siitä, katsotaanko esteellisyyttä koskeva säännös 16 §:ssä tarkoitetuksi muotomääräykseksi. Erityinen säännös kattaa myös tilanteen, jossa kaikki osakkeenomistajat ovat esteellisiä, mutta eivät yksimielisiä.

16 §. *Muotovaatimusten sivuuttaminen.* Pykälään on otettu vanhan lain 35 §:ää muistuttavaa, mutta sanonnaltaan huomattavasti laajempaa säännöstä muotovaatimusten sivuuttamisesta. Säännöksen tarkoituksena on osoittaa, että osakkeenomistajien suojaksi säädetyt muotomääräykset voidaan osakkeenomistajien suostumuksella sivuuttaa. Jos muotomääräyksien noudattamisessa on vain tiettyjä osakkeenomistajia koskevia puutteita, ne voidaan sivuuttaa heidän suostumuksellaan. Periaate vastaa aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta. Aikaisemmin voimassa olleen lain sanamuoto oli liian suppea, ja sitä onkin käytännössä tulkittu laajentavasti.

Säännöksessä viitataan asian käsittelyssä noudatettavaan menettelyyn eli siis muotomääräyksiin. Koska säännöksessä viitataan niiden osakkeenomistajien suostumukseen, joita virhe koskee, on selvää, että säännös ei koske velkojien suojaksi säädettyjä tai määrättyjä menettelyjä. Vaikka säännöksen sanamuoto on huomattavasti nykyistä sanamuotoa laajempi, sitä sovelletaan todennäköisesti pääasiassa kokouskutsuihin liittyviin menettelyvirheisiin.

Säännös ei merkitse sitä, että suostumuksen puute johtaa automaattisesti päätöksen mitättömyyteen. Tämä johtuu päätöksen pätemättömyyttä ja mitättömyyttä koskevista 23 luvun säännöksistä.

Säännös vastaa osakeyhtiölain 5 luvun 15 §:ää.

Kokousmenettely

17 §. *Kokouspaikka ja osallistuminen kokouspaikan ulkopuolelta.* Pykälän *1 momentissa* säädetään yhtiökokouksen pitopaikasta. Säännös vastaa pitkälti vanhan lain 28 §:ää. Lähtökohtana on, että yhtiökokous pidetään yhtiön kotipaikassa, mutta yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisestakin kokouspaikkakunnasta. Paikkakunta voi aikaisemmin voimassa olleen lain tapaan olla joko yksinomainen tai vaihtoehtoinen kokouspaikka.

Aikaisemmin voimassa olleesta laista poiketen yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä kokouspaikkakunnaksi myös paikkakunta ulkomailla. Paikkakunta on mainittava vastaavalla tarkkuudella kuin yhtiön kotipaikka. Yhtiöjärjestyksen muutos, jolla yhtiökokouspaikkakunta siirretään ulkomaille ja joka vaikeuttaa liiallisesti osakkeenomistajien osallistumista, voi luonnollisesti olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Hyväksyttävä syy kokouspaikan siirtämiselle muuhun maahan on esimerkiksi se, että osakkeenomistajat asuvat siellä.

Momentin toisessa virkkeessä säädetään aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavalla tavalla, että kokous voidaan erittäin painavista syistä pitää muullakin paikkakunnalla. Kirjallisuudessa tällaisina syinä on mainittu ainoan mahdollisen kokouspaikan tuhoutuminen, luonnonmullistus ja sotatila. Kokous on tällöin luonnollisesti pidettävä mahdollisimman lähellä ja mahdollisimman helppojen kulkuyhteyksien päässä yhtiöjärjestyksessä tarkoitetusta kokouspaikasta. Kokouspaikkaa koskevan sääntelyn tarkoituksena on varmistaa, että osakkeenomistajat voivat käytännössä osallistua yhtiökokoukseen.

Momentin säännökset vastaavat osakeyhtiölain 5 luvun 16 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentissa* säädetään yhtiökokoukseen osallistumisesta kokouspaikan ulkopuolelta. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, jonka mallina on osakeyhtiölain 5 luvun 16 §:n 2 momentti. Etäosallistuminen voidaan toteuttaa esimerkiksi tosiaikaisesti teknisen apuvälineen avulla, kuten reaaliaikaisena kuva- ja ääniyhteytenä tai tietoverkkoyhteytenä, taikka perinteisen postin, sähköpostin, telekopion tai muun vastaavan yhteyden kautta. Säännöksen sanamuodosta johtuu, että yhtiön on aina järjestettävä myös perinteinen yhtiökokous.

Esteenä etäosallistumiseen ei ole, että osakkeenomistajat eivät voi apuvälineen välityksellä käyttää täysimääräisesti puhevaltaansa, jolla yhtiöoikeudessa tarkoitetaan esimerkiksi kysely- tai puheoikeutta. Tämä ilmenee momentin viimeisestä virkkeestä. Osakkeenomistajilla on aina mahdollisuus osallistua kokoukseen henkilökohtaisesti tai valtuutetun välityksellä, joten puheoikeuden rajoittamista ei voida pitää periaatteellisesti ongelmallisena.

Koska mainittujen oikeuksien puuttuminen on poikkeus lain osoittamasta pääsäännöstä, sen tulisi ilmetä kokouskutsusta. Jos kutsun mukaan kokoukseen voi osallistua esimerkiksi äänestämällä etukäteen sähköpostilla, kysely- ja puheoikeuden rajoitus ilmenee jo osallistumistavasta eikä rajoituksesta tarvitse tällöin erikseen mainita kutsussa.

On selvää, että asiasta voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös kieltää hallitukselta mahdollisuus apuvälineen käyttämiseen. Jos kieltoa ei ole, hallitus voi tehdä päätöksen osallistumisesta apuvälineen avulla.

Postiäänestykseen rinnastuvia valtakirjamenettelyjä käsitellään 8 §:n perusteluissa.

18 §. *Koolle kutsuminen.* Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhan lain 32 §:n tapaan, että hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Vanhaa lakia vastaa myös säännös, jonka mukaan hallituksen jäsen voi kutsua yhtiökokouksen koolle, jos hänellä on syytä epäillä, että yhtiöllä ei enää ole muita hallituksen jäseniä.

Vanhaa lakia vastaavalla tavalla momentti poikkeaa osakeyhtiölain 5 luvun 17 §:n 1 momentista siten, ettei koolle kutsujana voi olla hallintoneuvosto, josta ei säädetä tässä laissa. Asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen voi tietyin edellytyksin kutsua yhtiökokouksen koolle ilman aluehallintoviraston päätöstä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään menettelystä silloin, kun yhtiökokousta ei kutsuta koolle, vaikka kutsu olisi lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan toimitettava. Tällainen tilanne on käsillä esimerkiksi silloin, kun kutsua varsinaiseen yhtiökokoukseen ei lainkaan toimiteta tai silloin, kun vähemmistöosakkaiden vaatimusta ylimääräisestä yhtiökokouksesta ei toteuteta. Säännöstä täsmennetään siten, että aluehallintoviraston tulee oikeuttaa hakija toimittamaan kutsu myös silloin, kun kutsu on toimitettu niin virheellisenä, että kutsussa tarkoitetun yhtiökokouksen päätös on 23 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla mitätön. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa on tämän sijasta epätietoisuutta aiheuttanut maininta siitä, että kokousta ei ole kutsuttu koolle säädetyssä järjestyksessä. Voimassa olevan lain säännös vastaa kirjallisuudessa omaksuttuja kantoja.

Aluehallintoviraston on oikeutettava hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella. Säännös vastaa näiltä osin vanhan lain 32 §:n kolmannen virkkeen säännöstä. Aluehallintoviraston on yleensä ennen päätöksen tekemistä kuultava yhtiötä. Säännös poikkeaa vanhasta laista siten, että aluehallintoviraston päätös on täytäntöönpanokelpoinen muutoksenhausta huolimatta. Mahdollisesti vuosia kestävä valitusmenettely johtaa käytännössä siihen, ettei oikeussuojakeinolla ole merkitystä. Hallintolainkäyttölain (586/1996) 32 §:n nojalla muutoksenhakutuomioistuin voi tarvittaessa tehdä päätöksen täytäntöönpanon keskeyttämisestä.

Momentin säännökset vastaavat osakeyhtiölain 5 luvun 17 §:n 2 momenttia.

Voimaanpanolain 9 §:n 3 momentin mukaan uuden lain 6 luvun 18 §:n säännöstä sovelletaan, kun yhtiökokouksen koollekutsumista koskeva hakemus tehdään aluehallintovirastolle uuden lain tultua voimaan.

19 §. *Kokouskutsun sisältö.* Pykälän *1 momenttiin* on otettu vanhan lain 33 §:n 1 ja 3 momenttia osittain vastaavaa säännös kokouskutsun sisällöstä. Kokouskutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat, ja ne on mainittava niin selvästi, että osakkeenomistajat ymmärtävät, mistä on kysymys. Kokouksessa voidaan käsitellä kutsussa mainitsemattomia asioita vain 12 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa. Käsiteltävien asioiden lisäksi kutsusta on käytävä ilmi kokouspaikka ja -aika ja kokousasiakirjojen saatavuus sekä luonnollisesti se, minkä yhtiön yhtiökokouskutsusta on kysymys. Viimeksi mainituista seikoista ei ollut mainintaa aikaisemmin voimassa olleessa laissa.

Jos tarkoituksena on muuttaa yhtiöjärjestystä, muutoksen pääasiallinen sisältö on selostettava kokouskutsussa. Lisäksi siinä voidaan luonnollisesti kertoa, missä muutos on täydellisenä nähtävänä. Muiden päätösasioiden osalta pääasiallista sisältöä ei enää tarvitse esittää.

Säännös poikkeaa osakeyhtiölain 5 luvun 18 §:n 1 momentista siten, että asunto-osakeyhtiössä kutsussa on aina mainittava, missä ja milloin kokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien saatavina. Osakeyhtiölaista poikkeava vaatimus on tarpeen selvyyden vuoksi, koska usein asunto-

osakeyhtiöllä ei vastaavia hallinnon toimitiloja kuin osakeyhtiöllä.

Pykälän *2 momentissa* luetellaan lain käyttämisen helpottamiseksi ne lainkohdat, joissa on erityisiä kokouskutsun sisältöä koskevia määräyksiä. Säännöksellä ei ole aineellista merkitystä.

Säännös poikkeaa osakeyhtiölain 5 luvun 18 §:n 2 momentista siten, että tässä ei erikseen säädetä sulautumis- tai jakautumisasian mainitsemista kutsussa, koska asunto-osakeyhtiössä näihin päätöksiin vaaditaan lähtökohtaisesti kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

Myös muussa lainsäädännössä säädetään kutsun sisällöstä (esimerkiksi asuntokauppalain 2 luvun 23 §).

20 §. *Kutsuaika*. Pykälässä säädetään kokouskutsun toimittamisajasta. Säännöksen mukaan kutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Aikaisemmin voimassa olleen lain 33 §:n 1 momentin mukaan kutsu oli toimitettava aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta. Aikaisin mahdollinen kutsun toimittamisajankohta vastaa osakeyhtiölain 5 luvun 19 §:ssä yksityisen osakeyhtiön osalta säädettyä. Lyhimmän sallitun kutsuajan pidentäminen on puolestaan tarpeen, jotta osakkeenomistajilla on tarpeeksi aikaa valmistautua yhtiökokoukseen, jossa yleensä päätetään myös osakehuoneiston käyttämisen ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden kannalta merkittävistä asioista. Lyhemmän määräajan pidentäminen on tarpeen myös siksi, että osakkeenomistajan loma- tai työmatka tai muu poissaolo vaikeuttaisi nykyistä olennaisesti harvemmin ja vähemmän osallistumista yhtiökokoukseen. Lyhyemmän määräajan pidentäminen voi käytännössä moninkertaistaa sen ajan, joka esimerkiksi talon ulkopuolella asuvalle osakkeenomistajalle jää yhtiökokoukseen valmistautumiseen silloin, kun kutsu toimitetaan postitse. Käytännössä asunto-osakeyhtiön toiminta on hidastempoisempaa kuin liiketoimintaa harjoittavassa osakeyhtiössä, joten kutsuajan pidentäminen ei merkittävästi vaikeuta asunto-osakeyhtiön toimintaa. Muutoksen ei voida katsoa aiheuttavan lisärasitteita yhtiöiden hallinnolle, koska 3 §:n mukaan yhtiökokous voidaan pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiön hallituksella voi kuitenkin olla velvollisuus kutsua yhtiökokous koolle jo huomattavasti ennen kuuden kuukauden ajan kulumista, jos esimerkiksi vastiketta on korotettava tai on tarpeen päättää kiireellisestä kunnossapitotyöstä.

Voimaanpanolain 9 §:n 2 momentin mukaan uutta vähimmäiskutsuaikaa sovelletaan sellaiseen uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen järjestettävään kokoukseen, jossa päätös tehdään uuden lain voimaantulon jälkeen. Voimaanpanolain 5 §:n mukaan yhtiöjärjestyksen määräys on muutettava uuden lain mukaiseksi seuraavan yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä.

Kutsun toimittamisella on vakiintuneesti tarkoitettu esimerkiksi kirjeen jättämistä postiin ja sähköpostiviestin lähettämistä.

Pykälän *2 momentissa* on lain käyttämisen helpottamiseksi mainittu lainkohta, jossa on kokouskutsuaikaa koskevia erityisiä säännöksiä. Säännöksellä ei ole aineellista merkitystä. Momentti eroaa osakeyhtiölain 5 luvun 19 §:n 2 momentista, jossa on säädetty jatkokokouksen lisäksi sulautumisesta, jakautumisesta ja selvitystilaan asettamisesta. Sulautumisen, jakautumisen ja selvitystilan osalta vastaavat säännökset eivät ole asunto-osakeyhtiössä tarpeellisia, koska nämä päätökset edellyttävät lähtökohtaisesti kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

Pykälän *3 momentissa* säädetään kokouskutsun toimittamisesta silloin, kun päätöksen pätevyyden edellytyksenä yhtiöjärjestyksen mukaan on päätöksen tekeminen kahdessa yhtiökokouksessa. Tällöin kutsua jälkimmäiseen kokoukseen ei saa toimittaa, ennen kuin ensimmäinen kokous on pidetty. Kutsussa on myös mainittava ensimmäisessä kokouksessa tehty päätös. Kokousten välisen ajan on tällöin oltava riittävän pitkä, jotta kokouskutsu ehditään toimittaa lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Momentti vastaa vanhan lain 33 §:n 1 momentin kahden viimeisen virkkeen säännöksiä ja osakeyhtiölain 5 luvun 19 §:n 3 momenttia.

21 §. *Kutsutapa*. Pykälään on otettu säännös siitä, miten kokouskutsu toimitetaan. Säännöksen mukaan kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle

sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten. Kutsu on toimitettava vain niille osakkeenomistajille, joiden osoitteet ovat yhtiön tiedossa.

Sähköpostilla lähetettyä kutsua voidaan pitää kirjallisena, mutta sen käyttämisen edellytyksenä on pidettävä, että osakkeenomistaja on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa yhtiölle tällaista tarkoitusta varten. Osakkeenomistajan vastuulla on ilmoittaa osoitetietojen muutoksesta yhtiölle. Arvioitaessa säännöstä pienten yhtiöiden näkökulmasta on muistettava, että osakkeenomistajat voivat yksimielisinä sivuuttaa lain ja yhtiöjärjestyksen kokouskutsuun liittyvät muotosäännökset.

Aikaisemmin voimassa olleen lain 8 §:n mukaan kutsun toimittamistavasta oli aina määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Voimassa olevan lain säännös poikkeaa osakeyhtiölain 5 luvun 20 §:stä, jossa vaatimus kirjallisesta kokouskutsusta on olettamasäännös, josta voi poiketa yhtiöjärjestyksessä. Asunto-osakeyhtiöissä on edelleen perusteltua yhtiöiden koko ja luonne huomioon ottaen edellyttää, että osakkeenomistajat saavat aina kirjallisen kokouskutsun. Yhtiöjärjestyksessä voidaan edelleen määrätä tarkemmin siitä, miten kirjallinen kutsu on toimitettava (esimerkiksi kirjatulla kirjeellä), sekä lain vähimmäisvaatimusta täydentävästä muusta kutsutavasta (esimerkiksi porrashuoneiden ilmoitustaulut).

Ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden yhtiöjärjestykset sisältävät poikkeuksetta määräyksen kokouskutsutavasta. Voimaanpanolain 9 §:n 2 momentin mukaan, jos yhtiökokouksen päätös tehdään uuden lain tultua voimaan, kokouskutsuun ja kokousasiakirjoihin ja osallistumiseen sovelletaan uutta lakia jo ennen sen voimaantuloa, jollei voimaanpanolaissa toisin säädetä.

Lain valmistelun yhteydessä on harkittu erityissäännöstä osakeryhmän yhteisomistajien velvollisuudesta ilmoittaa yhteisomistajien edustajan osoite yhtiölle. Käytännössä yhtiöjärjestyksen määräys kutsun lähettämisestä kirjattuna kirjeenä tai saantitodistusta vastaan voi lisätä huomattavasti kokouskutsusta aiheutuvia kuluja, jos kutsu on lähetettävä jokaiselle yhteisomistajalle. Koska erityisesti puolisoiden sekä lesken ja perillisten yhteisomistus on hyvin yleistä asunto-osakeyhtiöissä, yhteisomistajien yhteisen edustajan osoitteen ilmoittamista koskevasta vaatimuksesta aiheutuvat yhteenlasketut kulut yhtiöille ja osakkeenomistajille muodostuisivat huomattaviksi verrattuna kokouskutsujen lähettämisen osalta saataviin säästöihin. Käytännössä osakeryhmän yhteisomistajat eivät välttämättä pääsisi yhteisymmärrykseen yhteisestä osoitteesta, mikä vaikeuttaisi tarpeettomasti yhteisomistussuhteita ja voisi johtaa useamman osoitteen ilmoittamiseen, mikä olisi ongelmallista yhtiön kannalta. Jos kutsun lähettämistä koskevista yhtiöjärjestykseen perustuvista lisävaatimuksista aiheutuvia kustannuksia pidetään yhtiössä liian suurina verrattuna niistä saatavaan hyötyyn, lisävaatimuksista voidaan yleensä luopua määräenemmistöpäätöksellä. Näistä syistä ei ole tarvetta erityissäännökseen kokouskutsun lähettämisestä yhteisomistajille.

22 §. *Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen.* Pykälässä säädetään kokousasiakirjojen nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä osakkeenomistajille. Pykälän *1 momentin* mukaan hallituksen päätösehdotukset, tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus on vähintään kahta viikkoa ennen kokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa, kuten yhtiön tiloissa tai isännöitsijän toimistossa. Kirjanpitolain 3 luvun 1 §:n mukaan tilinpäätös sisältää aina tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Kirjanpitolain 6 luvun 1 §:n mukaan emoyhtiön tilinpäätös sisältää konsernitilinpäätöksen, milloin yhtiö on velvollinen sellaisen laatimaan.

Säännös poikkeaa osakeyhtiölain 5 luvun 21 §:n 1 momentista siten, että asunto-osakeyhtiössä tilinpäätösasiakirjat on pidettävä osakkaiden nähtävänä ennen kaikkia yhtiökokouksia, koska asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen toimivalta on laajempi kuin osakeyhtiössä. Viimeisellä tilinpäätöksellä tarkoitetaan tässä myös esimerkiksi varojen jakoa varten kesken tilikautta laadittua tilinpäätöstä.

Osakeyhtiölaista poiketen kokousasiakirjat eivät voi olla nähtävänä pelkästään internet-sivuilla, koska asunto-osakeyhtiöissä on paljon sellaisia osakkeenomistajia, joilla ei ole internet-

yhteyttä. Käytännössä asiakirjojen pitäminen nähtävänä myös internetissä kuitenkin helpottaa osakkeenomistajien tiedonsaantia ja voi huomattavastikin vähentää paperimuotoisten asiakirjojen nähtävänä pitämisestä ja kopioiden lähettämisestä yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Säännöksen mukaan asiakirjat on viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää. Asiakirjojen on myös oltava nähtävänä yhtiökokouksessa.

Momentti poikkeaa vanhasta laista siten, että nähtävänä pitämisen määräaikaa pidennetään ja että nähtävänä pitäminen koskee kaikkia hallituksen päätösehdotuksia. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa nähtävänäpitovelvollisuudesta säädettiin vain tiettyjen päätösehdotusten osalta (lähinnä yhtiöjärjestyksen, osakepääoman tai yhtiörakenteen muuttamista koskevat ehdotukset). Nähtävänä pitämisen määräaikaa pidennetään, jotta se vastaa 20 §:n mukaista kutsuajan pidennystä. Päätösehdotusten osalta nähtävänä pidon laajentamisen tarkoitus on, että osakkeenomistajat voivat hyvissä ajoin ennen kokousta saada riittävät tiedot käsiteltävistä asioista. Esimerkiksi päätös yhtiön talousarviosta ja perittävästä yhtiövastikkeesta tai päätös laajasta kunnossapitotoimenpiteestä tai uudistuksesta voivat käytännössä olla osakkeenomistajan kannalta yhtä merkittäviä kuin yhtiöjärjestyksen muuttaminen.

Voimaanpanolain 9 §:n 2 momentin mukaan, jos yhtiökokouksen päätös tehdään uuden lain tultua voimaan, kokouskutsuun ja kokousasiakirjoihin ja osallistumiseen sovelletaan uutta lakia jo ennen sen voimaantuloa, jollei voimaanpanolaissa toisin säädetä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään osakeannin, optio-oikeuksien antamisen, osakepääoman rahastokorotuksen, osingon jakamisen, muun vapaan oman pääoman jakamisen, osakepääoman alentamisen taikka omien osakkeiden hankkimisen tai lunastamisen yhteydessä 1 momentin mukaisesti annettavista tiedoista. Säännös vastaa sisällöltään osakepääoman muuttamisen osalta vanhan lain 3 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdan viittaussäännösten perusteella sovellettuja vanhan osakeyhtiölain säännöksiä.

Tilintarkastajan lausuntoa hallituksen selostuksesta tilinpäätöksen tai osavuosikatsauksen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista seikoista ei säännöksen mukaan enää tarvitse pitää nähtävänä eikä myöskään hankkia. Nähtävänä on säännöksen mukaan pidettävä mahdolliset varojen jakamista koskevat päätökset.

Momentti poikkeaa osakeyhtiölain 5 luvun 21 §:n 2 momentista siten, että sitä ei sovelleta asunto-osakeyhtiön selvitystilasta päättävään yhtiökokoukseen, koska tällaiseen päätökseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

23 §. *Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja.* Pykälässä on yhtiökokouksen kulkuun liittyviä säännöksiä. Yksimieliset osakkeenomistajat voivat kuitenkin sivuuttaa nämä säännökset ja jättää varsinaisen kokouksen pitämättä. Tällöinkin on tehtyjen päätösten osalta kuitenkin noudatettava yhtiökokouspöytäkirjaa koskevia säännöksiä, jotta päätöksistä jää todiste. Jos kaikki osakkeenomistajat ovat yksimielisiä kaikista päätettävistä asioista, äänestys ei voi tulla kysymykseen eikä erillistä ääniluetteloa tarvitse laatia.

Pykälän *1 momenttiin* on otettu uudet säännökset yhtiökokouksen avaamisesta. Säännökset vastaavat pitkälti yhtiöissä jo aikaisemmin noudatettua käytäntöä. Lähtökohtana on, että yhtiökokouksen avaa sen koolle kutsujan nimeämä henkilö. Tyypillisesti koolle kutsuja on hallitus, ja tämä tavallisesti nimeää, usein ilman kirjattua päätöstä, avaajaksi puheenjohtajansa. Jos yhtiökokous pidetään osakkeenomistajien vähemmistön, tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan vaatimuksesta, koolle kutsujana on aina hallitus, joka siis tällöinkin nimeää kokouksen avaajan. Aluehallintoviraston oikeuttaessa 18 §:n mukaisesti esimerkiksi osakkeenomistajan kutsumaan yhtiökokouksen koolle, on kuitenkin osakkeenomistajan tehtävänä osoittaa yhtiökokouksen avaaja. Tämä on luonnollista, koska tällaisessa tilanteessa yhtiöltä usein puuttuvat toimikelpoiset toimielimet. Poikkeuksena edellä esitetystä säädetään, että mikäli yhtiöjärjestyksessä on määräys kokouksen puheenjohtajasta, tämä myös avaa kokouksen.

Yhtiökokous valitsee kokouksen puheenjohtajan. Yhtiöjärjestyksessä voi kuitenkin olla määräys puheenjohtajan henkilöstä. Tällöinkin yhtiökokous voinee aina kesken kokouksen päättää vaihtaa puheenjohtajan. Säännös vastaa vanhan lain 36 §:n

1 momenttia ja osakeyhtiölain 5 luvun 23 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentissa* säädetään yhtiökokouksen puheenjohtajan velvollisuudesta laatia ääniluettelo, johon otetaan läsnä olevien osakkeenomistajien osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä. Osakkeiden lukumäärätieto on olennainen silloin, kun päätöksiä tehdään määräenemmistöllä, koska tällöin enemmistö lasketaan paitsi annetuista äänistä myös edustetuista osakkeista. Luetteloon on merkittävä kaikki sellaiset läsnä olevat osakkeenomistajat, joilla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Jos puheenjohtajasta äänestetään, luettelon laatimisesta huolehtii kokouksen avaaja. Kokouksessa on myös oltava nähtävänä osakeluettelo. Momentti vastaa vanhan lain 36 §:n 2 momenttia ja osakeyhtiölain 5 luvun 23 §:n 2 momenttia.

Pykälän *3 momentin* mukaan puheenjohtaja vastaa pöytäkirjan pitämisestä yhtiökokouksessa. Pöytäkirjaan on merkittävä tehdyt päätökset ja äänestysten tulos. Pöytäkirja on todiste niistä päätöksistä ja muista toimista, joita yhtiökokouksessa on tehty. Puheenjohtajan ja yhden pöytäkirjantarkastajan on allekirjoituksellaan vahvistettava pöytäkirja. Ääniluettelo on joko sisällytettävä pöytäkirjaan tai otettava sen liitteeksi. Momentti vastaa vanhan lain 36 §:n 3 momentin viittä ensimmäistä virkettä ja osakeyhtiölain 5 luvun 23 §:n 3 momenttia.

Pöytäkirjan tarkastajaa koskevaa säännöstä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi yhdenyhtiössä, jossa ainoa osakkeenomistaja voi luvun 1 §:n 2 momentin mukaan päättää asioista yhtiökokousta pitämättäkin siten, että hänen allekirjoituksensa päätöstä kirjattaessa on riittävä.

Pykälän *4 momenttiin* sisältyvät yhtiökokouksen pöytäkirjan julkisuutta koskevat säännökset. Pöytäkirja on neljän viikon kuluessa kokouksesta pidettävä nähtävänä yhtiön isännöitsijän tai hallituksen luona. Aikaisemmin voimassa olleen lain 36 §:ää vastaava säännös poikkeaa osakeyhtiölain 5 luvun 23 §:stä, jossa määräaika on kaksi viikkoa. Asunto-osakeyhtiöissä pidempi määräaika on edelleen tarpeen yhtiöiden hallintoon liittyvien erityispiirteiden vuoksi, eikä pidemmästä määräajasta aiheudu haittaa yhtiölle tai sen osakkeenomistajille. Esimerkiksi 9 luvun 13 §:ssä tarkoitettua erityistä tarkastusta vaativa saa asian viereille aluehallintovirastossa ilman yhtiökokouksen pöytäkirjaakin, jos yhtiö tarpeettomasti viivyttelee pöytäkirjan nähtäville asettamista.

Pöytäkirjan ja sen liitteiden kopio on toimitettava sitä pyytävälle osakkeenomistajalle. Pöytäkirjasta ja sen mahdollisesti laajojenkin liitteiden kopioista voidaan pyytää hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu korvauksena yhtiölle aiheutuvista kuluista. Jos sähköisessä muodossa olevat asiakirjat toimitetaan osakkeenomistajalle esimerkiksi sähköpostilla, yhtiölle voi yleensä aiheutua kuluja vain sähköpostiviestin lähettämiseen kuluvasta ajasta.

Muilla ei ole oikeutta saada pöytäkirjaa, mutta yhtiön johto voi luonnollisesti toimittaa pöytäkirjan muullekin taholle, jos se on yhtiön edun mukaista. Myös pöytäkirjan internetissä nähtävänä pitämistä voidaan käyttää informaation antamisen lisäkeinona, mutta julkistettavan sisällön osalta mahdollisuutta tähän on arvioitava yleisten periaatteiden mukaan. Yleisön nähtävänä pitäminen ei ole perusteltua, jos siitä voi aiheutua haittaa yhtiölle. Yksittäisiä osakkeenomistajia koskettavien tietojen julkistamisessa on otettava huomioon myös muiden lakien säännökset. Pöytäkirjan toimittaminen muulle taholle on välttämätöntä silloin, kun se on esimerkiksi rekisterimerkinnän edellytys.

Pöytäkirja on säilytettävä luotettavalla tavalla. Mitään määräaikaa säilyttämiselle ei ole. Säilyttämisvelvollisuus kattaa ainakin yhtiön toiminnan ajan ja toiminnan loputtua vähintään kirjanpitoaineiston säilyttämistä vastaavan ajan.

Säännökset vastaavat pääosin vanhan lain 36 §:n 3 momentin kolmea viimeistä virkettä. Osakeyhtiölain 5 luvun 23 §:n 4 momentista poiketen asunto-osakeyhtiössä pöytäkirjan kopiointi- ja lähetyskuluja voidaan edelleen periä pöytäkirjaa pyytävältä osakkeenomistajalta.

24 §. *Jatkokokous*. Pykälän *1 momenttiin* selvyyden vuoksi otetaan maininta siitä, että yhtiökokous voi päättää minkä tahansa asian käsittelyn siirtämisestä jatkokokoukseen. Säännös vastaa osakeyhtiölain 5 luvun 24 §:n 1 momenttia. Asunto-osakeyhtiölakiin ei ole otettu osakeyhtiölain 5 luvun 24 §:n 2 momenttia vastaavia säännöksiä osakkeenomistajien vähemmistön oikeudesta siirtää varsinaisen yhtiöko-

kouksen tilinpäätöksen hyväksymistä ja voiton käyttämistä koskeva asia jatkokokoukseen. Asunto-osakeyhtiössä tilinpäätöksen osoittamalla yhtiön taloudellisella asemalla voi vain erittäin poikkeuksellisissa tapauksissa olla vastaava merkitys osakkeenomistajan kannalta kuin osakeyhtiössä, koska asunto-osakeyhtiö ei yleensä pyri jakamaan osinkoa ja yhtiön osakkeiden hinnoittelu osakkeita merkittäessä tai luovutettaessa perustuu yleensä pääosin muihin seikkoihin kuin osakkeiden tasearvoon. Tarvittaessa yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osakkeenomistajien oikeudesta vaatia asian siirtämistä jatkokokoukseen.

Pykälän *2 momentissa* on 1 momentissa tarkoitettuja tilanteita koskeva säännös kokouskutsun toimittamisesta jatkokokoukseen. Säännös vastaa sisällöltään osakeyhtiölain 5 luvun 24 §:n 3 momenttia.

25 §. *Kyselyoikeus*. Pykälässä säädetään osakkeenomistajan oikeudesta esittää hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle kysymyksiä yhtiökokouksessa sekä näiden velvollisuudesta vastata kysymyksiin.

Pykälä poikkeaa sisällöltään vanhan lain 37 §:stä siten, että pykälän 3 momentin mukaan hallituksen on annettava osakkeenomistajan pyytämät tiedot tilintarkastajalle ja toiminnantarkastajalle, jos hallitus katsoo, että tietojen antamisesta osakkeenomistajalle aiheutuu olennaista vahinkoa yhtiölle. Tilintarkastajan on puolestaan annettava saamansa tiedon perusteella lausunto sen vaikutuksesta tilintarkastuskertomukseen tai muuhun tilintarkastajan yhtiökokoukselle antamaan lausuntoon. Sama koskee soveltuvin osin toiminnantarkastajaa. Muutoksen tarkoitus on varmistaa, että hallitus ei perusteetta kieltäydy vastaamasta kysymyksiin. Tarkoitus on myös ohjata osakkeenomistajien epäilyt tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan selvitettäviksi erityisen tarkastuksen sijasta.

Säännös vastaa vanhan osakeyhtiölain 9 luvun 12 §:n 3 momenttia. Uudessa osakeyhtiölaissa ei ole 3 momenttia vastaavaa säännöstä. Poikkeavan sääntelyn syy on se, että asunto-osakeyhtiössä yhtiökokouksen ja hallituksen välinen toimivallan jako poikkeaa osakeyhtiöstä ja asunto-osakeyhtiön päätökset kunnossapidosta, uudistuksista ja yhtiön tilojen käytöstä voivat vaikuttaa olennaisesti ja hyvinkin eri tavoin yksittäisten osakkeenomistajien asemaan.

Pykälän *1 momentin* mukaan kyselyoikeutta käytetään yhtiökokouksessa. Kysymykset voivat vanhan lain tapaan koskea seikkoja, joilla voi olla vaikutusta kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Tilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä voidaan esittää yleisemminkin yhtiön taloudellista asemaa koskevia kysymyksiä. Tämä pitää sisällään konsernin taloudelliseen asemaan ja konserniyhteisöjen välisiin suhteisiin liittyvät seikat. Myös erilaisiin yksittäisiin toimiin liittyviä kysymyksiä voidaan tällöin esittää. Vaikka esimerkiksi suunnattua osakeantia koskevan päätöksen yhteydessä ei käsiteltäisi tilinpäätöstä, osakkeenomistajalla on kuitenkin tällöinkin oikeus esittää yhtiön taloudelliseen asemaan liittyviä kysymyksiä, jos nämä ovat merkityksellisiä esimerkiksi merkintähinnan määrittelyn suhteen. Säännöksen tarkoituksena on sallia verrattain laaja kyselyoikeuden käyttö. Aikaisemmin voimassa olleen lain tapaan säädetään, ettei tietoja saa antaa, jos antaminen tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Vähäisen haitan aiheutuminen ei siten ole peruste kieltäytyä vastaamasta.

Pykälän *2 momentissa* säädetään tilanteesta, jossa kysymykseen ei voida vastata käsillä olevan tiedon perusteella. Säännös vastaa sisällöltään pääosin vanhan lain 37 §:n 2 momenttia. Momentin sanamuotoa on kuitenkin uudistettu, ja säännöstä on muutettu siten, että pääkonttorissa esillä pitämisen sijasta vastaus on toimitettava osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää. Osakkeenomistajan on näin helpompi tutustua toisen osakkeenomistajan tekemään kysymykseen annettuun vastaukseen. Pyyntö vastauksen saamiseksi on tehtävä yhtiökokouksessa tai kohtuullisessa ajassa sen jälkeen.

Pykälän *3 momentin* mukaan hallituksen on annettava osakkeenomistajan pyytämät tiedot tilintarkastajalle ja toiminnantarkastajalle, jos hallitus katsoo, että tietojen antamisesta osakkeenomistajalle aiheutuisi olennaista vahinkoa yhtiölle. Jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa, vain toiminnantarkastaja antaa lausunnon. Tilintarkastajan on puolestaan annettava saamansa tiedon perusteella lausunto sen vaikutuksesta tilintarkastuskertomukseen tai muuhun tilintarkastajan yhtiökokoukselle antamaan lausuntoon. Vastaavalla tavalla toiminnan-

tarkastaja arvioi tiedon vaikutuksia suhteessa oman tarkastustehtävänsä perusteella antamaansa lausuntoon. Muutoksen tarkoitus on varmistaa, että hallitus ei perusteetta kieltäydy vastaamasta kysymyksiin. Tarkoitus on myös ohjata osakkeenomistajien epäilyt tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan selvitettäviksi erityisen tarkastuksen sijasta.

Yleiset päätöksentekovaatimukset

26 §. *Enemmistöpäätös*. Pykälä vastaa pääosin vanhan lain 38 §:ää. Yhtiökokouksen päätökset tehdään yleensä annettujen äänten enemmistöllä.

Päätöksenteossa noudatettavaa menettelyä ei ole pyritty tarkemmin sääntelemään. Puheenjohtajalla on edelleen, hyvän kokouskäytännön asettamissa rajoissa, mahdollisuus ehdottaa, mitä menettelyä esimerkiksi äänestyksissä noudatetaan. Päätösvalta menettelytapakysymyksissäkin on kuitenkin viime kädessä yhtiökokouksella. Puheenjohtajan asemaa arvioitaessa saattaa olla syytä kiinnittää huomiota 24 luvun 3 §:n säännökseen yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuusta.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 5 luvun 26 §:ää.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. Muualla laissa, erityisesti tämän luvun 27—35 §:ssä ja 37 §:ssä, on erityisiä säännöksiä vaadittavasta enemmistöstä. Vaalien osalta pääsääntönä on, että eniten ääniä saanut valitaan. Kokous voi kuitenkin ennen vaalia päättää, että valituksi tulee se, joka saa yli puolet äänistä. Tasatilanteessa vaalit ratkaistaan arvalla ja muu äänestys puheenjohtajan äänellä, jollei asiasta ole määrätty toisin yhtiöjärjestyksessä.

Puheenjohtajan ääni ratkaisee tasatilanteessa myös silloin, kun hän ei ole osakkeenomistaja. Tällöin hän ei osallistu äänestykseen, mutta ilmoittaa sen päätyttyä, mitä ehdotusta hän kannattaa. Jos puheenjohtaja ei suostu ratkaisemaan tasatilannetta, päätöstä ei synny.

Pykälän *2 momentista* käy ilmi, että enemmistövaatimusta voidaan yhtiöjärjestysmääräyksellä tiukentaa, muttei lieventää muiden asioiden kuin vaalien osalta.

27 §. *Määräenemmistöpäätös*. Pykälässä säädetään tilanteista, joissa päätös on tehtävä määräenemmistöllä. Jäljempänä 28, 34, 35 ja 37 §:ssä säädetään tilanteista, joissa vaaditaan tiettyjen tai kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

Määräenemmistöllä tarkoitetaan *1 momentin* mukaan sitä, että ehdotusta on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Enemmistön laskeminen kokouksessa edustetuista osakkeista merkitsee sitä, että myös passiivisina pysyvät osakkeenomistajat vaikuttavat äänestyksen lopputulokseen pelkällä läsnäolollaan. Tämä vastaa aikaisemmin voimassa ollutta lakia (esimerkiksi 40 §) ja osakeyhtiölain 5 luvun 27 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentissa* säädetään niistä päätöksistä, jotka on tehtävä määräenemmistöllä. Säännös on puhtaasti soveltamista helpottava, sillä määräenemmistöllä tapahtuvasta päätöksenteosta säädetään myös asianomaisissa säännöksissä. Momentissa ei viitata erikseen hallituksen valtuutuspäätöksiin. Momentista käy yhdessä pykälän 3 momentin kanssa ilmi, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä korkeammasta määräenemmistöstä. Säännös vastaa suunnatun annin ja yhtiöjärjestyksen muuttamisen osalta aikaisemmin voimassa ollutta lakia (3 §:n 1 momentin 3 kohta ja 40 §). Optio-oikeuksien antamisen osalta vastaavasta määräenemmistövaatimuksesta säädetään osakeyhtiölain 5 luvun 27 §:n 2 momentissa. Osakeyhtiölaista poiketen ei säädetä kahdenkolmasosan määräenemmistövaatimuksen soveltamisesta sulautumista, jakautumista tai selvitystilaa koskevaan päätökseen, koska asunto-osakeyhtiössä näihin päätöksiin vaaditaan 37 §:n mukaan joko kaikkien osakkeenomistajien suostumus tai poikkeustapauksissa kaikkien osakkeenomistajien äänistä laskettavan neljän viidesosan määräenemmistön kannatus.

Pykälän *3 momentin* mukaan määräenemmistöpäätöksentekoa koskevat säännökset ovat sikäli pakottavia, ettei niitä voida lieventää yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Tiukempia vaatimuksia voidaan luonnollisesti asettaa.

28 §. *Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen.* Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiö saa tehdä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisen päätöksen vain päätöksestä kärsivän osakkeenomistajan suos-

tumuksella. Säännös vastaa aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta.

Selvyyden vuoksi pykälän *2 momentissa* säädetään nimenomaisesti, että yhtiökokouksessa päätöksen hyväksyneen osakkeenomistajan katsotaan suostuneen päätökseen, jollei hän osoita sellaista äänestyskäyttäytymiseensä tai muuhun hyväksyntäänsä vaikuttanutta seikkaa, johon hän voi vedota yleisten oikeusperiaatteiden nojalla. Yhtiökokouksen päätös voidaan tehdä varsinaisen äänestyksen lisäksi hyväksymällä päätös yksimielisesti. Säännös vastaa aikaisempaa oikeustilaa.

29 §. *Päätöksen moittiminen.* Pykälässä viitataan lain soveltamisen helpottamiseksi 23 luvussa oleviin päätöksen moittimista koskeviin säännöksiin.

Kunnossapitoa tai uudistuksia koskevat päätöksentekovaatimukset

30 §. *Päätös kunnossapidosta.* Pykälässä säädetään kunnossapitoa koskevasta päätöksenteosta yhtiössä. Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiökokous päättää kunnossapidosta, jos toimenpide on laajakantoinen, taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin. Säännös vastaa vanhan lain 54 §:n 2 momentista ilmennyttä toimivallan jakoa yhtiökokouksen ja hallituksen kesken. Nimenomainen säännös on otettu selvyyden vuoksi ja lain luettavuuden parantamiseksi. Aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta vastaavalla tavalla yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen päättämään kunnossapitotoimenpiteen ajankohdasta, toteutuksesta ja muista yksityiskohdista.

Kunnossapidon rahoittamiseen voidaan käyttää 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja erilaisin maksuperustein määriteltyjä vastikkeita. Yleensä on tarkoituksenmukaista määrätä hoito- ja pääomavastikkeelle sama maksuperuste, jotta yhtiön toiminnan aikana vältytään yhtiön kulujen jaotteluun liittyviltä hankalilta rajanvedoilta.

Siinäkin tapauksessa, että yhtiöjärjestyksessä määrätään vain hoitovastikkeesta, on tavanomaista, että esimerkiksi peruskorjaus rahoitetaan lainalla ja osakkeenomistajille annetaan oikeus maksaa osuutensa pois kokonaan tai jäädä maksamaan lainan kustannuksia ja lyhennystä yhtiövastikkeen muodossa. Päätökseen riittää yhtiökokouksen tavallinen enemmistöpäätös.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiökokous päättää kunnossapidosta lähtökohtaisesti tavallisella enemmistöpäätöksellä, mikä vastaa aikaisemmin voimassa ollutta lakia (38 §:n 1 momentti).

Kunnossapidon kustannusten jaossa vastikeperusteesta poikkeaminen yhtiölle koituvan säästön vuoksi on perusteltua vain, jos osakkeenomistajan aiemmin toteuttamasta kunnossapitotyöstä koituu yhtiölle säästöä siten kuin jäljempänä 32 §:n 1 momentin kohdalla kuvataan. Vastikkeen alennuksen edellytyksenä on muun muassa, että osakkeenomistaja on suorittanut rakennustyön 4 luvun mukaisesti.

31 §. *Päätös kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta.* Pykälässä säädetään uudistusta koskevaan päätöksentekoon sovellettavista pääsäännöistä. Uudistuksella tarkoitetaan perusparannuksen ja muun uudistuksen, kuten uuden tietoliikenneyhteyden, lisäksi lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista.

Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavalla tavalla lähtökohtana on, että yhtiökokous voi suoraan lain nojalla päättää enemmistöpäätöksellä vastikevaikutukseltaan kohtuullisesta ja ajankohdan tavanomaista tasoa vastaavasta uudistuksesta.

Selvyyden vuoksi on otettu nimenomaiset säännökset siitä, että enemmistöpäätöksellä voidaan lähtökohtaisesti päättää myös

- kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen hankkimisesta, jos vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista,
- uudistuksesta, johon on varauduttu yhtiöjärjestyksessä, ja
- muusta yhtiöjärjestyksen mukaisesta toimenpiteestä.

Myös kaikissa kolmessa viimeksi mainitussa tapauksessa edellytyksenä on lisäksi, että toimenpiteen vastikevaikutus on kohtuullinen.

Selvyyden vuoksi pykälässä säädetään nimenomaisesti uudistusten osalta toimivallan jaosta hallituksen ja yhtiökokouksen kesken ja yhtiökokouksen enemmistöpäätöksestä myös silloin, kun päätetään tietyt edellytykset täyttävän, kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta taikka yhtiöjärjestyksessä nimenomaisesti määrätystä tai

yhtiön toimintaa koskevan yhtiöjärjestyksen määräyksen mukaisesta uudistuksesta.

Jos pykälässä tarkoitettu uudistus on ongelmallinen yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta, yhtiökokouksen päätöksentekoon voivat tulla sovellettavaksi myös tämän luvun säännökset tiettyjen osakkeenomistajien suostumuksesta (28 §) ja tiettyjen osakkeenomistajien maksuvelvollisuuden vähentämisestä (32 §).

Muihin uudistuksiin, kuten tavanomaisen tason ylittävään uudistukseen, sovellettavista päätösvaatimuksista säädetään 33 §:ssä.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiökokous päättää uudistuksesta, joka on laajakantoinen taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin. Säännös vastaa vanhan lain 54 §:n 2 momentista ilmennyttä toimivallan jakoa yhtiökokouksen ja hallituksen kesken. Nimenomainen säännös on otettu selvyyden vuoksi ja lain luettavuuden parantamiseksi.

Pykälän *2 momentissa* säädetään niistä käytännössä yleisimmistä tapauksista, joissa yhtiökokous voi päättää uudistuksesta tavallisella enemmistöpäätöksellä, kun osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi. Maksuvelvollisuuden kohtuullisuutta koskevaa vaatimusta vastaava säännös on vanhan lain 5 §:n 3 momentin 3 kohdassa. Maksuvelvollisuuden kohtuullisuutta on arvioitava tapauskohtaisesti ja vaatimusta sovelletaan vain uudistukseen. Kunnossapidon osalta osakkeenomistajan on otettava huomioon tulevat suuretkin kunnossapitomenot. Maksuvelvollisuuden kohtuullisuuden arvioinnissa voi edelleen olla merkitystä osakkeenomistajalle annettavan maksuajan pituudella eikä niinkään maksuvelvollisuuden kokonaismäärällä. Kohtuullisuuden arvioinnin kannalta merkitystä voi siten olla lähinnä sillä, miten paljon kuukausittain perittävää vastiketta on korotettava uudistuksen rahoittamiseksi. Toisaalta osakkeenomistajien saatavilla oleva lainarahoitus on kehittynyt niin, että yhtiön tarjoaman maksuajan pituudella ei ole enää vastaavaa merkitystä kuin esimerkiksi vanhan asunto-osakeyhtiölain valmistelun aikana.

Momentin *1 kohdan* mukaan enemmistöpäätöksellä voidaan päättää kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavasta uudistuksesta. Säännös vastaa aikaisemmin voimassa ollutta oikeustilaa (vanhan lain 5 §:n 3 momentin 3 kohta ja 38 §:n 1 momentti). Sitä, milloin yhtiön kiinteistön voidaan katsoa kunnoltaan täyttävän kunkin ajankohdan tavanmukaiset vaatimukset, ei voida yksiselitteisesti määritellä. Käsitykset tavanomaisena pidettävästä asumistasosta muuttuvat, ja sen myötä niiden hankkeiden ja uudistusten piiri, joita varten osakkeenomistajilta katsotaan voitavan periä yhtiövastiketta, yleensä laajenee. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon muun muassa se taso, jota rakennuslupaviranomaiset noudattavat myöntäessään rakennuslupia uusien asuntojen rakentamista varten, sekä muut yleisesti käytössä olevat laatuvaatimukset. Samoin huomiota voidaan kiinnittää vastaavan uuden asuntotuotannon toteutuneeseen laatutasoon. Myös yhtiön kiinteistön sijaintipaikalla voi olla vaikutusta arviointiin.

Tässä kohdassa tarkoitetut yhtiövastikkeella kustannettavissa olevat uudistukset voivat olla sekä yhtiön rakennukseen kohdistuvia rakenteellisia muutostöitä että uusien laitteiden tai uudenaikaisen tekniikan hankintaa. Tällaisia voivat olla esimerkiksi siirtyminen talokohtaisesta keskuslämmityksestä kaukolämpöön, hissien ja yhteisten saunatilojen rakentaminen, energiansäästöön tähtäävät parannukset sekä aikaisempaa tehokkaamman sähköverkon tai uuden tiedonsiirtoverkon asentaminen rakennukseen. Aikaisemmin voimassa olleen lain esitöiden mukaan tällainen uudistus voi olla myös kiinteistön tai huoneiston liittäminen uuden palvelun piiriin. Se, että uudistuksesta ei koidu välitöntä etua kaikille osakehuoneistoille, ei sinänsä ole este hankkeen toteuttamiselle yhtiövastikkeen avulla, jos kaikilla kuitenkin on mahdollisuus saada uudistuksesta hyötyä. Toisaalta tietyt sinänsä tavanomaiset uudistukset voivat olla sellaisia, että ne eivät tuota tietyille osakehuoneistoille etua edes arvonnousun muodossa (ks. HE 216/1990 vp, s. 18 ja 35 ja HE 201/2000, s. 3—4).

Osakkeenomistajalla on hallintaoikeutensa perusteella lähtökohtaisesti oikeus päättää huoneistonsa sisäosien tasosta tavalla, josta ei aiheudu haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille (ks. 4 ja 5 luvun perustelut). Tällä perusteella osakkeenomistaja voi esimerkiksi kieltäytyä

märkätilojen pinnoitteen vaihtamisesta toisenlaiseksi talon putkiston peruskorjauksen yhteydessä.

Toisaalta osakkeenomistajalla ei ole oikeutta kieltäytyä lämpöpattereiden vaihtamisesta putkiston korjauksen tai talon lämmitysjärjestelmän vaihtamisen yhteydessä, jos yhtiö vastaa lain pääsäännön mukaisesti lämmitysjärjestelmän kunnossapidosta. Kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken riippuu myös se, onko osakkeenomistajalla oikeus kieltäytyä huoneistonsa sisäikkunoiden vaihtamisesta rakennuksen ikkunoiden vaihtamisen yhteydessä.

Jos osakkeenomistaja kieltäytyy hänen huoneistonsa osalle kaavaillusta uudistuksesta, hänelle ei kuitenkaan synny automaattisesti oikeutta hyvitykseen, mutta yhtiö voi 32 §:n 1 momentista ilmenevien periaatteiden mukaisesti alentaa häneltä perittävää vastiketta.

Esimerkiksi putkiston peruskorjaukseen liittyvän märkätilojen pinnoitteiden ja vesikalusteiden uudistamisen yhteydessä on tavanomaista, että yhtiö tarjoutuu uudistamaan osakkeenomistajan vastuulla olevat huoneistojen märkätilojen pinnoitteet ja vesikalusteet sellaisella hinnalla ja muilla ehdoilla, joilla yksittäinen osakkeenomistaja ei yleensä voisi toteuttaa uudistusta. Käytännössä yleensä yksikään osakkeenomistaja ei kyseenalaista tällaisen uudistuksen toteuttamista yhtiön toimesta. Lisäksi osakkeenomistajalla voi olla mahdollisuus valita uudistuksen yhteydessä mieleisensä pinnoite tai vesikalusteet siten, että osakkeenomistaja vastaa valinnoistaan aiheutuvista lisäkuluista, kuten pinnoitteiden tai kalusteiden hintaerosta sekä poikkeavista asennuskuluista.

Jos osakkeenomistaja kieltää tällaisen uudistuksen toteuttamisen huoneistonsa osalta, hän ei voi myöhemmin vaatia sen toteuttamista huoneistonsa osalta. Periaate on sama kuin huoneistoa ensimmäistä kertaa osakkeenomistajalle luovutettaessa: jos osakkeenomistaja esimerkiksi poistaa huoneistossa olleet keittiökalusteet, hänellä tai hänen seuraajallaan ei ole oikeutta vaatia yhtiötä myöhemmin asennuttamaan uusia näiden tilalle.

Jos osakkeenomistaja on teettänyt huoneistossaan muutoksia ja yhtiö päättää myöhemmin laajentaa vastikerahoitteisesti vastaavat muutokset kaikkiin huoneistoihin, saattaa yhtiölle syntyä säästöä sen johdosta, ettei osaan huoneistoja tarvitse uusia asennuksia enää tehdä. Osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta voidaan tällöin alentaa 32 §:n 1 momentin perustella. Vastikkeen alennus voi tulla kyseeseen vain, jos osakkeenomistaja on suorittanut muutostyön 5 luvun mukaisesti.

Momentin *2 kohdan* mukaan enemmistöpäätöksellä voidaan päättää sellaisen kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän tavanomaisen hyödykkeen hankkimisesta, jonka vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanomaista. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä, mutta käytännössä osa huoneistojen käyttöön liittyvistä hyödykkeistä on lähes aina hankittu yhtiön toimesta ja vastikerahoituksella, kuten huoneistojen lämmitys, käyttövesi, jätehuolto, perinteiset yhteisantennit ja muut vastaavat tietoliikenneyhteyslaitteet ja tietyt operaattoripalvelut. Säännöksen tarkoituksena on sääntelyn selventäminen. Tässä tarkoitettuja hyödykkeitä ovat tällä hetkellä lähinnä huoneistoissa käytettävä vesi ja huoneistojen jätehuolto sekä sellaiset tavanomaiset laitteet, ohjelmistot ja palvelut, joita osakkeenomistaja tarvitsee voidakseen käyttää ohjelma- ja tietoliikennepalveluita huoneistossaan oman päätelaitteensa ja mahdollisen henkilökohtaisen palvelusopimuksen kautta.

Tässä kohdassa tarkoitettuja hyödykkeitä voivat olla myös muut tavanomaisiksi muodostuvat tietoliikennejärjestelmät ja operaattoripalvelut, kuten Viestintäviraston määräysten mukainen sisäverkko ja asumisessa tavanomainen perusoperaattoripalvelu. Toisaalta esimerkiksi maksullisia televisiokanavia tai vain joitakin osakkeenomistajia kiinnostavien televisiokanavien katsomiseen vaadittavia antenneja ei tiettävästi tällä hetkellään käytännössä rahoiteta vastikkeella. Vastaavasti huoneistojen siivouksen vastikerahoitteinen yhteishankinta ei ole tällä hetkellä tavanomaista vaikka siivoaminen onkin kiinteistön ja rakennuksen tavanomaisen käytön kannalta välttämätöntä, koska osakkeenomistajien siivoustarpeet ja suhtautuminen ulkopuolisten päästämiseen omaan kotiin vaihtelevat suuresti.

Käytännössä tässä tarkoitetuksi ei voi muodostua hyödyke, jonka suhteen osakkeenomistajien tarpeet voivat erota huo-

mattavasti ja jonka kustannukset vaikuttaisivat merkittävästi vastikkeen määrään. Esimerkiksi yleisimmin katsottujen ohjelmamaksuttomien televisiokanavien seuraamiseen tarvittavan antennijärjestelmän tai kaapeliliittymän asennus- ja käyttökulut katetaan tavanmukaisesti yhtiövastikkeella. Myös asumispalvelun vastikerahoitteisen yhteishankinnan tavanomaisuuden arvioinnissa voidaan siten käyttää apuna arvioita siitä, miten yhteishankinta vaikuttaa mahdollisten osakkeenostajien asumiskuluihin ja sen myötä yhtiön osakkeiden arvoon.

Käytännössä siihen, voiko hyödyke muodostua tässä tarkoitetulla tavalla tavanomaiseksi, vaikuttaa myös hyödykettä koskeva muu lainsäädäntö. Esimerkiksi sähkömarkkinalakia on tulkittu siten, että siinä taataan myös kiinteistöverkon välityksellä jakeluverkkoon liittyville yksittäisille osakkeenomistajille mahdollisuus kilpailuttaa sähkönsä ja valita sähköntoimittajansa. Myös osakkeenomistajien sähkösopimusten määräaikaisuuden katsotaan olevan vaikeasti sovitettavissa yhteen sen kanssa, että yhtiökokous voi päättää huoneistoissa käytettävän sähkön vastikerahoitteisesta yhteishankinnasta.

Jonakin aikana tavanomainen hyödyke voi myöhemmin muuttua epätavanomaiseksi. Yhtiökokous voi yleensä päättää enemmistöpäätöksellä tällaisesta hyödykkeestä luopumisesta. Jos kyseessä on huoneiston käytön kannalta välttämätön hyödyke, se voidaan korvata enemmistön mielestä tarkoituksenmukaisemmalla hyödykkeellä. Esimerkiksi huoneistokohtaisen uunilämmityksen kannalta tarpeellisesta savupiippujen kunnossapidosta yhtiön kustannuksella on voitu luopua keskuslämmitykseen siirtymisen yhteydessä ja kaupunkikaasun käyttöön tarvittavasta talon putkiston ylläpidosta on luovuttu sähköliesiin siirtymisen yhteydessä. On myös mahdollista, että tulevaisuudessa esimerkiksi langattomien tietoliikenneyhteyksien kehityksen myötä asunto-osakeyhtiöt lopettavat tarpeettomaksi mieltämänsä kiinteän puhelinverkon ylläpidon.

Asunto-osakeyhtiön laajakaistapalvelun yhteishankinta voi toteutustavasta riippuen täyttää sähköisen viestinnän tietosuojalaissa (516/2004, jäljempänä SVTL) tarkoitetun yhteisötilauksen tunnusmerkit. SVTL:n mukaan yhteisötilaajana pidetään viestintäpalvelun tai lisäarvopalvelun tilaajana olevaa yritystä tai yhteisöä, joka käsittelee viestintäverkossaan käyttäjien luottamuksellisia viestejä, tunnistamistietoja tai paikkatietoja (SVTL 2 §:n 11 kohta). Asunto-osakeyhtiöllä voi olla tarve käsitellä vain tunnistamistietoja sen selvittämiseksi, että joku käyttäjä vie niin suuren osan yhteisestä tietoliikenneyhteydestä, että palvelun käyttö olennaisesti vaikeutuu. Jos yhteishankintaa pidetään yhteisötilauksena, hankinnasta on asunto-osakeyhtiölain mukaan päätettävä yhtiökokouksessa yhtiön elinten välistä toimivallan jakoa koskevien yleisten säännösten perusteella (ks. lain 7 luvun 2 §:n 2 momentti). Myös muulla tavoin toteuttavasta yhteishankinnasta on päätettävä yhtiökokouksessa, jos se on tarpeen toimivallan jakoa koskevien säännösten vuoksi (esim. vaikuttaa olennaisesti osakkaan maksuvelvollisuuteen tai päätetään erillisestä tietoliikennevastikkeesta).

SVTL:ssa säädetään yhteisötilaajan oikeudesta käsitellä tietoliikennepalvelun käyttäjien tunnistamistietoja. Käytännössä asunto-osakeyhtiöillä ei yleensä ole tunnistamistietojen käsittelyyn tarvittavia valmiuksia ja tunnistamistietojen käytön toteuttaminen yksittäisen yhtiön toimesta on hallinnollisesti ja taloudellisesti epätarkoituksenmukaista. Tämän vuoksi on todennäköistä, että asunto-osakeyhtiöt antavat tietoliikenneyhteyden tukkeutumisen selvittämisen sen tietoliikennepalveluyrityksen tehtäväksi, jolta asunto-osakeyhtiö hankkii sen kiinteistöllä yhteisesti käytettävän laajakaistapalvelun.

Momentin *3 kohdan* mukaan enemmistöpäätöksellä voidaan päättää myös sellaisesta uudistustoimenpiteestä, johon on varauduttu yhtiöjärjestyksessä. Enemmistöpäätöksellä voidaan siten päättää esimerkiksi sellaisesta hissien jälkiasennuksesta tai sellaisen 3 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetun palvelun hankkimisesta vastikerahoituksella, johon on varauduttu yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan varautua myös tavanomaisen tason ylittävään uudistukseen.

Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä, joka on otettu uuteen lakiin oikeustilan selventämiseksi. Yhtiökokouksen päätökseen tällaisen varauman lisäämisestä yhtiöjärjestykseen sovelletaan 34 §:ää.

Momentin *4 kohdan* mukaan enemmistöpäätöksellä voidaan päättää sellaisesta uudistuksesta, joka on yhtiöjärjestyksessä määrätyn muun toimintamuodon mukainen (ks. 1 luvun 5 §:n 2 momentti). Tällaisesta toiminnan laajentamisesta voi olla kysymys esimerkiksi ikääntyneiden ihmisten palvelutalossa, jossa yhtiön tehtäviin voi kuulua myös tiettyjen palveluiden, kuten terveydenhuollon, ruokailumahdollisuuksien ja siivouspalveluiden tarjoaminen osakkeenomistajille (ks. 1 luvun 5 §:n 2 momentin perustelut). Käytännössä yhtiön muu toiminta on syytä määrittää yhtiöjärjestyksessä niin selvästi, että osakkeenomistajan voidaan katsoa hyväksyneen nämä toimintamahdollisuudet osakkeet merkitessään tai hankkiessaan, jos esimerkiksi toimintaan tarvittavat tilat ja laitteet on tarkoitus hankkia ja ylläpitää vastikerahoituksella.

Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä, mutta vanhassa laissa sallittiin yhtiön toiminnan laajentaminen säännöstä vastaavalla tavalla (HE 216/1990, s. 13). Säännöksen tarkoituksena on sääntelyn selventäminen.

32 §. *Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta.* Pykälään sisältyy uusia säännöksiä osakkeenomistajien maksuvelvollisuuden jakamisesta kunnossapidon ja uudistuksen osalta yhtiöjärjestyksessä määrätystä vastikeperusteesta poikkeavalla tavalla. Pykälässä säädetään yhtiön kunnossapitotyössä tai uudistuksessa osakkeenomistajan huoneiston osalta syntyvän säästön huomioon ottamisesta vastikkeen perimisessä, uudistuksen ja kunnossapidon kustannusten tasajaosta silloin, kun huoneistoon kohdistuvan kunnossapidon tai uudistuksen kustannukset ja edut ovat samansuuruiset kunkin huoneiston osalta, yhtiövastikeperusteesta poikkeamisesta hissin jälkiasennuksen yhteydessä sekä yhtiövastikeperusteesta poikkeamisesta silloin, kun uudistus toteutetaan vain tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistoissa ja uudistus ei tuota etua toisen käyttötarkoituksen huoneistoille. Kaikissa näissä tapauksissa on kysymys 31 §:ssä tarkoitetuista sinänsä tavanomaisista uudistuksista. Tavanomaisen tason ylittäviä uudistuksia koskevasta päätöksenteosta säädetään 33 §:ssä.

Yhtiövastikkeen alentaminen yhtiölle tulevan säästön perusteella. Pykälässä säädetään edellytyksistä, joilla yhtiökokous voi päättää vastikeperusteesta poikkeamisesta sekä kunnossapidon että uudistuksen yhteydessä silloin, kun yhtiölle aiheutuu säästöä sen vuoksi, että uudistusta ei tarvitse tehdä tietyn osakkeenomistajan huoneistossa sen vuoksi, että toimenpide on jo alun perin tai osakkeenomistajan tai tämän edeltäjän toimesta tehty kyseisessä huoneistossa. Sama koskee sellaista osakkeenomistajan tekemää kunnossapitotyötä, josta aiheutuu säästöä yhtiön kunnossapitotyössä. Edellytyksenä on, että yhtiö voi toteuttaa toimenpiteensä pienemmillä kustannuksilla sen vuoksi, että osakkeenomistaja on aiemmin tehnyt vastaavan kunnossapitotyön tai uudistuksen omalla kustannuksellaan tai että kyseinen uudistus vastaa osakkeenomistajan huoneistossa muuten vallitsevaa tasoa.

Vanhassa laissa ei ollut vastaavia säännöksiä. Käytännössä oli epäselvää, millä tavoin osakkaan toimenpiteestä yhtiölle tuleva säästö voidaan ottaa huomioon hänen vastikeperusteen mukaisen maksuvelvollisuutensa vähennyksenä. Kun osakkeenomistaja on tehnyt huoneistossaan kunnossapito- tai muutostyön ja yhtiö päättää myöhemmin suorittaa vastaavan toimenpiteen kaikissa huoneistoissa, yhtiölle saattaa syntyä säästöä sen johdosta, että toimenpidettä ei tarvitse tehdä jossakin huoneistossa. Mikäli säästöä ei otettaisi huomioon työn osaltaan tehneiltä osakkeenomistajilta perittävässä vastikkeessa, säästö tulisi kaikkien osakkeenomistajien eduksi. Tällöin kunnossapidon tai muutoksen omalla kustannuksellaan tehnyt osakkeenomistaja joutuisi maksamaan uudelleen osuutensa kunnossapidosta tai muutoksesta.

Käytännössä oikeustilan epäselvyys rajoittaa jossain määrin osakkeenomistajien halukkuutta kunnossapitotöihin ja uudistuksiin ja johtaa erimielisyyksiin siitä, milloin ja miten osakkeenomistajan toimenpiteistä yhtiölle koituva säästö pitää ottaa huomioon. Nimenomainen säännös on tarpeen oikeustilan selventämiseksi näissä yleisissä ja todennäköisesti tulevaisuudessa edelleen yleistyvissä tilanteissa. Uuden lain tavoitteena on poistaa esteitä, jotka vähentävät osakkeenomistajien halukkuutta huolehtia huoneistojensa kunnossapidosta ja ajanmukaisuudesta, sekä

vähentää yhtiön ja osakkeenomistajien välisiä erimielisyyksiä.

Kustannusten tasajako kaikkien huoneistojen osalta samat edut ja kustannukset tuottavassa kunnossapidossa ja uudistuksessa. Pykälässä säädetään, että yhtiökokous voi päättää 2/3:n määräenemmistöllä kunnossapidosta tai uudistuksesta aiheutuvien jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken, jos toimenpide kohdistuu osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin ja siitä kunkin huoneiston osalle tuleva etu ja aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret. Tällainen kunnossapito tai uudistus voi olla esimerkiksi ulko-ovien vaihtaminen huoneistoihin tai samankokoisten parvekkeiden jälkiasennus. Pykälän mukainen mahdollisuus poiketa yhtiövastikeperusteen mukaisesta kulujaosta yhtiökokouksen päätöksen perusteella koskee vanhan lain 39 §:ää vastaavalla tavalla sekä kunnossapitoa että uudistusta.

Lain valmistelussa on harkittu poikkeamismahdollisuuden rajoittamista uudistuksiin osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden ennakoitavuuden lisäämiseksi. Tällaista rajoitusta ei kuitenkaan säädetä, koska se kannustaisi puutteiden korjaamiseen uudistuksen muodossa silloinkin, kun kunnossapito olisi tarkoituksenmukaisempi vaihtoehto. Rajoitus voisi myös johtaa riitojen lisääntymiseen, koska kunnossapidon ja uudistamisen välinen raja ei ole selvä kaikissa tilanteissa. Poikkeusmahdollisuuden säilyttäminen myös kunnossapidon osalta on tarpeen yhtiön päätöksenteon helpottamiseksi silloin, kun suurin osa osakkaista vastustaisi kustannusten kattamista vastikeperusteen mukaisesti. Toisaalta on edelleen tarpeen rajoittaa tasajaon mahdollisuus välittömästi huoneistoon kohdistuviin toimenpiteisiin, jotta vastikeperusteen merkitys yhteisten kulujen jakoperusteena ei vesittyisi ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden kehitys olisi riittävässä määrin ennakoitavissa.

Yhtiövastikeperusteesta poikkeaminen hissin jälkiasennuksessa. Pykälään on otettu uusia säännöksiä myös siitä, millä edellytyksillä yhtiökokous päättää poiketa hissin jälkiasennuksen yhteydessä yhtiövastikeperusteen mukaisesta kustannusten jaosta. Vanhassa laissa ei ollut vastaavia säännöksiä siitä, miten sinänsä tavanomaisena pidettävästä hissin jälkiasennuksesta voidaan päättää silloin, kun vastikeperusteen noudattaminen kustannusten jaossa olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Yhtiön päätösten suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteeseen arvioidaan sen perusteella, miten päätös ja sen täytäntöönpano vaikuttavat yhtiön osakkeiden arvoon (ks. HE 201/2000 vp, s. 4). Yksittäisen osakkeenomistajan kannalta kysymys on pelkistäen siitä, missä määrin hissin rakentamisesta hänelle aiheutuvat kustannukset ja hänen osakkeidensa arvonnousu vastaavat toisiaan. Kuten edellä 1 luvun 10 §:n kohdalla on esitetty, osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioitaessa ei oteta huomioon osakkeenomistajan henkilökohtaisia käsityksiä uudistuksen vaikutuksesta huoneiston käytettävyyteen.

Hissin jälkiasennuksesta huoneistolle tuleva etu perustuu lähtökohtaisesti siihen, missä kerroksessa huoneisto sijaitsee. Hissin jälkiasennus eroaa muista asuntoosakeyhtiöissä yleisistä asuntojen arvoon vaikuttavista tavanomaisista uudistuksista siten, että hissin rakentamisen rahamääräinen vaikutus eri kerroksissa olevien asuntojen arvoon on yleensä huomattava ja helposti ennalta havaittavissa. Kuitenkaan huoneistoon kohdistuvan arvonnousun ja kustannusten suhteen täsmällinen määrittäminen ei ole yleensä mahdollista.

Hissin jälkiasennuksen kustannuksista voidaan kokonaan vapauttaa sellaiset osakehuoneistot, jotka eivät hyödy hissistä edes osakkeiden arvonnousun muodossa. Tällainen on tilanne esimerkiksi yhtiössä, jossa hissi rakennetaan kerrostaloon, jonka katutasossa on liikehuoneistoja ja autotalleja ja ylemmissä kerroksissa asuinhuoneistoja. Hissin jälkiasennukseen yhtiön kerrostaloon ei peritä vastiketta myöskään saman yhtiön rivitalohuoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta. Toisaalta säännöstä ei sovelleta vaiheittain toteuttavaan hissien jälkiasennukseen yhtiössä, jossa on useampia kerrostaloja.

Esimerkki tilanteesta, johon kulujen jakaminen tavallisen vastikeperusteen mukaisesti johtaisi: Neljäkerroksisen porrashuoneen hissin asennuksesta jäisi julkisten avustusten jälkeen kyseisen rapun osakkaiden maksettavaksi 40.000 euroa, vastikeperusteen noudattaminen tarkoittaisi sitä, että ensimmäisen kerroksen osakkaat maksaisivat 10.000 euroa uudistuksesta, joka ei käytännössä lisää heidän

huoneistojensa käytettävyyttä eikä vähennä yhtiön hoitokuluja. Jos oletetaan, että kunkin kerroksen huoneistojen pinta-ala olisi yhteensä 200 neliötä ja huoneistot ovat samansuuruisia, tämä tarkoittaisi 2.500 euron lisälaskua jokaisen ensimmäisen kerroksen huoneiston osalta.

Jos hissin rakentaminen nostaisi ylimmän kerroksen huoneistojen asuntojen hintoja 10 % (tai 5 %) ja alimman kerroksen hintoja 2 % (tai 1 %), tästä seuraisi esimerkiksi Helsingin keskihinnalla (oletuksena 3.500 euroa/m2), että ylimmän kerroksen osakkaiden huoneistojen välittömästi realisoitavissa oleva arvonnousu rakentamiskustannukset huomioon ottaen voisi olla yhteensä 60.000 (tai 25.000) euron luokkaa ja alimman kerroksen osakkaiden huoneistojen osalta yhteensä 4.000 (tai -3.000) euron luokkaa. Yleinen käsitys on, että suuressa osassa tapauksia alimman kerroksen osakkeiden arvonnousu ei ensisijassa perustu huoneiston käytettävyyden parantumiseen vaan lähinnä siihen, että ylempien kerrosten asuinhuoneistojen arvonnousu vaikuttaa käytännössä jossain määrin kaikkien samassa rakennuksessa sijaitsevien asuinhuoneistojen kauppahintoihin.

Toisaalta oikeuskäytännön mukaan yhtiökokouksella ei ole oikeutta ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta päättää hissien jälkiasennuksen hankintakustannusten perimisestä yhtiövastikeperusteesta poikkeavalla tavalla (KKO:1966—II—1).

Tässä tilanteessa suurin osa hissin jälkiasennusta koskevista asunto-osakeyhtiöiden päätöksistä tehdään nykyisin yksimielisesti. Esimerkiksi vuosina 2004—2007 taloyhtiöissä tehdyistä 319:stä hissipäätöksestä 222 tehtiin yksimielisesti (tiedot Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hissiavustuspäätöksistä). Yksimielisyysvaatimus on johtanut siihen, ettei kaikkia tarpeellisia hissin rakentamispäätöksiä saada tehdyksi.

Pykälän mukaan hissin jälkiasennuksesta päätetään vastikeperusteesta poiketen normaalilla enemmistöpäätöksellä ja asennuskustannusten jakoperusteena on huoneiston sijainti rakennuksessa (ks. esimerkit kustannusten jaosta pykälän 3 ja 4 momentin kohdalla). Hissin jälkiasennuksen osalta uudesta laista ilmenee aikaisempaa selvemmin miten yhdenvertaisuusperiaatetta tulkitaan hissin jälkiasennuksen kustannusten jaossa. Tarkoitus on, että jatkossa hissin rakentamisesta ja rahoituksesta voidaan aina päättää pätevästi enemmistöpäätöksellä. Väestön ikääntymisen myötä tarve hissien jälkiasennukseen kasvaa, mikä osaltaan puoltaa hissin jälkiasennusta koskevan päätöksenteon helpottamista.

Pykälän valmistelun yhteydessä on arvioitu tarvetta soveltaa samaa periaatetta myös jälkiasennetun hissin vuotuisten huoltokustannusten jakoon. Huoltokustannusten osalta ei kuitenkaan ole säädetty vastaavaa erityissäännöstä, koska niiden jyvitys ei yleensä olisi yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Hissin huoltokulujen jyvityksen vaikutus osakkeenomistajien maksuvelvollisuuteen olisi yleensä vähäinen verrattuna poikkeavan vastikeperusteen soveltamisesta yhtiölle aiheutuviin hallintokuluihin.

Yhtiövastikkeen alentaminen vain muun käyttötarkoituksen huoneistoissa tehtävän uudistuksen yhteydessä. Yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä yhtiövastikkeen perimättä jättämisestä muissa osakehuoneistoissa toteutettavaa uudistusta varten, jos osakkeenomistajan huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus on toinen kuin niiden huoneistojen, joissa uudistus toteutetaan. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Lisävaatimuksen tarkoituksena on varmistaa, että myös uudistuksen maksajista laskettava äänitenenemmistö kannattaa päätöstä.

Vain tiettyyn käyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa toteutettava uudistus ei tuota etua muuhun käyttöön tarkoitetuille huoneistoille edes arvonnousun muodossa. Edulla tarkoitetaan uudistuksen vaikutusta osakehuoneiston arvoon. Tällainen uudistus voi olla esimerkiksi kylpyhuoneiden, saunojen tai parvekkeiden rakentaminen asuinhuoneistoihin yhtiössä, jossa on autotalli-, myymälä- tai toimistohuoneistoja. Tällaisen sinänsä tavanomaisen uudistuksen rahoittaminen myös muita kuin asuinhuoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella on lähtökohtaisesti yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Tämän vuoksi on tarpeen säätää siitä, miten vastikeperusteesta poiketaan tavallisella enemmistöpäätöksellä yhdenvertaisuus-

periaatteen huomioon ottamiseksi silloin, kun yhtiössä on asuinhuoneistojen lisäksi sellaisia yhtiöjärjestyksen mukaan muuhun tarkoitukseen varattuja osakehuoneistoja, joissa uudistusta ei toteuteta.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä osakkeenomistajalta kunnossapidosta tai uudistuksesta aiheutuviin kuluihin perittävän yhtiövastikkeen alentamisesta silloin, kun osakkeenomistaja on jo suorittanut vastaavan toimenpiteen hallitsemassaan huoneistossa ja siitä aiheutuu yhtiölle säästöä. Yhtiökokous päättää tällöin enemmistöpäätöksellä, että osakkeenomistajalta peritään vähemmän tai ei lainkaan vastiketta tällaisen kunnossapidon tai uudistuksen kuluihin. Hyvityksen maksaminen ei ole yhtiön vapaasti päätettävissä, vaan osakkeenomistaja on oikeutettu saamaan hyvitystä, jos hänen aiemmasta työstään aiheutuu säästöä.

Osakkeenomistaja voi saada yhtiöltä hyvitystä enintään määrän, jonka yhtiö säästää sen vuoksi, ettei yhtiön tarvitse teettää osakkeenomistajan huoneistoon kyseistä kunnossapitoa tai uudistusta. Osakkeenomistajan omalla kustannuksellaan toteuttaman kunnossapidon ja uudistuksen osalta käytännössä samaan lopputulokseen voidaan usein päästä myös siten, että yhtiö tarjoutuu korvaamaan osakkeenomistajalle toimenpiteen suorittamisen hintaan, joka yhtiöltä säästyy tämän huoneiston osalta. Näin syntyvällä osakkeenomistajan saatavalla voidaan kuitata hänen maksettavakseen kuuluvaa, yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaan laskettavaa vastiketta vastaan.

Yhtiö ei ole velvollinen oma-aloitteisesti selvittämään, miten sen kunnossapitotyössä tai uudistuksessa voidaan hyödyntää osakkeenomistajien aiemmin tekemiä töitä ja miten paljon niistä voi tulla säästöä. Viime kädessä osakkeenomistajan on itse osoitettava yhtiölle tuleva säästö. Usein syntyneen säästön arvioinnissa voidaan hyödyntää yhtiön teettämän työn tekijän arviota säästöstä.

Säästön arvioinnissa otetaan huomioon myös sen selvittämisestä ja huomioon ottamisesta yhtiölle aiheutuvat kulut ja vaikutus yhtiön tuleviin kunnossapitokuluihin. Näistä syistä säästöä ei yleensä synny esimerkiksi sellaisista osakkeenomistajan kunnossapitotöistä tai uudistuksista, jotka ovat arvoltaan vähäisiä tai joista on kulunut pidemmän aikaa.

Osakkeenomistajan tekemästä työstä ei tietenkään tule säästöä yhtiölle, jos yhtiöllä on perusteltu syy toteuttaa kunnossapito tai uudistus myös tällaisessa huoneistossa. Osakkeenomistajan kunnossapito tai muutostyö voi olla esimerkiksi niin vanha tai siten toteutettu tai dokumentoitu, että yhtiön tulevan kunnossapitovastuun kannalta on perusteltua tehdä työ myös tässä huoneistossa.

Jos kunnossapidosta tai uudistuksesta aiheutuva kustannus on kunkin huoneiston osalta suurin piirtein yhtä suuri ja osakkeenomistajan vastikeperusteella laskettu osuus yhteiskustannuksista on keskimääräistä suurempi, osakkeenomistaja voi joutua osallistumaan hankkeen kustannuksiin vastikkeen muodossa, vaikka hänen maksettavakseen tulevaa vastiketta alennettaisiin kustannussäästön perusteella. Jos osakkeenomistajan vastikeperusteen mukainen maksuosuus on keskimääräistä pienempi, hänellä ei myöskään ole oikeutta saada vastikkeen alentamisen lisäksi muuta hyvitystä yhtiölle tulevasta säästöstä. Huomioon otettava säästö voi olla enintään työstä aiheutuvan yhtiövastikkeen suuruinen.

Syntyvän säästön määrästä ei ole yleensä tarkoituksenmukaista sopia etukäteen yhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Yleensä on tarkoituksenmukaista, että osakkeenomistajan työn yhteydessä hallitus hyväksyy työn otettavaksi huomioon siihen määrään asti, jonka yhtiö säästää myöhemmin kaikkien huoneistojen osalta toteutettavan toimenpiteen kohdalla.

Jos yhtiökokous myöhemmin päättää vastikkeen perimisestä osakkeenomistajalta siten, että päätöksessä ei oteta huomioon yhtiölle tulevaa säästöä edellä esitetyllä tavalla, osakkeenomistaja voi moittia päätöstä tämän momentin säännösten rikkomisen perusteella. Päätöstä vastustavan osakkeenomistajan pitää osoittaa yhtiölle tuleva säästö ja se, että hän on vaatinut toimenpiteensä huomioon ottamista niin ajoissa, että yhtiö olisi voinut ottaa sen huomioon sopiessaan kunnossapidon tai uudistuksen toteutuksesta.

Käytännössä olosuhteet voivat muuttua olennaisesti sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on tehnyt oman työnsä. Olosuhteiden muutos voi vaikuttaa hyvitykseen

määrää vähentävästi tai vaihtoehtoisesti poistaa oikeuden hyvitykseen jopa kokonaan.

Esimerkki: Osakkeenomistaja vaihtaa huoneistoonsa ajankohdan vaatimusten mukaiset uudet ikkunat. Viiden vuoden kuluttua yhtiö uusii kaikki ikkunat. Tähän mennessä on ilmennyt, että osakkeenomistajan asentamat ikkunat eivät vastaa tuolloin voimassa olevia määräyksiä ja että niiden ikkunoiden puitteet eivät kestäkään tavanomaista sään vaihtelua. Myös osakkeenomistajan aiemmin vaihtamat ikkunat on uusittava, koska niistä todennäköisesti aiheutuisi yhtiölle huomattava ikkunoiden ja rakennuksen ulkovaipan korjaustarve jo lähitulevaisuudessa.

Säästön määrää laskettaessa otetaan huomioon muun muassa yhtiön kunnossapitotyön tai uudistuksen taso. Esimerkiksi parvekelasien asennuksessa mahdollinen alennus tai hyvitys lasketaan yhtiön valitseman peruslasituksen kustannusten perusteella, eikä merkitystä anneta sille, että joku osakkeenomistaja on hankkinut poikkeuksellisen hienot ja erikoiset parvekelasit huoneistoonsa. Säästön määrään voivat vaikuttaa myös yhtiölle aiheutuvat ylimääräiset purku- ja asennuskulut. Säästön laskemisessa on arvioitava kustannuksista saatava säästö, mutta myös osakkeenomistajan tekemästä työstä yhtiölle mahdollisesti aiheutuvat lisäkustannukset. Jos esimerkiksi parvekelasitus toteutetaan rakennuksen ulkovaipan pinnoituksen peruskorjauksen yhteydessä, osakkeenomistajan asentamat parvekelasitukset on yleensä purettava ennen pinnoituksen korjausta. Ylimääräisestä purkutyöstä yhtiölle aiheutuvat kustannukset vähentävät säästöä, joka yhtiölle tulee osakkeenomistajan hankkimasta lasituksesta.

Suoritetusta kunnossapidosta tai uudistuksesta voidaan antaa alennusta myös osakkeiden uudelle omistajalle, vaikka edellinen omistaja on toteuttanut kunnossapidon tai uudistuksen, esimerkiksi asentanut parvekelasit, ja toimet vähentävät yhtiön myöhemmin suorittaman toimenpiteen kustannuksia.

Momenttiin ei sisälly yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, milloin alennusta on annettava tai miten alennus on laskettava. Vastaus kumpaakin kysymystä on viime kädessä haettava tämän pykälän ja lain yleissäännösten, yhtiöjärjestyksen ja yhtiökäytännön sekä kyseisen yhtiön ja osakkeenomistajien välisten sopimusten kautta. Lähtökohtana on, että osakkeenomistajan on osoitettava syntyvä säästö. Käytännössä osakkeenomistajan näyttövelvollisuudesta seuraa yleensä, että säästön on oltava vähäistä merkittävämpi, jotta yhtiö on velvollinen ottamaan sen huomioon osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden vähennyksenä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään vastikeperusteesta poikkeamisesta osakehuoneistoihin kohdistuvan kunnossapidon ja uudistusten osalta siten, että kulut jaetaan osakkeenomistajien kesken tasan, jos kunnossapito tai uudistus vaikuttaa samalla tavalla kunkin huoneiston arvoon ja siitä yhtiölle aiheutuva kustannus on yhtä suuri kunkin huoneiston osalta.

Yhtiövastikkeen käyttämistä koskevista 30 ja 31 §:n pääsäännöistä seuraa, että määräenemmistöllä voidaan päättää kustannusten tasajaosta vain ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia vastaavan uudistuksen osalta.

Käytännössä vastikeperusteesta poikkeamisesta seuraa lähes aina, että suurten huoneistojen maksuvelvollisuus pienenee ja pienten huoneistojen maksuvelvollisuus kasvaa verrattuna vastikeperusteen mukaiseen kulujakoon. Käytännössä poikkeusmahdollisuutta ei tiettävästi ole pidetty ongelmallisena kunnossapidon tai uudistusten rahoituksen osalta. Ongelmatilanteiden syntymistä vähentää se, että pykälän ja vanhan lain mukaan poikkeaminen vastikeperusteesta on mahdollista vain, jos toimenpiteen kulut ja hyödyt ovat samat kaikkien huoneistojen osalta, toimenpide kohdistuu huoneistoihin ja toimenpide on tavanomainen tai siitä on määrätty yhtiöjärjestyksessä.

Momentin säännöksiä sovellettaessa otetaan huomioon kunnossapidon tai uudistuksen kokonaiskustannukset ja edut kunkin huoneiston osalta. Säännökset eivät sovellu tilanteeseen, jossa samansuuruinen kustannus perustuu toimenpiteen jakamiseen keinotekoisesti sellaisiin osiin, että tietyn osan kustannukset saadaan yhtä suuriksi kunkin huoneiston osalta. Momenttia ei myöskään sovelleta silloin, kun toimenpide ei kohdistu huoneistoihin. Näistä syistä momentin poikkeussäännöstä ei sovelleta esimerkiksi sellaiseen vesi-, viemäri- tai sähköjohtojen korjaukseen,

joka tehdään ainakin osittain osakehuoneistojen ulkopuolella. Jos yhtiö päättää esimerkiksi toteuttamansa putkiremontin yhteydessä vaihtaa mukaan osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat kylpyhuoneen ja keittiön altaat, putkiremontti maksetaan vastikeperusteella, mutta altaiden kustannus voidaan jakaa tämän momentin perusteella vastikeperusteesta poiketen siten, että jokainen huoneisto maksaa omat altaansa.

Yhtiökäytännössä huoneistoon kohdistuvana kunnossapito- tai muutostyönä on pidetty huoneiston ulko-oven, parvekkeen oven ja ikkunoiden korjausta ja uusimista. Toisaalta huoneistoon kohdistuvana toimenpiteenä ei pidetä rakennuksen ulkovaipan korjaamista tai uusimista huoneistojen kohdalla.

Pykälän *3 momentin* mukaan yhtiökokous päättää 26 §:n mukaisella enemmistöpäätöksellä yhtiövastikeperusteesta poikkeamisesta hissin jälkiasennuksen osalta. Hissien jälkiasennuksen osakehuoneistoille tuottama etu jakaantuu yleensä huoneistojen välillä siten, että normaalin vastikeperusteen soveltaminen eri kerroksissa sijaitseviin huoneistoihin olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Momentissa säädetään siitä, miten vastikeperusteesta poiketaan hissin jälkiasennuksen osalta tavallisella enemmistöpäätöksellä. Yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan myös hissin jälkiasennuksen rahoitusta koskevaan asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätökseen.

Yhtiön päätöksentekoon liittyvistä vanhan lain puutteista huolimatta joissakin yhtiöistä on sovellettu alla esitettyjä malleja hissin jälkiasennuksen kustannusten jakamiseen yhtiövastikeperusteesta poikkeavalla tavalla. Yhtiökäytännössä vastikeperusteesta poikkeava kustannusten jako on yleensä toteutettu siten, että

- vastikeperuste kerrotaan huoneiston sijaintikerroksen mukaan tasaisesti kasvavalla kertoimella (1. kerroksen normaalivastikkeen mukainen maksukerroin on 10 yksikköä, 2. kerroksen maksukerroin 20 yksikköä, 3 kerroksen maksukerroin 30. yksikköä jne.) tai,
- vastikeperuste kerrotaan huoneiston ulko-oven ja hissin lähtötason välisten porrasaskelmien lukumäärällä taikka
- osa kuluista katetaan vastikeperusteen mukaan ja osa huoneiston sijaintikerroksen mukaisella kertoimella korjatun vastikeperusteen mukaan (esimerkiksi 10 %/90 % kuluista).

Yleisesti hyväksyttäväksi ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaiseksi voidaan katsoa sellainen kustannusten jakoperuste, jossa maksuvelvollisuus on sidoksissa kullekin osakehuoneistolle tulevaan etuun. Huoneiston saamalla edulla tarkoitetaan toimenpiteen vaikutusta huoneiston arvoon.

Hissin jälkiasennuksesta huoneistolle tuleva etu perustuu lähtökohtaisesti siihen, missä kerroksessa huoneisto sijaitsee. Yleensä huoneistoon kohdistuvan arvonnousun ja kustannusten suhteen täsmällinen määritteleminen etukäteen päätöstä tehtäessä ei ole kuitenkaan mahdollista. Riitaisuuksien välttämiseksi ja yhtiöiden päätöksenteon helpottamiseksi säädetään, että enemmistöpäätöksellä vastikeperusteesta voidaan poiketa vain siten, että kustannusten jaon perusteena on kerros, jossa osakehuoneisto sijaitsee.

Yhtiökäytännössä esiintyvät muut poikkeamistavat, joissa vastike määräytyy porrasaskelmien lukumäärällä tai normaalivastikkeen ja sijaintikerroksen tai porrasaskelmien yhdistelmänä (niin sanottu sekamalli), ovat vaikeasti ymmärrettäviä sekä sekaannusta ja riitaisuuksia aiheuttavina. On mahdollista, että näitä malleja on käytetty sen vuoksi, että yhtiövastikeperusteesta poikkeamiseen on tarvittu kaikkien osakkeenomistajien yksimielinen päätös.

Ympäristövaliokunnan mukaan laissa säädetään nimenomaisesti myös sellaisista tilanteista, joissa osakehuoneistot ovat tarkalleen hissin pysähtymistasojen puolivälissä. Tällaisessa tapauksessa huoneistoon sovelletaan sen sisäänkäynnin yläpuolella olevan hissin saapumistason mukaista kerrointa, koska voidaan olettaa asukkaiden käyttävän hissiä tällä tavoin ylöspäin mentäessä.

Pykälän 3 momentin yleissääntöä hissin jälkiasennuskustannusten jaosta on selvennetty ja 4 momenttiin on koottu kaikki hissin jälkiasennuskustannusten jakoa koskevat poikkeussäännöt. Sääntelyn selventämiseksi osakehuoneistoon kohdistuvista uudistuksista käytetään 5 momentissa samaa ilmausta kuin 2 momentissa.

Osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä olevan hissin saapumistason kerros. Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on pääsisäänkäyntiä lähin-

nä olevan hissin lähtötason kerros. Osakehuoneiston kerros määritellään puolen kerroksen tarkkuudella. Jos osakehuoneiston kerros on samalla etäisyydellä hissin eri saapumistasoista, osakehuoneiston kerroksena pidetään ylempänä olevaa saapumistasoa.

Arvioitaessa sitä, mikä on osakehuoneiston sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissin saapumistason kerros, otetaan huomioon vain osakehuoneiston sisäänkäynnin ja hissin saapumistason lattiatasojen välinen etäisyys. Vastaavasti porrashuoneen pääsisäänkäynnin ja hissin saapumistason kerroksen määrittelyssä otetaan huomioon vain lattiatasojen välinen etäisyys. Jos osakehuoneisto on useammassa kerroksessa, kussakin kerroksessa olevasta huoneiston osasta perittävään vastikkeeseen voi tulla sovellettavaksi eri kerroin, jos porrashuoneesta on sisäänkäynti huoneiston eri kerroksiin.

Säännöksessä ei oteta huomioon esimerkiksi yhtiön kellarissa tai ullakolla olevaa varastoa tai yhteistä saunaa, jonka käyttäminen voi helpottua hissin jälkiasennuksen yhteydessä, koska näiden tilojen käytettävyyden paraneminen ei yleensä vaikuta olennaisesti osakehuoneiston arvoon.

Jos yhtiöjärjestyksessä on varauduttu hissin jälkiasennukseen, kustannustenjakoon sovelletaan pääsääntöisesti yhtiöjärjestyksen mukaista vastikeperustetta.

Käytännössä ainakin joissakin tapauksissa hissin jälkiasennus on tiettävästi lisännyt jonkin verran myös ensimmäisen kerroksen huoneistojen arvoa, vaikka muutostyö ei ole olennaisesti parantanut huoneiston käytettävyyttä eikä vähentänyt yhtiön hoitokustannuksia. Vaikka alimman kerroksen huoneistojen arvonnousu perustuisikin ylempien kerrosten huoneistojen arvonnousuun, on perusteltua, että myös ensimmäisen kerroksen huoneistojen omistajat osallistuvat kustannuksiin edellä esitetyn mallin mukaisesti. Toisaalta, jos samassa taloyhtiössä on rivitalo ja kerrostalo, ei ole perusteita sille, että rivitalossa olevat huoneistot osallistuisivat hissin jälkiasennuksen kustannuksien maksamiseen. Ei myöskään ole perusteita periä vastiketta hissin rakentamiseen katutason liikehuoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta osalta, jos on syytä olettaa, että uudistus ei lisää heidän huoneistojensa arvoa sen vuoksi, että näiden huoneistojen arvo määräytyy pääasiassa vastaavien liiketilojen eikä saman rakennuksen asuinhuoneistojen arvojen perusteella. Tällaisten liiketilojen ja autotallien osalta kysymykseen tulee vapauttaminen vastikkeenmaksuvelvollisuudesta 4 momentin perusteella.

Pykälästä seuraa, että

- kolmikerroksisessa kerrostalossa, jonka kaikissa kerroksissa on osakashallinnassa olevia asuinhuoneistoja, ensimmäinen kerros maksaa 1/6 osan, toinen kerros 2/6 osaa ja kolmas kerros 3/6 osaa hissin rakennuskuluista
- vastaavassa nelikerroksisissa kerrostalossa ensimmäinen kerros maksaa 1/10 osan, toinen kerros 2/10 osaa, kolmas kerros 3/10 osaa ja neljäs kerros 4/10 osaa hissin jälkiasennuksen kuluista
- vastaavassa nelikerroksissa kerrostalossa, jossa porrashuoneen sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissin sisäänkäynti on 0,5 kerrosta ensimmäisen kerroksen alapuolella ensimmäinen kerros maksaa 1,5/10,5 osaa kuluista,
- nelikerroksissa kerrostalossa, jossa hissiin pääsee katutasosta ja jonka ensimmäisessä kerroksessa on yhteisiä tiloja taikka autotalli- tai toimistohuoneistoja, autotallija toimistohuoneistojen omistajat eivät osallistu hissin jälkiasennuksen kuluihin (ks. 4 momentti), ensimmäinen asuinkerros maksaa 2/9 osan, toinen asuinkerros 3/9 osaa ja kolmas asuinkerros 4/9 osaa rakennuskuluista.

Mainittu laskentaesimerkki soveltuu sellaisenaan yhtiössä, jossa vastikeperuste on huoneiston pinta-ala ja jonka jokaisen kerroksen osakehuoneistojen yhtiöjärjestyksen mukainen yhteenlaskettu pinta-ala on samansuuruinen. Esimerkki soveltuu myös yhtiössä, jossa vastikeperuste on osakehuoneistoon oikeuttavien osakkeiden lukumäärä ja jossa kunkin kerroksen osakehuoneistoihin oikeuttavien osakkeiden lukumäärä on sama.

Muissa tapauksissa hissin jälkiasennuksen kustannusten jako tulee laskea seuraavasti: Kunkin osakehuoneiston osalta lasketaan säännöksen mukaisella hissikertoimella kerrottu vastikeperuste (esim. huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä), näin saadut tulot lasketaan yhteen ja summalla jaetaan hissin jälkiasennuskustannukset. Saatu jako-osa kertaa säännöksen mukainen hissikerroin kertaa yhtiövastikeperuste osoittaa kunkin huoneiston

maksettavaksi tulevan osuuden hissin jälkiasennuksen kustannuksista.

Osakkaat, joiden asuinhuoneistoihin on käynti suoraan kadulta, hyötyvät hissin rakentamisesta huoneiston arvon kohoamisen perusteella vastaavalla tavalla kuin samassa tasossa porrashuoneessa olevia asuinosakehuoneistoja hallitsevat osakkaat.

Jos yhtiössä on useita porrashuoneita ja vain osaan näistä on tarkoitus jälkiasentaa hissi, yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on, että hissin rakentamiskustannuksista vastaavat vain kyseisen porrashuoneen huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat 33 §:ssä säädetyllä tavalla.

Hissin asentamisen jälkeen voi olla perusteltua, että hissin kunnossapitokustannukset maksetaan normaalilla vastikeperusteella, jos hissin jälkiasennus vähentää yhtiön siivouskustannuksia ja aiheutunut säästö vastaa hissistä aiheutuvia kunnossapitokuluja tai jos kulujen jakaminen vastikeperusteesta poiketen olisi epätarkoituksenmukaista yhtiön hallintokulut huomioon ottaen.

Pykälän *4 momentissa* säädetään hissin jälkiasennusta koskevasta yhtiökokouksen päätöksestä silloin, kun hissi jälkiasennetaan vain osaan porrashuoneista. Päätökseen vaaditaan 26 §:ssä tarkoitetun enemmistön lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneisto sijaitsee kyseisessä porrashuoneessa. Lisävaatimus on tarpeellinen, koska kulut jaetaan tällöin 32 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissin asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, jossa on yhtiöjärjestyksen mukaan sellaisia määrättyyn käyttöön varattuja osakehuoneistoja, joille asennus ei tuota etua, tai jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja.

Hissin jälkiasennuksen kustannuksista voidaan kokonaan vapauttaa sellaiset muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitetut osakehuoneistot, jotka eivät hyödy hissistä edes osakkeiden arvonnousun muodossa. Tällainen tilanne on esimerkiksi yhtiössä, jossa hissi rakennetaan kerrostaloon, jonka katutasossa on liikehuoneistoja ja autotalleja ja ylemmissä kerroksissa asuinhuoneistoja.

Hissin jälkiasennukseen yhtiön kerrostaloon ei peritä vastiketta myöskään saman yhtiön rivitalohuoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta. Vastaava poikkeus koskee vastikkeen perimistä hissin jälkiasennusta varten katutason liikehuoneistoja hallitsevien osakkeenomistajien osalta, jos on syytä olettaa, että uudistus ei lisää heidän huoneistojensa arvoa. Yleensä kerrostalon ylempien kerrosten asuinhuoneistoja palvelevan hissin rakentaminen ei lisää katutason liikehuoneistojen arvoa sen vuoksi, että tällaisten liikehuoneistojen arvo määräytyy pääasiassa vastaavien liiketilojen eikä saman rakennusten asuinhuoneistojen arvojen perusteella.

Vastaavasti hissin jälkiasennuskustannuksia ei joudu maksamaan katutason asuinhuoneiston osakkeenomistaja sellaisessa asunto-osakeyhtiölain soveltamisalaan kuuluvassa keskinäisessä osakeyhtiössä, jonka ylempien kerrosten huoneistot ovat liikehuoneistoja.

Toisaalta yhtiössä, jonka ylemmissä kerroksissa on sekä asuin- että liikehuoneistoja, hissin jälkiasennus tuottaa etua molemmantyyppisille huoneistoille, minkä vuoksi on perusteltua, että myös katutason asuin- ja liikehuoneistojen osakkeenomistajat osallistuvat jälkiasennuksen kustannuksiin.

Säännöstä ei sovelleta myöskään vaiheittain toteuttavaan hissien jälkiasennukseen yhtiössä, jossa on useampia kerrostaloja.

Tavallisessa asunto-osakeyhtiössä, jossa suurin osa huoneistoalasta on varattu asuinkäyttöön, säännöksessä tarkoitettu tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneisto voi olla esimerkiksi rakennuksen pääsisäänkäynnin tason autotalli- tai liikehuoneisto. Asunto-osakeyhtiölakia soveltava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi puolestaan olla sellainen, että yhtiön osakehuoneistoilla ei ole yhteistä pääasiallista käyttötarkoitusta (huoneistot ovat esimerkiksi myymälä-, toimisto-, ravintola-, ateljee-, varasto-, työtila-, autopaikka- ja asuinhuoneistoja). Tämän vuoksi säännös on muotoiltu siten, että se soveltuu myös viimeksi mainittuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön (esimerkiksi maanalainen varastohuonehuoneisto, jonne hissi ei kulje, voidaan vapauttaa kokonaan maksuvelvollisuudesta). Momentin poikkeussäännöstä ei sovelleta asunto-

osakehuoneistoon, johon on käynti suoraan kadulta, jos ylempien kerrosten huoneistot ovat asuntoja, koska ylempien kerrosten asuntojen arvonnousu lisää jossain määrin myös katutason asuinhuoneiston arvoa. Tämän vuoksi momentin säännöstä ei sovelleta katutason asuinhuoneistoon silloinkaan, kun katutasossa olevia tietyn muun käyttötarkoituksen osakehuoneistot vapautetaan maksuvelvollisuudesta tämän momentin perusteella.

Pykälän *5 momentin* mukaan yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä siitä, että muilta osakkeenomistajalta ei peritä vastiketta tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus kohdistuu.

Momentti koskee vain sellaisia uudistuksia, jotka kohdistuvat tiettyihin osakehuoneistoihin vastaavalla tavalla kuin 2 momentissa tarkoitettu kunnossapito tai uudistus, jonka kulut voidaan tietyin edellytyksin jakaa osakehuoneistojen lukumäärän perusteella.

Säännös ei koske pääsisäänkäynnin tasossa olevien muun käyttötarkoituksen huoneistojen vapauttamista hissin jälkiasennuksen kustannusten maksamisesta (vrt. 4 momentti), koska hissin jälkiasennus ei kohdistu osakehuoneistoihin momentissa tarkoitetulla tavalla.

Vain tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuva uudistus ei tuota etua muille huoneistoille arvonnousun muodossa taikka edes välillistä etua esimerkiksi alentuneina käyttö- tai kunnossapitokustannuksina. Edulla tarkoitetaan uudistuksen vaikutusta osakehuoneiston arvoon. Tällainen uudistus voi olla esimerkiksi kylpyhuoneiden, saunojen tai parvekkeiden rakentaminen asuinhuoneistoihin yhtiössä, jossa on autotalli-, myymälä- tai toimistohuoneistoja. Sama koskee osakkeenomistajaa, jonka osakehuoneisto on toisessa rakennuksessa. Tällä perusteella hissin jälkiasennukseen yhtiön kerrostaloon ei peritä vastiketta saman yhtiön rivitalohuoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta. Toisaalta säännöstä ei sovelleta vaiheittain toteuttavaan hissien jälkiasennukseen yhtiössä, jossa on useampia kerrostaloja.

Sellaisia vastikerahoituksella toteutettavia uudistuksia, jotka tuottavat etua eli lisäävät vain tiettyjen osakehuoneistojen arvoa, voidaan pitää 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena. Tämän vuoksi 5 momentti kattaa myös tilanteet, joissa vastikeperusteesta poiketaan tavallisella enemmistöpäätöksellä yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamiseksi silloin, kun yhtiössä on asuinhuoneistojen lisäksi sellaisia yhtiöjärjestyksen mukaan muuhun tarkoitukseen varattuja osakehuoneistoja, joissa uudistusta ei toteuteta. Lisäksi päätökseen vaaditaan maksuvelvollisuuden ja päätöksenteon keskinäisen suhteen vuoksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Tällä tarkoitetaan kyseisten osakkeenomistajien ääntenenemmistöä yhtiökokouksessa.

Momentti tulee sovellettavaksi myös sellaisessa asunto-osakeyhtiössä tavanomaisessa uudistuksessa, joka kohdistuu vain tiettyyn tarkoitukseen varattuihin osakehuoneistoihin ja uudistuksesta ei koidu muuhun tarkoitukseen varatuille huoneistoille edes välillistä etua esimerkiksi alentuneina käyttö- tai kunnossapitokustannuksina.

Kuten edellä yhdenvertaisuusperiaatteen kohdalla (1 luvun 10 §) on todettu, käytännössä osakkeenomistajien on siedettävä kohtuulliseen määrään asti se, että kaikki eivät hyödy jokaisesta vähäisestä uudistuksesta maksuosuuttaan vastaavassa suhteessa (esim. ovipuhelimien asennus kerrostaloon, jossa alimman kerroksen huoneistoihin on käynti kadulta). Tämän vuoksi momentin soveltaminen edellyttää lisäksi, että uudistus lisää niiden huoneistojen arvoa, joissa se toteutetaan. Käytännössä pienillä uudistuksilla ei yleensä ole vaikutusta huoneistojen arvoon, ja tästä syystä tällaisiin pieniin uudistuksiin momentin säännöstä ei sovelleta.

Yleensä säännöksen soveltamisalaan kuuluvat merkittävät uudistukset kohdistuvat asuinhuoneistoihin. Tällaisia sinänsä tavanomaisia uudistuksia ovat esimerkiksi parvekkeiden jälkiasentaminen kaikkiin asuinhuoneistoihin tai kylpyhuoneiden rakentaminen asuinhuoneistojen wc–tiloihin. Säännöksen mukaan tällaiseen uudistukseen ei voida periä vastiketta autotallien, liikehuoneistojen tai varastotilojen

hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta.

Säännöstä ei sovelleta yhtiön vastuulla olevaan kunnossapitotyöhön, koska osakkeenomistajien on otettava huomioon yhtiölle kuuluvien kunnossapitotöiden rahoittaminen yhtiövastikeperusteella, vaikka kunnossapito ei kohdistukaan kaikkiin osakehuoneistoihin tai siitä ei aiheutuisi tietyille huoneistoille minkäänlaista hyötyä. Säännöstä ei myöskään sovelleta yhtiön velvollisuuteen korjata osakehuoneistojen sisäosat esimerkiksi putkiremontin tai muun yhtiön vastuulla olevan korjauksen yhteydessä (ks. 4 luvun 2 §:n 1 momentti).

Säännöstä ei myöskään sovelleta sellaiseen asuinhuoneistoihin liittyvään muutokseen, joka on yhtiön käyttö- ja kunnossapitokuluvaikutus huomioon ottaen myös muuhun käyttöön tarkoitettujen osakehuoneistojen eli kaikkien osakkeenomistajien kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen, kuten parvekelasituksen rakentaminen tietyissä tapauksissa (KKO 2005:83) ja ikkunoiden uusiminen uudisrakentamista koskevien muuttuneiden viranomaismääräysten mukaisesti. Säännöstä ei sovelleta myöskään sellaiseen uudistukseen, jota kaikkien osakehuoneistojen käyttäjät voivat hyödyntää (esimerkiksi uudet tietoliikenneyhteydet, yhtiön sauna- ja pesulatilat).

33 §. *Päätös muusta uudistuksesta.* Pykälän *1 ja 2 momentin mukaan* yhtiökokous voi enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksellä päättää sellaiseen ajankohdan tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta tai sellaiseen yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen osaa osakehuoneistoista hyödyttävään uudistukseen, johon ei ole varauduttu yhtiöjärjestyksessä.

Yhtiökokouksen päätös yhteisten tilojen käyttämisestä 2 momentissa tarkoitetulla tavalla on tehtävä kahdenkolmasosan määräenemmistöllä. Tavanomaisen tason ylittävästä 1 momentissa tarkoitetusta uudistuksesta sen sijaan voidaan päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä, koska 3 momentin mukaan uudistuksen kustannuksista vastaavat vain siihen suostuneet osakkeenomistajat ja heidän osakkeidensa uudet omistajat.

Vanhan lain mukaan tavanomaisen tason ylittävää uudistusta ei voitu lainkaan rahoittaa yhtiövastikkeella, joten hanke voitiin rahoittaa vain siihen suostuvilta osakkeenomistajilta perittävillä muilla maksuilla. Voimassa olevan lain säännös liittyy 3 luvun 2 §:n 1 momentin 3 kohtaan, jonka mukaan yhtiövastiketta voidaan periä kaikkien asianmukaisesti päätettyjen uudistusten rahoittamiseksi. Tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen osalta säännös muuttaa aikaisempaa oikeustilaa lähinnä siten, että uudistuksen kustannusten kattamiseen perittävien maksujen laiminlyöntiin voidaan soveltaa tässä asunto-osakeyhtiölaissa säädettäviä yhtiön saatavien turvaamiskeinoja eli säännöksiä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja osakkeen uuden omistajan vastuusta laiminlyödystä vastikkeesta. Osakkeenomistaja on siten edelleenkin velvollinen osallistumaan vain ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia vastaavien, yhtiön toiminnan valossa tavanomaisten ja yhtiöjärjestyksessä ennalta mainittujen tulevien uudistusten kustannuksiin.

Käytännössä yhtiön hallinnassa olevia tiloja käytetään myös vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttäviin uudistuksiin, jotka nämä myös itse rahoittavat. Tältä osin laki vastaa nykyistä hyvää yhtiökäytäntöä. Nimenomaisella säännöksellä pyritään vähentämään epäselvyyksiä, jotka liittyvät yhtiön tiloihin vaikuttavien uudistusten toteuttamiseen.

Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi tavanomaisen tason ylittävä tai vain osaa osakkeenomistajista hyödyttävä uudistus on toteutettava siten, että myöhemmin muut osakkeenomistajat voivat liittyä uudistuksen käyttäjiksi tai heidän osaltaan voidaan toteuttaa vastaava järjestely ilman, että siitä aiheutuu heille alkuperäisen uudistuksen toteutustavan vuoksi merkittävästi enemmän kuluja kuin uudistukseen alun perin osallistuneille.

Yhtiökokouksen päätökseen sovelletaan yhdenvertaisuusperiaatetta samansuuntaisesti kuin silloin, kun jonkun tai joidenkin osakkaiden sallitaan käyttää yhteisiä tiloja muutostyöhön.

Pykälän *3 momentin* mukaan 1 tai 2 momentissa tarkoitetun uudistuksen toteuttamisesta ja kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Lisäksi päätöksenteossa on tietenkin noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta.

Yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiörakenteen muuttamista ja omaisuuden luovuttamista koskevat päätöksentekovaatimukset

34 §. *Yhtiöjärjestyksen muuttaminen.* Pykälässä säädetään yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaan päätökseen sovellettavista yleissäännöistä sekä muutoksen rekisteröimisestä ja voimaantulosta. Vanhan lain 40 ja 44 §:n säännökset on muotoiltu osakeyhtiölain 5 luvun 30 §:ää vastaavasti.

Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhan lain 40 §:n 1 momentin mukaisesti, että yhtiökokous päättää määräenemmistöllä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

Yhtiöjärjestyksen muutoksesta voidaan kuitenkin päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöpäätöksellä silloin, kun vastikeperustetta muutetaan siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva veden todellinen kulutus. Poikkeuksen tarkoituksena on helpottaa siirtymistä veden todelliseen kulutukseen perustuvaan kustannusten jakoon. Siirtyminen veden kulutuksen huoneistokohtaiseen mittaukseen ja laskutukseen yleensä vähentää veden kokonaiskulutusta, joka tuottaa osakkeenomistajille säästöjä sekä veden että sen lämmittämiseen käytetyn energian säästönä. Käytännössä mahdollisten säästöjen lisäksi arvioidaan mittareiden asentamisesta ja mittaamisesta aiheutuvat kustannukset, kun harkitaan siirtymistä kulutukseen perustuvaan vastikeperusteeseen. Valmistelussa on ollut esillä vaihtoehto, että helpotettu yhtiöjärjestyksen muutos tulisi myös muun hyödykkeen kuin veden mittaamisen osalta kysymykseen. Muiden hyödykkeiden, kuten huoneiston lämmityksen, mittaamiseen liittyvät edut ja kustannukset voivat olla epäselviä. Huoneiston sijainti ja muut seikat, joita osakkeenomistaja ei ole voinut ennakoida huoneistoa hankkiessaan, voivat tällöin vaikuttaa kustannusten jakautumiseen tavalla, johon huoneiston haltija ei voi vaikuttaa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että siinä varaudutaan myöhemmin toteutettavaan uudistukseen. Varauman lisäämisestä yhtiöjärjestykseen voidaan yleensä päättää kahden kolmasosan enemmistöllä, jos varauma koskee yhtiöjärjestyksen muuttamisen aikana tavanomaista uudistusta. Jos yhtiöjärjestyksessä on tiukennettuja päätöksentekovaatimuksia, niitä tulee soveltaa myös varauman ottamiseen yhtiöjärjestysmääräykseen. Yleensä varauman lisäämisen yhteydessä on aiheellista määrätä myös varauman mukaisten toimenpiteiden kustannusten jakoperusteesta. Osakkeenomistajalla on oikeus moittia yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaa päätöstä vastaavilla perusteilla kuin hänellä on oikeus moittia uudistuksen toteuttamista koskevaa päätöstä. Esimerkiksi hissin jälkiasennusta koskevan varauman lisääminen yhtiöjärjestykseen voi olla vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta, jollei vastikeperusteen noudattamiseen kustannusten jaossa saada alempien kerrosten huoneistoja hallitsevien osakkeenomistajien suostumusta tai vastikkeen maksuvelvollisuudesta ei määrätä 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Vastaavasti tavanomaista korkeamman tasoiseen uudistuksen toteuttamisen mahdollistavan määräyksen lisäämiseen yhtiöjärjestykseen vaaditaan myös niiden osakkeenomistajien suostumus, jotka voivat joutua maksamaan yhtiövastiketta uudistuksen kustannusten kattamiseksi (ks. 33 §).

Käytännössä uudistusta koskevasta varauksesta on syytä määrätä yhtiöjärjestyksessä niin selvästi, että osakkeenomistajan voidaan katsoa hyväksyneen varauksen osakkeet merkitessään tai hankkiessaan. Jos uudistuksen toteuttamista ei ole tarkemmin määritelty yhtiöjärjestyksessä, osakkeenomistajalla voi olla oikeus moittia uudistuksen toteuttamista koskevaa päätöstä esimerkiksi sillä perusteella, että hänen ei voida katsoa suostuneen uudistuksen toteuttamiseen yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeavalla tavalla. Esimerkiksi, jos yhtiöjärjestyksessä on varauduttu hissien rakentamiseen ja niiden kustannusten jakamiseen tavallisen vastikeperusteen mukaisesti, ja myöhemmin päätetään hissin rakentamisesta vain joihinkin rappuihin, muissa rapuissa olevia huoneistoja hallitsevilla osakkeenomistajilla voi olla oikeus moittia rakentamispäätöstä yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla.

Varauman ehtojen muuttamiseen sovelletaan samoja sääntöjä kuin varauman lisäämiseen yhtiöjärjestykseen. Varauman

poistamisesta voidaan yleensä päättää tavallisella kahden kolmasosan määräenemmistöllä.

Pykälään *3 momenttiin* on otettu vanhan lain 44 §:n 1 momentin 1 virkettä vastaava säännös, jossa säädetään velvollisuudesta ilmoittaa yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröitäväksi viivytyksettä sekä siitä, ettei muutosta saa, eikä voi, panna täytäntöön ennen muutoksen rekisteröintiä. Yleensä yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan vasta sen rekisteröinnistä. momentin 2 virkkeen säännöksen tarkoitus on varmistaa, että päätöstä sovelletaan viivytyksettä. Yhtiön, sen osakkaiden ja osakkeiden ostajan asema säilyy vanhan lain mukaisena silloin, kun tuomioistuin päättää yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisesta.

Vanhan lain 44 §:n 2 momenttia vastaava säännös on otettu lakiin aikaisempaa yleisemmässä muodossa. Vanhassa laissa on poikkeus momentin 1 virkkeen säännökseen vain osakepääoman korottamisen ja alentamisen osalta. Tällöin on samanaikaisesti rekisteröitävä yhtiöjärjestyksen muutos ja sitä vastaava korotus tai alennus. Yhtiöjärjestystä voidaan kuitenkin muuttaa muillakin sellaisilla tavoilla, joiden osalta on perusteltua edellyttää sekä muutoksen että sen täytäntöönpanotoimen rekisteröimistä samanaikaisesti. Yksi esimerkki on hallituksen jäsenten lukumäärän pienentäminen, jolloin on perusteltua ilmoittaa rekisteriin sekä yhtiöjärjestyksen muutos että uusi, aikaisempaa pienempi hallitus samanaikaisesti. Tällaista menettelyä on oikeuskirjallisuudessa pidetty mahdollisena.

Pykälän *4 momenttiin* sisältyy vanhan lain 40 §:n 2 momenttia vastaava säännös, jonka mukaan yhtiön luopuminen nimellisarvosta ei vaikuta sellaiseen oikeuteen, joka määräytyy nimellisarvon perusteella, ellei tästä erikseen päätetä.

35 §. *Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen.* Pykälän mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava osakkeenomistajan suostumus silloin, kun muutoksella on osakkeenomistajan kannalta 1 momentissa luetellut vaikutukset. Tilanteet, joissa suostumusta vaaditaan, vastaavat hyvin pitkälle vanhan lain 41 ja 42 §:n säännöksiä. Koska uudessa laissa mahdollistetaan yhtiöjärjestyksen määräys, jolla isännöitsijä on mahdollista valita hallituksen puheenjohtajaksi, edellytetään lisäksi kaikkien osakkeenomistajien suostumusta tällaisen määräyksen ottamiseksi yhtiöjärjestykseen.

Suostumuksen edellyttäminen on tarpeen, koska säännöksessä tarkoitettuja tilanteita ei voida kaikissa tilanteissa ratkaista pelkästään yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla.

Kaavamaista suostumusvaatimusta ei sovelleta kunnossapitovastuun muuttamiseen, toimialan laajennuksen eikä hissiä tai muuta tulevaa uudistusta koskevan varauksen lisäämiseen yhtiöjärjestykseen tai tällaisen määräyksen poistamiseen. Tällaiseen päätökseen vaaditaan kuitenkin osakkeenomistajan suostumus 28 §:n perusteella, jos sen on tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi.

Vanhan lain tapaan myös uuden lain säännökset koskevat lähtökohtaisesti jo annettuja osakkeita.

Pykälän *1 momentin 1 kohta* vastaa vanhan lain 41 §:n 1 kohtaa. Hallintaoikeuden muutoksena pidetään myös sellaista rajoitusta, joka estää tai haittaa huoneiston käyttämistä sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla. Kohtaa sovelletaan siten esimerkiksi päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen siten, että asuinhuoneistoa ei saa vuokrata asuinkäyttöön tai siten, että asuinhuoneistossa ei saa pitää tavanomaisia lemmikkieläimiä tai jossain muussa suhteessa viettää tavanomaista elämää (KKO 2008:7). Normaalia ja tavanomaista asumista on käsitelty yksityiskohtaisemmin 8 luvun 2 §:n perusteluissa.

Momentin *2 kohta* vastaa vanhan lain 41 §:n 2 kohtaa. Minkään osakehuoneiston käyttötarkoitusta ei voida 2 kohdan mukaan muuttaa ilman asianomaisen osakkeenomistajan suostumusta muuttaa toiseksi sillä tavoin, ettei huoneistoa enää voisi käyttää entiseen tarkoitukseensa. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita sellaiseen käyttötarkoituksen laajentamiseen, joka ei rajoita osakehuoneiston käyttämistä eikä laajenna osakkeenomistajalle kunnossapitovastuusta aiheutuvia kustannuksia. Käyttötarkoituksen muuttamisen edellytykseksi asetetaan usein se, että asianomaisen huoneiston haltija suostuu samalla huoneistostaan maksettavan vastikeperusteen korottamiseen. Jos uusi käyttötarkoitus lisää yhtiön kustannuksia, vastikeperusteen muuttaminen lienee välttämätön edellytys käyttötarkoituksen muutokselle

ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiselle (ks. uuteen käyttötarkoitukseen tarvittavan uudistuksen toteutus-, hoito- ja kunnossapitokulujen jaon osalta 4 ja 5 luvun perustelut). Käyttötarkoitusta ei saa muuttaa niin, että se olisi ristiriidassa viranomaisten antamien määräysten esimerkiksi rakennusluvan tai kaavamääräysten kanssa. Jos huoneiston käyttötarkoituksen muutos johtaisi siihen, ettei yhtiö enää sen jälkeen täyttäisi 1 luvun 2 §:n 1 momentissa asunto-osakeyhtiölle asetettuja edellytyksiä, vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus yhtiömuodon muuttamista vastaavalla tavalla.

Momentin *3 kohta* vastaa vanhan lain 41 §:n 3 kohtaa. Uuden lain 2 luvun 5 pykälässä tarkoitetun lunastuslausekkeen ottaminen tai olemassa olevan lunastuslausekkeen laajentaminen edellyttää niiden osakkeenomistajien suostumusta, joiden osakkeita lauseke tai laajennus koskee, koska muutos supistaa osakkeen vapaata luovutettavuutta. Sen sijaan yhtiöjärjestyksessä olevan lunastuslausekkeen poistamisesta tai supistamisesta voidaan päättää 27 §:ssä säädetyllä määräenemmistöllä.

Momentin *4 kohta* vastaa lähtökohtaisesti vanhan lain 41 §:n 4 kohtaa ja 42 §:n 1 momenttia, joissa säädettiin uusien vastikeperusteiden ottamisesta tai olemassa olevien vastikeperusteiden muuttamisesta. Kohdan sanamuotoa on selvennetty siten, että myös vastikeperusteen poistaminen voi edellyttää osakkeenomistajan suostumusta, jos siitä seuraa osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden lisääntyminen. Kohdan mukaista suotumusta ei tarvita silloin, kun vastikeperustetta muutetaan 2 momentissa tarkoitetulla tavalla.

Edellä 34 §:n 1 momentissa tarkoitetulla määräenemmistöpäätöksellä voidaan siten lisätä yhtiöjärjestykseen määräys huoneistoissa käytettävän hyödykkeen kustannusten kattamisesta esimerkiksi huoneiston asukkaiden lukumäärän perusteella. Kysymykseen tulevat myös sellaisten tietoliikennepalveluiden maksut, jotka perustuvat huoneistokohtaiseen hinnoitteluun.

Mainitun lainkohdan poikkeussäännön perusteella huoneistokohtaiseen veden mittarointiin perustuvasta vastikkeesta voidaan päättää enemmistöpäätöksellä. Siirtymisestä veden mittaamiseen perustuvaan vastikkeeseen ja sitä koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen muuttamisesta säädetään 6 luvun 34 §:ssä. Toisaalta tällaisen vesimaksumääräyksen poistamiseen tai muuttamiseen siten, että mittarointi vaihdetaan henkilölukuun, vaaditaan määräenemmistöpäätöksen lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumus, joiden maksuvelvollisuus kasvaa (1 momentti).

Yhtiövastikkeen muuttamista koskevia säännöksiä ei sovelleta osakkeenomistajien vapaan harkinnan mukaan käytettävistä hyödykkeistä perittävän niin sanotun käyttömaksun lisäämiseen yhtiöjärjestykseen tai määräyksen poistamiseen, joten tällaiseen päätökseen riittää yleensä kahdenkolmasosan määräenemmistöpäätös. Kohtaa ei siten sovelleta sellaiseen yhtiöjärjestyksen määräykseen, joka koskee osakkeenomistajan vapaassa harkinnassa olevan palvelun tai muun hyödykkeen käyttämisestä perittävää maksua, kuten autopaikka-, sauna-, ja pesutupamaksuja. Toisaalta kohtaa sovelletaan huoneistojen käyttöön liittyvien välttämättömyyshyödykkeiden, kuten jätehuollon, lämmityksen, veden ja sähkön kustannusten kattamiseksi perittäviä maksuja koskeviin yhtiöjärjestysmääräyksiin.

Momentin *5 kohdan* mukaan osakkeenomistajan suostumusta vaaditaan, jos hänen oikeuttaan yhtiön voittoon tai nettoomaisuuteen vähennetään yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Viimeksi mainittu tilanne voi käytännössä ilmetä lähinnä sellaisessa asunto-osakeyhtiölakia soveltavassa vanhassa yhtiössä, jossa on taloudellisten oikeuksien suhteen erilajisia osakkeita, tai sellaisessa muussa yhtiössä, jolla on paljon muita kuin vastiketuloja. Vastaavaa säännöstä ei ollut vanhassa laissa. Säännöksen mallina on osakeyhtiölain 5 luvun 29 §:n 1 momentin 1 kohta.

Momentin *6 kohdan* mukaan osakkeenomistajan suostumus tarvitaan, jos yhtiöjärjestykseen otetaan määräys, jolla mahdollistetaan isännöitsijän valinta hallituksen puheenjohtajaksi 7 luvun 8 §:ssä tarkoitetulla tavalla. vanhassa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, joka on uudessa olevassa laissa tarpeen, koska vanhasta laista poiketen uudessa säännöksessä sallitaan isännöitsijän valitseminen hallituksen puheenjohtajaksi, jos siitä on määrätty yhtiöjärjestyksessä tai kaikki osakkeenomistajat suostuvat siihen.

Pykälän *2 momentissa* säädetään vanhan lain 42 §:n 2 momenttia vastaavalla tavalla siitä, että suostumusta ei kuitenkaan vaadita silloin, kun vastikeperustetta muutetaan siten, että uutena perusteena on hyödykkeen todellinen kulutus.

Pykälän *3 momentissa* säädetään selvyyden vuoksi nimenomaisesti siitä, milloin osakkeenomistajan katsotaan suostuneen päätökseen. Päätöstä kannattaneen osakkeenomistajanomistajan katsotaan suostuneen siihen, jollei hän osoita sellaista äänestyskäyttäytymiseensä vaikuttanutta seikkaa, jonka osalta hän voi vedota yleisiin oikeusperiaatteisiin hyväksytyllä tavalla. Momentti vastaa aiempaa oikeustilaa.

36 §. *Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen.* Pykälässä säädetään yhtiöjärjestyksen määräyksen kohtuullistamisesta tuomioistuimen päätöksellä silloin, kun yhtiökokous ei ole hyväksynyt kohtuullistamista koskevaa ehdotusta.

Pykälän mallina on vanhan lain 43 § siten muutettuna, että *1 ja 2 momentin* mukaan pykälää voidaan soveltaa myös silloin, kun hallitus on ehdottanut yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Kanneoikeus alkaa siitä, kun yhtiökokous on hylännyt ehdotuksen, tai, jos päätöksentekoa viivytellään, kahden kuukauden kuluttua yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan ehdotuksen tekemisestä. Jälkimmäisestä säännön seurauksena yhtiökokouksen pitämisen viivyttämisellä tai asian käsittelyn estämisellä ei enää voi viivyttää tai estää kohtuullistamiskanteen käsittelyä tuomioistuimessa.

Pykälän *3 momentin* mukaan yhtiökokouksen pöytäkirjaan on merkittävä niiden osakkeenomistajien nimet, jotka äänestyksessä vastustavat yhtiöjärjestyksen muuttamista. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista koskevasta vaatimuksesta ei siten voida päättää suljetulla lippuäänestyksellä.

Kanteen nostamisen määräajasta säädetään *4 momentissa* vanhan lain 43 §:n 1 momenttia vastaavasti. Määräajan alkamisajankohdan määrittelyssä on otettu huomioon myös tilanne, jossa yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaa ehdotusta ei käsitellä yhtiökokouksessa.

Pykälän *5 ja 6 momentti* ovat samansisältöisiä kuin vanhan lain 43 §:n 2 ja 3 momentti. Kohtuullistamiskanteella voidaan siten edelleen vaatia yhtiöjärjestyksen muuttamista vain yhtiökokouksessa esitettyjä vaatimuksia vastaavalla tavalla, minkä vuoksi tuomioistuin voi päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta vain yhtiökokouksessa esillä olleella tavalla.

Pykälän 6 momentissa säädetään edellytyksistä, joiden perusteella tuomioistuin voi muuttaa yhtiöjärjestystä sen kohtuuttomuuden vuoksi. Säännös perustuu jäljempänä esitettyyn vanhan lain 43 §:n ja varallisuusoikeudellista oikeustoimista annetun lain (228/1928) 36 §:n perusteella muodostuneeseen oikeuskäytäntöön.

Osakkeenomistajien velvoitteet ja kunkin saamat hyödyt eivät asunto-osakeyhtiön luonteen vuoksi voi juuri koskaan jakaantua täsmälleen oikeassa suhteessa ja osakkeenomistajien onkin alistuttava jonkinasteiseen epätasavertaisuuteen. Kohtuullistamisen kannalta on usein ratkaisevaa tapahtuman tai muun asian ennakoitavuus sekä kohtuullistamista vaativan että muiden osakkeenomistajien näkökulmasta. Jos asia on ollut ennakoitavissa osakkeita hankittaessa, kohtuullistamisen kynnyksen tulee olla korkea. Esimerkiksi ei ole periaatteellista estettä yhtiövastikeperusteen määrittämiseksi siten, että huoneiston osuus yhtiön kuluista ylittää huomattavastikin sen osuuden yhtiön kustannuksista, joka voidaan kohdentaa kyseiselle huoneistolle.

Yksittäisten tavallisten kunnossapitotöiden ja muun tavanomaisen kiinteistönhoidon hyödyt ja haitat saattavat jakaantua varsin epätasaisesti osakkeenomistajien välillä ilman, että lopputulosta voidaan pitää kohtuuttomana. Kohtuullistamissäännöksellä ei ole tarkoitus puuttua asunto-osakeyhtiössä tavanomaisiin ja ennakoitaviin tilanteisiin. Osakkeenomistajan on siten otettava huomioon se, että vastikeperustetta sovelletaan lähtökohtaisesti sellaisiin suuriinkin kunnossapitotöihin ja uudistuksiin, joista yhtiö vastaa ja yhtiökokouksen enemmistö voi päättää. Viimeksi sanottu koskee myös tapauksia, joissa osasta huoneistoista peritään moninkertaista vastiketta verrattuna muista huoneistoista perittävään vastikkeeseen. Tällaisen yhtiövastikemääräyksen tarkoituksena voi olla esimerkiksi muiden huoneistojen kustannusosuuden pienentäminen. Käytännössä eri huoneistoihin sovellettavat erilaiset vastikeperusteet ovat tavanomaisia ja osakkeenomistajien ennakoitavissa, minkä

vuoksi vastikemääräyksen kohtuullistamiseen ei yleensä ole perusteita. Kohtuullistamisen edellytyksiä arvioitaessa ei oteta huomioon osakkeenomistajan henkilökohtaisia olosuhteita.

Lisäksi erilaiset kulutukseen perustuvat maksuperusteet voivat perustua yleisesti riittävän ennakoitavissa pidettyyn arvioon kulutuksesta (esimerkiksi yhtiön vesikulujen jako huoneiston asukkaiden lukumäärän perusteella) sillä seurauksella, että tällaista maksuperustetta ei yleensä pidetä kohtuuttomana (KKO 2004:84).

Myös vaihdannan edut edellyttävät, että kynnys asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen määräysten kohtuullistamiseen on lähtökohtaisesti korkeampi kuin tavallisissa sopimussuhteissa. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen siten, että vähennetään joidenkin osakkeiden omistajan maksuvelvollisuutta, lisää vastaavasti muiden osakkeiden omistajien maksuvelvollisuutta ja näin vaikuttaa yhtiön kaikkien osakkeiden arvoon. Muiden osakkeiden omistajat ja ostajat eivät yleensä voi ennakoida yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiseen perustuvaa maksuvelvollisuuden ja osakkeen arvon muutosta. Korkea kohtuullistamiskynnys helpottaa myös asunto-osakeyhtiön osakkeiden käyttämistä vakuutena.

Oikeuskäytännössä on otettu kantaa kohtuullistamiskynnykseen edellä esitetyillä perusteilla. Tapauksessa KKO 1998:19 oli kysymys sellaisten uusien ullakkoasuntojen vastikeperusteiden kohtuullisuudesta, joiden osalta yhtiöjärjestyksessä oli määrätty 1,5—kertainen vastike verrattuna vanhoihin asuntoihin. Yhtiökokouksessa oli päätetty kattaa yhtiön rakennuksen julkisivu- ja ikkunakorjausten aiheuttamat kustannukset rahoitusvastikkeella yhtiöjärjestyksen mukaisia perusteita noudattaen. Vastikeperusteita ei pidetty kohtuuttomina, koska ullakkohuoneistoihin oikeuttavat osakkeet tuottivat muutenkin yhtiössä erilaiset oikeudet ja velvollisuudet kuin vanhat osakkeet. Lisäksi ullakkohuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat eivät olleet osallisia ullakkorakentamisen voiton tai tappion riskistä. Yhtiöjärjestyksessä määrätty vastikeperuste oli epäilemättä vaikuttanut osakkeiden kauppahintaan. Vastikeperusteen muuttaminen jälkikäteen olisi horjuttanut siten kaupan kohteen ja kauppahinnan välistä tasapainoa ja muuttanut niitä lähtökohtia, joiden pohjalta vanhat osakkaat olivat tehneet rakentamis- ja rahoituspäätöksen ja uudet osakkaat osakkeiden ostopäätöksen. Muutos olisi lisännyt vanhojen osakkaiden vastikkeen maksuvelvollisuutta tavalla, jota tarkoitetaan vanhanlain 42 §:n 1 momentissa.

Lisäksi korkein oikeus totesi, että ei ollut tullut esille sellaisia olennaisia olosuhteiden muutoksia, joiden seurauksena vastikeperusteen olisi ollut katsottava muuttuneen ajan kulumisen vuoksi kohtuuttomaksi. Tätä arvioitaessa otettiin erityisesti huomioon se, mihin ullakkohuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden merkitsijät ja myöhemmät ostajat olivat yhtiöjärjestyksen perusteella voineet varautua.

KKO:n ratkaisussa 1998:21 asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan eräistä myymälähuoneistoista perittiin osaketta kohden useampikertaista hoitovastiketta asuin- ja toimistohuoneistoihin verrattuna. Asunto-osakeyhtiön kiinteistön hoitokulujen nousu ja huoneistojen vuokraukseen liittyvien tuotto-odotusten muutokset olivat kuitenkin seikkoja, jotka yleisesti liittyvät osakkeen ostajan riskeihin. Yksin näissä seikoissa tapahtuneet muutokset eivät olleet sellaisia seikkoja, joiden perusteella yhtiöjärjestyksen vastikeperustetta koskevan määräyksen olisi katsottava johtavan vanhan asunto-osakeyhtiölain 43 §:n 3 momentin tarkoittamaan kohtuuttomuuteen siten, että se aiheuttaisi kysymyksessä olevia huoneistoja hallitseville osakkeenomistajille lainkohdassa tarkoitettua huomattavaa rasitusta tai tuottaisi muille osakkeenomistajille lainkohdassa tarkoitettua merkittävää etua.

Vain merkittävä toisen kustannuksella saatava etu tai huomattavan rasituksen aiheutuminen toisiin osakkeenomistajiin nähden antaa mahdollisuuden yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiseen. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen voi tulla kysymykseen lähinnä silloin, kun kohtuuttomuudet ovat syntyneet jonkinlaisesta virheestä tai sellaisesta yhtiön rakennukseen tai osakkeenomistajien hallinnassa oleviin tiloihin liittyvästä olosuhteiden muutoksesta, jonka seuraukset ovat erilaiset kuin yhtiöjärjestystä laadittaessa on voitu olettaa. Esimerkiksi lunastusmenettelyä koskevat määräykset voivat olla lunastushinnan osalta kohtuuttomia, jos lunastushinta poikkeaa käyvästä hinnasta huomattavasti alaspäin (KKO 1999:42 ja KKO 1992:88). Virhee-

nä tulevat kysymykseen erilaiset yhtiöjärjestykseen vahingossa jääneet virheellisyydet. Jotta tietty seikka voi johtaa kohtuullistamiseen, on virheen oltava olennainen ja sellainen, ettei se ole voinut olla osakkeenomistajan ennakoitavissa. Erityinen syy yhtiöjärjestyksen sovittelemiseen on silloin, kun kohtuuttomuus on syntynyt perustajaurakoitsijan toimesta perustaja-osakkeenomistajan hyväksi eivätkä muut osakkeenomistajat ole voineet ennakoida tällaisen kohtuuttomuuden olemassaoloa (KKO:1984—II—188). Jos yhtiöjärjestyksessä on epäselviä määräyksiä tai virheellisyyksiä, jotka koituvat perustajaosakkeenomistajan hyväksi, tulee tällaisia määräyksiä tulkita määräykset laatineen tahon vahingoksi. Kuitenkaan sellaisia määräyksiä, joissa esimerkiksi perustajaosakkeenomistajan huoneiston vastike on muita alhaisempi, ei ole lähtökohtaisesti pidettävä kohtuullistamisperusteena, jos muut osakkeenomistajat ovat olleet osakkeet ostaessaan tästä tietoisia.

Vaikka yhtiöjärjestys ei olisikaan yleisesti kohtuuton, saattaa sen soveltaminen olla yksittäistapauksessa kohtuutonta. Tämä ei tarkoita sitä, että kohtuullistamisen kynnys olisi yksittäistapauksessa alhaisempi. Tietty määräys voi kuitenkin johtaa kohtuuttomuuteen vain tietyssä yksittäistapauksessa, vaikka se ei yleisesti olisikaan kohtuuton. Usein näissä tapauksissa vedotaan myös siihen, että yhtiöjärjestyksen soveltaminen on yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Yksittäistapauksellinenkaan kohtuuttomuus ei tule kysymykseen edellä kuvatuissa normaalia kunnossapitoa koskevissa tapauksissa, joissa kysymys on tavanomaisista ja ennakoitavista yhtiön toimenpiteistä aiheutuvien kulujen jaosta. Esimerkiksi yhtiön vastuulla olevan parvekkeiden kunnossapidon kulujen jakaminen vastikeperusteen mukaisesti ei ole yksittäistapauksessa kohtuutonta niiden osakkeenomistajien kannalta, joiden hallitsemaan huoneistoon ei liity parveketta. Yksittäistapauksellinenkin kohtuuttomuus edellyttää vastaavanlaista virheellisyyttä tai olosuhteiden muutosta kuin pysyvä kohtuuttomuus. Yksittäistapauksellista kohtuuttomuutta koskevan korkeimman oikeuden ratkaisun (KKO 1998:20) mukaan yhtiökokouksen päätös yhtiön rakennuksen julkisivu- ja ikkunakorjausten aiheuttamien kustannusten kattamisella rahoitusvastikkeella yhtiöjärjestyksen mukaisia perusteita noudattaen ei ollut yksittäistapauksellisesti kohtuuton.

37 §. *Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen.* Pykälässä säädetään suostumuksen antamisesta yhtiön toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen, lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen. Pykälän lähtökohtana on vanhan lain 45 §. Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen lisäksi on saatava suostumus myös kaikilta muilta osakkeenomistajilta, kun päätös koskee momentin *1 kohdassa* tarkoitettua yhtiömuodon muuttamista (ks. 21 luku), momentin *2 kohdassa* tarkoitettua selvitystilaan asettamista tai lopettamista (ks. 22 luku), *3 kohdassa* tarkoitettua sulautumista toiseen yhtiöön (ks. 19 luku), *4 kohdassa* tarkoitettua jakautumista (ks. 20 luku) ja *5 kohdassa* tarkoitettua yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamista.

Momentti poikkeaa vanhan lain 45 §:n 1 momentista siten, että myös 20 luvussa säädettävästä yhtiön jakautumisesta pitää yleensä päättää yksimielisesti. Kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen vaatiminen on edelleen lähtökohtaisesti perusteltua momentissa mainituissa tapauksissa, koska nämä toimenpiteet voivat vaikuttaa olennaisesti osakkeiden tuottamiin oikeuksiin (yhtiörakenteen tai yhtiömuodon muutos, selvitystilaan asettaminen tai selvitystilan lopettaminen) tai osakkeenomistajan maksuvelvollisuuteen ja yhtiön kunnossapitovastuuseen (sulautuminen ja jakautuminen) taikka huoneiston käyttöön (kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutus).

Vastaanottavassa yhtiössä sulautumisesta tai jakautumisesta voidaan lähtökohtaisesti päättää kahden kolmasosan määräenemmistöllä, koska yhtiön yhtiöjärjestystä on käytännössä muutettava sulautumisen yhteydessä. Sääntely vastaa tältä osin vanhaa lakia (ks. HE 216/1990 vp, s. 42).

Pykälän *2 momentin* mukaan 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetusta luovutuksesta voidaan päättää enemmistöpäätöksellä, jos luovutus koskee vain sellaista kiinteistön ja rakennuksen osaa tai rakennusta, jossa ei ole osakkeenomistajien hallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti osakkeenomistajien huoneistojen käyttä-

miseen tai huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Vanhaa lakia vastaavasti yhtiön päätöksentekoon sovelletaan lain yleissäännöksiä yhtiöjärjestykseen perustuvan osakkeenomistajan hallintaoikeuden rajoittamisesta ja osakkeenomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta (ks. HE 216/1990 vp, s. 42).

Säännöksen tarkoituksena on selventää oikeustilaa vähäiseen luovutukseen sovellettavien päätösvaatimusten osalta. Tällaisia luovutuksia koskevaa vanhan lain 45 §:n 1 momentin toisen virkkeen säännöstä on pidetty epäselvänä, koska siinä säädetyt edellytykset eivät ole olleet riittävän yksiselitteisiä ja ne ovat poikenneet muualla asunto-osakeyhtiölaissa säädetyistä yhtiön ja osakkeenomistajien välisiä suhteita koskevista periaatteista. Pykälän selvennys helpottaa yhtiöiden päätöksentekoa ja osakkeenomistajien asemaa. Säännöksen perusteella luovutuksen vaikutusta osakkeenomistajan aseman arvioidaan objektiivisesti arvioitavissa olevien seikkojen perusteella eli sen perusteella, miten toimenpide vaikuttaa osakehuoneistojen arvoon.

Tässä tarkoitetun alueen tai rakennuksen luovuttamisesta voidaan päättää yleensä enemmistöpäätöksellä, jos luovutus toteutetaan käyvällä hinnalla ja luovutus vaikuttaa samalla tavalla kaikkien huoneistojen käyttämiseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin. Käytännössä edellä mainittujen ehtojen noudattamisesta yleensä seuraa, että luovutus ei vähennä yhtiön osakehuoneistojen arvoa. Luovutuksesta päättävän enemmistön voidaan olettaa arvioivan sitä, miten luovutus vaikuttaa huoneistojen arvoon esimerkiksi näkymien tai valoisuuden muutoksen kautta. Käytännössä enemmistö voisi tietoisesti hyväksyä osakkeiden arvoon negatiivisesti vaikuttavan luovutuksen vain sellaisessa tapauksessa, että ainakin osa päätöstä kannattavista osakkeenomistajista hyötyisi luovutuksesta yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti muulla tavalla (esimerkiksi vastaanottavan tahon omistajina tai muina edunsaajina). Yksittäinen osakkeenomistaja ei voi vastustaa luovutusta sillä perusteella, että hänen henkilökohtaisten mieltymystensä perusteella asunnon käytettävyys huononisi. Sisällön osalta yksittäinen osakkeenomistaja voi moittia päätöstä lähinnä momentissa mainittujen erityisten edellytysten tai yhdenvertaisuusperiaatteen sivuuttamisen perusteella. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, kun luovutettavalle alueelle voidaan rakentaa rakennus, joka peittää vain jonkin osakehuoneiston näköalaa tai uudisrakennus tulisi muuten hyvin lähelle jotakin osakehuoneistoa. Viimeksi mainitussa tapauksessa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen voi edellyttää, että luovutukseen saadaan kyseisen osakkeenomistajan suostumus.

Momentin poikkeussäännöstä voidaan soveltaa esimerkiksi sellaisen piha-alueen luovuttamiseen, johon osakkeenomistajilla ei ole yhtiöjärjestyksessä määrättyä hallintaoikeutta, jos edellä mainitut ehdot täyttyvät. Käytännössä yhtiön hallinnassa olevan piha-alueen luovuttaminen voi haitata huoneistojen käyttöä ja vaikuttaa negatiivisesti asuntojen arvoon, jolloin momenttia ei voida soveltaa. Yhtiön hallinnassa olevan alueen luovuttamisen edellytyksiin sovelletaan myös kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä määräyksiä, jotka voivat rajoittaa esimerkiksi kiinteistön pysäköintialueen tai aivan rakennuksen lähellä olevan alueen luovuttamista.

Momentissa mainitusta luovutuksesta on perusteltua päättää yhtiökokouksessa, koska luovutuksella voi olla peruuttamattomia vaikutuksia kiinteistön käyttöön ja osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden hallituksen ja yhtiökokouksen välinen toimivallan jakautuminen puoltaa käsittelyä yhtiökokouksessa. Mainittua päätöksentekoedellytystä voidaan tiukentaa yhtiöjärjestyksen määräyksellä, mutta ei lieventää.

Pykälän *3 momentissa* säädetään, että kaikkien osakkeenomistajien suostumusta ei tarvita 1 momentin 2, 3 tai 5 kohdassa tarkoitetun päätöksen tekemiseen, jos yhtiön toiminnan jatkaminen tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Päätös on tällöin pätevä, jos osakkeenomistajat, joilla on neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista suostuvat siihen. Momentti poikkeaa vanhan lain 45 §:n 2 momentista siten, että helpotettua päätöksentekoa ei enää sovelleta yhtiömuodon muuttamiseen.

Jos esimerkiksi yhtiön rakennus tai huoneisto tuhoutuu, saattaa toiminnan jatkaminen muodostua osakkeenomistajille huomattavan vahingolliseksi, jos yhtiön rakennukset eivät ole olleet vakuutettuja ja

uudelleen rakentamisen kustannukset nousisivat korkeammiksi kuin rakennettavien huoneistojen käypä arvo olisi. Tämän kaltaisissa tilanteissa, joissa yhtiön toiminnan jatkaminen entisessä muodossaan tuottaa osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa, enemmistöllä tulee olla mahdollisuus saada yhtiö asetettua selvitystilaan yksittäisten osakkeenomistajien vastustuksesta huolimatta. Toisaalta säädetään, että yhtiömuodon muuttaminen ja jakautuminen rajataan momentin soveltamisalan ulkopuolelle. Valmistelun aikana ei ole ilmennyt tarvetta siihen, että helpotettua päätöksentekoa sovellettaisiin asunto-osakeyhtiön muuttamiseen osakeyhtiöksi tai osuuskunnaksi taikka asunto-osakeyhtiön jakautumiseen. Yhtiömuodon muutoksen osalta vaatimus osakkeenomistajien yksimielisyydestä on tarpeen sen vuoksi, että osakeyhtiömuotoon siirtymisen seurauksena yhtiöön sovelletaan muun muassa huoneiston hallintaoikeuden pysyvyyttä rajoittavia osakeyhtiölain säännöksiä vähemmistön osakkeiden lunastamisesta sekä sulautumista ja jakautumista koskevan päätöksen tekemisestä 2/3:n määräenemmistöllä. Jakautumisen seurauksena yhtiön vastuulla olevien kustannusten jakajien määrä vähenee, mikä yleensä lisää yksittäisen osakkeenomistajan riskiä kunnossapidosta.

Pykälän *4 momentissa* säädetään, että tuomioistuin voi oikeuttaa yhtiön toteuttamaan sulautumisen, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat siihen ja jos sulautumisen toteutumatta jättäminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon sitä vastustaville osakkeenomistajille aiheutuvan haitan määrä ja yhtiön kaikille osakkeenomistajille koituva hyöty. Vastaavaa säännöstä ei vanhassa laissa. Säännöksen tarkoitus on helpottaa esimerkiksi lähekkäin sijaitsevien samankaltaisen rakennuskannan omistavien yhtiöiden sulautumista. Tuomioistuimessa on osoitettava kunkin sulautuvan yhtiön osalta, että momentin ehdot täyttyvät. Tuomioistuin voi sallia sulautumisen yksittäisten osakkeenomistajien vastustuksesta huolimatta lähinnä silloin, kun yksittäiset osakkeenomistajat estävät sellaisten samalla alueella, samalla tavalla ja samaan aikaan rakennettuja ja samantasoisessa kunnossa olevia kiinteistöjä ja rakennuksia hallitsevien asunto-osakeyhtiöiden sulautumisen, joka olisi objektiivisesti arvioiden kaikkien osakkeenomistajien edun mukaista. Käytännössä etu ilmenee lähinnä hallinto- ja hoitokuluissa saavutettavina säästöinä.

Pykälän *5 momentissa* säädetään selvyyden vuoksi, että päätöstä kannattaneen osakkeenomistajan katsotaan antaneen suostumuksensa päätökseen. Lisäksi todetaan, että osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen. Momentti vastaa jo aikaisemmin voimassa ollutta oikeustilaa.

7 luku **Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen**

Luvussa säädetään vanhan lain 4 luvun tapaan hallituksesta ja isännöitsijästä sekä yhtiön edustamisesta.

Lain selkeyden lisäämiseksi säännökset esitetään toimielin kerrallaan, ja toimielinkohtainen käsittely aloitetaan toimielimen tehtävistä, ei valinnasta. Ratkaisu lisää pykälien määrää. Sääntely kattaa kuitenkin pääasiassa samat seikat kuin vanha laki. Keskeisimmät muutokset koskevat isännöitsijää. Isännöitsijäksi voidaan vanhasta laista poiketen valita tarvittaessa yhteisömuotoinen isännöitsijä. Jos isännöitsijänä on isännöintiyhteisö, sen on nimettävä päävastuullinen isännöitsijä, johon sovelletaan isännöitsijää koskevia säännöksiä. Lisäksi isännöitsijä on mahdollista valita vanhasta laista poiketen hallituksen puheenjohtajaksi, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai kaikki osakkeenomistajat siihen suostuvat. Hallituksen puheenjohtajaksi ei kuitenkaan voida valita yhteisömuotoista isännöitsijää. Myös isännöitsijäntodistuksen sisältöä koskevia vaatimuksia on tarkistettu ja täydennetty.

Lisäksi lakiin on tehty selvyyden vuoksi useita tarkennuksia, esimerkiksi 7 §:ssä on säädetty tehtävien siirtämisestä hallitukselta yhtiökokoukselle. Täsmennykset vastaavat pitkälti aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta. Lain selkeyden parantaminen on myös lisännyt pykälien määrää.

Luvussa määriteltyyn yhtiön johtoon kuuluvat isännöitsijä ja hallitus. Näistä hallitus on ainoa pakollinen toimielin. Voimassa olevaa oikeutta selkeytetään siten, että muihin kuin johtoon kuuluviin edustajiin ei sovelleta johtoa koskevia säännöksiä.

Yhtiön johto

1 §. *Hallitus ja isännöitsijä.* Pykälässä säädetään osakeyhtiön toimielimistä. Samalla pykälässä määritellään yhtiön johto asunto-osakeyhtiöoikeudellisena käsitteenä. Asunto-osakeyhtiölain yhtiön johdon käsite kattaa siten hallituksen ja isännöitsijän. Pykälä sisältää myös selvyyden vuoksi viittaukset yhtiön johdon tehtävien ja vastuun kannalta keskeisiin säännöksiin.

Sisällöltään kyseistä pykälää vastaavat säännökset olivat vanhan lain 50 ja 52 §:ssä. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 1 §:ää sillä erotuksella, että asunto-osakeyhtiössä ei edelleenkään voi olla hallintoneuvostoa, koska tällaiseen muutokseen ei ole ilmennyt tarvetta.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiöllä on aina oltava hallitus, joka siis on ainoa pakollinen asunto-osakeyhtiön toimielin. Yhtiöllä voi hallituksen lisäksi olla isännöitsijä. Yhtiön johtoa koskevia säännöksiä ei myöskään miltään osin sovelleta muihin kuin yhtiön johtoon kuuluviin edustajiin. Momentin säännökset poikkeavat näiltä osin vanhan lain 4 luvun säännöksistä. Yhtiön muut edustajat katsotaan yhtiön edustajiksi samaan tapaan kuin prokuristit ja muutoin valtuutuksen nojalla yhtiötä edustavat.

Pykälän 1 momentissa tarkoitetut yhtiön johtoon kuuluvat henkilöt eivät nykyisin voimassa olevan oikeuden mukaan ole työsuhteessa yhtiöön eivätkä siten lähtökohtaisesti kuulu työoikeudellisen lainsäädännön soveltamisalaan. Johtoon kuuluvan henkilön ja yhtiön väliset muut kuin yhtiöoikeudelliset oikeudet ja velvollisuudet voidaan määritellä tarkemmin erillisessä toimi- tai palvelussopimuksessa. Palvelusopimusta, muun muassa sen irtisanomista, arvioidaan yleisten sopimusoikeudellisten sääntöjen mukaisesti. Estettä ei myöskään ole sopia siitä, että esimerkiksi isännöitsijän palvelussuhteessa sovelletaan työlainsäädännön osien, kuten vuosilomalain, säännöksiä vastaavia sääntöjä.

Pykälän *2 momentissa* viitataan soveltamisen helpottamiseksi 1 luvun 10 §:n yhdenvertaisuusperiaatteeseen, 1 luvun 11 §:ssä säädettyyn johdon huolellisuusvelvollisuuteen, joka sisältää myös niin sanotun lojaliteettivelvollisuuden, sekä 24 luvun vahingonkorvausta koskeviin säännöksiin. Nämä säännökset koskevat kaikkia toimielimiä ja niiden jäseniä. Lisäksi *3 momentissa* viitataan yhtiön edustamista koskeviin 22—26 §:n säännöksiin.

Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko

2 §. *Hallituksen yleiset tehtävät.* Pykälän *1 momentissa* säädetään hallituksen tehtävistä. Hallituksella on kyseisen lainkohdan mukaan toimivalta niissä yhtiön hallintoon liittyvissä asioissa, joita ei ole nimenomaisesti osoitettu yhtiökokoukselle tai jotka eivät yhtiön sisäistä toimivallan jakoa koskevien tämän pykälän yleissäännösten perusteella kuulu yhtiökokouksen päätettäväksi.

Yhtiössä mahdollisesti olevalle isännöitsijälle kuuluu yhtiön päivittäinen hallinto. Jos isännöitsijää ei ole, myös päivittäinen hallinto kuuluu hallituksen toimivallan piiriin.

Lakiin perustuva toimivallanjako vastaa vanhaa lakia.

Hallituksen tehtävien määrittely vastaa vanhan lain 54 §:ää, vaikka säännöksen sanamuotoa on muutettu. Säännöksen mukaan hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävien määrittely jätetään tarkoituksellisesti edelleen yleisluontoisen säännöksen varaan. Vanhan lain määritelmä on osoittautunut toimivaksi. Määritelmän yleisluontoisuutta puoltaa se, että yhtiöt voivat olla varsin erilaisia, minkä vuoksi tehtäviä ei kuitenkaan voida määritellä kovin tarkasti. Lisäksi käsitys hallituksen tehtävistä muuttuu ajan kuluessa, mikä puoltaa yleisluontoista määritelmää.

Pykälän *1 momentin* mukaan hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Kiinteistön ja rakennusten pitoa ei nimenomaisesti mainittu vanhan lain 54 §:n 1 momentissa hallituksen tehtävänä. Voimassa olevan lain nimenomaisen maininnan tarkoituksena on osoittaa aikaisempaa selvemmin, että yhtiön toiminnan tavoitteena oleva osakkaiden asumis- tai muun tilan käyttötarpeen tyydyttäminen ei rajoitu vain välttämättömään kunnossapitoon. Viime kädessä yhtiökokous päättää lähinnä hallituksen ehdotusten perusteella yhtiössä

noudatettavasta kiinteistön ja rakennusten pidon tasosta.

Momentissa säädetään myös vanhan lain 54 §:n 3 momentin mukaisesti, että hallitus vastaa yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä ei edelleenkään ole itse huolehtia näistä tehtävistä vaan järjestää niiden hoitaminen asianmukaisella tavalla.

Oikeuskirjallisuudessa on kiinnitetty erityistä huomiota hallituksen niin sanottuun valvontavastuuseen, eli velvollisuuteen jatkuvasti seurata ja arvioida yhtiön taloudellista asemaa sekä huolehtia tätä arviointia koskevan raportoinnin järjestämisestä. Tähän liittyy myös hallituksen vastuu kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. Tämän luvun 17 §:stä ilmenee, että hallituksen on ohjattava isännöitsijää toimintaa sellaisin ohjein ja määräyksin kuin yhtiön toiminnan kannalta on tarpeellista. Tämä on yksi hallituksen tärkeimmistä tehtävistä ja liittyy hallituksen valvontavastuuseen.

Momentti poikkeaa osakeyhtiölain 6 luvun 2 §:n 1 momentista yhtiömuotojen erilaisen tarkoituksen ja toiminnan vuoksi. Laissa säädetyn tarkoituksen ja toimintamuodon vuoksi asunto-osakeyhtiön hallitukselle kuuluu aina kiinteistön ja rakennusten pidon järjestäminen.

Pykälän *2 momentin* mukaan hallitus saa ryhtyä vain yhtiökokouksen päätöksen perusteella toimiin, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen laajakantoisia tai epätavallisia, taikka jotka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen tai yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen tai muihin osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin. Momentti vastaa sisällöltään vanhan lain 54 §:n 2 momenttia sillä selvennyksellä, että myös asunto-osakeyhtiön rakennuksessa sijaitsevan, osakkeenomistajan hallinnassa olevan liikehuoneiston käyttöön olennaisesti vaikuttavan päätöksen tekeminen kuuluu lähtökohtaisesti yhtiökokoukselle. Osakeyhtiölaissa ei ole vastaavaa rajoitusta, koska liiketoimintaa harjoittavan osakeyhtiön hallituksella on yleistoimivalta yhtiössä.

Pykälän *3 momentista* ilmenee, että hallitus saa kuitenkin ryhtyä 2 momentissa tarkoitettuun toimeen, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Tätä vanhan lain 54 §:n 2 momentista ilmennyttä sääntöä täydennetään voimassa olevassa säännöksessä toimivallan jakoa koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti siten, että hallituksen on kuitenkin mahdollisimman pian ilmoitettava tällaisesta toimenpiteestä osakkeenomistajille, jotta nämä voivat tarvittaessa vaatia esimerkiksi asian käsittelemistä yhtiökokouksessa. Osakeyhtiölaissa ei ole vastaavaa säännöstä, koska osakeyhtiölaissa ei rajoiteta hallituksen toimivaltaa tämän pykälän 2 momenttia vastaavalla tavalla.

Pykälän *4 momentissa* kielletään hallitusta tai hallituksen jäsentä noudattamasta sellaista yhtiökokouksen tai hallituksen itsensä tekemää päätöstä, joka on pätemätön asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena. Pykälä poikkeaa osittain vanhan lain 61 §:stä, jonka mukaan kielto noudattaa pätemätöntä päätöstä ulottui kaikkiin yhtiön osakeyhtiölaissa tarkoitettuihin edustajiin. Nykyisessä laissa tämän säännöksen soveltamisalasta on poistettu muut kuin yhtiön johtoon kuuluvat edustajat.

Momenttia vastaavat säännökset ovat osakeyhtiölain 6 luvun 2 §:n 2 momentissa.

3 §. *Hallituksen päätöksenteko.* Pykälän *1 momentin* mukaan päätökset hallituksessa tehdään yksinkertaisella enemmistöllä, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty määräenemmistöstä. Tällainen määräys voi koskea tiettyjä tai kaikkia asioita. Tasatilanteessa ratkaisee puheenjohtajan ääni, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa. Säännöksen sanamuodosta käy ilmi, ettei enemmistövaatimusta voida lieventää yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Momenttia vastaavat säännökset olivat vanhan lain 56 §:n 1 momentissa ja 57 §:n 2 momentissa. Lisäksi voimassa oleva säännös vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentissa* säädetään hallituksen kokouksen päätösvaltaisuudesta. Päätösvaltaisuuden edellytyksenä on, että paikalla on yli puolet jäsenistä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin edellyttää suurempaakin määrää. Momenttiin on lisätty vanhan oikeuden kantaa vastaava virke, jossa selvennetään sitä, miten päätösvaltaisuus lasketaan. Uuden säännöksen mukaan läsnä olevien määrää verrataan hallitukseen valittuihin jäseniin, eikä esi-

merkiksi sitä oteta huomioon, että jäsen on eronnut hallituksesta. Valitulla tarkoitetaan sekä yhtiökokouksessa että mahdollisesti muuten valittuja jäseniä. Säännöksessä selvennetään myös sitä, että esteellisen hallituksen jäsenen ei katsota olevan paikalla.

Momentin mukaan päätöstä ei saa tehdä, ellei kaikille jäsenille ole varattu mahdollisuutta osallistua asian käsittelyyn. Lakiin ei sisälly kokouskutsua koskevia säännöksiä. Olennaista on, että kutsuajat ovat kohtuullisia ja kokoukset pyritään muutenkin järjestämään siten, että mahdollisimman moni hallituksen jäsen voi niihin osallistua. Osalle jäsenistä voidaan myös järjestää mahdollisuus osallistua kokoukseen teknisten apuvälineiden avulla. Estyneen jäsenen sijaan on pyrittävä saamaan mahdollinen varajäsen. Kiireellisessä tapauksessa on kuitenkin tärkeämpää saada päätösvaltainen hallitus koolle kuin pyrkiä varmistamaan jokaisen jäsenen osallistuminen. Säännökset vastaavat vanhan lain 57 §:n 1 momenttia ja osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momenttia.

Momenttiin sisältyy selvyyden vuoksi virke, jossa todetaan mahdollisuus tehdä päätöksiä varsinaista kokousta pitämättä. Tämä voi tarkoittaa niin sanotun puhelinkokouksen järjestämistä, päätöksen tekemistä esimerkiksi sähköpostikirjeenvaihdon perusteella tai päätöspöytäkirjan kierrättämistä jäsenten allekirjoitettavana. Tällaisestakin päätöksestä on aina tehtävä asianmukainen pöytäkirja, johon voi olla syytä dokumentoida päätöksentekotapa. Tällaiset muut päätöksentekomenettelyt on katsottu hyväksyttäviksi myös vanhan lain perusteella. Muun päätöksentekomenettelyn käyttämiselle ei ole asetettu erityisiä muotovaatimuksia, kuten kaikkien jäsenten osallistumista. Muussa menettelyssä sovelletaan näiltäkin osin edellä esitettyä periaatetta, jonka mukaan kaikille on pyrittävä antamaan tilaisuus osallistua asian käsittelyyn. Periaate voi rajoittaa niitä tapoja, joilla päätös voidaan tehdä.

Hallituksen päätös voi olla menettelyvirheen johdosta pätemätön kuten aikaisemminkin. Pätemättömyyteen vetoamiseksi ei ole säädetty määräaikaa. On katsottu, että osakkeenomistaja, jonka oikeutta päätöksen täytäntöönpano välittömästi koskee, voi omalta osaltaan ajaa kannetta pätemättömyyden toteamiseksi. Yleistä oikeutta tuomioistuimessa moittia hallituksen päätöksiä ei kuitenkaan ole. Eri asia on, että lain 23 luvun 3 §:ssä säädetään hallituksen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla tekemän aineellisella perusteella mitättömän päätöksen rinnastamisesta yhtiökokouksen vastaavaan päätökseen.

Jos yhtiön sopijapuoli ei ollut pätemättömän päätöksen syntytavan osalta vilpittömässä mielessä, on mahdollista, että päätöksen seurauksena syntynyt oikeustoimi ei sido yhtiötä. Menettelyn osalta virheellisen päätöksen tekeminen ja täytäntöön paneminen saattaa johtaa tähän myötävaikuttaneiden vahingonkorvausvastuuseen. Myös muu kuin yhtiön johtoon kuuluva yhtiön edustaja saattaa yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden nojalla joutua yhtiötä kohtaan korvausvelvolliseksi, jos hän toimii päätöksen mukaisesti, vaikka hän tiesi päätöksen tekotapaan liittyvistä merkittävistä virheistä.

4 §. *Hallituksen jäsenen esteellisyys*. Pykälässä säädetään pääasiassa hallituksen jäsenen esteellisyydestä. Käytännössä esteellisyyssäännöksiä on tulkittu verrattain ankarasti. Esteellisyys ei tule sovellettavaksi muuhun kuin yhtiön johtoon kuuluvaan yhtiön edustajaan.

Asunto-osakeyhtiölain lähtökohdat vastaavat vanhan lain 58 §:ää. Uusi laki poikkeaa vanhan laista siten, että esteellisyyssäännöksiä sovelletaan myös tiettyihin asunto-osakeyhtiölakiin perustuviin sopimuksiin tai muuhun oikeustoimeen rinnastuviin tilanteisiin, kuten hallituksen jäsenen osakehuoneiston ottamiseen yhtiön hallintaan.

Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan hallituksen jäsen on esteellinen osallistumaan hänen ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointa koskevan asian käsittelyyn. Viittaus muuhun oikeustoimeen tarkoittaa sitä, että hallituksen jäsen on esteellinen päätettäessä esimerkiksi optio-oikeuksien myöntämisestä hänelle itselleen. Kyseistä kohtaa vastaava säännös oli vanhan lain 58 §:n 1 momentin 1 kohdassa. Vastaava lainkohta on myös osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:ssä.

Momentin *2 kohdan* mukaan hallituksen jäsen on esteellinen, kun hallitus päättää sellaisesta hänen hallinnassaan olevan osakehuoneiston uudistuksesta tai muusta kuin välttämättömästä kunnossapidosta, joka poikkeaa muihin osakehuoneistoihin

kohdistuvista vastaavista toimenpiteistä. Säännös ei sinänsä kaavamaisesti estä hallitusta päättämästä kunnossapidon tai uudistuksen toteuttamisesta vaiheittain siten, että hallituksen jäsenten osakehuoneistot kuuluvat ensivaiheessa toimenpiteen kohteeksi tuleviin osakehuoneistoihin. Mahdollisten esteellisyystilanteiden välttämiseksi on kuitenkin suotavaa, että yhtiökokous päättää vaiheittaisessa toteutuksessa noudatettavista periaatteista silloin, kun se on toimenpiteen toteutuksen kannalta tarkoituksenmukaista.

vanhassa laissa ei ollut tätä kohtaa vastaavaa rajoitusta, josta on tarpeen säätää voimassa olevassa laissa, koska näihin asunto-osakeyhtiölakiin perustuviin osakkeenomistajan oikeuksiin ja velvollisuuksiin voi liittyä vastaavia eturistiriitoja kuin vanhassa laissa 58 §:ssä ja osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:ssä tarkoitettuihin sopimuksiin ja muihin oikeustoimiin.

Momentin *3 kohdan* mukaan hallituksen jäsen on esteellinen osallistumaan sellaisen asian käsittelyyn, joka koskee hänen osakehuoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa (27 §) vastaava rajoitus koski vain osakkeenomistajaa, kun yhtiökokous päätti hänen osakehuoneistonsa ottamisesta yhtiön hallintaan. Vastaavasta esteellisyysperusteesta on syytä säätää myös hallituksen päätöksenteon osalta, koska hallituksen toimet vaikuttavat olennaisesti siihen, milloin hallintaan ottamiseen ryhdytään.

Pykälän *2 momentin* mukaan hallituksen jäsen ei myöskään saa ottaa osaa yhtiön ja kolmannen välisen 1 momentissa tarkoitetun asian käsittelyyn, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Sopimusten ja muiden oikeustoimien osalta vastaava rajoitus oli vanhan lain 58 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja on osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:ssä.

Pykälän *3 momentin* mukaan edellä tässä pykälässä säädettyjä rajoituksia sovelletaan vastaavasti oikeudenkäyntiä ja muuta yhtiön puhevallan käyttämistä koskevan asian käsittelyyn. Sopimusten ja muiden oikeustoimien osalta vastaava rajoitus oli vanhan lain 58 §:n 2 momentissa ja on osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:ssä.

5 §. *Hallituksen kokoontuminen.* Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhan lain 56 §:n 2 momenttia vastaavasti, että hallituksen puheenjohtajan velvollisuutena on huolehtia siitä, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Asianmukainen kokoustiheys riippuu yhtiökohtaisista olosuhteista, eikä sitä voida tarkemmin säännellä. Momentissa säädetään niin ikään vanhan lain mukaisesti siitä, että hallituksen puheenjohtajalla on velvollisuus kutsua hallituksen kokous koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii.

Vanhan asunto-osakeyhtiölaissa säädettyä hallituksen jäsenen oikeutta kutsua kokous koolle rajoitetaan siten, että jos puheenjohtaja ei pyynnöstä huolimatta kutsu kokousta koolle tai tee sitä kohtuullisessa ajassa, kutsun voi toimittaa isännöitsijä yksinään tai hallituksen jäsen, jälkimmäinen sillä edellytyksellä, että puolet jäsenistä hyväksyy koolle kutsumisen. Hyväksyntä voidaan hankkia vapaamuotoisesti. Säännöksen on tarkoitus selventää niitä ongelmia, joita on aikaisemmin käytännössä syntynyt puheenjohtajan kieltäytyessä tai ollessa kyvytön kutsumaan hallitusta koolle. vanhaa lakia vastaavasti yksikin hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi toimittaa kutsun, jos hallituksen puheenjohtajaa ei ole valittu tai hän on estynyt. Uusi asunto-osakeyhtiölaki poikkeaa sisällöltään osakeyhtiölain 6 luvun 5 §:n 1 momentista vanhan lain 56 §:n 2 momenttia vastaavasti vain siten, että asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajan ollessa estynyt hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi kutsua hallituksen koolle.

Pykälän *2 momentissa* säädetään hallituksen oikeudesta päättää muun henkilön läsnäolosta kokouksessa. Päätösvalta tässäkin asiassa kuuluu hallitukselle, ei esimerkiksi sen puheenjohtajalle yksin. Isännöitsijällä on 18 §:n perusteella edelleen pääsääntöisesti oikeus olla paikalla kokouksessa ja käyttää siellä puhevaltaa. Pykälässä todetaan selvyyden vuoksi, että läsnäolosta voidaan määrätä myös yhtiöjärjestyksessä. Myös tilintarkastajalla saattaa olla tilintarkastuslain 19 §:n nojalla ja toiminnantarkastajalla tämän lain nojalla oikeus olla läsnä kokouksessa. Momentti vastaa aikaisempaa oikeustilaa ja osakeyhtiölain 6 luvun 5 §:n 2 momenttia.

6 §. *Hallituksen pöytäkirja.* Pykälän *1 momentissa* säädetään kokouspöytäkirjan laatimisesta, allekirjoittamisesta ja säilyttämisestä sekä oikeudesta saada eriävä mielipide merkityksi pöytäkirjaan. Sään-

nökset vastaavat vanhan lain 56 §:n 3 momenttia. Laki poikkeaa osakeyhtiölain 6 luvun 6 §:stä vanhaa asunto-osakeyhtiölakia vastaavasti siten, että asunto-osakeyhtiössä puheenjohtajan lisäksi pöytäkirjan allekirjoittava voi olla isännöitsijä.

Pöytäkirja on edelleen lähinnä todisteluasiakirja. Jos pöytäkirjan ovat allekirjoittaneet kaikki hallituksen paikalla olleet jäsenet, kuten usein on tapana, se on vahva näyttö siitä, mitä kokouksessa on tapahtunut. Koska pöytäkirja on lähinnä todisteluasiakirja, hallitus voinee poikkeuksellisessa tapauksessa päättää, että pöytäkirjan allekirjoittaa muu jäsen kuin puheenjohtaja.

Oikeudellisesta näkökulmasta arvioituna pöytäkirjaan tulee merkitä tehtyjen päätösten lisäksi erityisesti jäsenten eriävät mielipiteet ja mahdollisten äänestysten tulokset, joilla on merkitystä hallituksen jäsenten mahdollista vahingonkorvausvastuuta arvioitaessa. Muutenkin päätöksenteon dokumentointi saattaa olla hallituksen jäsenten etujen mukaista, koska näyttökysymyksillä on mahdollisessa vahingonkorvausoikeudenkäynnissä keskeinen merkitys.

Pykälän *2 momentissa* säädetään osakkeenomistajan oikeudesta saada tieto sellaisesta hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen omistamiinsa yhtiön osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan. Vanhasta laista ja osakeyhtiölaista poiketen katsotaan aiheelliseksi säätää osakkeenomistajan oikeudesta saada tieto hallituksen päätöksestä kyseisissä tilanteissa. Osakkeenomistajan pyynnöstä tieto on annettava kirjallisesti.

Yhtiöstä 10 prosenttia omistavilla vähemmistöosakkailla on lain mukaan oikeus vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen pitämistä ilmoittamaansa asiaa varten, jos hallitus ja isännöitsijä eivät vapaaehtoisesti vastaa kysymyksiin.. Avoin ja oikeaaikaisen tiedottaminen edistää yhtiön toimintaa ja hyvää ilmapiiriä. On suositeltavaa, että ennen mittavampien toimenpiteiden täytäntöönpanoa osakkeenomistajilla on halutessaan mahdollisuus tutustua toimenpidettä koskeviin suunnitelmiin esimerkiksi isännöitsijän luona. Asunto-osakeyhtiössä tietojen antamisesta kieltäytyminen on yleensä perusteltua vain osakkaiden ja asukkaiden salassa pidettävien henkilötietojen ja yhtiön yhteistyökumppaneiden liikesalaisuuksien osalta. Jälkimmäisiä voivat olla esimerkiksi saadut urakkatarjoukset, ennen kuin urakasta on päätetty.

7 §. *Tehtävien siirtäminen.* Laissa on selvyyden vuoksi nimenomaiset säännökset tehtävien siirtämisestä yhtäältä isännöitsijältä hallitukselle ja toisaalta hallitukselta yhtiökokoukselle. Säännökset vastaavat vanhan lain mukaisia periaatteita ja käytäntöjä. Laissa ei ole säännöksiä tehtävien jakamisesta hallituksen jäsenten kesken. Mahdolliseen tehtävien jakamiseen sovelletaan oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa muodostuneita periaatteita. On katsottu, että tehtävien jaolla voi olla merkitystä esimerkiksi jäsenen vahingonkorvausvastuun määrää arvioitaessa.

Pykälä vastaa jo aiemmin vallinnutta oikeustilaa ja osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:ää.

Pykälän *1 momentin* mukaan hallitus voi tehdä isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvan päätöksen myös silloin, kun yhtiöllä on isännöitsijä. Säännös vastaa vanhan lain perusteluissa otettua kantaa. Jos hallitus ottaa tällaisen asian päätettäväkseen, se ottaa myös vastuun päätöksen asianmukaisuudesta. Isännöitsijälle saattaa kuitenkin syntyä vahingonkorvausvastuu lain tai yhtiöjärjestyksen vastaisen päätöksen täytäntöönpanosta. Säännöksessä ei ole pyritty määrittelemään sitä, kuinka suuren osan isännöitsijän tehtävistä hallitus voi itselleen ottaa. Periaatteessa kaikki isännöitsijän yleiseen toimivaltaan kuuluvat asiat voidaan päättää hallituksessa, joskaan tällaiseen järjestelyyn ei liene mitään käytännöllistä syytä. Säännös ei koske isännöitsijän yleisen toimivallan ulkopuolisia tehtäviä. Lähtökohtana on se, että muun kuin isännöitsijän yleisen toimivallan osalta vastuu säilyy isännöitsijällä siitä riippumatta, että hallitus on ottanut asian päättääkseen tai tehtävän hoitaakseen. Momentin mukaan yleiseen toimivaltaan kuuluvien tehtävien siirrosta voidaan määrätä myös yhtiöjärjestyksessä. Tehtävien siirto ei vaikuta kelpoisuuteen edustaa yhtiötä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään hallituksen oikeudesta viedä hallituksen tai isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluva asia yhtiökokouksen päätettäväksi. Asian siirtäminen yhtiökokoukselle vastaa periaatteiltaan kaikessa olennaisessa siirtoa isännöitsijältä hallitukselle. Hallitus voi vapau-

tua vahingonkorvausvastuusta tämän momentin nojalla tapahtuneen tehtävien siirron perusteella, joskin täytäntöönpanovastuu ja mahdollisesti myös esittelijän vastuu jää hallitukselle. Jos yhtiökokoukselle viedään päätettäväksi muita kuin hallituksen yleisiin tehtäviin kuuluvia asioita, mitä säännös ei koske, vastuu säilyy joka tapauksessa hallituksella. Menettelyä käsitellään myös 6 luvun 2 §:n perusteluissa. On selvää, että yhtiökokouksella ei ole velvollisuutta tehdä päätöstä asiassa, jonka hallitus tämän momentin nojalla saattaa yhtiökokouksen päätettäväksi.

Pykälän säännökset eivät vaikuta kelpoisuuteen edustaa yhtiötä. Tehtävien siirrolla on siten lähtökohtaisesti merkitystä vain toimielinten ja niiden jäsenten vastuun kannalta. Jos tehtävien siirto kuitenkin perustuu 1 momentin mukaisessa tilanteessa yhtiöjärjestyksen määräykseen, yhtiö voi vapautua vastoin määräystä syntyneeseen päätökseen perustuvasta oikeustoimesta, jos yhtiön vastapuoli oli vilpillisessä mielessä. Sama koskee muutakin tilannetta, jossa vastapuoli tiesi toimikelpoisuuteen liittyvästä rajoituksesta.

Laki ei sääntele hallituksen oikeutta delegoida päätöksentekoa esimerkiksi isännöitsijälle. Tällainen delegointi on mahdollista, mutta hallitus ei kuitenkaan voi siirtää vastuuta tehtäviensä hoitamisesta muulle taholle. Käytännössä delegointia saattaa rajoittaa myös esimerkiksi isännöitsijän suppeampi kelpoisuus edustaa yhtiötä.

Hallituksen jäsenet sekä jäsenyyden alkaminen ja päättyminen

8 §. *Hallituksen jäsenet, varajäsenet ja puheenjohtaja*. Pykälän *1 momentissa* on olettamasäännös hallituksen jäsenmäärästä, jolloin asiasta ei ole välttämätöntä erikseen määrätä yhtiöjärjestyksessä. Olettamasäännöksen mukaan hallituksessa on kolmesta viiteen jäsentä. Yhtiöjärjestyksessä ei tarvitse määrätä hallituksen jäsenten lukumäärästä, jos olettamasäännös riittää yhtiön tarpeisiin. yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä olettamasäännöksestä poikkeavasta vähimmäis- tai enimmäismäärästä tai kiinteästä jäsenten lukumäärästä. Hallitukseen on aina valittava vähintään yksi varsinainen jäsen.

Oletettu hallituksen jäsenten vähimmäismäärä vastaa vanhan lain 50 §:n 1 momentin pääsääntöä. Vanhasta laista poiketen yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osakkeenomistajien hallinnassa olevien osakehuoneistojen lukumäärästä riippumatta, että hallituksessa on yksi tai kaksi jäsentä. Muutos on tarpeen yhtiöiden ja niiden omistuspohjan erilaisuuden vuoksi.

Vanhan lain 50 §:n 1 momenttia vastaavasti *2 momentissa* säädetään, että hallituksessa, jossa on yksi tai kaksi jäsentä, on lisäksi oltava ainakin yksi varajäsen. Edelleen vanhan lain tapaan säädetään, että varajäseneen sovelletaan, mitä varsinaisesta jäsenestä on säädetty. Säännös koskee suoranaisesti muun muassa varajäsenen valintaa, toimikautta, toimen lakkaamista ja kelpoisuutta toimia jäsenenä. Varajäsenellä on kuitenkin hallituksen jäsenen oikeudet ja velvollisuudet vain silloin, kun varajäsen toimii hallituksen jäsenen tilalla hallituksessa. Varajäsen on esimerkiksi vahingonkorvausvastuussa hallituksen päätöksestä vain osallistuttuaan päätöksentekoon. Oikeuskäytännössä on kuitenkin poikkeuksellisessa tilanteessa rinnastettu varajäsen varsinaiseen jäseneen silloinkin, kun varajäsen ei muodollisesti ole toiminut varsinaisen jäsenen tilalla.

Momentti poikkeaa osakeyhtiölain 6 luvun 8 §:n 1 momentista hallituksen jäsenten lukumäärää koskevan olettamasäännön suhteen edellä mainitusta syystä (osakeyhtiölain olettamasääntönä on vähintään yksi jäsen).

Pykälän *3 momentissa* säädetään velvollisuudesta valita hallitukselle puheenjohtaja, jos hallituksessa on useita jäseniä. Puheenjohtaja valitaan hallituksen jäsenten keskuudesta. Valinnan tekee yleensä hallitus, mutta myös valitsijana toimiva yhtiökokous voi päättää puheenjohtajasta. Puheenjohtajan valinnasta voidaan määrätä myös yhtiöjärjestyksessä.

Vanhan lain 56 §:n 1 momentin mukaan isännöitsijää ei voitu missään olosuhteissa valita hallituksen puheenjohtajaksi. Uudessa laissa tämä on mahdollista, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai kaikki osakkeenomistajat siihen suostuvat. Suostumuksella tarkoitetaan kaikkien osakkeenomistajien nimenomaista suostumusta, esimerkiksi kaikkien osakkeenomistajien läsnä ollessa tehtyä yhtiökokouksen yksimielistä päätöstä. Isännöitsijän valinta

hallituksen puheenjohtajaksi voi tarpeellista esimerkiksi silloin, kun yhtiössä on vain yksi osakkeenomistaja tai jos kaikki osakkeenomistajat kuuluvat samaan konserniin. Tarkoitus on helpottaa yhtiön hallinnon järjestämistä yhtiössä, jossa osakkeenomistajilla on yleensä täysin yhtenevä näkemys sen suhteen, miten yhtiötä johdetaan. Osakeyhtiölain 6 luvun 8 §:n 2 momentissa ei rajoiteta isännöitsijää vastaavan toimitusjohtajan valintaa hallituksen puheenjohtajaksi.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajaksi ei voida valita yhteisömuotoista isännöitsijää, koska luvun 10 §:n mukaan hallituksen jäseneksi ei voi valita oikeushenkilöä.

9 §. *Hallituksen jäsenten valinta.* Pykälän *1 momentin* mukaan hallituksen valitsee yhtiökokous. Vastaava säännös oli vanhan lain 50 §:n 3 momentissa. Osakeyhtiölain 6 luvun 9 §:ssä on myös samansisältöinen säännös.

Pykälän *2 momentin* mukaan vähemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä voidaan valita muussa järjestyksessä. Sisällöltään vastaava säännös oli vanhan lain 50 §:n 3 momentissa. Säännöksessä käytetään näiltäkin osin sanaa ”valita” vanhan lain ”asettaa” -sanan sijasta, koska laissa muutenkin viitataan vain valittuihin hallituksen jäseniin. Muutoksella ei ole asiallista merkitystä.

Yleisesti on katsottu, ettei hallitukselle tai isännöitsijälle voida antaa oikeutta valita hallituksen jäseniä.

Pykälä sisältää vanhan lakiin nähden uuden säännöksen, jonka mukaan yhtiökokous voi suorittaa valinnan, jos momentin toisessa virkkeessä tarkoitettu muu taho ei tee valintaa. Säännöksellä voidaan ratkaista esimerkiksi valitsijan kuolemaan tai purkautumiseen liittyviä ongelmallisia tilanteita. Yhtiökokous voi tehdä valinnan vasta, kun on selvää, ettei toisessa virkkeessä tarkoitettu muu taho toimi lainkaan tai ei toimi kohtuullisessa ajassa saatuaan tiedon valintatilanteesta.

Momenttia vastaavat säännökset sisältyvät osakeyhtiölain 6 luvun 9 §:ään.

10 §. *Hallituksen jäsenen kelpoisuus.* Pykälän *1 momentti* pitää sisällään osittain vanhan lain 53 §:ää vastaavan säännöksen hallituksen jäsenen kelpoisuudesta. Pykälässä säädetään nimenomaisesti siitä, että hallituksen jäsenenä ei voi toimia oikeushenkilö. Lisäksi uudessa laissa laajennetaan jossain määrin niiden henkilöiden piiriä, joilla ei ole kelpoisuutta toimia hallituksen jäsenenä. Pääosin tämä johtuu holhoustoimesta annetusta laista (442/1999). Lähtökohtana on pidetty sitä, että henkilö, joka ei pysty huolehtimaan omista asioistaan, ei voi tulla valituksi hallituksen jäseneksi.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 10 §:ää.

Holhoustoimesta annetun lain 2 §:n mukaan alaikäisiä ovat alle 18-vuotiaat henkilöt. Saman lain 3 §:n mukaan alaikäisen ja muuten vajaavaltaisen taloudellisia ja muita mainitussa laissa tarkoitettuja asioita hoitaa edunvalvoja. Muulle kuin vajaavaltaiselle voidaan määrätä edunvalvoja, jos hän tarvitsee tukea asioittensa hoitamisessa. Jos edunvalvojan määrääminen ei ole riittävä toimenpide, hänen toimintakelpoisuuttaan voidaan rajoittaa mainitussa laissa tarkoitetulla tavalla. Lain 8 §:n nojalla edunvalvoja voidaan määrätä, jos täysikäinen sairauden, henkisen toiminnan häiriintymisen, heikentyneen terveydentilan tai muun vastaavan syyn vuoksi on kykenemätön valvomaan etujaan taikka huolehtimaan itseään tai varallisuuttaan koskevista asioista.

Konkurssista aiheutuvan kelpoisuuden puutteen ajallisesta kestosta säädetään lähemmin konkurssilain (120/2004) 4 luvun 13 §:ssä.

Liiketoimintakiellosta säädetään liiketoimintakiellosta annetussa laissa (1059/1985). Lain 4 §:n mukaan liiketoimintakieltoon asetettu ei saa toimia yhteisön, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön, hallituksen jäsenenä. Liiketoimintakiellosta annetun lain 4 §:n 3 momentin mukaan tuomioistuin voi erityisistä syistä määrätä, että kielto ei koske tiettyä liiketoimintaa, tiettyjä tehtäviä taikka toimintaa tietyssä yhteisössä tai säätiössä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään vanhan lain 53 §:n 1 momentin mukaisesti, että vähintään yhden hallituksen jäsenen kotipaikan on oltava Euroopan talousalueella. Poikkeuksen vaatimuksesta voi edelleen myöntää rekisteriviranomainen eli Patentti- ja rekisterihallitus. Elinkeinon harjoittamisen oikeudesta annetun lain (122/1919) 6 §:n 3 momentin mukaan elinkeinonharjoittajalla on aina oltava Suomessa kotipaikan omaava edustaja,

joka voi ottaa vastaan haasteita ja muita tiedoksiantoja mutta jota ei muuten rinnasteta hallituksen jäseneen.

11 §. *Hallituksen jäsenen toimikausi.* Pykälän *1 momentti* sisältää olettamasäännökset hallituksen jäsenen toimikauden pituudesta. Yhtiöjärjestyksessä ei siten tarvita määräystä toimikaudesta, ellei toimikausien haluta poikkeavan lain olettamasäännöksistä. Toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan toimikaudesta määrätä toisin. Lain olettamasäännöksestä poikkeava määräys voi koskea sekä toimikauden pituutta (muu määräaika tai toistaiseksi jatkuva toimikausi) että valinnan tekevää yhtiökokousta. Henkilövalinnat voidaan siten edelleen osoittaa varsinaisesta yhtiökokouksesta erilliseen varsinaiseen yhtiökokoukseen. Jos esimerkiksi yhtiön tilikausi on kalenterivuosi ja yhtiöjärjestyksessä on määrätty varsinaisesta kevät- ja syysyhtiökokouksesta, henkilövalinnat voidaan edelleen osoittaa syysyhtiökokoukseen.

Säännöksen mukaan toimikausi päättyy ja uuden jäsenen toimikausi alkaa uuden jäsenen valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin tai jollei yhtiökokous uuden jäsenen valinnan yhteydessä päätä toisin. Yhtiökokous ei siis voi päättää toimikaudesta yhtiöjärjestyksen vastaisesti, mutta yhtiökokous voi päättää toimikauden tarkemmasta päättymisestä.

Jos hallituksen jäsenet valitaan erillisessä valintakokouksessa esimerkiksi tilikauden loppupuolella, yhtiöjärjestyksessä on yleensä selvyyden vuoksi syytä määrätä esimerkiksi, että toimikausi päättyy vastaavan valintakokouksen päättyessä (eikä vielä valintaa seuraavan, tilinpäätösasioista päättävän, yhtiökokouksen päättyessä).

Vanhan lain 8 §:n 10 kohdan ja 50 §:n 2 momentin mukaan yhtiöjärjestyksessä oli aina määrättävä määräaikaisesta, enintään noin neljä tilikautta kestävästä toimikaudesta. Uudessa laissa on säännös toistaiseksi jatkuvan toimikauden sallimisesta asunto-osakeyhtiöiden perustamisen ja hallinnon helpottamiseksi. Osakeyhtiölain 6 luvun 11 §:n mukaan yksityisen osakeyhtiön hallituksen jäsenet valitaan toistaiseksi, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Asunto-osakeyhtiöön soveltuu paremmin olettama varsinaisten yhtiökokousten välisen ajan kestävästä toimikaudesta, koska tällöin voidaan tarvittaessa välttää vanhojen hallituksen jäsenten toiminnan julkinen arviointi kokouksessa silloin, kun se ei ole tarpeen esimerkiksi vastuun arvioimiseksi.

Pykälän *2 momentissa* on todettu, että toimikauden päättymisestä huolimatta hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua yhtiökokous koolle valitsemaan uutta hallitusta, jos hänellä on syytä olettaa, että yhtiöllä ei ole enää muita hallituksen jäseniä. Vastaava säännös oli vanhan lain 32 §:ssä.

12 §. *Hallituksen jäsenen eroaminen.* Pykälän *1 momentissa* säädetään hallituksen jäsenen oikeudesta aina erota toimestaan ennen toimikauden päättymistä. Eroamisoikeutta ei voida rajoittaa yhtiöjärjestyksessä tai valintaa koskevassa päätöksessä. Momenttia vastaavat säännökset olivat vanhan lain 51 §:n 1 momentissa ja ovat osakeyhtiölain 6 luvun 12 §:n 1 momentissa.

Pykälän *2 momentin* mukaan eroamisesta on ilmoitettava hallitukselle ja, jos valintaa ei ole suorittanut yhtiökokous, myös tälle muulle valitsijalle. Eroamisen oikeusvaikutukset kytkeytyvät kuitenkin aina hallitukselle ilmoittamiseen. Hallitukselle ilmoittamiseen riittää ilmoitus jollekin toiselle hallituksen jäsenelle. Eroamisesta ei tarvitse ilmoittaa kirjallisesti. Kirjallisuudessa on katsottu, että vanhan lain nojalla eroamisen on voinut toteuttaa muuten kuin kirjallisesti. Eroavan hallituksen jäsenen etujen mukaista saattaa kuitenkin olla eroamisen toteuttaminen todisteellisesti. Jos hallituksen jäsen ilmoittaa erostaan ainoastaan suoraan kaupparekisteriin, jää todistelun varaan se, milloin yhtiö on saanut erosta tiedon. Eroaminen tulee voimaan aikaisintaan silloin, kun ilmoitus on tullut hallitukselle. Eroilmoituksessa voi olla määriteltynä myöhempi ajankohta.

Momenttia vastaavat säännökset olivat vanhan lain 51 §:n 1 momentissa ja ovat osakeyhtiölain 6 luvun 12 §:n 2 momentissa.

Pykälän *3 momentissa* selvennetään aiemman lain 32 §:ssä ja 51 §:n 3 momentissa säädettyä hallituksen jäsenen velvollisuutta kutsua yhtiökokous koolle silloin, kun yhtiön hallituksessa ei enää olisi jäljellä yhtään jäsentä. Aikaisempaa lakia vastaavalla tavalla asunto-osakeyhtiölaki poikkeaa osakeyhtiölain 6 luvun 12 §:n 3

momentista siten, että asunto-osakeyhtiön hallituksen viimeinen jäsen voi kutsua yhtiökokouksen koolle ilman aluehallintoviraston päätöstä.

13 §. *Hallituksen jäsenen erottaminen.* Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhan lain 51 §:n 1 momenttia vastaavalla tavalla, että hallituksen jäsenen voi erottaa se, joka hänet on valinnut. Erottaminen voi tapahtua kesken hallituksen jäsenen toimikauden, mikä todetaan selvyyden vuoksi itse säännöksessä, vaikka sen voi katsoa sisältyvän erottamisen käsitteeseen. Vakiintuneen kannan mukaan erottamisoikeutta ei voida sopimuksin tai yhtiöjärjestysmääräyksin rajoittaa.

Momentti sisältää säännöksen, jonka mukaan muun kuin yhtiökokouksen valitseman jäsenen voi erottaa yhtiökokous, jos säännöksessä tarkoitetun muun tahon valintaoikeutta ei enää ole. Valintaoikeus voi päättyä puhtaasti yhtiöjärjestyksen muutoksen takia taikka muun olosuhteiden muuttumisen johdosta. Valintaoikeus on voitu esimerkiksi sitoa tiettyjen erityisehtojen täyttymiseen. Valintaoikeutta ei enää ole siinäkään tapauksessa, että valitsijana oleva luonnollinen henkilö on kuollut tai oikeushenkilö purettu taikka on tapahtunut jokin muu vastaava muutos ja yhtiöjärjestystä on muutettu vastaamaan muuttunutta asiaintilaa. Momentti vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 13 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentissa* säädetään erotetun jäsenen toimikauden päättymisestä. Yhtiökokouksen erottaman jäsenen toimikausi päättyy erottamisesta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiökokous päätä muusta ajankohdasta. Säännöksen sisältämä olettama on yhdenmukainen edellä 11 §:ssä olevan toimikauden päättymistä koskevaa säännöksen kanssa. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää muustakin toimikauden päättymisajasta. Toimikausi voidaan määrätä päättyväksi myös kesken yhtiökokouksen. Muun tahon kuin yhtiökokouksen erottaman jäsenen ero astuu lain mukaan voimaan välittömästi, jollei erottamisen yhteydestä käy muuta ilmi. Momentti vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 13 §:n 2 momenttia.

14 §. *Hallituksen täydentäminen.* Pykälässä säädetään vanhan lain 51 §:n 2 momenttia vastaavalla tavalla hallituksen täydentämisestä tilanteessa, jossa jäsen on eronnut, erotettu tai menettänyt jäsenkelpoisuutensa. Yleensä tämä tarkoittaa ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsumista. Säännös vastaa pääosin vanhaa lakia, mutta poikkeaa siinä, että mikäli hallituksen jäsenen valinta kuuluu yhtiökokoukselle ja hallitus on päätösvaltainen, valintaa voidaan lykätä seuraavaan yhtiökokoukseen. Vanhan asunto-osakeyhtiölain mukaan lykkäys voitiin tehdä siihen seuraavaan yhtiökokoukseen, jossa jäsenet muutenkin olisi valittu. Nykyinen laki saattaa muuttaa hallituksen jäsenten valintarytmiä joissakin yhtiöissä, mutta on toisaalta selkeä useimmissa tilanteissa. Muutos on tarpeen hallituksen täydentämistä koskevan säännösten selventämiseksi silloin, kun yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksen jäsen on valittu toimeensa toistaiseksi. Momentti vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 14 §:ää.

Hallitusta koskevat muut säännökset

15 §. *Konsernisuhde*. Pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiön velvollisuudesta ilmoittaa tytäryhteisön hallitukselle tai vastaavalle toimielimelle konsernisuhteen syntymisestä ja lakkaamisesta sekä tytäryhteisön hallituksen tai vastaavan toimielimen velvollisuudesta ilmoittaa emoyhtiölle konsernitilinpäätöksen laatimisen kannalta tarpeelliset tiedot. On selvää, että erillistä ilmoitusta ei tarvitse tehdä, jos tieto on tytäryhteisöllä muutenkin. Tytäryhteisön velvollisuus antaa tietoja koskee pääasiassa konsernitilinpäätöksen laatimista. Säännöksellä on merkitystä tytäryhteisön johdon salassapitovelvollisuuden arvioinnin kannalta, koska säännös oikeuttaa antamaan pykälässä tarkoitetut tiedot.

Aikaisemmassa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä. Nykyisen lain säännös liittyy konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuuteen, josta säädetään 10 luvussa.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 15 §:ää.

16 §. *Sopimus ainoan osakkeenomistajan kanssa.* Pykälässä säädetään yhtiön ainoan osakkeenomistajan kanssa tehtävien sellaisten sopimusten ja sitoumusten dokumentoinnista, jotka eivät kuulu yhtiön tavanomaiseen liiketoimintaan.

Vanha laki ei sisältänyt vastaavaa säännöstä. Nykyinen säännös on tarpeen yhtiön ja sen perustajan ja perustamisvaiheessa osakkeita merkinneiden välisten oikeus-

suhteiden selventämiseksi esimerkiksi silloin, kun perustaja sopii myös yhtiön kanssa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden rajoittamisesta tai kuittaamisesta yhtiöltä olevalla saatavalla.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 16 §:ää.

Isännöitsijä

17 §. *Isännöitsijän yleiset tehtävät.* Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhan lain 54 §:n 1 momenttia vastaavalla tavalla isännöitsijän yleisistä tehtävistä. Säännöksen sanamuotoa on muutettu vastaamaan hallituksen tehtäviä koskevan 2 §:n sanamuotoa, mutta muutoksella ei ole asiallista merkitystä. Isännöitsijän yleisiksi tehtäviksi on määritelty päivittäisen hallinnon hoitaminen. Määritelmällä on merkitystä toimivallan siirtoa koskevien säännösten kannalta. Isännöitsijän tehtävät on määritelty yleisluontoisesti, eikä säännöksessä luetella muualla laissa isännöitsijälle annettuja erityisiä tehtäviä. Perusteet ovat samoja kuin mitä hallituksen tehtävien määrittelyn osalta 2 §:n kohdalla on esitetty.

Isännöitsijä vastaa myös yhtiön kirjanpidon lain mukaisuudesta sekä siitä, että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty. Tältäkin osin isännöitsijän tehtävien määrittely vastaa vanhaa lakia.

Momenttiin on lisätty säännös, jonka mukaan isännöitsijän on annettava hallitukselle ne tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien suorittamiseksi. Isännöitsijän on oma-aloitteisesti annettava tällaiset tiedot hallitukselle. Tarvittaessa hallitus määrittää sen, mitkä tiedot ovat tarpeen sen tehtävien suorittamiselle. Säännös on pyritty kirjaamaan siten, että se vastaa jo aiemmin vallinnutta oikeutta. Tämän pykälän 2 momentin säännös epätavallisista toimista ilmoittamisesta puoltaa säännöksen kirjaamista lakiin.

Momentti poikkeaa osakeyhtiölain 6 luvun 17 §:ssä säädetyistä yleisistä tehtävistä yhtiömuotojen erilaisen tarkoituksen ja toimintamuodon vuoksi. Asunto-osakeyhtiössä isännöitsijälle kuuluu aina yhtiön kiinteistön ja rakennusten pito. Isännöitsijällä voi olla oikeus käyttää ulkopuolisia palveluntarjoajia, esimerkiksi kuntoarvioitsijoita, tehtäviensä toteuttamiseen.

Pykälän *2 momentissa* säädetään osakeyhtiölain 6 luvun 17 §:n 2 momentin mukaisesti, että isännöitsijä saa ryhtyä 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuun poikkeukselliseen, laajakantoiseen taikka asumiseen tai sen kustannuksiin olennaisesti vaikuttavaan toimeen yleensä vain poikkeustilanteissa. Nimenomaisesti säädetään hallituksen ja isännöitsijän välisen toimivallan jaon selventämisestä.

18 §. *Isännöitsijän läsnäolo hallituksen kokouksessa.* Isännöitsijällä on, aiemman lain 56 §:n 2 momenttia vastaavalla tavalla, oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa hallituksen kokouksissa myös silloin, kun hän ei ole hallituksen jäsen. Puhevallan käyttäminen tarkoittaa tässäkin yhteydessä myös oikeutta tehdä aloitteita. Nykyinen sääntely poikkeaa kuitenkin aiemmasta laista siten, että hallituksella on oikeus päättää asiasta toisin muutenkin kuin määrätyssä tapauksessa. Käytännössä isännöitsijän läsnäolo lienee useimmiten välttämätöntä, mutta laissa ei ole syytä rajoittaa sitä, miten hallitus työskentelynsä tältä osin järjestää.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 18 §:ää.

19 §. *Isännöitsijään sovellettavat säännökset.* Pykälän mukaan isännöitsijään sovelletaan vanhaa lakia vastaavasti muun ohessa eräitä hallituksen jäseniin sovellettavia säännöksiä. Näitä ovat 2 §:n 4 momentti, jonka mukaan hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen päätöstä, joka on tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön. Isännöitsijään sovelletaan myös hallituksen jäsenen esteellisyyttä koskevaa 4 §:ää. Edellä 4 §:n kohdalla on selostettu niitä muutoksia, joita esteellisyyssäännökset sisältävät. Isännöitsijään sovelletaan myös samoja kelpoisuussäännöksiä kuin hallituksen jäseniin 10 §:n nojalla. Myös näihin säännöksiin tulleita muutoksia on käsitelty edellä asianomaisen pykälän yhteydessä. Isännöitsijän on nykyiseen tapaan aina asuttava Euroopan talousalueella, jollei tästä myönnetä poikkeusta.

Isännöitsijään sovelletaan tämän luvun 1 §:n nojalla myös yhdenvertaisuusperiaatetta koskevaa 1 luvun 10 §:ää ja huolellisuusvelvollisuutta koskevaa 1 luvun 11

§:ää. Isännöitsijää koskevat vahingonkorvaussäännökset ovat 24 luvussa.

20 §. *Isännöitsijän valinta, eroaminen ja erottaminen.* Pykälän *1 momentin* mukaan isännöitsijän valitsee hallitus, mikä vastasi vanhan lain 52 §:n 2 momenttia ja vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 20 §:n 1 momenttia.

Säännös ei ole poikkeukseton. Yhtiön perustamissopimuksessa 12 luvun 2 §:n mukaan ja kombinaatiosulautumisen osalta sulautumissuunnitelmassa 19 luvun 3 §:n mukaan voidaan määrätä isännöitsijän henkilöstä.

Pykälän *2 momentin* mukaan isännöitsijäksi voidaan valita vanhasta laista poiketen myös rekisteröity yhteisö. Rekisteröidyllä yhteisöllä tarkoitetaan käytännössä lähinnä osakeyhtiötä, osuuskuntaa, avointa yhtiötä ja kommandiittiyhtiötä tai niitä vastaavaa ulkomaista yhteisöä. Rekisteröityä säätiötä tai yhdistystä ei käytännössä voida valita isännöitsijäksi ammattija liiketoiminnan harjoittamista koskevien säätiölakiin ja yhdistyslakiin perustuvien rajoitusten vuoksi. Muutos johtuu isännöintikäytännön huomioon ottamisesta myös lain tasolla. Isännöintiyhtiöt vastaavat jo laajasti asunto-osakeyhtiöiden kaikkien hallintopalveluiden järjestämisestä. Uuden lain säännös on tarpeen, jotta isännöintipalvelut voidaan järjestää asunto-osakeyhtiöiden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Käytännössä on tavallista, että isännöitsijä on ulkopuolisen isännöintiyrityksen palveluksessa. Asunto-osakeyhtiön ja sidosryhmien kannalta on tarpeen, että isännöintiin liittyvä vastuu säännellään samalla tavalla riippumatta siitä, onko isännöitsijä toimisuhteessa suoraan asunto-osakeyhtiöön vai onko toimeksianto isännöinnistä tehty isännöintiyrityksen kanssa ja isännöinnistä vastaa käytännössä päävastuullinen luonnollinen henkilö.

Isännöintiyhteisön velvollisuudesta nimetä päävastuullinen isännöitsijä säädetään 21 §:ssä.

Pykälän *3 momentissa* säädetään isännöitsijän eroamisoikeudesta. Isännöitsijän eroamisoikeus vastaa pääosin hallituksen jäsenen eroamisoikeutta, jota on käsitelty edellä 12 §:n perusteluissa. Eroamista ei voida yhtiöoikeudellisin vaikutuksin estää, mutta se saattaa olla toimi- tai palvelussopimuksen vastaista ja johtaa sopimusoikeudellisiin seuraamuksiin. Hallitukselle ilmoittaminen tarkoittaa käytännössä hallituksen puheenjohtajalle tai jäsenelle ilmoittamista. Jos yhtiöllä ei ole lainkaan hallitusta eikä muitakaan edustajia, lienee riittävää, että isännöitsijä tekee ilmoituksen kaupparekisteriin. Eroaminen tulee voimaan aikaisintaan silloin kun siitä on ilmoitettu hallitukselle. Eroilmoituksessa voi olla mainittuna myöhempikin ajankohta.

Vanhassa laissa ei säädetty nimenomaisesti isännöitsijän eroamisoikeudesta, mutta nykyinen säännös vastaa paremmin jo voimassa ollutta oikeutta. Momentti vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 20 §:n 2 momenttia.

Pykälän *4 momentin* säännökset isännöitsijän erottamisesta vastaavat sisällöltään vanhan lain 52 §:n 2 momentissa ja osakeyhtiölain 6 luvun 20 §:n 3 momentissa säädettyä. Hallituksella on aina oikeus erottaa isännöitsijä tehtävästään. Erottamiselle ei tarvitse antaa mitään erityistä syytä. Yleinen luottamuspula riittää aina yhtiöoikeudelliseksi perusteeksi erottaa isännöitsijä. Toimi- tai palvelussopimukseen voidaan luonnollisesti ottaa asiaa koskevia määräyksiä, mutta näiden rikkomisella on vain sopimusoikeudellisia vaikutuksia.

Isännöitsijältä ei kyseisen momentin mukaan tarvita kirjallista suostumusta toimeen, kuten vanhassa laissa edellytettiin. Isännöitsijäksi ei voida valita ketään ilman tämän suostumusta.

21 §. *Isännöintiyhteisön päävastuullinen isännöitsijä.* Pykälässä säädetään isännöinnistä vastaavan luonnollisen henkilön nimeämisestä silloin, kun yhtiökokouksen valitsema isännöitsijä on yhteisömuotoinen. Pykälän mallina on käytetty tilintarkastuslain (459/2007, TTL) 8 §:ää, jossa säädetään tilintarkastajaksi valitun tilintarkastusyhteisön päävastuullisesta tilintarkastajasta. Päävastuullista isännöitsijää koskevat vaatimukset ovat tarpeen isännöintiin liittyvien tehtävien hoidon ja vastuun järjestämiseksi yhtiön, osakkeenomistajien ja sivullisten kannalta riittävällä tavalla. Siltä osin kuin asunto-osakeyhtiölaissa viitataan isännöitsijään sillä tarkoitetaan päävastuullista isännöitsijää, jos isännöitsijäksi on valittu yhteisömuotoinen isännöitsijä. Päävastuullisella

isännöitsijällä tarkoitetaan kyseisen asunto-osakeyhtiön isännöinnistä vastaavaa luonnollista henkilöä eikä esimerkiksi isännöintiyhteisön liiketoiminnasta päävastuun kantavaa henkilöä. Kaupparekisterin tietojärjestelmän uudistamisen vuoksi isännöitsijäksi voi kuitenkin valita ja rekisteröidä isännöintiyhteisö vasta silloin, kun uusi tietojärjestelmä otetaan käyttöön. Voimaanpanolain 10 §:n 4 momentin mukaan isännöintiyhteisö voidaan valita isännöitsijäksi vasta valtioneuvoston asetuksella säädettynä ajankohtana.

Pykälän *1 momentin* mukaan isännöitsijäksi valitun yhteisön on ilmoitettava yhtiölle, kenellä on päävastuu isännöinnistä. Isännöitsijän valinnan yhteydessä asunto-osakeyhtiö voi tietenkin edellyttää, että päävastuullisena isännöitsijänä toimii tietty henkilö. Jos muuta ei ole sovittu, isännöintiyhteisö voi ainakin periaatteessa vaihtaa päävastuullista isännöitsijää omatoimisestikin. Isännöintiyhteisö ilmoittaa tällöin päävastuullisen isännöitsijän vaihtumisesta asunto-osakeyhtiölle, joka huolehtii uuden päävastuullisen isännöitsijän tietojen rekisteröimisestä. Usein voi kuitenkin olla asunto-osakeyhtiön kannalta perusteltua sopia isännöintisopimuksessa siitä, miten isännöintiyhteisö voi vaihtaa päävastuullista isännöitsijää ja esimerkiksi edellyttää päävastuullisen isännöitsijän vaihtamiseen asunto-osakeyhtiön suostumusta. Hyvän hallinnointitavan mukaista on, että isännöintiyhteisö ilmoittaa asunto-osakeyhtiölle isännöinnin käytännön järjestelyissä tapahtuvista muutoksista riittävän ajoissa etukäteen aina, kun se on mahdollista.

Pykälän *2 momentin* mukaan päävastuulliseksi isännöitsijäksi voidaan valita vain isännöintiyhteisön johtoon kuuluva tai isännöintiyhteisön palveluksessa oleva, jollei asunto-osakeyhtiön ja isännöintiyhteisön kesken toisin sovita. Vaatimuksen tarkoitus on selventää isännöintisopimuksen sisältöä, erityisesti isännöintitehtävien toteuttamista ja isännöintiin liittyviä vastuusuhteita.

Pykälän *3 momentin* mukaan jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, päävastuulliseen isännöitsijään sovelletaan, mitä tässä laissa ja muussa laissa säädetään isännöitsijästä. Päävastuulliseen isännöitsijään sovelletaan siten muun muassa tämän luvun säännöksiä isännöitsijän tehtävistä, oikeuksista, kelpoisuudesta ja esteellisyydestä. Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, rekisteröidään isännöintiyhteisön lisäksi päävastuullinen isännöitsijä. Päävastuullisen isännöitsijän ja isännöintiyhteisön vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa siten, että vastuu kuuluu sekä yhteisölle että päävastuulliselle isännöitsijälle. Isännöitsijän vastuu voi usein perustua myös sopimusoikeudellisen vastuuseen. Isännöitsijää koskevia säännöksiä on myös kaupparekisterilaissa (129/1979) ja yritys- ja yhteisötietolaissa (1244/2001).

Edustaminen

22 §. *Hallitus ja isännöitsijä edustajina.* Lukuun on otettu vanhan lain 59 §:n tapaan yhtiöoikeudelliset edustamista koskevat säännökset. Yhtiö voi yhtiöoikeudellisen edustamisen lisäksi käyttää hyväkseen muualla siviilioikeudessa tunnettuja valtuuttamista koskevia menettelyjä.

Pykälän 1 ja 2 momentissa säädetään, että hallitus edustaa yhtiötä yleensä ja että isännöitsijä voi edustaa yhtiötä niissä asioissa, jotka kuuluvat hänen tehtäviinsä 17 §:n nojalla. Isännöitsijän edustamisoikeus vastaa aiemman lain 59 §:n 1 momenttia. On huomattava, että isännöitsijän ollessa yhteisömuotoinen isännöitsijä edustajana toimii päävastuullinen isännöitsijä 21 §:ssä säädetyn perusteella eikä edustus määräydy isännöintiyhteisön edustamista koskevien sääntöjen mukaan. Säännöksellä ei luonnollisestikaan rajoiteta hallituksen mahdollisuuksia erikseen valtuuttaa isännöitsijä edustamaan yhtiötä asiassa, joka menee isännöitsijän 17 §:ssä säänneltyjen tehtävien ulkopuolelle, tai antamasta tälle 23 §:ssä tarkoitettua edustamisoikeutta.

Pykälää vastaavat säännökset ovat osakeyhtiölain 6 luvun 25 §:ssä. Osakeyhtiölaista poiketen on säädetty toiminimenkirjoittamista tarkoittavien ilmausten säilyttämistä sen selventämiseksi, miten yhtiötä käytännössä yleensä edustetaan. Tarkoitus on, että pykälä vastaa sisällöltään osakeyhtiölain säännöstä.

23 §. *Muut edustajat.* Tämä säännös vastaa osittain vanhan lain 59 §:n 3 ja 4 momenttia. Yhtiöjärjestyksen määräyksellä voidaan antaa hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle edustamisoikeus. Kyseisen edustamisoikeuden on katsottu olevan asemaan sidottu, ja se koskee asianomai-

sen yhtiöjärjestyksen määräyksen mukaisesti hallituksen jäsentä tai isännöitsijää näiden henkilöstä riippumatta. Yhtiöjärjestyksen määräyksellä voidaan antaa hallitukselle oikeus antaa edustamisoikeus hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle tai muulle henkilölle. Tällaisen edustamisoikeuden on puolestaan katsottu olevan henkilökohtainen, toisin sanoen kohdistuvan johonkin nimenomaiseen henkilöön. Tämän erottelun selventämiseksi säännöksen ensimmäisen virkkeen loppuun on lisätty maininta siitä, että edustamisoikeus annetaan nimenomaan nimetylle henkilölle.

Vanhan lain tapaan säännöksessä todetaan hallituksen oikeus peruuttaa edustamisoikeus milloin tahansa. Säännös on yhtiöoikeudellinen eikä rajoita edustajan oikeutta vaatia vahingonkorvausta mahdollisen asiaa koskevan sopimuksen perusteella.

Säännös poikkeaa aiemmasta laista sikäli, että muuhun kuin yhtiön johtoon kuuluvaan edustajaan ei enää sovelleta erityisiä kelpoisuusvaatimuksia eikä esteellisyyttä koskevia säännöksiä. Hänellä ei ole myöskään lakiin perustuvaa velvollisuutta noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta. Muutokset perustuvat siihen, että tässä tarkoitettu edustaja ei kuulu yhtiön johtoon, eikä hänellä ole tässä asemassa varsinaista itsenäistä päätöksenteko-oikeutta, vaan hänen tehtävänsä rajoittuu yhtiön edustamiseen. Yhtiöoikeudelliset päätökset tehdään yhtiön johdon, pääasiassa hallituksen ja isännöitsijän toimesta ja vastuulla. Johto voi luonnollisesti delegoida päätösvaltaa organisaatiossa muillekin tahoille ja usein nimenomaan niille, joilla on samalla oikeus edustaa yhtiötä. Edustaja voi periaatteessa tehdä oikeustoimen esimerkiksi esteellisenä, mutta tällöin hän vastaa mahdollisesti aiheutuneesta vahingosta niiden periaatteiden mukaan, joita yleisesti sovelletaan valtuutussuhteessa. Nykyäänkään muuhun edustajaan kuin johdon jäseneen ei ole sovellettu yhtiöoikeudellisia vahingonkorvaussäännöksiä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 26 §:ää.

24 §. *Edustamisoikeuden rajoitukset.* Pykälän *1 momentissa* säädetään aiemmin voimassa olleen lain 59 §:n 3 momenttia vastaavasta säännöksestä, jonka mukaan edustamisoikeutta voidaan rajoittaa vain siten, että kahdella tai useammalla henkilöllä on vain yhdessä oikeus edustaa yhtiötä.

Pykälän sanamuoto poikkeaa osakeyhtiölain 6 luvun 27 §:stä siten, että pykälään ei sisälly nimenomaista säännöstä siitä, miten toimialaa koskeva yhtiöjärjestyksen määräys vaikuttaa edustajan toimivaltaan. Osakeyhtiölakia vastaava nimenomainen säännös olisi harhaanjohtava asunto-osakeyhtiön yhteydessä, koska asunto-osakeyhtiölaissa säädettävä yhtiön tarkoitus, toimiala ja toimivallan jako yhtiön elinten kesken rajoittavat käytännössä myös ulkoista edustuskelpoisuutta pidemmälle kuin vain voittoa tavoittelevassa, mitä tahansa sallittua liiketoimintaa harjoittavassa osakeyhtiössä. Käytännössä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään nimenomaisesti vain laissa säädettyä toimialaolettamaa laajemmasta toimialasta, joten nimenomainen säännös toimialamääräykseen perustuvasta edustajan sisäisen toimivallan rajoituksesta olisi harhaanjohtava tästäkin syystä.

25 §. *Edustajan toimien sitovuus.* Pykälän *1 ja 2 momentin* säännökset vastaavat pääosin jo aikaisemmin vallinnutta oikeustilaa (62 §). vanhassa säädettiin nimenomaisesti vain edellytyksistä, joiden vallitessa yhtiön edustajan toimivaltansa ylittäen tekemä toimi ei sido yhtiötä (62 §). Vaikka kyseisessä laissa ei nimenomaisesti säädettykään ulkoisen (edustus)kelpoisuuden ylittämisestä, lain esitöiden mukaan kelpoisuuden ylittäen tehty sopimus ei sitonut yhtiötä. Aiemman lain säännösten katsottiin olevan kaikkien tiedossa eikä asunto-osakeyhtiölle vieraassa tarkoituksessa tehty sopimus siten sitonut yhtiötä (HE 216/1990, s. 50 ja 51). Voimassa oleva laki vastaa siten pääosin jo aiemmin voimassa ollutta oikeustilaa. Nimenomaisella säännöksen tarkoitus on, että asunto-osakeyhtiön johtoon kuuluvat ja sen edustajina toimivat maallikot voivat mahdollisimman helposti selvittää, miten edustamistoimet yleensä toteutetaan.

Pykälä vastaa sisällöltään osakeyhtiölain 6 luvun 28 §:ää.

26 §. *Tiedoksiannot yhtiölle.* Pykälä sisältää säännökset niin sanotusta passiivisesta edustamisesta eli yhtiön edustajien kelpoisuudesta ottaa vastaan yhtiölle osoitettuja tiedoksiantoja.

Pykälän *1 momentti* vastaa sisällöltään Aiemmin voimassa olleen lain 3 §:n 1

momentin 10 kohdan viittaussäännöksen ja osakeyhtiölain voimaanpanolain perusteella sovellettavaksi tulevaa vanhan osakeyhtiölain 16 luvun 2 §:n 1 momentin 1 virkettä. Oikeuskäytännön mukaan tiedoksianto voidaan toimittaa myös hallituksen varajäsenelle (KKO 1993:81).

Pykälän *2 momentti* vastaa puolestaan pääsääntöisesti vanhan lain mukaan sovellettavaksi tulevaa vanhan osakeyhtiölain 16 luvun 2 §:n 1 momentin 2 virkettä. Säännöksen sanamuotoa on kuitenkin hieman muutettu kattamaan selvemmin myös tilanteet, joissa kaupparekisterissä tosin on merkintä edustajasta, mutta kysymys ei oikeasti ole yhtiön edustajasta esimerkiksi siksi, että henkilö on eronnut tai erotettu kyseisestä tehtävästä taikka siksi, että merkintä on alusta alkaen ollut paikkansa pitämätön. Lisäksi lain luettavuuden helpottamiseksi aiemman lain viittaus oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 7 §:ään on nykyään kirjoitettu osittain auki.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 24 luvun 5 §:ää.

Isännöitsijäntodistus sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen

27 §. *Isännöitsijäntodistus*. Pykälässä säädetään osakkeenomistajan osakehuoneistoa, sekä yhtiötä ja sen rakennusta ja kiinteistöä koskevien tietojen antamisesta isännöitsijäntodistuksen muodossa.

Pykälän *1 momentissa* säädetään isännöitsijäntodistuksen antamisesta. Momentti vastaa vanhan lain 55 §:n 1 momenttia siten muutettuna, että hallituksen puheenjohtaja antaa isännöitsijäntodistuksen vain, jos yhtiössä ei ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen esimerkiksi sen vuoksi, että todistus koskee hänen hallinnassaan olevaa osakehuoneistoa. Puheenjohtajan ei siten tarvitse antaa todistusta, kun isännöitsijä on lomalla tai muusta syystä tavoittamattomissa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään yleisellä tasolla isännöitsijäntodistuksen sisällöstä. Isännöitsijäntodistuksen yksityiskohdista säädetään valtioneuvoston asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010). Vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin ja –asetukseen verrattuna uutta on muun muassa se, että todistuksessa on mainittava myös sellaisesta yhtiön hankkimasta tai yhtiön hallussa muuten olevasta selvityksestä tai yhtiön hallituksen käsittelemästä suunnitelmasta, joka koskee vanha asetuksen 3 §:n 2 kohdan e alakohdassa tarkoitettua toimenpidettä. Tämän momentin 3 kohdan perusteella pitää mainita se, millä perusteella yhtiö pitää tonttia hallinnassaan ja esimerkiksi yhtiön mahdollinen oikeus lunastaa tontti tai osakehuoneistojen vastuiden eroaminen toisistaan esimerkiksi osittain omistetun tontin vuokran maksamisen osalta.

Tämän momentin 5 kohtaan liittyen isännöitsijäntodistuksessa on mainittava myös yhtiölle ilmoitetuista tämän lain 4 ja 5 luvussa tarkoitetusta kunnossapito- ja muutostyöstä, jonka osakkeenomistaja on suorittanut tai suorittaa osakehuoneistossa, sekä yhtiön tiedossa olevasta huoneiston kunnossapitotarpeesta. Kunnossapito- ja muutostöiden osalta tulee mainita myös siitä, onko työ yhtiön vai osakkeenomistajan teettämä, mikä tieto voi vaikuttaa vastuusuhteisiin. Pykälän 12 kohdassa edellytetään, että 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitetusta osakeantivaltuutuksesta ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitetusta optio- tai muiden erityisten oikeuden osakkeisiin tuottavan oikeuden antamista koskevasta valtuutuksesta on mainittava isännöitsijäntodistuksesta.

Uuden asetuksen lisätietovaatimukset ovat tarpeen sen varmistamiseksi, että osakehuoneiston ostajan ja vakuudensaajan käytettävissä ovat riittävät tiedot osakehuoneiston arvoon vaikuttavista seikoista. Käytännössä on pidetty epäselvänä esimerkiksi sitä, missä vaiheessa yhtiön peruskorjauksen tai perusparannuksen valmistelu on edennyt niin pitkälle, että se on merkittävä isännöitsijäntodistukseen. Selvitys- tai suunnitteluvaiheissa olevista hankkeista annettavien tietojen osalta isännöitsijäntodistuksen antaja ei tietenkään vastaa todistuksen saajalle siitä, että yhtiökokous päättäisi asiasta tai että se toteutuisi kaavaillulla tavalla. Osakkeiden ostajan ja vakuuden saajan kannalta osakkeenomistajan osakehuoneistossa tekemät kunnossapito- ja muutostyöt voivat vaikuttaa osakkeiden arvoon vastaavalla tavalla kuin yhtiön suorittamat rakennustyöt, minkä vuoksi niitä koskevista yhtiölle tulleista ilmoituksista on mainittava isännöitsijäntodistuksessa. Isännöitsijäntodistuksen antaja ei yleensä vastaa todistuksen saajal-

le osakkeenomistajan ilmoituksesta ilmenevien tietojen oikeellisuudesta.

Selvyyden vuoksi yhtiön selvitysten ja suunnitelmien laatija ja mahdollinen päätös- tai toteutusajankohta on yleensä syytä mainita todistuksessa. Vastaavasti todistukseen on yleensä syytä merkitä, että osakkeenomistajan osakehuoneistossaan tekemiä kunnossapito- ja muutostöitä koskevat tiedot perustuvat osakkeenomistajan ilmoitukseen.

Pykälän *3 momentissa* todetaan, että isännöitsijäntodistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu ja *4 momentissa* todetaan asetuksenantovaltuus koskien isännöitsijäntodistuksen tarkempaa sisältöä. Vastaavat säännökset olivat vanhan lain 55 ja 90 §:ssä.

28 §. *Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen.* Pykälän *1 momentin* mukaan hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista, joista säädetään 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä. Osakeluettelon pitämistä vastaavalla tavalla hallituksen on huolehdittava siitä, että ilmoituksia koskevan luettelon pitäminen järjestetään asianmukaisesti. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla yhtiön olemassaolon ajan. Käytännössä ilmoitukset on säilytettävä osakehuoneistokohtaisesti, koska *2 momentin* mukaan osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennökset kutakin osakehuoneistoa koskevista ilmoituksista. Ilmoitustietoja tarvitaan myös isännöitsijäntodistusta varten.

Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavia säännöksiä, jotka ovat tarpeen kiinteistön ja rakennuksen hyvän hoidon, isännöitsijäntodistusta koskevien vaatimusten täyttämisen ja vastuusuhteiden selventämisen kannalta.

8 luku Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Luvussa säädetään pääasiassa vanhan lain 79 ja 81—86 §:ää vastaavalla tavalla yhtiön edustajan pääsystä osakkeenomistajan hallinnassa olevaan osakehuoneistoon sekä osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Luku sisältää kuitenkin vanhaan lakiin nähden tiettyjä selvennyksiä. Esimerkiksi hallintaan otetun osakehuoneiston vuokraamista koskevan 6 §:n ja uuden omistajan oikeutta saada osakehuoneisto hallintaansa koskevan 7 §:n sanamuotoja on täsmennetty.

Käytännössä osakehuoneiston hallintaan ottamiseen johtanut olosuhde voi muuttua hallintaanoton aikana siten, että hallintaanoton keskeyttäminen voi olla perusteltua. Esimerkiksi vastikkeen maksun laiminlyönti saattaa johtua osakkeenomistajan sairastumisesta, tilapäisestä työttömyydestä tai muusta tilapäisestä taloudellisesta vaikeudesta. Viimeksi mainituissa tapauksissa hallintaan oton jatkaminen vastikerästien maksun ja osakkeenomistajan maksukyvyn palautumisen jälkeen voi olla tarpeetonta yhtiön tulevien vastikesaatavien turvaamiseksi ja osakkeenomistajan kannalta kohtuutonta. Myös muiden hallintaan ottoperusteiden osalta voi syntyä vastaavia tilanteita (häiritsevää elämää viettänyt tai osakehuoneistoa huonosti hoitanut puoliso tai lapsi muuttaa muualle tai kuolee).

Näistä tapauksista ei kuitenkaan ole tarpeen nimenomaisesti säätää hallintaanoton keskeyttämisestä, koska yleisten säännösten perusteella osakkaalla voi olla oikeus vaatia asian käsittelemistä uudelleen, jos tilanne on muuttunut siten kuin yhtiökokousasioiden uudelleen käsittelemistä koskevasta oikeuskäytännöstä ilmenee.

Käytännössä yhtiöt ottavat yleensä vapaaehtoisesti huomioon olosuhteiden muuttuminen siten, että hallintaanotto saatetaan keskeyttää. Käytäntö perustuu viime kädessä maallikkohallinnon haluun välttää hankalia riitoja, jotka voivat vähentää asumismukavuutta (naapurisopu) ja aiheuttaa maallikkohallinnon hankaliksi mieltämiä toimintavelvollisuuksia ja vastuita (onko osakehuoneisto vuokrattu käypään hintaan, onko vuokralaisen valinta ja seuranta riittävän huolellista, jne.).

1 §. *Pääsy osakehuoneistoon.* Pykälän *1—3 momentissa* säädetään vanhan lain 79 §:ää vastaavalla tavalla yhtiön edustajan oikeudesta päästä osakkeenomistajan hallinnassa olevaan osakehuoneistoon. Pykälän sanamuotoa on kuitenkin täsmennetty.

2 §. *Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan.* Pykälässä säädetään vanhan lain 81 §:ää vastaavasti, että yhtiökokous

voi pykälästä ilmenevällä perusteella päättää osakkeenomistajan osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan määräajaksi.

Pykälän *1—3 momentista* ilmenevät hallintaanottamisen edellytykset ja yhtiökokouksen päätöksen sisältöä koskevat vaatimukset vastaavat vanhaa lakia.

Joidenkin asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä tai järjestyssäännössä on tarkempia määräyksiä yhtiön tai osakkeenomistajan itsensä hallinnassa olevien tilojen käyttämisestä. Vanhassa laissa ei ollut nimenomaisia rajoituksia sen suhteen, miten yhtiön järjestyssäännöissä voidaan määrätä rakennuksessa olevien tilojen ja piha-alueen käytöstä. Pykälän 1 momentin 5 kohtaa vastaavan vanhan lain 81 §:n 1 momentin 5 kohdan esitöiden mukaan "[s]äännös on ilmaus siitä yleisestä periaatteesta, että yhteisöasumisessa jokaisen asukkaan on otettava huomioon yhteisön toiset asukkaat. Terveyden ja järjestyksen säilymiseen tähtääviä eriasteisia normeja sisältyy esimerkiksi terveydenhoitolainsäädäntöön, kunnallisiin järjestyssääntöihin sekä yhtiössä noudatettaviksi mahdollisesti hyväksyttyihin järjestyssääntöihin." (HE 216/1990, s. 62). Toisaalta oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on katsottu, että järjestyssäännöissä ei voida rajoittaa normaalia asumista (esim. KKO 15.12.1970 nro 2807 koiran pitämisestä asunnossa vastoin yhtiön järjestyssääntöä ja Arjasmaa—Kuhanen, Asunto-osakeyhtiölaki, 2001, s. 470).

Se, mitä pidetään normaalina asumisena, voi muuttua ajan myötä. Esimerkiksi tupakoinnin terveyshaittojen selviäminen ja tupakoinnin rajoittamiseen tähtäävät julkisen vallan toimet voivat ajanoloon käytännössä vaikuttaa myös siihen, miten normaalina — toisten osakehuoneiston häiriöttömän käytön kannalta katsottuna hyväksyttävänä — parveketupakointia pidetään. Parveketupakoinnin hyväksyttävyyteen on otettu kantaa oikeuskäytännössä (KKO 2008:7). Ratkaisun mukaan asunto-osakeyhtiöllä on oikeus puuttua asukkaan sellaiseen toimintaan, joka aiheuttaa muille asukkaille kohtuutonta haittaa, häiriötä tai rasitusta, ja ryhtyä korjauksen saamiseksi niihin toimenpiteisiin, joihin asunto-osakeyhtiölaki antaa mahdollisuuden. Jos tupakoinnista ei ole kuitenkaan odotettavissa edellä mainittua kohtuutonta haittaa, rajoittaa tupakointikielto perusteettomasti osakkaan hallintaoikeutta.

Taloyhtiön järjestyssääntöjen lainmukaisuus tai pätevyys ilmenee käytännössä lähinnä siinä, voiko taloyhtiö ottaa sääntöjä rikkoneen osakkeenomistajan osakehuoneiston yhtiön hallintaan tällä perusteella. Viime kädessä asian ratkaiseminen kuuluu yleiselle tuomioistuimelle, jos osakkeenomistaja vastustaa osakehuoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan.

Pykälän *4 momentissa* säädetään selvyyden vuoksi nimenomaisesti siitä, miten hallintaanottoa koskeva 1 momentista ilmenevä määräaika lasketaan. Vanhan lain esitöistä ilmennyttä tulkintaa (HE 216/1990, s. 60) vastaavasti määräaika lasketaan siitä, kun yhtiö on tosiasiassa saanut osakehuoneiston hallintaansa, jollei yhtiökokous päätä aikaisemmasta ajankohdasta. Määräajan kuluminen on tarkoituksenmukaista sitoa yhtiön hallinnan alkamiseen, koska käytännössä on tavallista, että yhtiö antaa osakkaalle mahdollisuuden oikaista käyttäytymistään vielä sen jälkeenkin, kun päätös hallintaanotosta on tehty. Toisaalta ei ole ilmennyt tarvetta säännellä tarkemmin sitä, mihin mennessä hallintaanottamista koskeva päätös on viimeistään pantava täytäntöön, joten tämä kysymys jää edelleen ratkaistavaksi tapauskohtaisesti viime kädessä osakkeenomistajan tai muun asukkaan häädön yhteydessä. Jos yhtiö kuitenkin viivyttelee ilman perusteltua syytä hallintaanottamisessa ja aiheuttaa näin osakkeenomistajalle vahinkoa, saattaa yhtiö joutua vahingonkorvausvastuuseen aiheutuneesta vahingosta.

3 §. *Varoituksen antaminen.* Pykälän *1 momentin* mukaan päätöstä osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta. Pykälä vastaa vanhan lain 82 §:ää siten muutettuna, että vanhan lain pykälän 1 momentti on sääntelyn selventämiseksi jaettu voimassa olevassa pykälässä kolmeksi momentiksi. Pykälän *2 momentissa* säädetään varoituksen tiedoksiantamisesta ja *3 momentissa* varoituksen tiedoksiantamisesta silloin, kun ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on. Lisäksi vanhan lain 2 momentti on siirretty *4 momentiksi* siten muutettuna, että varoituksen antamisen jälkeen yhtiö-

vastikevelkansa maksava tai varoituksen perusteena olevan muun seikan oikaisevan osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle kulut, jotka ovat aiheutuneet varoituksen antamisesta ja mahdollisesta yhtiökokouksen koolle kutsumisesta. Muutoksen tarkoitus on, että osakehuoneiston hallintaan ottamiseen sinänsä oikeuttavalla tavalla käyttäytynyt osakkeenomistaja on myös käytännössä vastuussa toimintansa tai laiminlyöntinsä yhtiölle aiheuttamista, yhtiön saatavan tai muun edun turvaamiseksi käytännössä välttämättömistä kuluista. Osakkeenomistaja voi tietenkin vastustaa yhtiön vaatimusta kulujen korvaamisesta, jos osakehuoneiston ottamiseen yhtiön hallintaan ei ole ollut perusteita.

4 §. *Päätöksen tiedoksianto.* Pykälässä säädetään hallintaan ottamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen antamisesta tiedoksi osakkeenomistajalle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden haltijalle. Pykälä vastaa vanhan lain 83 §:ää.

5 §. *Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano.* Pykälässä säädetään hallintaan ottamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen moittimisesta ja täytäntöönpanosta. Pykälä poikkeaa vanhan lain 84 §:stä siten, että *1 momentissa* ei ole vanhan lain 84 §:n 2 momenttia vastaavaa virka-apua koskevaa viittausta aiemmin kumottuun ulosottolain 7 luvun 15 §:ään. Lisäksi *2 momentista* ilmenee vanhan lain 84 §:n 3 momenttiin verrattuna selvemmin se, että häätöperusteeksi käy myös sellainen tuomioistuimen päätös, jolla on hylätty kanne hallintaanottamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen kumoamiseksi. Jos osakkeenomistaja tai asukas ei moiti yhtiökokouksen päätöstä hallintaanottamisesta, yhtiö voi jo aiemmin vallinnutta oikeutta vastaavalla tavalla hakea häädön täytäntöönpanon perusteeksi tarvittavan tuomioistuimen päätöksen siten kuin muualla laissa säädetään.

6 §. *Yhtiön hallintaan otetun osakehuoneiston vuokraaminen.* Pykälä vastaa vanhan lain 85 §:ää. Vanhaa lakia vastaavalla tavalla *1 momentin* viimeisestä virkkeestä ilmenee, että yhtiön tekemä vuokrasopimus sitoo osakkeenomistajaa vain sen ajan, jonka hänen osakehuoneistonsa on yhtiön hallinnassa. Osakkaalla on siten oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa välittömästi hallintaanoton päätyttyä, vaikka yhtiö olisi sopinut pidemmästä tai toistaiseksi jatkuvasta vuokrakaudesta. Pykälän sanamuotoa on täsmennetty vanhaan lakiin nähden mainitsemalla vuokralaisen hallintaoikeuden päättymisestä vuokrasuhteen päättymisen sijaan. Pykälässä todetaan, että vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy hallintaanoton päättyessä riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu. Viimeksi mainitussa tapauksessa vuokrasuhteen ennen aikainen päättyminen voi tulla arvioitavaksi sopimusrikkomuksena yhtiön ja vuokralaisen välisessä suhteessa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään yhtiön oikeudesta periä vuokrasta tietyt erät. Asunto-osakeyhtiölain perusteella hallintaan otetusta osakehuoneistosta saatavia vuokratuloja voidaan käyttää maksamattomien vastikerästien tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettujen kulujen perimiseen vain siltä osin, kuin ne kohdistuvat kyseiseen hallintaan otettuun osakehuoneistoon. Yleisten kuittausta koskevien sääntöjen perusteella yhtiöllä voi olla oikeus käyttää vuokratuloja myös saman osakkeenomistajan muiden osakehuoneistojen maksamattomien vastikkeiden, maksujen ja osakkeenomistajalta olevien muiden saatavien kuittaamiseen.

7 §. *Uuden omistajan oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa.* Pykälä vastaa vanhan lain 86 §:ää. Pykälän sanamuotoa on kuitenkin selvennetty 6 §:ää vastaavalla tavalla mainitsemalla vuokralaisen hallintaoikeuden päättymisestä vuokrasuhteen päättymisen sijasta. Jos yhtiö on antanut sen hallinnassa määräajan olevan osakehuoneiston vuokralle, myös osakehuoneistoon oikeuttavien osakkeiden uudella omistajalla on 6 §: n 1 momentin mukaisesti oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa viimeistään silloin, kun yhtiökokouksen päätöksen mukainen hallintaanottoaika päättyy.

Yhtiö voi keskeyttää hallintaanoton ennen toimenpiteen perusteena olleen saatavan suorittamista tai määräajan päättymistä. Jos yhtiö luovuttaa osakehuoneiston hallinnan osakkeen uudelle omistajalle, yleisistä oikeusperiaatteista seuraa, että yleensä yhtiön katsotaan luopuneen tästä asunto-osakeyhtiölakiin perustuvasta erityisestä saatavan perintäkeinosta suhteessa osakkeen uuteen omistajaan. Hallintaanoton keskeyttämisestä huolimatta yhtiö

voi kuitenkin yleensä edelleen periä saatavaansa muilla keinoilla.

9 luku Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

Luvussa säädetään pääasiassa vanhan lain 5 lukua vastaavalla tavalla tilintarkastuksesta ja erityisestä tarkastuksesta.

Luku sisältää olettamasäännökset tilintarkastajan toimikaudesta. Olettamasäännökset vastaavat hallituksen jäsenen toimikautta koskevia olettamasäännöksiä.

Lukuun sisältyy lisäksi säännökset toiminnantarkastajasta. Uuden lain mukaan asunto-osakeyhtiössä, jossa ei tämän lain, tilintarkastuslain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen perusteella valita KHT- tai HTM-tilintarkastajaa, pitää valita toiminnantarkastaja, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Toiminnantarkastuksesta luopuminen voi olla tarkoituksenmukaista lähinnä sellaisissa pienissä yhtiöissä, joissa käytännössä kaikki osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön hallintoon. Siinäkin tapauksessa, että velvollisuudesta valita toiminnantarkastaja on luovuttu yhtiöjärjestyksessä, toiminnantarkastaja pitää valita osakkeenomistajien määrävähemmistön vaatimuksesta. Viimeksi mainittu vaatimus on tarpeen vähemmistöosakkeenomistajien tiedonsaannin turvaamiseksi erimielisyyksien ilmetessä.

Yksityiskohtaisten säännösten tarkoituksena on helpottaa maallikkotarkastuksen käyttöä siten, että selvennetään ja yhdenmukaistetaan tarkastajaa, tarkastusta ja tarkastuskertomusta koskevia vaatimuksia tilintarkastuslain hyväksymisen yhteydessä annetun eduskunnan lausuman mukaisesti siten, että yksittäisen asunto-osakeyhtiön ei tarvitse määritellä vaatimuksia yhtiöjärjestyksessään tai tarkastajan valintaa koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä. Maallikkotarkastusta koskevien vaatimusten selventäminen ja yhdenmukaistaminen vähentää tarkastuksesta päättämisestä ja sopimisesta yhtiölle aiheutuvia kustannuksia ja mahdollistaa sen, että yhtiö ja tarkastaja voivat helpommin arvioida tarkastajan tehtäviä ja vastuuta.

Toiminnantarkastus korvaa vuonna 2012 päättyvän uuteen tilintarkastuslakiin (459/2007) liittyvän siirtymäkauden aikana sallitun vanhan tilintarkastuslain mukaisen maallikkojen suorittaman tilintarkastuksen. Uudessa tilintarkastuslaissa on luovuttu maallikoiden suorittamasta tilintarkastuksesta. Vuonna 2012 päättyvän siirtymäkauden jälkeen asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen voi suorittaa ainoastaan KHT- tai HTM-tilintarkastaja. Tilintarkastuslain siirtymäsäännöksen perusteella alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiö voi kokonaan luopua lakisääteisestä tilintarkastuksesta. Jos yhtiöissä tehdään suuria rakennustöitä tai yhtiöllä on suuria lainoja, tilintarkastajan valitseminen on kuitenkin usein tarkoituksenmukaista myös pienemmässä yhtiössä rakennustöiden kirjanpitokäsittelyn tai lainaosuuslaskelman asianmukaisuuden varmentamiseksi.

Toiminnantarkastus on osakkeenomistajien kannalta yleensä tarpeen myös niissä asunto-osakeyhtiöissä, jotka eivät ole velvollisia valitsemaan KHT- tai HTM-tilintarkastajaa. Toiminnantarkastajan suorittama tarkastus olisi kuten tilintarkastajankin suorittama tarkastus laillisuustarkastusta. Toiminnan tarkastus sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla. Hallinnon tarkastuksessa toiminnantarkastaja selvittää hallituksen jäsenten ja isännöitsijän toiminnan lainmukaisuutta asunto-osakeyhtiölain säännösten perusteella. Toiminnantarkastajan tehtävänä on siten ensisijassa arvioida yhtiön hallinnon järjestämistä, kirjanpidon ja tilinpäätöksen asianmukaisuutta, johdon saamien etuuksien ja lähipiiritoimien asianmukaisuutta sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista. Toiminnantarkastaja voi myös tarvittaessa selvittää yhtiökokouksessa esiin nousevia yhtiön hallintoon liittyviä kysymyksiä nopeammin ja edullisemmin kuin varsinaisen erityisen tarkastuksen kautta.

Vaikka yhtiössä olisi tilintarkastaja, toiminnantarkastaja voidaan lain mukaan valita tilintarkastajan rinnalle, jos näin halutaan tehdä. Toiminnantarkastajalla voi usein olla sellaista yhtiön toimintaa koskevaa tietoa, joka on vaikeasti saatavissa tilintarkastuksen yhteydessä, minkä vuoksi voi olla tarkoituksenmukaista valita myös toiminnantarkastaja sellaisessakin yhtiössä, jossa on KHT- tai HTM-tilintarkastaja.

Jos toiminnantarkastajaksi valitaan KHT-, HTM- tai JHTT-tilintarkastaja, tarkastukseen voivat tulla sovellettavaksi myös tilintarkastuslain säännökset, joita sovelletaan erillislakiin tai erillistoimeksiantoon perustuvaan toimeen.

Toiminnantarkastus eroaa tilintarkastuksesta erityisesti kahden seikan osalta. Toiminnantarkastajalta ei vaadita tilintarkastajia koskevien vaatimusten kaltaisia ammatillisia kelpoisuusvaatimuksia. Lisäksi toiminnantarkastuksen suorittamiseen ja toiminnantarkastajan lausuntoon ei sovelleta tilintarkastusta koskevia laajoja ja yksityiskohtaisia kansainvälisiä normistoja.

Uudessa laissa on otettu huomioon se, että toiminnantarkastajaa valittaessa käytettävissä on yleensä vain sellaisia yhtiön hallintoon kuulumattomia osakkeenomistajia, jotka nauttivat toisten osakkeenomistajien luottamusta, mutta joilla ei ole edes vanhan tilintarkastuslain vaatimusten mukaista laskentatoimen ja tilintarkastuksen osaamista. Käytännössä suurin osa vanhan lain perusteella valituista maallikkotilintarkastajista ei edes tiedä, että heidän suorittamaansa tarkastukseen sovelletaan lähtökohtaisesti ammattitilintarkastusta varten muotoutunutta hyvää tilintarkastustapaa (vanhan tilintarkastuslain mukainen hyvä tilintarkastustapa). Tarkoitus on, että toiminnantarkastajaa, toiminnantarkastusta ja toiminnantarkastuskertomusta koskevat vaatimukset vastaavat nykyistä hyvää maallikkotilintarkastuskäytäntöä. Tämä on omiaan myös selventämään ja rajoittamaan maallikkotarkastajan vastuuta siten, että se on paremmin linjassa maallikkotarkastukseen kohdistettujen oikeutettujen odotusten kanssa.

Uuden lain toiminnantarkastuksen suorittamista koskevat vaatimukset ovat huomattavasta yleisluontoisempia kuin tilintarkastusta koskevat vaatimukset.

Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja antavat kaikissa tapauksissa oman tarkastuskertomuksensa.

Toiminnantarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio tarkastuksen suorittamisesta, ja yhtiö vastaa lähtökohtaisesti muistakin toiminnantarkastuksesta syntyvistä kustannuksista.

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudesta avustaa toiminnantarkastajaa sekä toiminnantarkastajan läsnäolosta yhtiökokouksessa annetut säännökset vastaavat sisällöltään tilintarkastukseen ja tilintarkastajaan sovellettavia tilintarkastuslain 18 ja 19 §:n säännöksiä. Lisäksi toiminnantarkastajan riippumattomuudesta säädetään soveltuvin osin tilintarkastuslain 24 §:ää vastaavalla tavalla. Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta on säädetty tilintarkastajan vastuuta vastaavalla tavalla 24 luvun 1 §:ssä.

Uuden lain mukaan toiminnantarkastajaa ei ilmoiteta kaupparekisteriin. Toiminnantarkastuksen tarkoitus huomioon ottaen tarkastukseen ei liity sellaista sivullisten tiedontarvetta, jonka vuoksi toiminnantarkastajan rekisteröinti olisi välttämätöntä. Todennäköisesti toiminnantarkastajaksi valitaan yleensä joku yhtiön osakkeenomistajista.

Tarkoitus on se, että toiminnantarkastaja tulee valita vanhoissa yhtiöissä, jos yhtiö ei valitse tilintarkastajaa. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestystä ei tarvitse muuttaa lain voimaantulon jälkeen, vaikka tilintarkastajan sijasta valittaisiinkin toiminnantarkastaja, jos muut edellytykset täyttyvät. Mikäli yhtiö haluaa jättää myös toiminnantarkastajan valitsematta, yhtiöjärjestykseen tulee tehdä tätä tarkoittava muutos. Viimeksi mainitussakin tapauksessa yhtiökokous päättää itse määrittämästään suppeasta tarkastuksesta toiminnantarkastuksen sijasta.

Kaupparekisterissä olevista 80 000:sta asunto-osakeyhtiöstä suuri osa on melko pieniä, vain muutaman asuinhuoneiston muodostamia asunto-osakeyhtiöitä. Suurella osalla pienistä yhtiöistä on todennäköisesti tarve luopua myös toiminnantarkastajan valitsemisesta heti, kun lainsäädäntö antaa siihen mahdollisuuden. Pienillä asunto-osakeyhtiöillä lienee usein myös rajoitetut mahdollisuudet hoitaa rekisteröintiin liittyvät toimet asianmukaisesti loppuun, eivätkä yhtiöjärjestyksen muutosten tekeminen ja ilmoittaminen välttämättä tule tehdyksi. Pienillä yhtiöillä kynnys ilmoituksen tekemiseen voi myös syntyä ilmoituksen käsittelymaksun suuruudesta. Asunto-osakeyhtiöillä tahto tietojen pitämisestä ajan tasalla voi olla vielä pienempi kuin elinkeinotoimintaa harjoittavilla pienillä osakeyhtiöillä. Näistä syistä uuden asunto-osakeyhtiölain voimaanpanon yhteydessä vanhoja yhtiöitä varten luodaan toiminnantarkastuksesta luopumisen osalta vastaava helpotettu menettely, jolla tilin-

tarkastuslaissa tai muussa laissa säädetyn tilintarkastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät yhtiöt voivat nykyisin poistaa tilintarkastajaa koskevat määräykset yhtiöjärjestyksestä.

Uuden 1 heinäkuuta 2007 voimaan tulleen tilintarkastuslain yhteydessä asunto-osakeyhtiölakia muutettiin niin, että tilintarkastajaksi voidaan valita vain KHT- tai HTM-tilintarkastaja taikka KHT- tai HTM-yhteisö ja että asunto-osakeyhtiön on valittava tällainen tilintarkastaja, jos yhtiön rakennuksissa on vähintään 30 huoneistoa. Tietyissä tapauksissa tilintarkastajaksi voidaan valita myös JHTT-tilintarkastaja ja –yhteisö. Tilintarkastuslain siirtymäsäännösten perusteella ennen 1 päivää heinäkuuta 2007 perustetussa yhtiössä raja-arvo on kuitenkin 100 huoneistoa koskien tilintarkastusta tilikausilta, jotka päättyvät viimeistään 31 joulukuuta 2011.

Siirtymäkautta on lyhennetty siten, että yhtiön rakennuksessa olevien asuntojen lukumäärää koskeva siirtymäaika päättyy tämän lain tullessa voimaan. Tästä seuraa, että 30—99 asunnon asunto-osakeyhtiön on valittava ammattitilintarkastaja keskimäärin yhtä vuotta aiemmin kuin vanhan lain siirtymäsäännöksen perusteella. Siirtymäajan lyhentäminen johtuu eripituisista siirtymäajoista käytännössä aiheutuvien epäselvyyksien välttämisestä

Uuden tilintarkastuslain hyväksymisen yhteydessä eduskunta edellytti, että hallitus asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen yhteydessä valmistelee erityisesti asunto-osakeyhtiöiden tarpeisiin soveltuvat tilintarkastajien kelpoisuutta, tilintarkastajien valintaa ja tilintarkastusta sekä mahdollisia muunlaisia tarkastajia ja muunlaista tarkastusta koskevat säännökset ja että asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistus tulee antaa eduskunnalle niin, että se ehditään käsitellä sekä saattaa voimaan ja sovellettavaksi viimeistään vuonna 2011 päättyvän siirtymäkauden välittömänä jatkeena (EV 293/2006 vp).

Tilintarkastukseen ja toiminnantarkastukseen liittyvistä siirtymäjärjestelyistä säädetään erikseen asunto-osakeyhtiölain voimaanpanolain 11 §:ssä. Lisäksi tilintarkastuslain 57 §:n siirtymäsäännöstä on muutettu siten, ettei asunto-osakeyhtiöön enää sovelleta kumotun tilintarkastuslain säännöksiä niiltä tilikausilta, jotka alkavat uuden lain voimaantulon jälkeen. Lain voimaantulon jälkeen alkavilla tilikausilla tilintarkastuksen voi siis suorittaa ainoastaan hyväksytty tilintarkastaja.

Lisäksi lukuun on tehty eräitä teknisiä muutoksia. Erityistä tarkastusta koskevia säännöksiä on pyritty kirjoittamaan nykyistä selkeämmiksi ja täydellisemmiksi.

Luvussa säänneltävän tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen lisäksi yhtiössä voidaan tarvittaessa päättää muun tarkastuksen, kuten lainaosuuslaskelman tai tietyn urakan kustannusten tarkastuksen, suorittamisesta. Tällaista tarkastusta koskevaan päätökseen sovelletaan yleisiä yhtiön päätöksentekoa koskevia säännöksiä. Tarkastus voi olla yhtiökokouksen päätöksellä osakkeenomistajia varten suoritettavaa ulkoista tarkastusta tai hallituksen päätökseen perustuvaa sisäistä tarkastusta.

Tilintarkastus

1 §. *Sovellettava laki*. Pykälässä säädetään, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen sovelletaan ensi sijassa tämän lain ja toissijaisesti tilintarkastuslain säännöksiä. Koska tilintarkastuslaki on yleislaki, jolloin se tulisi toissijaisesti sovellettavaksi joka tapauksessa, on viittaus ensisijassa selventävä. Viittauksella tilintarkastuslakiin on kuitenkin myös se merkitys, että tilintarkastuslain vastaisesti suoritettu tilintarkastus on samalla asunto-osakeyhtiölain vastainen. Tämä puolestaan johtaa muun muassa asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvausta koskevien säännösten soveltamiseen. Viittauksen käytännön merkitystä vähentää se, että tilintarkastuslain vahingonkorvaussäännökset pitkälti vastaavat asunto-osakeyhtiölain vastaavia säännöksiä ja tilintarkastajan vahingonkorvausvastuun osalta asunto-osakeyhtiölaissa viitataan tilintarkastuslain säännöksiin.

Asunto-osakeyhtiölaissa tilintarkastajalla tarkoitetaan samaa kuin tilintarkastuslain 2 §:ssä, eli KHT- ja HTM-tilintarkastajia sekä KHT- ja HTM-yhteisöjä. Säännös vastaa vanhaa lakia.

Pykälä poikkeaa vanhan lain 63 §:n 1 momentista siten, että asunto-osakeyhtiössä, joka on konsernin emoyhtiö, tilintarkastus sisältää myös konsernin tilintarkastuksen. Asunto-osakeyhtiölaki vastaa osakeyhtiölain 7 luvun 1 §:ää.

Uuden lain mukaan tämän lain säännöksiä tilintarkastuksesta sovelletaan myös sellaiseen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, johon tämän lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Nykyisen 28 luvun 1 §:n perusteella keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös, että yhtiöön sovelletaan vain tiettyjä tämän lain säännöksiä tai että tiettyjä tämän lain säännöksiä ei sovelleta. Tällainen määräys voi koskea myös osakeyhtiölaista poikkeavia tämän lain erityissäännöksiä tilintarkastuksesta ja toiminnantarkastuksesta.

Uuden asunto-osakeyhtiölain säätämisen yhteydessä tilintarkastuslain 57 §:n 3 momenttia on muutettu siten, että kumotun tilintarkastuslain (936/1994) säännöksiä ei enää sovelleta asunto-osakeyhtiöiden maallikkotilintarkastukseen uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen alkavien tilikausien osalta. Maallikkotilintarkastus on tarkoitus korvata toiminnantarkastuksella, josta säädetään 6—12 §:ssä.

2 §. *Tilintarkastajan valinta.* Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhan lain 63 §:n 1 momenttia vastaavasti, että tilintarkastusvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslain 2 luvussa ja tämän luvun 5 §:ssä. Vanhan lain 63 §:n 2 momenttia vastaavasti *2 momentissa* todetaan, että yhtiökokous valitsee tilintarkastajan. Jos tilintarkastajia on yhtiöjärjestyksen mukaan valittava useita, voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että joku tai jotkut valitaan muussa järjestyksessä. Kaikkia ei kuitenkaan voida valita muussa järjestyksessä. Momentissa käytetään sanan ”asettaa” sijasta sanaa ”valita”, kuten 7 luvun hallituksen valintaa koskevissa säännöksissä. Muutoksella ei ole asiallista merkitystä.

Pykälä poikkeaa vanhaa lakia vastaavasti osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:stä yhtiömuotojen erilaisuuden vuoksi siten, että asunto-osakeyhtiössä tilintarkastusvelvollisuus voi perustua huoneistojen lukumäärään ja toisaalta tilintarkastusvelvollisuus ei voi perustua siihen, että asunto-osakeyhtiö olisi julkinen osakeyhtiö.

3 §. *Varatilintarkastaja.* Pykälän *1 momentissa* säädetään asiallisesti vanhan lain 63 §:n 3 momenttia vastaavasti, että jos asunto-osakeyhtiöön valitaan vain yksi tilintarkastaja, joka ei ole tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, on valittava ainakin yksi varatilintarkastaja. Säännös vastaa tilitarkastuslain 4 §:n 5 momenttia. Lisäksi vanhan lain 63 §:n 3 momenttia vastaavasti säädetään, että yhtiö voi valita varatilintarkastajan, vaikka siihen ei ole velvollisuutta, tai yhtiö voi valita useampia varatilintarkastajia.

Pykälän *2 momentissa* säädetään vanhan lain 63 §:n 3 momentin tapaan, että varatilintarkastajaan sovelletaan, mitä tilintarkastuslaissa ja tässä laissa säädetään tilintarkastajasta. Säännös vastaa sanamuodoltaan 7 luvun 8 §:n 2 momentin säännöstä hallituksen varajäseneen sovellettavista säännöksistä.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan 2 §:n 1 momentin mukaan määrätä, että joku tai jotkut tilintarkastajista, ei kuitenkaan kaikkia, valitaan muussa järjestyksessä. Koska varatilintarkastajaan sovelletaan, mitä tilintarkastajasta säädetään, voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä myös varatilintarkastajan valinnasta muussa järjestyksessä. Jos muun kuin yhtiökokouksen valitseman tilintarkastajan osalta ei ole määrätty mitään varatilintarkastajasta, jää tulkinnanvaraiseksi, kenellä on oikeus valita tällaisen tilintarkastajan sijainen. Jos yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella ei tulla muuhun tulokseen, määrää varatilintarkastajan yhtiökokous.

Pykälä vastaa sisällöltään osakeyhtiölain 7 luvun 3 §:ää.

4 §. *Tilintarkastajan toimikausi.* Pykälässä säädetään tilintarkastajan toimikaudesta. Toimikausi päättyy olettamasäännöksen mukaan valintaa seuraavan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen lopussa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toistaiseksi jatkuvasta tai muusta määräaikaisesta toimikaudesta. Lain oletamasäännöksestä poikkeava määräys voi koskea valinnan tekevää yhtiökokousta.

Säännöksen *1 momentin* mukaan toimikausi päättyy ja uuden tilintarkastajan toimikausi alkaa uuden tilintarkastajan valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin tai jollei yhtiökokous uuden tilintarkastajan valinnan yhteydessä päätä toisin. Yhtiökokous ei siis voi päättää toimikaudesta yhtiöjärjestyksen vastaisesti, mutta yhtiökokous voi päättää toimikauden tarkemmasta päättymisestä. Säännöksen sanamuoto vastaa hallituksen jäsenen toimikaudesta säädettyä.

Jos uutta tilintarkastajaa ei valita, aiemmin valitun tilintarkastajan toimikausi päättyy silloin, kun uusi tilintarkastaja olisi viimeistään pitänyt valita.

Pykälän *2 momentissa* todetaan selvyyden vuoksi, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muusta määräaikaisesta tai toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta.

Vanhan lain 8 §:n mukaan tilintarkastajan toimikaudesta oli aina määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Toimikautta koskeva uuden lain olettamasäännös on tarpeen samoista syistä, joiden perusteella edellä 7 luvun 11 §:ssä on säädetty vastaavasta olettamasäännöksestä hallituksen jäsenten toimikauden osalta.

Laki poikkeaa yksityisen osakeyhtiön tilintarkastajan toimikautta koskevista osakeyhtiölain 7 luvun 4 §:n säännöksistä siten, että asunto-osakeyhtiössä lähtökohtana on tilintarkastajan valitseminen vuosittain. Osakeyhtiölaista poikkeava olettamasäännös on tarpeen, jotta asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa voidaan mahdollisimman vaivattomasti keskustella henkilövalinnoista myös tilintarkastuksen osalta.

5 §. *Velvollisuus valita tilintarkastaja.* Pykälässä säädetään siitä, milloin yhtiökokouksen on valittava tilintarkastaja.

Pykälä vastaa aiemmin voimassa olleen lain 65 §:ää siten, että HTM- tai KHT-tilintarkastajan valintaan velvoittava huoneistojen lukumäärää on *1 momentin 1 kohdassa* 30 huoneistoa.

Momentin *2 kohdassa* on säädetty tilintarkastajan valinnan helpottamiseksi viittauksesta tilintarkastuslaissa ja muussa laissa säädettyihin hyväksytyn tilintarkastajan käyttämistä koskeviin vaatimuksiin.

Momentin *3 kohdan* ja *2 momentin* perusteella osakkeenomistajien vähemmistöllä olisi aina oikeus vaatia tilintarkastajan asettamista. Nämä säännökset koskevat sellaisia yhtiöitä, joiden ei ole momentin 1 kohdan, tilintarkastuslain tai muun lain taikka yhtiöjärjestyksen nojalla valittava tilintarkastajaa.

Säännös on vähemmistönsuojasäännöksenä pakottava. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä vähemmistöosakkeenomistajan kannalta edullisemmasta menettelystä.

Tämän kohdan mukaan yhtiössä on aina valittava tilintarkastaja, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, sitä vaativat joko varsinaisessa yhtiökokouksessa tai muussa yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaisesti on käsiteltävä. Vähemmistön suuruutta koskeva vaatimus vastaa aiemman lain 65 §:n 2 kohdassa säädettyä.

Jos yhtiökokous ei vähemmistön vaatimuksesta huolimatta valitse tilintarkastajaa, pykälän 2 momentin mukaan aluehallintovirasto määrää yhtiölle sellaisen tilintarkastuslain 9 §:ssä tarkoitetussa järjestyksessä. Edellytyksenä on, että osakkeenomistaja hakee määräystä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta.

Vähemmistöosakkeenomistajien oikeutta koskevat säännökset vastaavat osakeyhtiölain 7 luvun 5 §:ää.

Toiminnantarkastus

6 §. *Toiminnantarkastajan valinta ja toimikausi.* Luvun 6—12 §:ssä sijaitsevat asunto-osakeyhtiön maallikkotarkastusta, toiminnantarkastusta, koskevat säännökset. Lakiin sisältyvät säännökset toiminnantarkastajan valitsemisesta, toimikaudesta, sijaisesta, kelpoisuudesta, esteellisyydestä sekä tehtävistä, palkkiosta ja kustannusten korvaamisesta, tiedonsaantioikeudesta ja salassapitovelvollisuudesta. Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta säädettäisiin tilintarkastajaa vastaavasti 24 luvun 5 §:ssä. Toiminnantarkastukseen sovelletaan tilintarkastuslakia varsinaisesti vain siltä osin, kuin niin on nimenomaisesti säädetty. Tästä huolimatta eräät sellaiset tilintarkastuslain säännökset, joihin tässä luvussa ei viitata, saattavat ilmentää sellaisia yleisiä periaatteita, jotka vaikuttavat toiminnantarkastukseen.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiössä, jossa ei ole tilintarkastajaa, on valittava toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Lähtökohtana on siis, että kaikissa yhtiöissä suoritettaisiin ainakin toiminnantarkastus.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että yhtiössä ei ole velvollisuutta valita toiminnantarkastajaa. Jäljempänä selostettavista siirtymäsäännöksistä johtuu, että tämä edellyttää ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden osalta yhtiöjärjestyksen muuttamista. Käytännössä tällainen yhtiöjärjestysmääräys voi olla miele-

käs lähinnä yhtiössä, jossa kaikki osakehuoneistot ovat edustettuna hallituksessa. Myös sellaisen yhtiön, jonka yhtiöjärjestyksestä on poistettu tilintarkastusta ja tilintarkastajaa koskevat määräykset, on valittava toiminnantarkastaja, jos myös velvollisuutta toiminnantarkastajan valitsemiseen ei ole poistettu yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Pienet yhtiöt voivat luopua toiminnantarkastuksesta helpotetulla tavalla vastaavasti, kuin ne voivat luopua tilintarkastuksesta. Vaikka yhtiössä olisi luovuttu velvollisuudesta valita toiminnantarkastaja ja tilintarkastaja, yhtiökokous voi päättää tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valitsemisesta 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla äänten enemmistöllä.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toiminnantarkastajien lukumäärästä. Tilintarkastajan valintaa koskevia periaatteita vastaavasti yhtiökokous voi valita toiminnantarkastajan myös silloin, kun siihen ei ole velvollisuutta. Toiminnantarkastaja voidaan siten valita, vaikka yhtiössä olisi tilintarkastaja tai yhtiöjärjestyksessä olisi määräys, jonka mukaan yhtiössä ei ole pakko valita toiminnantarkastajaa. Jos yhtiössä on tilintarkastaja, suorittaa toiminnantarkastaja omaa erillistä tarkastustehtäväänsä tilintarkastajan rinnalla.

Jos velvollisuus toiminnantarkastajan valintaan on suljettu yhtiöjärjestyksessä pois, eikä yhtiöllä ole tilintarkastajaa, voi pykälän *2 momentin* mukaan osakkeenomistajien määrävähemmistö kuitenkin vaatia toiminnantarkastajan valitsemista. Määrävähemmistövaatimus on sama kuin 5 §:ssä, jonka perusteella osakkeenomistajien vähemmistö voi vaatia tilintarkastajan valitsemista. Jos yhtiöllä sen sijaan on tilintarkastaja, turvaa tämä riittävällä tavalla myös vähemmistön oikeusturvan, eikä tämän momentin vähemmistönsuojasäännös tule sovellettavaksi. Vaatimus toiminnantarkastajan valitsemisesta voidaan tehdä vain sellaisessa kokouksessa, jossa asiaa on kokouskutsun mukaisesti käsiteltävä. Tällä on tarkoitus varmistaa osakkeenomistajien riittävä osallistumismahdollisuus toiminnantarkastajaa koskevaan päätöksentekoon ja estää se, että asiasta voitaisiin päättää osakkeenomistajan yhtiökokouksessa tekemän aloitteen perusteella ilman, että päätösehdotuksesta olisi otettu maininta jo kokouskutsuun.

Lain mukaan osakkeenomistajien määrävähemmistöllä on oikeus vaatia yhtäältä tilintarkastajan (5 §) ja toisaalta tässä momentissa tarkoitetun toiminnantarkastajan valitsemista. Tarkoitus on, että vähemmistön tiedonsaanti yhtiössä tulisi turvatuksi sekä vähemmistön että yhtiön kannalta tarkoituksenmukaisimmalla ja yhtiölle vähiten kustannuksia aiheuttavalla tavalla. Vähemmistö ei voi vaatia toiminnantarkastuksen suorittamista, jos yhtiössä on jo tilintarkastaja tai vähemmistö vaatii tilintarkastajan valitsemista.

Pykälän *3 momentissa* säädetään toiminnantarkastajan valinnasta. Toiminnantarkastajan valitsee lähtökohtaisesti yhtiökokous. Jos toiminnantarkastajia on yhtiöjärjestyksen mukaan valittava useita, voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että joku tai jotkut valitaan muussa järjestyksessä. Kaikkia ei kuitenkaan voida valita muussa järjestyksessä. Momentissa käytetään sanan ”asettaa” sijasta sanaa ”valita”, kuten 7 luvun hallituksen valintaa koskevissa säännöksissä. Momentti vastaa 2 §:ssä tilintarkastajan valinnan osalta säädettyä.

Pykälän *4 momentissa* säädetään oikeussuojakeinoista sen varalta, että toiminnantarkastajaa ei valita lain tai yhtiöjärjestyksen edellyttämällä tavalla. Momentti vastaa vanhoihin yhtiöihin edelleen sovellettavia säännöksiä maallikkotilintarkastuksen osalta, eli tarvittaessa aluehallintovirasto määrää ilmoituksen perusteella toiminnantarkastajan. Määräämiseen sovellettaisiin tilintarkastuslain 9 §:n 3 ja 4 momentin säännöksiä. Ilmoituksen aluehallintovirastolle saa siten tehdä kuka tahansa, ja yhtiön hallituksella on ilmoituksen tekemiseen myös velvollisuus. Ennen määräyksen antamista yhtiön hallitusta on kuultava. Määräys voidaan panna täytäntöön vailla lainvoimaa olevana, ja se on voimassa, kunnes toiminnantarkastaja on asianmukaisesti valittu.

Pykälän *5 momentin* mukaan toiminnantarkastajan toimikauteen sovelletaan mitä 4 §:ssä säädetään tilintarkastajan toimikaudesta.

7 §. *Toiminnantarkastajan sijainen.* Jos valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, pykälän mukaan on valittava ainakin yksi toiminnantarkastajan sijainen.

Pykälässä säädetään myös tilintarkastajaa koskevaa 3 §:ää vastaavalla tavalla, että toiminnantarkastajan sijaiseen sovelletaan,

mitä tässä laissa säädetään toiminnantarkastajasta. Säännösviittauksen perusteella yhtiöjärjestyksessä voidaan esimerkiksi määrätä, että osa toiminnantarkastajan sijaisista valitaan muussa järjestyksessä yhtiökokouksen päätöksellä.

8 §. *Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus.* Pykälässä säädetään toiminnantarkastajan kelpoisuus- ja riippumattomuusvaatimuksista. Toiminnantarkastajan *1 momentissa* säädetyt kelpoisuusvaatimukset ovat lähtökohtaisesti samat kuin tilintarkastajaa koskevat tilintarkastuslain yleiset kelpoisuusvaatimukset (asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 10 § sekä tilintarkastuslain 3 ja 25 §). Momentin *1 kohdan* mukaan toiminnantarkastajana ei voi olla oikeushenkilö taikka alaikäinen, konkurssissa oleva eikä muu toimintakelpoisuudeltaan rajoitettu henkilö. Näiden vaatimusten sisältöä on tarkemmin kuvattu hallituksen jäsenen kelpoisuutta koskevan 7 luvun 10 §:n perusteluissa.

Momentin *2—6 kohdassa* rajoitetaan sellaisten henkilöiden kelpoisuutta toimia toiminnantarkastajana, jotka ovat osallistuneet tarkastuksen kohteena olevan asian käsittelyyn esimerkiksi hallituksen jäsenenä tai isännöitsijänä taikka jotka ovat läheisessä suhteessa tällaiseen henkilöön. Momentin säännösten mallina ovat soveltuvin osin tilintarkastajan esteellisyyttä koskevat tilintarkastuslain 25 §:n säännökset. Uuden lain mukaan osakkeenomistaja voidaan siten yleensä valita myös toiminnantarkastajaksi (riippumattomuuden arvioinnin osalta ks. 3 momentin perustelut). Näiden kohtien tarkoituksena on estää henkilöä toimimasta omaa tai läheisensä toimintaa tarkastavana toiminnantarkastajana. Taloyhtiölainaa ei pidetä 5 kohdassa tarkoitettuna lainana, vaikka osakkeenomistaja käytännössä osallistuu lainan maksuun yhtiövastikkeen muodossa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään tarkastustehtävään liittyvästä kelpoisuudesta. Toiminnantarkastajalta edellytetään sellaista taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemusta ja kokemusta kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Lain lähtökohtana on, että toiminnantarkastajalta ei edellytetä vastaavaa taloudellisten tai oikeudellisten asioiden, laskentatoimen ja tilintarkastuksen tuntemusta kuin lakisääteisen tilintarkastuksen suorittavalta KHT- tai HTM-tilintarkastajalta. Toiminnantarkastajalta voidaan kuitenkin edellyttää sellaista yhtiön taloudellisten ja oikeudellisten perusasioiden tuntemusta, että hän kykenee riittävän luotettavalla tavalla lausumaan toiminnantarkastuskertomuksessa mainittavista seikoista.

Koska toiminnantarkastajalle ei ole asetettu yksityiskohtaisia kelpoisuusvaatimuksia, myös päätös tietyn henkilön valitsemisesta toiminnantarkastajaksi voi osoittaa, mitä yhtiössä pidetään toiminnantarkastajalta edellytettävänä riittävänä osaamisena ja kokemuksena.

Nykyisessä laissa on otettu huomioon se, että toiminnantarkastajaa valittaessa käytettävissä on yleensä vain sellaisia yhtiön hallintoon kuulumattomia osakkeenomistajia, jotka nauttivat toisten osakkeenomistajien luottamusta mutta joilla ei ole edes vanhan tilintarkastuslain vaatimusten mukaista laskentatoimen ja tilintarkastuksen osaamista. Tältä osin laki vastaa asunto-osakeyhtiöiden maallikkotilintarkastajan valintakäytäntöä. Uuden tilintarkastuslain valmistelun yhteydessä arvioitiin, että käytännössä suurimmalla osalla maallikkotilintarkastajista ei ole tähänkään asti ollut laissa säädettyä laskentatoimen ja tilintarkastuksen osaamista. Uuden lain mukaan riittääkin, että toiminnantarkastajalla on lähtökohtaisesti sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Nämä vaatimukset vastaavat maallikkotilintarkastajaltakin käytännössä edellytettyä osaamista. Jos toiminnantarkastajaksi valittavalla henkilöllä on erityinen ammatillinen osaaminen tarkastustoimintaan, yleisistä periaatteista voi seurata, että häneltä edellytetään korkeampaa osaamista tarkastustehtävän suorittamisessa kuin henkilöltä, jolla tällaista osaamista ei ole.

Pykälän *3 momentissa* on yleissäännös toiminnantarkastajalta vaadittavasta riippumattomuudesta. Toiminnantarkastajan tulee olla vapaa lausumaan käsityksensä ulkopuolisista tekijöistä riippumatta. Riippumattomuusvelvoite on 1 momentissa säädettyjä kaavamaisia kelpoisuusedellytyksiä laajempi. Riippuvuus voi perustua tiettyyn tilanteeseen taikka tiettyyn monimutkaisempaan vaikutussuhteeseen, jolloin riippuvuus on omiaan vaarantamaan

objektiivisen toiminnantarkastuksen toteutumisen. Toiminnantarkastajan riippumattomuutta arvioidaan tapauskohtaisesti. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon myös se, mitä sivullinen pitäisi objektiivisena ja puolueettomana toimintana. Riippumattomuutta arvioidaan suhteessa toiminnantarkastajan tehtävään. Vain tehtävän kannalta olennaisesta riippumattomuuden vaarantavasta seikasta seuraa, että henkilö ei saa suorittaa toiminnantarkastusta. Riippumattomuus vaarantuu vastaavan kaltaisissa tilanteissa kuin joissa tilintarkastajan on kieltäydyttävä tai luovuttava toimeksiannosta tai ryhdyttävä riippumattomuuden turvaaviin toimiin. Riippumattomuus saattaa vaarantua esimerkiksi seuraavilla perusteilla:

- toiminnantarkastaja omistaa yksin tai yhdessä lähipiirinsä kanssa enemmistön tarkastettavan yhtiön osakkeista;
- toiminnantarkastajalla on muu kuin yhtiön päivittäiseen toimintaan liittyvä liikesuhde yhtiöön. Tavanomainen liikesuhde voi olla esimerkiksi yhtiön tilojen vuokraus markkinaehdoin, riippumattomuuden vaarantava muu liikesuhde voi olla esimerkiksi yhtiön tai toiminnantarkastajan kannalta merkittävä rakennusurakkasopimus yhtiön kanssa;
- tarkastettavana on toiminnantarkastajan oma toiminta;
- toiminnantarkastaja toimii oikeudenkäynnissä yhtiön puolesta tai sitä vastaan;
- toiminnantarkastajalla on läheinen suhde henkilöön, joka kuuluu yhtiön johtoon tai joka on osallistunut toimeksiannon kohteena olevaan asiaan yhtiön palveluksessa;
- samassa kirjanpitotoimistossa työskentelevä on tehnyt kirjanpidon ja/tai tilinpäätöksen.

Momentin ensimmäinen virke on ohje myös toiminnantarkastajan valitsijoille. Toinen virke on toiminnantarkastajalle suunnattu sisäinen ohje. Yleisesti voidaan olettaa toiminnantarkastajan havaitsevan riippumattomuuden vaarantavat tilanteet oma-aloitteisesti ennen tehtävän vastaanottamista ja sen jälkeen.

9 §. *Toiminnantarkastuksen sisältö.* Pykälässä säädetään toiminnantarkastuksen kohteesta, joka poikkeaa yleispiirteisyytensä vuoksi yksityiskohtaisesti määritellystä tilintarkastuksesta. Tarkastettavana ovat yhtiön talous ja hallinto yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla. Toiminnantarkastuksen tavoitteena on nykyistä maallikkotilintarkastuskäytäntöä vastaava tarkastus, jossa tarkastetaan osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla yhtiön taloudenpitoa ja hallintoa toiminnan asianmukaisuuden toteamiseksi. Edellä 8 §:n 2 momentin perusteluissa on todettu, että yhtiön valitessa toiminnantarkastajaa, yhtiö itse asettaa kriteerejä tarkastajan osaamistasovaatimuksille, joka vaikuttaa myös toiminnantarkastuksen suorittamiseen, sisältöön ja tarkastuksen yksityiskohtaisuuteen. Esimerkiksi toiminnantarkastajien kyky tarkastaa yhtiön taloutta voi vaihdella suuresti.

Toiminnantarkastuksessa tarkoituksena on tarkastaa yhtiön toimintaa siinä laajuudessa, kuin on tarpeen. Tähän vaikuttaa esimerkiksi yhtiön koko ja toiminnan luonne. Käytännössä toiminnantarkastus eroaa varsinkin kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastuksen osalta olennaisesti tilintarkastuksesta muun muassa sen vuoksi, että toiminnantarkastajalta ei edellytetä laskentatoimen ja tilintarkastuksen opintoja, kokemusta ja tilintarkastustutkintoa eikä toiminnantarkastukseen sovelleta tilintarkastusta koskevia yksityiskohtaisia kansainvälisiä standardeja.

Käytännössä asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastajan tehtävänä on ensisijassa arvioida yhtiön hallinnon järjestämistä, kirjanpidon ja tilinpäätöksen yleistä asianmukaisuutta, johdon saamien etuuksien ja lähipiiritoimien asianmukaisuutta sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista. Toiminnantarkastus suoritetaan yhtiön toimintaan nähden riittävässä laajuudessa, ja se koskee lähtökohtaisesti kirjanpidon ja tilinpäätöksen osalta seuraavia seikkoja:

- kirjanpidosta ilmenevät tulot, menot ja rahoituserät kuuluvat yhtiölle, ja voidaan olettaa, että ne on merkitty kattavasti kirjanpitoon,
- tuotot, kulut, varat, oma pääoma, velat ja yhtiön antamat vakuudet ilmenevät olennaisilta osin tilinpäätöksestä, ja
- jaksotuksen ja kohdentamisen osalta olennaisimmat tuotto- ja kuluerät, kuten vastikkeet, lämmitys, kiinteistövero, huoltotoimen ja isännöinnin kustannukset sekä suurempien rakennustöiden kulut, on jak-

sotettu ja kohdennettu olennaisilta osin oikein tilinpäätöksessä.

Kirjanpidon ja tilinpäätöksen yhteyden tarkastaminen on osakkeenomistajien kannalta tarpeen, koska he eivät yleensä voi muilla keinoilla varmistua siitä, että tilinpäätös perustuu kirjanpitoon.

Toimintakertomuksen osalta tarkastuksen tavoitteena on selvittää, onko toimintakertomuksessa annettu ainakin lain edellyttämät tiedot, ja se, että tiedot vastaavat olennaisilta osin tarkastushavaintoja.

Myös hallinnon tarkastus suoritetaan yhtiön toimintaan nähden riittävässä laajuudessa. Tarkoituksena on selvittää, onko hallinto yleisesti ottaen asianmukaisesti järjestetty. Tarkastus koskee lähtökohtaisesti seuraavia seikkoja:

- onko yhtiön hallinto, kuten kiinteistöhuollon ohjaus ja seuranta, kunnossapitotarpeen seuranta, maksuvalmiuden seuranta, vastikkeiden ja maksujen perintä, laskujen hyväksyminen ja maksatus, kirjanpito, varainhoito ja varojen panttaus, vakuutusten ja veroasioiden ja muiden lakisääteisten tai sopimusperusteisten velvoitteiden hoito, yhtiön informaatiojärjestelmät sekä osakeluettelon pitäminen, järjestetty hyväksyttävällä tavalla,
- ovatko yhtiön johdon palkkiot ja muut etuudet yhtiökokouksen hyväksymien periaatteiden mukaisia sekä sopimukset ja yhtiön muut toimet lähipiirin kanssa tavanomaisin ehdoin tehtyjä, sekä
- noudatetaanko yhtiön toiminnassa yhdenvertaisuusperiaatetta esimerkiksi autopaikkoja yhtiön muiden tilojen käyttöoikeuksia jaettaessa sekä yhtiön kunnossapitotöissä.

Jos yhtiössä on toteutettu esimerkiksi suuria rakennushankkeita tai muita poikkeuksellisia toimia, edellyttää se yleensä normaalia yksityiskohtaisempaa tarkastusta.

Tulevaisuudessa hyvä toiminnantarkastustapa voi ilmetä esimerkiksi asuntoosakeyhtiöiden toiminnantarkastuksessa yleisesti noudatetuista kiinteistöalan suosituksista, muusta yhtiössä noudatetusta käytännöstä, yhtiökokouksen päätöksistä ja oikeuskäytännöstä. Käytännössä myös hyvä tilintarkastustapa voi soveltuvin osin vaikuttaa toiminnantarkastustavan kehitykseen esimerkiksi siltä osin kuin tilintarkastustapa selventää yleisempiä ulkoisen tarkastuksen periaatteita tai tilintarkastustapa otetaan huomioon myös toiminnantarkastusta koskevissa suosituksissa. Tarkoitus on, että toiminnantarkastus on lähtökohtaisesti vuositarkastusta, jollei yhtiökokous päätä tai ei muuten ole erityistä syytä tilikauden aikaisiin tarkastustoimenpiteisiin.

10 §. *Toiminnantarkastuskertomus*. Pykälässä säädetään toiminnantarkastuskertomuksesta ja sen sisällöstä. Toiminnantarkastuskertomusta koskevissa vaatimuksissa on otettu huomioon se, että toiminnantarkastaja on yleensä maallikko ja että tarkastuskertomus palvelee lähtökohtaisesti vain yhtiön osakkeenomistajien tiedontarpeita. Tämän vuoksi toiminnantarkastuskertomusta koskevat vaatimukset ovat yleisluonteisempia kuin tilintarkastuskertomusta koskevat tilintarkastuslain 15 §:n säännökset.

Toiminnantarkastajan on annettava *1 momentin* mukaan kultakin tilikaudelta päivätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus. Momentin toisen virkkeen mukaan toiminnantarkastuskertomuksessa tulee yksilöidä toiminnantarkastuskertomuksen kohteena oleva tilinpäätös. Jos yhtiössä on sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja, nämä antavat erilliset omaa tarkastustehtäväänsä koskevat kertomuksensa.

Jos yhtiössä on useita toiminnantarkastajia, he voivat antaa yhteisen kertomuksen. Tilintarkastukseen ja tilintarkastuskertomukseen verrattuna huomattavasti väljemmin säännellyn toiminnantarkastuksen perusteella annettavaa kertomus on epäselvyyksien välttämiseksi otsikoitava selvästi toiminnantarkastuskertomukseksi, annettava erillään mahdollisesta tilintarkastuskertomuksesta ja esitettävä muutenkin siten, että sitä ei sekoiteta tilintarkastuskertomukseen.

Pykälän *2 momentissa* säädetään toiminnantarkastuskertomuksen sisällöstä. Kertomuksessa on lausuttava, sisältääkö tilinpäätös olennaisilta osin tiedot yhtiön tuloista, kuluista, varoista, omasta pääomasta, veloista ja yhtiön antamista vakuuksista, sekä siitä, sisältääkö toimintakertomus olennaisilta osin tiedot 10 luvun 5—7 §:ssä tarkoitetuista seikoista.

Jos toiminnantarkastaja ei voi antaa lausuntoa, on toiminnantarkastajan ilmoitettava siitä *3 momentin* perusteella toiminnantarkastuskertomuksessa. Tämä voi olla tarpeen lähinnä silloin, kun toiminnantar-

kastaja ei ole voinut suorittaa toiminnantarkastusta riittävässä laajuudessa eikä siten voi antaa lainkaan lausuntoa. Jos toiminnantarkastuksen suorittamista on rajoitettu siten, ettei toiminnantarkastaja voi antaa puhdasta puoltavaa lausuntoa, toiminnantarkastuskertomuksessa olisi kuvattava rajoituksia. Ehdollinen lausunto annetaan silloin, kun puhdasta puoltavaa lausuntoa ei voida antaa, mutta toiminnantarkastusta rajoittavat tekijät eivät ole niin merkittäviä, että ne edellyttäisivät kielteisen lausunnon antamista. Ehdollinen lausunto annetaan puoltavana muutoin paitsi tietyiltä osin tai tietyllä edellytyksellä. Kielteinen lausunto annettaisiin silloin, kun ehdollinen lausunto ei riittävällä tavalla tuo esiin tilinpäätöksen tai toimintakertomuksen harhaanjohtavuutta tai puutteellisuutta.

Toiminnantarkastaja voi antaa toiminnantarkastuskertomuksessa myös sellaisia muita tehtäväänsä liittyviä tarpeellisia tietoja, joista ei ole haittaa yhtiölle. Toiminnantarkastajan harkintavaltaa rajoittaa salassapitovelvollisuus (12 §).

Pykälän *4 momentin* mukaan toiminnantarkastajan on huomautettava toiminnantarkastuskertomuksessa tietyistä tarkastuksessa ilmenneistä seikoista, joiden merkityksen arviointi jäisi yhtiökokoukselle. Vaatimus on tilintarkastuskertomusta lievempi, koska toiminnantarkastajalle ei ole asetettu erityisiä kelpoisuusvaatimuksia eikä tarkastuksen toteuttamista ole määritelty. Säännös koskee ensinnäkin (*1 kohta*) lainkohdassa tarkoitettujen henkilöiden eli lähinnä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän tekoja tai laiminlyöntejä, joista saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan. Momentin *2 kohdan* mukaisesti toiminnantarkastajan tulisi ilmoittaa toiminnantarkastuskertomuksessa myös siitä, että säännöksessä tarkoitettu henkilö on rikkonut tätä lakia taikka yhtiön yhtiöjärjestystä.

Pykälän *5 momentissa* säädettäisiin tilintarkastusta vastaavasti siitä, että toiminnantarkastajan on luovutettava kertomuksensa viimeistään kahta viikkoa ennen sitä kokousta, jossa tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi.

11 §. *Palkkio ja muut kustannukset.* Pykälässä säädetään, että toiminnantarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Lisäksi pykälässä todetaan selvyyden vuoksi, että yhtiö vastaa muistakin tarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

12 §. *Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus.* Tämän pykälän säännökset vastaavat sisällöltään vähäisin poikkeuksin vanhan tilintarkastuslain tietojenanto- ja salassapitosäännöksiä, joita on pidetty riittävinä asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastuksen kannalta.

Asunto-osakeyhtiön osakkaiden ja osakkeenostajien kannalta on tarpeen, että toiminnantarkastaja voi tarvittaessa muutenkin kuin toiminnantarkastuskertomuksessa tai yhtiökokouksessa antaa tietoja yhtiöstä, jos siitä ei aiheudu vahinkoa yhtiölle. Toisaalta toiminnantarkastaja on velvollinen antamaan tietoja vain yhtiökokoukselle, tietojensaantiin oikeutetuille viranomaisille ja sellaisille rahoittajille ja muille tahoille, joiden kanssa yhtiö on sopinut toiminnantarkastajaa velvoittavalla tavalla tietojen antamisesta. Näistä syistä toiminnantarkastuksen osalta lähtökohtana on oikeus tietojen antamiseen, mikä poikkeaa tilintarkastuksen lähtökohtana olevasta salassapitovelvollisuudesta (vrt. uuden tilintarkastuslain 26 §).

Pykälän *1 momentissa* säädetään yhtiön hallituksen ja isännöitsijän velvollisuuteen avustaa toiminnantarkastajaa. Säännös vastaa pitkälti tilintarkastuslain 18 §:ää. Toiminnantarkastajan läsnäolosta yhtiökokouksessa säädetään *2—3 momenteissa* tilintarkastuslain 19 §:n 1—3 momenttia vastaavasti.

Pykälän *4 momentin* mukaan toiminnantarkastajan on annettava osakkeenomistajan pyynnöstä yhtiökokoukselle kaikki yhtiötä koskevat tiedot, jos siitä ei aiheudu yhtiölle olennaista haittaa. Toiminnantarkastaja saa muutoin ilmaista tehtäväänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan, 1) josta toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava lain nojalla; 2) jonka viranomainen, tuomioistuin tai muu henkilö on lain perusteella oikeutettu saamaan tietoonsa; 3) jonka ilmaisemiseen yhtiö on antanut suostumuksensa; 4) joka on tullut yleiseen tietoon; tai 5) jos siitä ei aiheudu yhtiölle haittaa.

Toiminnantarkastajan velvollisuus antaa osakkaille tietoja yhtiökokouksessa on jonkin verran laajempi kuin oikeus tietojen antamiseen yhtiökokouksen ulkopuolella osakkaille ja muille, joilla ei ole lakiin

perustuvaa oikeutta saada tietoja. Tietojen antamisoikeuden rajoitus ilmenee siten, että kokouksen ulkopuolella vähäisempikin yhtiölle aiheutuva vahinko rajoittaa oikeutta tietojen antamiseen. Varovaisempi suhtautuminen tietojen antamiseen yhtiökokouksen ulkopuolella on tarpeen, koska yhtiön johdolla ei ole mahdollisuutta välittömästi korjata tai kommentoida annettua tietoa.

Toiminnantarkastajan salassapitovelvollisuutta koskee pykälän *5 momentti*, joka vastaa pääosin vanhan tilintarkastuslain 25 §:ää. Tarkoitus on edistää osakkeenomistajien tiedonsaantia siinä tapauksessa, että yhtiön hallitus ja isännöitsijä perusteettomasti kieltäytyvät antamasta yhtiötä tai esimerkiksi osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen tai maksuvelvollisuuteen olennaisesti vaikuttavista seikoista tilikauden aikana tai yhtiökokouksessa. Käytännössä asunto-osakeyhtiössä on yleensä vähän sellaisia yhtiön toimintaa koskevia, esimerkiksi yhtiön tai sen sopimuskumppanin liikesalaisuutena pidettäviä tietoja, joita toiminnantarkastajakaan ei saa ilmaista sivullisille. Tällaisia tietoja voi sisältyä lähinnä yhtiön urakoita koskevat urakoitsijoiden tarjouksiin. Kiellon piiriin kuuluvat myös yhtiön osakkaiden ja asukkaiden henkilötiedot siten kuin tietosuojalainsäädännössä säädetään. Käytännössä toiminnantarkastajan tietojenanto- ja salassapitovelvollisuus vastaavat hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastaavia velvollisuuksia.

Pykälän *6 momentti* on ainoastaan informatiivinen ja siinä todetaan, että toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

Erityinen tarkastus

13 §. *Erityisen tarkastuksen määrääminen.* Pykälässä säädetään erityisestä tarkastuksesta vanhan lain 68 §:ää vastaavalla tavalla. Säännöksen sanamuotoa on kuitenkin jossakin määrin muutettu sen asian osoittamiseksi, että erityinen tarkastus voidaan määrätä vain viranomaisen toimesta ja että yhtiökokouskäsittelyllä ei sinänsä ole hakemuksen kannalta muuta merkitystä kuin osoittaa riittävää kannatusta hankkeelle. Yhtiökokouksen enemmistö ei voi pätevästi päättää toimittaa erityistä tarkastusta. Jos tällainen päätös tehdään, on kysymys jostakin muusta asiasta, esimerkiksi yhtiön tilintarkastajalle annetusta erityisestä ohjeesta. Enemmistön päätöksellä ei myöskään ole vaikutusta viranomaisen erityisen tarkastuksen toimittamista kohdistuvaan harkintaan.

Pykälän *1 momentin* mukaan osakkeenomistajalla on oikeus vaatia aluehallintovirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista, jos ehdotusta on käsitelty ja kannatettu yhtiökokouksessa 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Momentissa säädetään myös vanhaa lakia vastaavasta kuukauden määräajasta, jossa hakemus on tehtävä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään vanhan lain 68 §:n 1 momentin mukaisista määrävähemmistöistä. Olennaista hakemuksen tekemisen kannalta on, että säännöksessä tarkoitettu määrä osakkeenomistajia on kannattanut ehdotusta erityisen tarkastuksen toimittamisesta. Kysymystä erityisestä tarkastuksesta voidaan aina käsitellä varsinaisessa yhtiökokouksessa ja sen lisäksi muussa yhtiökokouksessa, jonka esityslistalla asia on ollut. Lain 6 luvussa säädetään osakkeenomistajan oikeudesta saada asia käsiteltäväksi yhtiökokouksessa sekä osakkeenomistajien vähemmistön oikeudesta saada ylimääräinen yhtiökokous koolle.

Pykälän *3 momentti* vastaa vanhan lain 68 §:n 2 momenttia. Erona vanhaan lakiin on kuitenkin se, että aluehallintoviraston päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana. Hallintolainkäyttölain 32 §:n mukaan muutoksenhakutuomioistuin voi keskeyttää täytäntöönpanon.

Aluehallintoviraston on hyväksyttävä hakemus, jos tarkastuksen toimittamiseen katsotaan olevan painavia syitä. Yleensä tarkastuksen syynä ovat epäilyt yhtiön varojen väärinkäytöstä taikka yhtiön johdon tai joidenkin osakkeenomistajien saamasta rahassa arvioitavissa olevasta hyödystä toisten osakkeenomistajien kustannuksella. Tarkastuksen täytyy liittyä asunto-osakeyhtiölain oikeussuojajärjestelmään siten, että tarkastuksella voidaan saada sellaisia tietoja, joita tarvitaan esimerkiksi vahingonkorvauskanteen nostamiseksi. Hakijan on myös voitava saattaa todennäköiseksi, että esimerkiksi kanteen nostamiseksi tarvittavien tietojen saaminen voi olla mahdollista tarkastuksen avulla (af Schultén, Osakeyhtiölain kommentaari I, 2003, s. 243 ja 244). Toisaalta aluehallintovirasto ei saa ”vaatia seikkaperäistä näyttöä, sillä vasta tarkastuksen tapahdut-

tua voidaan tietää, ovatko esitetyt väitteet paikkaansa pitäviä vai eivät” (HE 27/1977, s. 79).

Erityisen tarkastuksen käynnistäminen ei katkaise vahingonkorvausta koskevan kanteen vanhentumista, mikä ilmenee 24 luvun 8 §:stä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 7 luvun 7 §:ää.

Voimaanpanolain 12 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö lain 9 luvun 13 §:n 3 momentin säännöstä aluehallintoviraston päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta sovelletaan, kun erityistä tarkastusta koskeva hakemus tehdään uuden lain tultua voimaan.

14 §. *Erityinen tarkastaja.* Pykälään sisältyy vanhan lain 68 §:n 3 momenttia vastaavat säännökset erityisestä tarkastajasta. Erityiseen tarkastajaan sovelletaan edelleen tilintarkastuslain 8, 18, 19, 24—26 ja 51 §:n säännöksiä ja viimeksi mainittua pykälää täydentäviä tilintarkastajan vahingonkorvausvastuuta koskevia samoin kuin yhtiöjärjestykseen perustuvaa välimiesmenettelyä koskevia osakeyhtiölain säännöksiä.

Erityinen tarkastaja olisi luonnollinen henkilö, jollei erityiseksi tarkastajaksi valittaisi tilintarkastuslaissa tarkoitettua tilintarkastusyhteisöä. Erityisellä tarkastajalla olisi oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus, kuin tarkastustehtävän laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Muukin vaatimukset täyttävä henkilö kuin tilintarkastaja voitaisiin edelleen määrätä erityiseksi tarkastajaksi.

Yhtiökokous ei voi erottaa erityistä tarkastajaa, koska aluehallintovirasto määrää erityisen tarkastuksen suorittamisesta.

Vaikka asiasta ei olekaan erityistä mainintaa laissa, on selvää, ettei konkurssissa tai liiketoimintakiellossa olevaa taikka vajaavaltaista tai henkilöä, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu, tule valita erityiseksi tarkastajaksi.

15 §. *Tarkastuslausunto*. Pykälässä on vanhan lain 68 §:n 4 momenttia vastaava säännös erityisen tarkastajan antamasta lausunnosta. Säännös vastaa nykyistä 6 luvun 22 §:n 1 momenttia siltä osin, että tarkastuslausunto tulee pitää osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kahden viikon ajan ennen yhtiökokousta.

Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 7 luvun 9 §:stä sen suhteen, että nykyisessä laissa otetaan aiempaa lakia vastaavalla tavalla huomioon se, että asunto-osakeyhtiöllä ei yleensä ole omaa konttorihuoneistoa. Tarkastuskertomuksen nähtävänä pitäminen yhtiön internetsivuilla on sallittua, mutta se ei korvaa nähtävänä pitämistä tietyssä fyysisessä paikassa.

16 §. *Palkkio ja muut kustannukset.* Pykälään sisältyy vanhan lain 68 §:n 2 momenttia vastaavaa säännös, jonka mukaan erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Aiemman oikeustilan selkeyttämiseksi uudessa laissa säädetään lisäksi, että yhtiö vastaa muistakin tarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

Pykälässä on myös säännös, jonka mukaan tuomioistuin voi erityisestä syystä velvoittaa tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan osittain tai kokonaan korvaamaan tarkastuksen kustannukset. Säännöstä on tulkittava suppeasti. Sen on tarkoitus tulla sovellettavaksi vain poikkeuksellisessa lähinnä silloin, kun osakkeenomistaja selvästi käyttää väärin oikeuttaan. Kysymyksessä olisi tavallinen riita-asia.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 7 luvun 10 §:ää.

10 luku Oma pääoma, tilinpäätös, toimintakertomus ja konserni

Luku koskee yhtäältä yhtiön oman pääoman jakautumista sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan ja toisaalta sellaisia tilinpäätöksen laadintaa ja rekisteröintiä koskevia velvoitteita, joista ei ole tarkoituksenmukaista säätää kaikkia kirjanpitovelvollisia koskevassa kirjanpitolainsäädännössä.

Omaa pääomaa koskeva sääntely poikkeaa tilinpäätöstä koskevista vanhan lain 6 luvun säännöksistä. Olennaiset muutokset johtuvat aitoon nimellisarvottomuuteen perustuvasta pääomajärjestelmästä ja tähän liittyvästä pääomasijoituksia koskevien säännösten muuttumisesta. Sijoitettu pääoma voidaan, sen sijaan että se kirjattaisiin kokonaan sidottuun omaan pääomaan, kirjata joko osakepääomaan, rakennusrahastoon tai vapaaseen omaan pääomaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Luvussa säädetään pääasiassa vanhan lain 6 luvun mukaisesti asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksestä. Tiedonantosäännöksiä pyritään yksinkertaistamaan.

Luvussa on myös konsernin määritelmä. Määritelmässä viitataan kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä olevaan määräysvallan käsitteeseen. Tarkoitus on, että vanhasta laista poiketen myös asunto-osakeyhtiömuotoisen emoyhtiön pitäisi laatia konsernitilinpäätös, jos konsernitilinpäätöksen laatimista koskevat kirjanpitolaissa säädetyt raja-arvot ylittyvät taikka yhtiö jakaa varoja. Konsernimääritelmä on samansisältöinen kuin uudessa osakeyhtiölaissa.

Luvun säännökset poikkeavat osakeyhtiölain 8 luvusta lähinnä siten, että asunto-osakeyhtiölaissa edelleen sallitaan osakkeiden merkintähinnan kirjaaminen myös rakennusrahastoon (vrt. vanhan osakeyhtiölain ylikurssirahasto). Mahdollisuus rakennusrahaston käyttämiseen on edelleen tarpeen perustajaurakointijärjestelmän kannalta. Edelleenkään ei säädetä lähipiirilainoja koskevien tietojen antamisesta eikä tilinpäätöksen rekisteröimisestä. Lähipiirilainoja koskevan osakkeenomistajan tiedontarve järjestyy siten, että lain mukaan asunto-osakeyhtiö saa antaa lainaa lähipiiriin kuuluvalle vain yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä tai kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Osakeyhtiölakia vastaavan tilinpäätöksen rekisteröintivelvoitteen säätämiseen ei ole ilmennyt tarvetta asunto-osakeyhtiöiden kohdalla. Asunto-osakeyhtiön velvollisuudesta antaa jäljennös tilinpäätösasiakirjoista säädetään kirjanpitolain 3 luvun 11 §:ssä.

Vararahastoa, tilinpäätöstä ja toimintakertomusta koskevista siirtymäjärjestelyistä säädetään voimaanpanolain 13 ja 14 §:ssä.

Oma pääoma

1 §. *Oman pääoman lajit ja käyttö.* Pykälässä määritellään asunto-osakeyhtiön oman pääoman lajit. Säännös poikkeaa asiallisesti vanhan lain 73 §:stä, vaikka sääntelytekniikka on pitkälti sama.

Pykälän *1 momentissa* säädetään, että osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Pykälän *2 momentin* mukaan sidottua omaa pääomaa ovat osakepääoma ja rakennusrahasto sekä arvonkorotusrahasto ja muut kirjanpitolain mukaiset realisoitumattomiin arvonkorotuksiin perustuvat rahastot. Viimeksi mainittu on esimerkiksi kirjanpitolain 5 luvun 2 a §:ssä tarkoitettu käyvän arvon rahasto.

Momentissa arvonkorotusrahasto on säädetty sidotuksi omaksi pääomaksi vastaavalla tavalla kuin osakeyhtiölaissa. Aineelliset säännökset arvonkorotusrahastosta ovat kirjanpitolaissa, jonka 5 luvun 17 §:n mukaan pysyviin vastaaviin kuuluvasta maa- tai vesialueesta ja tietyistä arvopaperista saadaan tehdä arvonkorotuksia.

Vanhasta laista poiketen arvonkorotusrahastoa ei saa käyttää osakepääoman korottamiseen. Lain 15 luvun 1 §:n 2 kohdan mukaan rahastokorotukseen voidaan käyttää vain vapaata omaa pääomaa ja rakennusrahastoa sekä vanhoissa yhtiöissä mahdollisesti olevaa, ehdoiltaan vapaaseen omaan pääomaan tai rakennusrahastoon rinnastuvaa vararahastoa. Arvonkorotusrahaston siirtäminen osakepääomaan ei vastaa kirjanpitolain 5 luvun 17 §:n säännöksiä rahaston käyttämisestä. On myös epäjohdonmukaista, että arvonkorotusta voidaan käyttää osakepääoman korotukseen, jos arvonkorotusta ei siihen liittyvän epävarmuuden vuoksi sallita jaettavan osakkeenomistajille.

Arvonkorotusrahastoa vastaavasti myöskään käyvän arvon rahastoa tai uudelleenarvostusrahastoa ei voida käyttää osakepääoman korottamiseen.

Momenttiin ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa mainintaa siitä, että tappio vähentää vapaata omaa pääomaa. Asia on selvä ilman erillistä säännöstä.

Laissa luetellaan siis ainoastaan sidotun oman pääoman erät. Muut oman pääoman erät ovat *3 momentin* mukaan vapaata omaa pääomaa. Luvun 2 §:ssä tarkoitettu sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto on nimensä mukaisesti jakokelpoinen. Myös mahdolliset muut rahastot ovat vapaata omaa pääomaa.

Pykälän *4 momentissa* todetaan lain käyttämisen helpottamiseksi, että ennen tammikuun 1 päivää 1992 syntynyt vararahasto on esitettävä asunto-osakeyhtiön omassa pääomassa sen ehtoja vastaavalla tavalla. Vanhan lain 96 §:n 2 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön taseessa ennen mainittua päivää ollut vararahasto on pitänyt muuttaa rakennusrahastoksi viimeis-

tään toisessa tuon lain voimaantulon jälkeen laaditussa tilinpäätöksessä. Käytännössä osa vararahastoista ei ole vastannut ehdoiltaan rakennusrahastoa, minkä vuoksi niitä ei ole muutettu rakennusrahastoiksi. On myös mahdollista, että joissakin yhtiöissä vararahastoa ei ole muutettu rakennusrahastoksi, vaikka näin olisi pitänyt menetellä. Näistä syistä momentissa säädetään, että ennen vanhaa lakia syntyneet vararahastot on merkittävä asunto-osakeyhtiön omaan pääomaan rahaston ehtoja vastaavalla tavalla.

Pykälän *5 momentissa* säädetään selvyyden vuoksi, että oman pääoman jakamisesta säädetään tämän luvun lisäksi 11, 15, 17 ja 18 luvuissa. Oman pääoman käyttämistä koskevat kysymykset ovat niin keskeinen osa yhtiöoikeutta, että viittaukset on katsottu tarpeellisiksi.

Pykälän 1 ja 2 momentti poikkeavat osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n 1 momentista siten, että asunto-osakeyhtiössä sallitaan edelleen osakkeen merkintähinnan kirjaaminen myös vanhan osakeyhtiölain ylikurssirahastoa vastaavaan rakennusrahastoon. Poikkeava sääntely on tarpeen perustajaurakointijärjestelmän kannalta. Pykälän 4 momentti vastaa osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n 2 momenttia. Pykälän 3 momentti on tarpeen vanhan lain 96 §:n 2 momentin siirtymäsäännöksessä tarkoitettujen tilanteiden huomioon ottamiseksi.

2 §. *Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.* Lain mukaan se osa merkityistä osakkeista maksettavasta määrästä, jota ei kirjata osakepääomaan tai rakennusrahastoon, kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Sääntö koskee sekä perustamista että osakeantia. Käytännössä vapaan oman pääoman sijoituksiin voi olla tarvetta esimerkiksi yhtiössä, jonka hallinnassa oleva kiinteistö rakennetaan perustamisvaiheessa vain osittain siinä tarkoituksessa, että kiinteistölle rakennetaan myöhemmin uusia osakkeenomistajien hallintaan tulevia huoneistoja, joihin oikeuttavia osakkeita tarjotaan merkittäväksi myöhemmin.

Optio-oikeuden mahdollinen merkintähinta merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, jollei muuta päätetä.

Rahastoon merkitään myös sellainen muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Tämä voi olla esimerkiksi osakkeenomistajan vastikkeeton sijoitus yhtiöön.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään myös sellainen osakepääoman alentamismäärä, jota ei jaeta osakkeenomistajille eikä käytetä tappion kattamiseen. Kirjanpitosäännökset ratkaisevat, merkitäänkö rahastoon myös esimerkiksi sulautumisen seurauksena yhtiölle tullut pääoman lisäys, jota ei merkitä osakepääomaan ja jota ei voida pitää voittovarojen lisäyksenä. Yhtiöoikeudellisesti tälle ei ole estettä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:ää.

Tilinpäätös ja toimintakertomus

3 §. *Kirjanpitolain soveltaminen.* Pykälässä säädetään vanhan lain 69 §:n 1 momentin ensimmäistä virkettä vastaavasti ja lähinnä selvyyden vuoksi, että tilinpäätös on laadittava kirjanpitolain ja tämän lain säännösten mukaisesti. Koska kirjanpitolain mukaan toimintakertomus ei enää ole osa tilinpäätöstä, on säännöksessä erikseen mainittava myös toimintakertomuksen laatimisesta kirjanpitolain mukaan. Säännöksen tärkein merkitys liittyy vahingonkorvaussäännöksiin. Kirjanpitolain ja tilinpäätösstandardien, kuten kirjanpitolautakunnan yleisohjeiden, vastaisesti laadittu tilinpäätös on säännöksen perusteella myös asunto-osakeyhtiölain vastainen.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:ää.

4 §. *Tilikausi*. Tilikaudesta määrätään yhtiötä perustettaessa perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Jos tilikaudesta määrätään perustamissopimuksessa, sen muutoksista päättää yhtiökokous enemmistöpäätöksenä, jollei yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Tilikaudesta voidaan kuitenkin määrätä myös yhtiöjärjestyksessä, jolloin esimerkiksi tilikauden muuttamisen osalta noudatetaan yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevia säännöksiä. Säännös poikkeaa vanhan lain 8 §:n 13 kohdasta, jonka mukaan tilikausi oli aina määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Tilikauden muuttamista pidetään kuitenkin tarpeettoman hankalana. Lisäksi yhtiöjärjestykseen on usein otettava sellaisia erityisiä säännöksiä ensimmäisen tilikauden pituudesta, joilla ei ole merkitystä yhtiön myöhemmän

toiminnan kannalta. Lain tarkoituksena ei ole sulkea pois sellaista vaihtoehtoa, että vain ensimmäisestä poikkeavasta tilikaudesta määrätään perustamissopimuksessa ja tilikaudesta muuten yhtiöjärjestyksessä.

Jos yhtiöjärjestystä myöhemmin muutetaan poistamalla siitä tilikautta koskeva määräys, tilanne muuttuu tilikauden muuttamisen suhteen vastaavaksi kuin silloin, kun tilikaudesta on määrätty perustamissopimuksessa. Tällä tavoin voi menetellä myös yhtiö, joka on perustettu ennen uuden lain voimaan tuloa.

Asunto-osakeyhtiölain valmistelun yhteydessä arvioitiin, onko tarpeen edelleen vaatia, että osakeyhtiölaista poiketen tilikaudesta olisi aina määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Tilikauden muuttaminen enemmistöpäätöksellä silloin, kun tilikaudesta on määrätty vain perustamissopimuksessa, on vähemmän ongelmallista asunto-osakeyhtiössä kuin tavallisessa osakeyhtiössä, koska asunto-osakeyhtiössä tilikauden tuloksella ja jakokelpoisilla varoilla ei ole osakkeenomistajien kannalta yleensä vastaavaa merkitystä kuin osakeyhtiössä. Osakeyhtiöoikeudellisen sääntelyn yhdenmukaisuuden säilyttäminen puoltaa sitä, että tilikausi voidaan määritellä asunto-osakeyhtiössä samoilla tavoilla kuin tavallisessa osakeyhtiössä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 8 luvun 4 §:ää.

5 §. *Toimintakertomus.* Aikaisemmin tilinpäätöksen liitetietoina ilmoitetut seikat ilmoitetaan uuden lain mukaan toimintakertomuksessa. Ilmoitettavien tietojen keskittäminen yhteen paikkaan yhtäältä selkeyttää tilinpäätösinformaatiota.

Tiedonantovelvollisuutta koskevat säännökset poikkeavat jonkin verran vanhan asunto-osakeyhtiölain 71 §:n liitetietoja koskevista ja 72 §:n toimintakertomusta koskevista säännöksistä.

Pykälän *1 momentissa* säädetään velvollisuudesta aina ilmoittaa tämän lain edellyttämät tiedot toimintakertomuksessa. Asunto-osakeyhtiön on siten laadittava toimintakertomus silloinkin, kun yhtiön ei tarvitsisi sellaista laatia kirjapitolain nojalla. Vähimmäisvaatimus on, että toimintakertomuksessa esitetään tässä laissa tarkoitetut tiedot, joten kirjanpitolakiin perustuvat toimintakertomustiedot voidaan esittää liitetietoina siten kuin kirjanpitolaissa säädetään.

Toimintakertomuksessa on *2 momentin* mukaan oltava tiedot

- yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein (1 kohta),
- pääomalainojen pääasialliset lainaehdot ja kuluksi kirjaamaton korko (2 kohta),
- tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä (3 kohta),
- tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen (4 kohta)
- tiedot talousarvion toteutumisesta ja riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarviosta (5 kohta),
- arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä (6 kohta), sekä
- hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi ja mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta (7 kohta).

Muuta vapaata omaa pääomaa voivat olla esimerkiksi osakeannin yhteydessä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon kirjatut varat. Jos muuta vapaata omaa pääomaa ei ehdoteta jaettavaksi, ei mainintaa tarvita.

Momentti vastaa pääosin vanhan lain 71 §:n 2 kohtaa ja 72 §:ää. Talousarvion toteutumista koskevaa tietovaatimusta täsmennetään kuitenkin siten, että olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden tulee antaa riittävä selvitys. Olennaisuutta tulisi arvioida sekä absoluuttisesti että suhteutettuna asunto-osakeyhtiön kokoon. Vaikka poikkeama olisi prosentuaalisesti suuri, mutta euromääräisesti pieni, ei pienenkään yhtiön kohdalla yleensä synny erityistä selvitysvelvollisuutta. Toisaalta erityisesti suuriin korjaushankkeisiin liittyvät talousarviopoikkeamat ovat tyypillisesti sellaisia, joissa merkittävästi poikkeava kustannuskehitys laukaisee selvitysvelvollisuuden. Vaatimus riittävästä selvityksestä merkitsee käytännössä sitä, että poikkeama ja syy sille mainitaan toimintakertomuksessa erikseen. Poikkeaman ilmeneminen talousarviovertailussa ainoastaan numeraalisesti ei sen sijaan täytä selvitysvaatimusta.

Uutena toimintakertomustietona lakiin on lisätty vaatimus antaa tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen. Säännös on tarpeen, koska asunto-osakeyhtiön, joka kirjanpitolain perusteella jättää antamatta siinä tarkoitetun toimintakertomuksen, ei tarvitse antaa näitä tietoja kirjanpitolain perusteella edes liitetietoina.

Uutena toimintakertomustietona lakiin on lisätty myös vaatimus antaa arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä. Vastaava tiedonantovelvoite sisältyy kirjanpitolain 3 luvun 1 §:n 6 momenttiin. Asunto-osakeyhtiön kohdalla ei kuitenkaan ole kyse liiketoiminnan tulevasta arvioinnista, vaan tällaiselle yhtiölle tyypillisestä toiminnasta erityisesti silloin, kun sillä on merkittäviä kustannusvaikutuksia. Tällaisesta ovat esimerkkinä käynnissä tai vasta suunnitteluasteella olevat suurehkot korjaus- tai uudistushankkeet. Tilikauden päättymisen jälkeen ilmennyt tai selkeästi ennustettavissa oleva poikkeava kustannuskehitys, jolla on olennainen vaikutus yhtiön talouteen, tulee mahdollisuuksien mukaan arvioida ja ilmoittaa tässä yhteydessä.

Pykälä eroaa osakeyhtiölain 8 luvun 5 §:stä vain toimintakertomuksen laatimisvelvollisuutta sekä asunto-osakeyhtiön tarkoitukseen ja toimintaan liittyvien yhtiövastikkeen käyttöä, rasitteita ja kiinnityksiä ja talousarvion toteutumista sekä tulevaisuuden kehitysnäkymiä koskevien tietovaatimusten osalta.

Kirjanpitolain soveltamista asunto-osakeyhtiön toimintakertomukseen koskee kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä, yleisohje 12.9.2006 toimintakertomuksen laatimisesta ja lausunto toimintakertomuksen laatimisesta asunto-osakeyhtiössä (1794/13.2.2007).

Käytännössä kirjanpitolain 3 luvun 1 §:n 5 momentin laajat vaatimukset toimintakertomuksen sisällöstä voivat tulla sovellettavaksi vain erittäin suuressa, kirjanpitolain 3 luvun 9 §:n 2 §:n raja-arvot ylittävässä asunto-osakeyhtiössä.

Käytännössä yleensä riittää, että asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa esitetään kirjanpitolain 3 luvun 1 §:n 6 momentin perusteella tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen. Asunto-osakeyhtiössä nämä vaatimukset voidaan täyttää vakiintuneen käytännön mukaisesti siten, että toimintakertomuksessa esitetään muun muassa perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta, kulutustiedot, tehdyt ja tulevat korjaukset ja hankelaskelmat. Yhtiön perustietoihin kuuluvat myös tiedot kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteesta. Muun muassa nämä vakiintuneen käytännön mukaisesti esitettävät tiedot ovat tarpeen myös kirjanpitolain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitetun oikean ja riittävän kuvan antamiseksi yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen ja toiminnan vuoksi sen toimintakertomuksessa ei lähtökohtaisesti tarvitse mainita mitään kirjanpitolain 3 luvun 1 §:n 6 momentissa tarkoitetusta tutkimus- ja kehitystoiminnasta.

Selvyyden vuoksi asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa tulisi esittää myös kirjanpitolakiin perustuvat tiedot silloinkin, kun ne voitaisiin kirjanpitolain mukaan esittää vaihtoehtoisesti liitetietoina.

Kirjanpitolautakunnan toimintakertomusohjeen (kappale 2.14.3.3) mukaisesti pelkästään asunto-osakeyhtiölakiin perustuvat toimintakertomustiedot tulisi selvyyden vuoksi otsikoida "Asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetuiksi toimintakertomustiedoiksi".

6 §. *Toimintakertomuksen tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä.* Pykälän *1 kohdassa* säädetään vanhan lain 72 §:n viittaussäännöstä (viittaus vanhan osakeyhtiölain 1 luvun 9 §:n 2 momentin 1 virke) vastaavasti emoyhtiöksi tulemista, sulautumista ja jakautumista koskevista tiedoista. Pykälän *2 kohdan* mukaan tulee antaa pääasialliset tiedot tilikauden aikana tehdyistä osakeantipäätöksistä ja *3 kohdan* mukaan optio-oikeuksia koskevista päätöksistä. Säännökset vastaavat käytännössä vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 11 luvun 9 §:n 4 momenttia. Ne koskevat kuitenkin kaikkia osakeanteja ja optio-oikeuksien antamista koskevia päätöksiä. Päätösten pääasiallisena sisältönä voidaan osakeannissa pitää ainakin merkintähintaa, merkintähinnan määrittelyperusteita, mahdollisen merkintäetuoikeudesta poikkeamisen syytä sekä sitä, kenellä on merkintäoikeus. Tärkeä tieto on luonnollisesti se, ovatko lähipiiriin kuuluvat voineet osallistua antiin. Tällainen tieto on kuitenkin annettava vain, jos se on vaikeuksitta selvitettävissä ja olennainen. Esimerkiksi merkintäetuoikeusannissa lähipiiriläisten osallistuminen merkintään ei välttämättä ole olennainen tieto.

Optio-oikeuksien osalta olennaisia tietoja ovat merkintään oikeutetut, osakkeen merkintähinta, merkintäaika ja kuinka monta osaketta voi tulla merkittäväksi. Päätösten

täydellistä toistamista ei kuitenkaan vaadita.

Pykälän *4 kohdassa* säädetään lisäksi toimintakertomuksen tiedoista koskien yhtiön aiemmin antamiin optio-oikeuksiin perustuvan osakemerkinnän pääasiallisia ehtoja. Pykälän *5 kohdassa* säädetään vastaavasti toimintakertomuksen tiedoista koskien hallituksen voimassa olevia osakeantia ja optio-oikeuksien sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevia valtuutuksia.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 8 luvun 7 §:ää.

7 §. *Toimintakertomuksen tiedot omista osakkeista.* Pykälässä säädetään tiedot yhtiön ja sen tytäryhteisöjen hallussa olevia omia osakkeita koskevista tiedoista. Säännökset vastaavat osakkeiden nimellisarvottomuudesta johtuvin muutoksin pääosin vanhan lain 71 §:ssä säädettyä tietojen antamisvelvollisuutta. Koska omien osakkeiden pantiksi ottaminen on 13 luvun perusteella mahdollista, on panttina olevia osakkeita koskevat tiedot lisätty lakiin. Yhtiölle voi tulla omia osakkeita monilla eri tavoilla, kuten erilaisissa lunastustilanteissa, sulautumisen ja jakautumisen yhteydessä sekä vastikkeetta. Säännökset koskevat myös niitä osakkeita, jotka ovat tulleet yhtiölle 13 luvun 18 §:ssä tarkoitetussa maksuttomassa osakeannissa.

Pykälän *1 momentti* vastaa pääosin vanhan lain 71 §:n viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 17 luvun 9 a §:n 1 momenttia ja 2 momentin ensimmäistä virkettä. Yhtiölle muuten tulleet ja yhtiöllä panttina olevat osakkeet on 3 momentin nojalla eriteltävä toisistaan. Sama koskee yhtiöllä ja sen tytäryhteisöillä olevia osakkeita. Momentissa edellytetään luovuttamisen lisäksi mitätöinnin ilmoittamista, jotta toimintakertomuksesta saa kokonaiskuvan siitä, mitä yhtiön hallussa oleville omille osakkeille on tapahtunut.

Pykälän *2 momentissa* säädetään niistä tarkemmista tiedoista, jotka omista osakkeista on annettava. Säännös koskee tilikauden aikana yhtiölle tulleita ja pantiksi otettuja omia ja emoyhtiön osakkeita sekä näiden luovuttamista ja mitätöimistä. Uusi laki vastaa vanhan lain 71 §:n säännöksiä, joskin annettujen tietojen määrää on katsottu voitavan hieman rajoittaa. Esimerkiksi sen päivän ilmoittaminen, jona osakkeet ovat tulleet yhtiölle, ei ilmeisesti ole osakkeenomistajien tai velkojien kannalta välttämätöntä. Momentin *1 kohdassa* edellytetään sen ilmoittamista, miten osakkeet ovat tulleet yhtiölle: onko kyse hankinnasta, lunastamisesta vai mahdollisesti jostakin muusta yhtiölle tulemisen tavasta. Momentin *2 kohdan* mukaan on ilmoitettava osakkeiden lukumäärät ja osuus kaikista osakkeista. Momentin *3 kohdan* mukaan ilmoitetaan osakkeista sekä yhtiölle tullessa että luovutettaessa maksettu vastike.

Pykälän *3 momentissa* on vanhan lain 71 §:n viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 11 luvun 9 a §:n 3 momenttia vastaava säännös siitä, että mikäli osakkeita on tullut yhtiön lähipiiriin kuuluvalta tai niitä on luovutettu lähipiiriin kuuluvalle, tämä on mainittava nimeltä. Edellytyksenä ilmoitukselle on luonnollisesti se, että osakkeiden luovuttajan tai saajan kuuluminen lähipiiriin on kohtuullisella työllä selvitettävissä.

Momentissa säädetään myös, että hallussa ja panttina olevat osakkeet on ilmoitettava erikseen.

Pykälä eroaa osakeyhtiölain 8 luvun 8 §:stä vain asunto-osakeyhtiön tarkoitukseen ja toimintaan liittyvien, omista osakkeista annettavien huoneistotietojen osalta.

8 §. *Konsernitilinpäätös*. Vanhasta laista poiketen konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuutta on laajennettu siten, että myös asunto-osakeyhtiömuotoisen emoyhtiön on laadittava konsernitilinpäätös, jos konsernitilinpäätöksen laatimista koskevat kirjanpitolaissa säädetyt raja-arvot ylittyvät tai yhtiö jakaa varoja osakkeenomistajille. Tavallisia osakeyhtiöitä koskevan konsernitilinpäätösvelvollisuuden soveltaminen myös asunto-osakeyhtiöön on tarpeen, koska konsernissa on kysymys taloudellisesta kokonaisuudesta.

Konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuus määräytyy kirjanpitovelvollisten osalta kirjanpitolain 6 luvun 1 §:n säännösten perusteella. Säännöksessä määritellään konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuus myös niiden yritysten osalta, jotka laativat konsernitilinpäätöksen kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja noudattaen. Kirjanpitolain 6 luvun 1 §:n 3 momentilla pienten konsernien emoyhtiöt on vapautettu konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuudesta.

Pykälän *1 momentin* mukaan konsernitilinpäätöksen laatimisessa on, sen lisäksi, mitä muualla säädetään, noudatettava tämän luvun säännöksiä.

Lain *2 momentin* mukaan emoyhtiön on aina laadittava konsernitilinpäätös, jos se jakaa varoja osakkeenomistajille. Käytännössä varojen jakamiseen perustuva velvollisuus konsernitilinpäätöksen laatimiseen ei tule koskaan sovellettavaksi tavallisessa asunto-osakeyhtiössä. Toisaalta joillakin asunto-osakeyhtiöillä on niin merkittävästi muita kuin vastiketuloja, että esimerkiksi voitonjako voi olla mahdollista. Vaatimuksen asettamista puoltaa myös se, että uuden lain mukaan osakkeiden merkinnästä yhtiölle tuleva määrä voidaan merkitä kokonaankin vapaaseen omaan pääomaan, mikä lisää mahdollisuuksia varojen jakoon.

Vaikka konsernin taloudellinen asema ei muodollisesti olekaan varojen jakamisen kriteeri, saattaa konsernin taloudellisella asemalla olla merkitystä sekä jakopäätöstä tehtäessä että arvioitaessa päätöksen asianmukaisuutta myöhemmin.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 8 luvun 9 §:ää sillä poikkeuksella, että uuden asunto-osakeyhtiölain pykälän 2 momenttiin ei kuitenkaan sisälly osakeyhtiölain pykälän 2 momentissa säädettyä alakonsernin emoyhtiötä koskevaa lievennystä. Alakonsernin emoyhtiötä koskevaa poikkeusta ei ole arvioitu tarpeelliseksi säännellä, koska asunto-osakeyhtiöissä monimutkaiset konsernirakenteet lienevät harvinaisempia kuin liiketoimintaa harjoittavissa osakeyhtiöissä.

9 §. *Kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot.* Vanhan lain 69 §:n 1 momentin mukaan kirjanpitolautakunnalla oli oikeus kirjanpitolaissa säädetyllä tavalla antaa ohjeita ja lausuntoja asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen laatimisesta. Vaikka tilinpäätöksen laadintaa säännellään nykyään kirjanpitolainsäädännössä laajemmin, joitakin erityissäännöksiä on jätetty asunto-osakeyhtiölakiin. Näiden säännösten tulkinnan yhtenäisyyden varmistamiseksi on perusteltua, että kirjanpitolautakunnalla on edelleen oikeus antaa ohjeita ja lausuntoja myös asunto-osakeyhtiölain tilinpäätössäännöksistä. Säännöksen sanamuotoa on tarkennettu siten, että siinä viitataan nimenomaisesti kirjanpitolautakuntaa koskevaan kirjanpitolain 8 luvun 2 §:ään. Säännöksen sanamuotoa on tarkennettu myös siten, että kirjanpitolautakunnan oikeus antaa ohjeita ja lausuntoja koskee ainoastaan asunto-osakeyhtiölain tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten soveltamista.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 8 luvun 11 §:ää.

Konserni

10 §. *Konserni*. Pykälässä säädetään konsernin määritelmästä. Pykälän *1 momentissa* oleva konsernin määritelmä perustuu kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n määräysvallan käsitteeseen. Pykälän *2 momentissa* säädetään osakeyhtiölain 8 luvun 12 §:n 2 momenttia ja kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 2 momenttia vastaavalla tavalla jaetusta ja välillisestä määräysvallasta. Pykälän *3 momentissa* pyritään helpottamaan 1 momentissa olevan viittauksen tulkintaa. Momentin mukaan kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetulla kirjanpitovelvollisella tarkoitetaan tässä yhteydessä osakeyhtiötä, siis emoyhtiötä. Kirjanpitolain mainitussa pykälässä tarkoitetulla kohdeyrityksellä puolestaan tarkoitetaan toista kotimaista tai ulkomaista yhteisöä tai säätiötä, eli tytäryhteisöä. Säätiö voi olla asunto-osakeyhtiön määräysvallassa esimerkiksi silloin, kun yhtiö voi säätiön sääntöjen mukaan nimittää yli puolet säätiön hallituksen tai sitä vastaavan toimielimen jäsenistä.

Konsernin määritelmä vastaa kirjanpitolain konsernin määritelmää. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 8 luvun 12 §:ää.

11 luku **Varojen jakaminen**

Asunto-osakeyhtiön pääoman pysyvyys on yksi asunto-osakeyhtiöoikeuden perusperiaatteista, mikä todetaan 1 luvun 7 §:ssä. Tästä syystä suorituksia yhtiöstä osakkeenomistajille säännellään kattavasti. Lukuun on otettu yleiset kaikkia varojenjakotilanteita koskevat säännökset (1—4 §), osingon jakamista ja vapaan oman pääoman rahaston alentamista koskevat säännökset (5 ja 6 §) sekä eräitä muita varojen jakamiseen liittyviä säännöksiä (7 ja 8 §). Ne vastaavat pääpiirteiltään vanhan lain 76 §:n ja 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettuja vanhan asunto-osakeyhtiölain 12 luvun säännök-

siä. Lakiin sisältyy kuitenkin myös merkittäviä uudistuksia.

Varojen jakamista koskevia peruskäsitteitä on täsmennetty. Laissa luetellaan lailliset tavat jakaa varoja osakkeenomistajille (1 §:n 1 momentti) sekä todetaan, että muulla tavalla tapahtuva varojen jakaminen, eli ilman yhtiön tarkoitukseen ja toimintaan liittyvää taloudellista perustetta tapahtuva varojen vähentäminen tai velkojen lisääminen, on laitonta varojenjakoa (1 §:n 2 momentti).

Merkittävä uutuus on 2 §:n säännös maksukyvyn säilyttämisestä kaikissa varojenjakotilanteissa. Säännös on lisäedellytys varojen jakamiselle, joten esimerkiksi osingonjaon edellytyksenä on edelleen myös se, että yhtiön taseessa on vapaata omaa pääomaa. Vastaavasti osakepääoman alentamisen edellytyksenä on myös velkojiensuojamenettelyn noudattaminen.. Toisaalta laitonta varojen jakamista koskeva 4 §:n säännös koskee myös muille kuin osakkeenomistajille tehtyä jakoa. Yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen päättämään osingonjaosta.

Omien osakkeiden hankinnan rahoituksen sääntely on pyritty kirjoittamaan nykyistä täsmällisemmin, eikä sen rikkomista enää rinnasteta laittomaan varojenjakoon.

Lukuun ei sisälly emoyhtiötä koskevaa konsernitaseeseen perustuvaa jakorajoitusta eikä muutakaan konsernisuhteisiin liittyvää jakorajoitusta. Erityissäännöstä osinkosaatavan vanhentumisesta ei ole otettu lakiin, joten osinkosaatava vanhenee tavallisesti velan vanhentumisesta annetun lain 5 §:n 1 momentin mukaisesti, jollei velkakirjalain 25 §:stä johdu muuta.

Sääntely poikkeaa osakeyhtiölaista siten, että asunto-osakeyhtiölaissa ei edelleenkään säädetä asunto-osakeyhtiön lakisääteisen tarkoituksen tai toiminnan muuksi muuttamisesta eikä vähemmistön oikeudesta osinkoon. Asunto-osakeyhtiössä ei myöskään sallita varsinaisten lahjojen antamista, ja lainan ja vakuuden antaminen sallitaan lähinnä yhtiön lähipiiriin kuulumattomille kiinteistön tai rakennuksen huoltoa tai käyttämistä varten. Ensin mainittu poikkeus osakeyhtiölaista vastaa vanhaa asunto-osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiössä tavanomaisista huoltomiehelle tai hallituksen jäsenille annettavista vähäisistä joulu- tai merkkipäivälahjoista ei tarvitse säätää nimenomaisesti, koska yhtiöoikeudessa tällaisia toimia ei pidetä lainkaan lahjoina sen vuoksi, että niiden katsotaan olevan vastikkeellisia. Muiden eli varsinaisten lahjojen — lahjoitusten — antamista asunto-osakeyhtiön toimesta ilman kaikkien osakkaiden suostumusta ei ole tarpeen sallia, koska lahjat vaikuttavat osakkeenomistajilta perittävän vastikkeen määrään. Lainan antamista koskevat säännökset vastaavat pääosin vanhan lain 76 §:ää.

Yleiset säännökset

1 §. *Varojenjakotavat*. Pykälän 1 momentissa luetellaan lailliset tavat jakaa varoja osakkeenomistajille. Pykälän 2 momentissa säädetään siitä, minkälaista muuta varojen käyttämistä pidetään laittomana jakona. Laitonta jakoa seuraavasta varojen palautusvelvollisuudesta säädetään luvun 4 §:ssä, vahingonkorvausvastuusta 24 luvussa ja rikosoikeudellisista seuraamuksista 27 luvun 1 §:ssä.

Pykälän *1 momentti* vastaa pitkälti vanhan lain 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettua vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 1 §:n 1 momenttia. Voimassa olevan lain momentissa lueteltavat lailliset varojenjakotavat koostuvat menettelyistä, joissa yhtiöstä poistuu varallisuutta joko täysin vastikkeetta tai siten, että yhtiö saa vastikkeena omia osakkeitaan. Näissä tilanteissa ei ole kysymys yhtiön tarkoituksen mukaisesta toiminnasta, vaan ainakin lähtökohtaisesti ilman käypää vastiketta tapahtuvista suorituksista. Momentissa tarkoitettu varojen jakaminen tapahtuu yhtiön osakkeenomistajille.

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään myös muista varsinaiseen toimintaan liittymättömistä tilanteista, joissa yhtiöstä siirretään varallisuutta. Yksi esimerkki on sulautuminen, jossa annetaan vastikkeeksi muuta varallisuutta kuin osakkeita. Tällöin varat kuitenkin annetaan vastaanottavasta yhtiöstä sulautuvan yhtiön osakkeenomistajille vastikkeena vastaanottavan yhtiön kiinteistöstä, rakennuksesta ja muusta toiminnasta, jolloin kysymys on varojen jaon sijasta paremminkin kauppaan rinnastuvasta tilanteesta.

Momentin *1 kohdassa* mainitaan voiton jakaminen (osinko), sekä vapaan oman pääoman rahaston jakaminen. Nämä varo-

jenjakotilanteet mainitaan samassa kohdassa, koska vapaan omaan pääoman rahastojen jakamiseen sovelletaan 5 ja 6 §:n mukaan samoja periaatteita kuin osingonjakoon. Momentin *2 kohdassa* mainitaan osakepääoman alentaminen, jolloin tulee sovellettavaksi 17 luvussa säännelty velkojiensuojamenettely. Momentin *3 kohdassa* mainitaan omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen, joita koskevia säännöksiä on sekä 2 luvussa että 18 luvussa. Lain 2 luvun 5 §:ssä säädetään yhtiön mahdollisesta lunastusoikeudesta osakkeiden vaihtaessa omistajaa. Säännökset muista hankinta- ja lunastustilanteista ovat 18 luvussa. Momentin *4 kohdassa* mainitaan varojenjakotapoina yhtiön purku sekä yhtiön poisto rekisteristä. Näistä tilanteista erityiset säännökset ovat 22 luvussa.

Asunto-osakeyhtiölakiin ei sisälly säännöksiä verotuksessa tunnetusta konserniavustuksesta. Yhtiöoikeudellisesti tällaiset avustukset voinevat olla lähinnä osinkoa tai mahdollisesti lainaa. Tämän luvun 6 §:n 4 momentin mukaan jakokelpoisia varoja voidaan jakaa muutenkin, jos osakkeenomistajat ovat yksimielisiä. Yhtiöoikeudellisesti ei tietenkään ole mahdollista esimerkiksi antaa vastikkeetonta konserniavustusta emoyhtiölle ilman, että samalla vastaavalla tavalla hyvitettäisiin vähemmistöosakkeenomistajia tai saataisiin näiltä suostumus menettelyyn.

Pykälän *2 momentin* mukaan laitonta varojenjakoa ovat 1 momentissa lueteltujen laillisten varojenjakotapojen ulkopuolella kaikki sellaiset menettelyt, joissa yhtiöstä poistuu varoja ilman yhtiön tarkoitukseen ja toimintaan liittyvää taloudellista perustetta. Määritelmän avulla laiton varojenjako voidaan erottaa laillisesta toimesta, mutta sillä ei pyritä kattamaan kaikkia laittoman varojenjaon tilanteita. Vastaavaa määritelmää ei ollut vanhassa laissa, mutta se vastannee jo aiemmin voimassa olleen oikeuden sisältöä.

Yhtiön tarkoitukseen ja toimintaan liittyvänä taloudelliseen perusteeseen perustuvaa suoritusta ei pidetä varojen jakamisena arvioitaessa esimerkiksi tämän luvun 4 §:ssä tarkoitetun varojen palautusvelvollisuuden sisältöä, kun yhtiölle ostetaan takaisin sen liikkeeseen laskemia rahoitusvälineitä. Jos tällainen hankinta on taloudellisesti perusteltu ja siten yhtiön toiminnan tarkoituksen mukainen, hankinta on lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölain mukainen. Yhtiö voi siten yleensä ostaa esimerkiksi omiin osakkeisiinsa oikeuttavia optio-oikeuksia käypään hintaan, vaikka myyjä olisikin osakkeenomistaja.

Taloudellista perustetta arvioitaessa olennaista ei ole se, osoittautuuko toimi jälkikäteen yhtiölle tappiolliseksi, vaan se, millä perusteella toimenpide on tehty: onko tarkoitus ollut yhtiön tarkoituksen ja toiminnan kannalta taloudellinen vai ei. Ratkaisevaa on, olisiko päätöksen tekijöiden pitänyt tietää, ettei päätös ole yhtiön tarkoituksen ja toiminnan kannalta taloudellisesti perusteltu.

Liiketapahtuman käsite on määritelty kirjanpitolaissa. Kirjanpitolain 2 luvun 1 §:n nojalla kirjanpitovelvollisen on merkittävä kirjanpitoonsa liiketapahtumina menot, tulot ja rahoitustapahtumat sekä niiden oikaisu- ja siirtoerät. Kirjanpitolain perustelujen mukaan meno on tuotannontekijän ja tulo suoritteen rahana ilmaistu vastike. Rahoitustapahtumia ovat pääoman sijoitukset ja niiden palautukset sekä voitonjako samoin kuin niistä sekä tuloista ja menoista johtuneet kassaan- ja kassastamaksut. Liiketapahtuman käsite on siten hyvin laaja. Esimerkkejä tässä tarkoitetusta laittomasta jaosta ovat omaisuuden tai palvelun myynti alihintaan tai ostaminen ylihintaan taikka velan antaminen markkinoihin ja olosuhteisiin nähden liian alhaisella korolla tai vastaavasti ottaminen liian korkealla korolla.

Momentissa ei pyritä tyhjentävästi käsittelemään kaikkia laittoman varojenjaon tilanteita. Edellä 1 momentissa luetellaan sallitut varojenjakotavat, mutta ei säädetä, että jako näillä tavoilla olisi aina laillista. Muuten 1 momentin mukainen, mutta esimerkiksi 2 §:n maksukykyisyyssäännöksen vastainen jako on laiton. Sama koskee omien osakkeiden hankintaa suunnatusti ja ylihintaan, eli yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti.

Keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskevassa oikeuskäytännössä varojenjakoa koskevien rajoitusten alaiseksi on katsottu myös esimerkiksi yhtiön tilojen käyttöoikeuden vastikkeeton luovutus, jolla siirrettiin varallisuusarvoja yhtiöstä osakkeenomistajien hyväksi niin, että se epäsuorasti merkitsi yhtiön varallisuusaseman heikkenemistä sidotun pääoman suojaa loukkaavalla tavalla. Koska tällainen keskinäinen

yhtiö joutui ainakin pääosin kattamaan kustannuksensa osakkeenomistajilta perittävillä suorituksilla, vuokramarkkinoilla kulloinkin vallitseva vuokrataso ei voinut olla määräävä vastikkeiden ja muiden yhtiössä perittävien maksujen suuruuden kannalta. Sillä, että osakkeenomistajien maksamat vastikkeet ja käyttömaksut olivat olleet paikallisen vuokratason mukaisia, ei siten ollut merkitystä arvioitaessa yhtiön menettelyä laitonta varojenjakoa koskevien säännösten mukaan (KKO 2003:33).

Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteluista ilmenevästä oikeusohjeesta poiketen lain 1 luvun 6 §:n 4 momentin mukaan osakkeenomistaja ei vastaa yhtiön velvoitteista, jollei toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä taikka toisin sovita. Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 1 §:ssä säädetään siitä, miten yhtiövastikkeena perittävän määrän maksuvelvollisuus jakautuu osakkeenomistajien kesken. Saman luvun 2 §:ssä säädetään siitä, minkälaisia yhtiön menoja vastikkeella voidaan kattaa. Mainittujen 3 luvun säännösten tarkoitus on rajoittaa yhtiökokouksen enemmistön päätösvaltaa yksittäisen osakkeenomistajan suojaamiseksi yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisella tavalla. Mainitut 3 luvun säännökset eivät tarkoita sitä, että yhtiövastikkeena perittävän määrän on aina katettava kaikki yhtiön menot. Näistä syistä osakkeenomistajien maksaman yhtiövastikkeen ja vastaavien tilojen käyvän vuokratason välisellä suhteella on merkitystä arvioitaessa sitä, onko osakkeenomistukseen perustuvaa huoneiston hallintaoikeutta pidettävä tässä momentissa tarkoitettuna laittomana varojenjakona. Edellä sanotun estämättä osakkeenomistajalla tai yhtiön osakkeiden panttioikeuden saajalla voi olla oikeus vaatia vahingonkorvausta osakkeiden tuottaman huoneiston hallintaoikeuden menettämisestä aiheutuvasta vahingosta, joka aiheutuu siitä, että yhtiökokouksessa ei päätetä riittävän suuresta vastikkeesta tai yhtiön johto laiminlyö vastikkeen perimisen sillä seurauksella, että yhtiön kiinteistö myydään sen velkojen maksuksi.

Momentti vastaa osakeyhtiölain 13 luvun 1 §:n 3 momenttia.

Pykälän *3 momentissa* säädetään vanhan lain 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 1 §:n 3 mukaisesti, ettei varoja saa jakaa ennen yhtiön rekisteröimistä. Säännös ei estä jakopäätöksen tekemistä ennen rekisteröimistä.

2 §. *Maksukyvyn säilyttäminen.* Jo aikaisemmin voimassa olleen olevan oikeuden on katsottu pitävän sisällään sen, että yhtiön hallitus ei ole voinut esittää jaettavaksi enempää varoja kuin on ollut yhtiön maksukyvyn kannalta perusteltua. Maksukykyisyyden arvioinnin on katsottu kuuluvan hallituksen yleisen huolellisuusvelvollisuuden alaan. Asiasta ei ole ollut erityistä säännöstä vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa. Tulkinta perustuu vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 4 §:n 1 momentin esitöihin (HE 27/1977, s. 89—91). Maksukykyisyyden arvioinnin sisältöä ei tiettävästi ole myöskään oikeuskirjallisuudessa tarkemmin käsitelty. Maksukyvyn ylittävä jako ei ilmeisesti ole ollut laitonta varojenjakoa, johon olisi liittynyt varojen palautusvelvollisuus ja kriminalisointi, vaan seuraamuksena on ollut ainoastaan mahdollisen vahingon korvaaminen.

Pykälässä säädetään nimenomaisesti, ettei varoja saa jakaa, jos varoja jaettaessa tiedetään tai pitäisi tietää yhtiön olevan maksukyvytön. Varoja ei myöskään saa jakaa, jos tiedetään tai pitäisi tietää, että jako aiheuttaa maksukyvyttömyyden. Säännöksen vastainen varojen jakaminen on laitonta varojen jakoa ja johtaa muun muassa 4 §:ssä tarkoitettuun palautusvelvollisuuteen.

Säännös koskee kaikkia varojenjakotilanteita. Tyypillisesti kysymykseen tullee osingonjako, mutta vaatimus maksukyvyn säilyttämisestä koskee myös omien osakkeiden hankintaa ja osakepääoman alentamista. Säännös ei kuitenkaan yleensä tule sovellettavaksi yhtiön purkamisen ja rekisteristä poistamisen yhteydessä, koska näissä tilanteissa on kysymys yhtiön toiminnan lopettamisesta.

Säännöstä on sovellettava muiden varojen jakamista koskevien edellytysten lisäksi. Osingonjako ja vapaan oman pääoman rahaston alentaminen on siten mahdollista vain vapaan oman pääoman puitteissa ja siten, että yhtiö säilyy maksukykyisenä. Osakepääoman alentamisen edellytyksenä puolestaan on velkojien suostumus ja maksukyvyn säilyttäminen.

Sen arviointi, onko yhtiössä menetelty maksukyvyn säilyttämistä koskevan säännöksen mukaisesti, ei poikkea muusta asunto-osakeyhtiölain tulkinnasta. Pelkästään se, että yhtiöstä tulee maksukyvytön suhteellisen lyhyen ajan kuluttua varojen jakamisesta, ei vielä kerro säännöksen rikkomisesta. Olennaista arvioinnissa on se, mitä päätöstä tehtäessä tiedettiin tai olisi pitänyt tietää, eikä se, mitä tiedetään päätöksenteon jälkeen ilmi tulleen tiedon valossa.

Maksukykyä koskeva arviointi on tehtävä mahdollisimman lähellä jakopäätöstä. Käytännössä maksukykyäkin arvioitaneen usein yhtiön uusimman tilinpäätöksen perusteella. Tämä on asianmukaista, jos ajan kuluminen ja tilikauden jälkeiset tapahtumat eivät anna aihetta olettaa tilanteen olennaisesti muuttuneen. Maksukykyä arvioitaessa on otettava huomioon myös yhtiön tiedossa olevat tulevaisuuteen kohdistuvat seikat, kuten erääntyvät velat ja muut suoritukset ja niiden suhde yhtiön rahoitusmahdollisuuksiin.

Säännöstä arvioitaessa on syytä kiinnittää huomiota siihen, että tilintarkastuslain mukaan tilintarkastajalla ei enää ole nimenomaista velvollisuutta lausua voitonjakoehdotuksesta. Siten tilintarkastaja ei yleensä joudu ottamaan kantaa jakoehdotukseen muutoin kuin silloin, kun jako ilmeisesti on lain vastainen.

Maksukyvyn asettaminen varojen jakamista rajoittavaksi tekijäksi on perusteltua monista syistä. Oman pääoman jakaminen voi ylittää yhtiön maksukyvyn esimerkiksi silloin, kun oman pääoman määrä perustuu tulevaisuuden tuotto-odotuksien perusteella tehtyihin arvioihin tai kun yhtiön omaisuus on vaikeasti realisoitavaa. Velkojien kannalta ei ole hyväksyttävää, jos oman pääoman jakaminen yksinomaan taseen perusteella voi johtaa yhtiön välittömään maksukyvyttömyyteen, koska tällöin osakkeenomistajat on asetettu maksunsaantijärjestyksessä velkojien edelle.

Maksukyvyn korostaminen on perusteltua myös yhtiöiden omaisuuserissä ja tasearvoissa tapahtuneiden muutosten takia. Kun lisäksi erityisesti osingonjako perustuu toimintaa jatkavan yhtiön näkökulmasta laadittuun taseeseen, on ongelmallista, jos jako johtaa toiminnan loppumiseen.

Säännöksellä pyritään ensi sijassa suojaamaan velkojia. Velkojien kannalta on tärkeää, että yhtiön toiminta jatkuu. Säännöksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole asettaa yhtiön johdolle, osakkeenomistajille tai tilintarkastajille kohtuuttomia vaatimuksia maksukyvyn arvioimisessa eikä yhtiöille korostettuja oman pääoman määrää tai omavaraisuutta koskevia vaatimuksia.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 13 luvun 2 §:ää.

3 §. *Jaon perustuminen tilinpäätökseen.* Asunto-osakeyhtiölain mukaan 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu varojen jakaminen tapahtuu vahvistetun tilinpäätöksen perusteella. Tällä on merkitystä erityisesti jaettaessa vapaata omaa pääomaa, jonka määrä ilmenee tilinpäätöksestä. Kuitenkin myös osakepääoman jakamisen osalta päätöksenteko perustuu vahvistettuun tilinpäätökseen. Tällä on merkitystä, koska 17 luvun 2 §:n nojalla tappio on katettava, ennen kuin osakepääomaa saadaan jakaa osakkeenomistajille.

Edellä 2 §:ssä varojen jakamisen edellytykseksi on asetettu maksukyvyn säilyttäminen. Vapaan oman pääoman jakaminen tapahtuu siten niin, että ensin arvioidaan tämän pykälän nojalla, onko yhtiössä ylipäätään jakokelpoisia varoja, ja sitten 2 §:n nojalla se, voidaanko jako suorittaa.

Pykälän ensimmäisen virkkeen pääsäännön mukaan jakaminen tapahtuu viimeisen vahvistetun tilinpäätöksen perusteella. Tilinpäätöksen on oltava tilintarkastettu, jos yhtiössä on oltava tilintarkastaja lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella. Säännös poikkeaa vanhasta laista siten, että taseen sijasta viitataan tilinpäätökseen. Käytännössä keskeinen tekijä on jatkossakin vanhaa lakia vastaavalla tavalla taseen osoittama yhtiön oman pääoman määrä. Tilinpäätösnormistojen kehittyminen on kuitenkin lisännyt muiden tilinpäätöstietojen merkitystä yhtiön taloudellisen tilan arvioinnissa.

Säännöksessä viitataan yleensä viimeksi vahvistettuun tilinpäätökseen eikä siihen, että tilinpäätöksen tulisi olla viimeksi päättyneeltä tilikaudelta. Säännös tekee siten mahdolliseksi sekä voitonjaon meneillään olevalta tilikaudelta että menettelyn, jossa jakautumisessa tai kombinaatiosulautumisessa syntynyt yhtiö jakaa ensimmäisessä varsinaisessa yhtiökokouksessa yhtiössä olevaa vapaata omaa pääomaa, vaikka yhtiö ei ole toiminut yhtään täyttä tilikaut-

ta. Tarkoituksena on myös vahvistaa, että varojen jakaminen on mahdollista tilikauden päättymisen ja asunto-osakeyhtiölain mukaan pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen välisenä aikana. Sen sijaan ei ole mahdollista olla lainkaan vahvistamatta tilinpäätöstä päättyneeltä tilikaudelta ja jakaa varoja edellisen tilinpäätöksen perusteella, koska varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja siinä on päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta.

Pykälän kolmannessa virkkeessä säädetään selkeyden vuoksi siitä, ettei jakoa voida tehdä kiinnittämättä huomiota tilikauden päättymisen ja jakopäätöksen välisenä aikana tapahtuneeseen kehitykseen. Säännöksellä viitataan siihen myös vanhan oikeuden mukaiseen kantaan, että tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut vapaan oman pääoman väheneminen vähentää voitonjakoon käytettävissä olevaa määrää. Mahdollista lisääntynyttä vapaata omaa pääomaa ei kuitenkaan voida jakaa, ellei sitä ennen vahvisteta 1 momentissa tarkoitettua tilinpäätöstä.

Lakiin ei sisälly yleistä säännöstä siitä itsestään selvästä seikasta, että jo toteutettu jako vähentää jaettavissa olevaa määrää. Samasta syystä säännöksessä ei erikseen todeta myöskään sitä, että pääomalainalle maksettava korko vähentää varoja, jotka ovat käytettävissä voitonjakoon.

Vanhasta laista poiketen voitonjaon edellytysten arvioinnissa asunto-osakeyhtiömuotoisessa emoyhtiössä on otettava huomioon myös konsernitilinpäätös vastaavalla tavalla kuin emoyhtiönä olevassa tavallisessa osakeyhtiössä. Muutostarve on perusteltu edellä 10 luvun 8 §:n kohdalla.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 13 luvun 3 §:ää.

4 §. *Velvollisuus varojen palauttamiseen.* Säännös koskee asunto-osakeyhtiölain vastaista varojen jakamista osakkeenomistajille tai muille henkilöille. Säännös vastaa pääosin aiemman lain 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 5 §:n 1 momenttia. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa laittoman varojenjaon sääntelyä ei tosin ulotettu muihin kuin osakkeenomistajiin, mutta oikeuskirjallisuudessa on katsottu samojen periaatteiden soveltuvan myös tilanteisiin, joissa varoja jaetaan muille kuin osakkeenomistajille. Asunto-osakeyhtiölaki ei siten merkittävästi poikkea jo aiemmin voimassa olleesta oikeudesta.

Laittomana jakona on kirjallisuudessa pidetty sekä velkojiensuojaa loukaten että osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukaten tapahtuvaa jakoa. Laitonta jakoa on muun muassa 2 §:n maksukykyisyyden säilyttämistä koskevan säännöksen vastainen jako (ks. myös 1 §:n perustelut). Laitonta varojenjakoa koskevaa rangaistussäännöstä on tarkistettu 27 luvun 1 §:ssä.

Vanhan lain mukaan palautusvelvollisuuden kannalta oli ratkaisevaa, oliko osakkeenomistajalla perusteltu aihe olettaa jaon olevan lain mukainen. Voimassa olevan lain kannalta ratkaisevaa on, tiesikö tai pitikö osakkeenomistajan tai muun tietää jakamisen tapahtuneen asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisesti. Säännöksessä ei kuitenkaan oteta kaavamaisesti kantaa siihen, pitääkö yhtiön vai varojen vastaanottajan esittää tarvittava näyttö. Asia ratkeaa yleisten prosessuaalisten periaatteiden mukaisesti, jolloin huomiota kiinnitetään muun muassa siihen, minkälaiset mahdollisuudet osapuolilla on esittää näyttöä.

Muutos vanhaan lakiin verrattuna on myös se, että yhtiöjärjestyksen määräyksen vastainen jako johtaa samoihin seuraamuksiin kuin asunto-osakeyhtiölainkin vastainen jako. Koska yhtiöjärjestyksen mahdolliset jakorajoitukset ovat vapaaehtoisia, ei liene estettä sille, että yhtiöjärjestyksessä määrätään toisin näiden jakorajoitusten vastaisen menettelyn seuraamuksista.

Säännökseen ei kuulu vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 5 §:n 2 momentin säännöstä johdon velvollisuudesta täyttää varoja saaneiden palautusvelvollisuuden jälkeen jäävä mahdollinen vaje. Tilanne on jätetty 24 luvun vahingonkorvaussäännösten varaan, koska vanhan lain säännös toi vain varsin vähän lisää siihen, mitä asunto-osakeyhtiölain yleiset vahingonkorvaussäännökset sisältävät.

Säännös sisältää edelleen viittauksen koronmaksuvelvollisuuteen.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 13 luvun 4 §:ää.

Osinko ja vapaan oman pääoman rahaston jakaminen

5 §. *Jaettava määrä.* Pykälässä säädetään pitkälti vanhan lain 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 2 §:n 1 momenttia vastaavalla tavalla siitä, että yhtiö saa jakaa vapaan oman pääoman. Vapaata omaa pääomaa vähentää luonnollisesti edellisellä tilikaudella tai sitä aikaisemmin aiheutunut tappio sekä oman pääoman rahastojen mahdollinen negatiivisuus, sikäli kuin tämä on kirjanpitolainsäädännön mukaan mahdollista. Myös aikaisempi vapaan oman pääoman jakaminen vähentää jaettavissa olevaa määrää.

Jako tapahtuu lähtökohtaisesti vahvistetun tilinpäätöksen perusteella, kuten 3 §:ssä säädetään. Jaossa on lisäksi otettava huomioon 2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyyden arviointi, johon pykälässä viitataan selkeyden vuoksi.

Säännös koskee sekä voiton eli osingon että muun vapaan oman pääoman jakamista. Muuta vapaata omaa pääomaa voivat olla esimerkiksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto ja mahdolliset yhtiöjärjestykseen perustuvat vapaaehtoiset rahastot.

Pykälässä säädetään vanhan lain tapaan, ettei yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettäviä varoja saa jakaa, mutta siitä poistetaan tarpeettomana viittaus erityiseen rahastoon yhtiöjärjestyksen mukaan siirrettäviin varoihin. Myös yhtiöjärjestyksen määräyksen vastaista jakoa koskevat 4 §:n säännökset laittomasti jaettujen varojen palautusvelvollisuudesta.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 13 luvun 5 §:ää.

6 §. *Päätöksenteko*. Pykälän *1 momentin* mukaan jakamisesta päättää vanhan lain tapaan yhtiökokous. Päätös tehdään 6 luvun 26 §:n mukaisena enemmistöpäätöksenä, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty korkeammasta enemmistöstä. Momentissa viitataan yhtiökokouskutsun sekä kokousasiakirjojen, niiden nähtävänä pitämisen ja lähettämisen osalta 6 luvun 18—22 §:ään. Näistä 6 luvun 22 §:n 2 momentissa säädetään tilinpäätöstiedon esillä pitämisestä silloin, kun yhtiökokouksessa ei samalla päätetä tilinpäätöksen vahvistamisesta.

Momentissa säädetään vanhan lain 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 4 §:n 1 momentin mukaisesti, ettei yhtiökokous saa päättää jakaa hallituksen ehdottamaa tai hyväksymää määrää enemmän.

Momentti vastaa osakeyhtiölain 13 luvun 6 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentissa* on uutuutena mahdollisuus valtuuttaa hallitus päättämään vapaan oman pääoman jakamisesta. Valtuutuksessa on määrättävä jaettava enimmäismäärä. Valtuutuksessa voidaan lisäksi määrätä esimerkiksi siitä, minkä vapaan oman pääoman erän jakamista valtuutus koskee. Valtuutus voi olla voimassa korkeintaan seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Valtuutusta voitaisiin käyttää esimerkiksi silloin, kun yhtiön maksuvalmius ei yhtiökokouksen pitohetkellä salli osingonjakoa, mutta on arvioitavissa, että tilanne parantuu myöhemmin. Säännöksellä voi olla merkitystä myös jos vapaan oman pääoman sijoituksen palauttaminen on kytketty tiettyihin ehtoihin. Valtuutusta voidaan käyttää myös silloin, kun osakkeenomistajat haluavat useampia kuin yhden osinkosuorituksen vuoden aikana. Valtuutustilanteessa 5 §:n vapaan oman pääoman määrää, 2 §:n maksukykyä sekä 3 §:n tilinpäätöstä ja sen laatimisen jälkeen tapahtuneita muutoksia koskevia vaatimuksia tarkastellaan hallituksen jakopäätöksen tilanteen perusteella. Hallitus ei voi valtuutuksen nojalla jakaa valtuutuksen jälkeen syntynyttä voittoa, ellei yhtiökokous ole vahvistanut tällaista voittoa osoittavaa tilinpäätöstä.

Vanhassa laissa ei ollut momenttia vastaavia säännöksiä, joista säädetään nyt osakeyhtiölainsäädännön yhdenmukaisuuden säilyttämiseksi. Momentti vastaa osakeyhtiölain 13 luvun 6 §:n 2 momenttia.

Pykälän *3 momentin* mukaan jakopäätöksessä on aina määrättävä jaon määrästä ja siitä, onko kysymys voiton eli osingon jakamisesta vai jaetaanko varoja jostakin tietystä vapaan oman pääoman rahastosta. Erottelu ei ole täysin yksiselitteinen, koska ainakin vapaaehtoisiin rahastoihin on voitu siirtää edellisten tilikausien voittoa. Lähtökohtaisesti rahastojen alentaminen on kuitenkin aina muuta kuin osingonjakoa. Erottelulla halutaan muun muassa selkeyttää voitonjaon ja pääoman palauttamisen välistä eroa. Jos jaetaan voittoa ja alennetaan vapaan oman pääoman rahastoa taikka alennetaan useita rahastoja, on päätöksestä käytävä ilmi, mistä osakkeenomistajille

suoritettavat varat ovat peräisin. Säännös koskee sekä yhtiökokouksen että hallituksen tekemää jakopäätöstä.

Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä, josta voimassa olevassa laissa säädetään osakeyhtiölainsäädännön yhdenmukaisuuden säilyttämiseksi. Momentti vastaa osakeyhtiölain 13 luvun 6 §:n 3 momenttia.

Pykälän *4 momentin* mukaan yksimieliset osakkeenomistajat voivat jakaa yhtiön vapaata omaa pääomaa myös 1 §:n 1 momentista poikkeavalla tavalla. Yksimieliset osakkeenomistajat voivat siten esimerkiksi lahjoittaa yhtiön varoja myös muulla kuin tämän luvun perusteluiden alussa esitetyllä tavalla tai jakaa vapaata omaa pääomaa muussa suhteessa kuin osakkeenomistuksen ja yhtiöjärjestyksen määräysten nojalla tulisi tehdä.

Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä, joka vastaa aiempaa oikeustilaa ja osakeyhtiölain 13 luvun 6 §:n 4 momenttia.

Muut säännökset

7 §. *Lainan ja vakuuden antamista koskevat rajoitukset.* Pykälässä säädetään rajoituksista, joita sovelletaan yhtiön lainanantoon ja vakuuden antamiseen toisen puolesta. Pykälän *1 momentissa* säädettävä yhtiön lähipiiriin kuuluville annettavia lainoja ja näiden puolesta annettavia vakuuksia koskeva pääsääntö vastaa vanhan lain 76 §:n 1 momenttia.

Vanhaa lakia vastaavalla tavalla 1 momentin mukaan yhtiö voi antaa lainan tai vakuuden vain, jos se on tarpeen yhtiön rakennuksen tai kiinteistön huoltoa tai käyttämistä varten. Lainan tai vakuuden antaminen on perusteltua lähinnä silloin, kun yhtiö on osakkeenomistajana kiinteistöpalveluyrityksessä, joka huolehtii yhtiön kiinteistönhuoltotehtävistä, ja huoltoyhteisön toiminnan turvaaminen edellyttäisi asunto-osakeyhtiöltä tukea.

Lainan tai vakuuden antamisessa on aina otettava huomioon varojenjakoa koskevat yleiset periaatteet, eli lainan tai vakuuden antamisessa on aina otettava huomioon luottoriski. Lainasta tai vakuudesta on siten sovittava asunto-yhtiöiden tavanomaisen luototuskäytännön mukaisesti (esim. riittävät vakuudet myös yhtiön käyttämältä kiinteistöpalveluyritykseltä).

Isännöitsijätodistuksessa olisi aina mainittava siitä, että kiinteistö on ulkopuolisen lainan vakuutena, jotta yhtiön osakkeiden ostaja saisi varmasti tiedon siitä, että kiinteistö on sivullisen lainan vakuutena.

Momentti poikkeaa osakeyhtiölaista, jossa ei erikseen säädetä lähipiirilainoista ja –vakuuksista. Rajoituksen säilyttäminen asunto-osakeyhtiölaissa on edelleen tarpeen asunto-osakeyhtiön pääasiallisen tarkoituksen ja toiminnan toteutumisen edistämiseksi.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiö voi antaa lainan lähipiiriläiselle tai vakuuden tämän puolesta vain, jos laina tai vakuus palvelee yhtiön etua ja, jos laina annetaan yhtiössä määräysvaltaa käyttävälle taholle, kaikki osakkeenomistajat suostuvat siihen, tai, jos laina annetaan muulle yhtiön lähipiiriin kuuluvalle, yhtiökokous päättää asiasta tavallisella enemmistöpäätöksellä.

Vanhan lain 76 §:n mukaan lainaa tai vakuuksia voitiin antaa samaan konserniin kuuluvalle yhtiölle. Voimassa olevassa laissa lainan tai vakuuden antamista on rajoitettu sen vuoksi, että tällaiset toimet ovat lähtökohtaisesti ongelmallisia asunto-osakeyhtiön muiden osakkeenomistajien kannalta. Muiden yhtiöiden rahoittamisen ei voida katsoa sisältyvän asunto-osakeyhtiön tarkoitukseen ja toimintaan edes siinä laajuudessa, kuin se voi olla mahdollista tavallisessa osakeyhtiössä.

Tarve tässä momentissa tarkoitettuun vakuuden antamiseen voi olla käytännössä lähinnä silloin, kun yhtiö on vielä perustajaosakkeenomistajana olevan yrityksen hallussa. Asunto-osakeyhtiö on tällöin yleensä perustajayhtiön tytäryhtiö. Emoyhtiö voisi säännöksen nojalla käyttää tytäryhtiönsä varallisuutena olevaa kiinteistöä omien lainojensa vakuutena. Siinä vaiheessa kun asunto-osakeyhtiön osakkeita aletaan myydä eteenpäin, on perustaja-osakkeenomistajan kuitenkin huolehdittava siitä, että yhtiön antamia vakuuksia ei ole yhtiön ja sen osakkeenomistajien kannalta niin sanotun vieraan velan vakuutena.

Voimaanpanolain 22 §:n mukaan asunto-osakeyhtiölain tultua voimaan vanhan lain 76 §:n 3 momentin mukaisesti annettuun lainaan ei sovelleta 11 luvun 7 §:ää, jos laina tai vakuus on annettu ennen uuden

lain voimaantuloa eikä sen ehtoja muuteta uuden lain voimaantulon jälkeen.

8 §. *Yhtiön lähipiiri.* Pykälässä määritellään yhtiön lähipiiri. Pykälä vastaa pääpiirteissään vanhan osakeyhtiölain 1 luvun 4 §:ssä olevaa lähipiirin määritelmää. Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan lähipiiriin kuuluu se, jonka määräysvaltaan yhtiö kuuluu. Määräysvallalla tarkoitetaan säännöksessä samaa kuin vanhan osakeyhtiölain 3 §:n 2—4 momentissa. Lähipiiriä on siis tämän kohdan mukaan myös se, jonka määräysvalta ei perustu omistukseen, vaan muuhun oikeuteen käyttää ääntenenemmistöä yhtiössä tai nimittää enemmistö yhtiön johdosta. Lähipiiriin kuuluu siis tämän kohdan mukaan ensinnäkin yhtiön kanssa samaan osakeyhtiöoikeudelliseen konserniin kuuluva yhtiö. Toiseksi siihen kuuluu myös yhtiössä määräysvaltaa käyttävä muu kuin osakeyhtiö. Kolmanneksi lähipiiriä ovat yhteisöt ja säätiöt, joissa tällaisella muulla yhtiössä määräysvaltaa käyttävällä on määräysvalta.

Lähipiiri ei 2 kohdan mukaan rajoitu osakeyhtiön omistajiin, vaan se ulottuu myös niihin, jotka optio-oikeuden nojalla voivat tulla yhtiön omistajiksi. Tällöin lähipiiriin katsotaan kuuluvan sen, jonka omistusosuus on vähintään prosentin osakepääomasta, jos kaikki optio-oikeuksien tarkoittamat osakkeet merkittäisiin. Lähipiiriin kuuluvat *2 kohdan* mukaan myös yhtiön konserniin kuuluvan muun yhteisön kuin osakeyhtiön sellaiset osakkaat ja jäsenet, jotka omistavat vähintään yhden prosentin yhteisön osuuksista taikka jäsentai yhtiöosuuksien tuottamasta äänimäärästä. Muutos perustuu konsernin määritelmän laajentamiseen.

Pykälän *1 momentin* 3 kohdassa on lueteltu yhtiön isännöitsijä, hallituksen jäsen, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja sekä 1 kohdassa tarkoitetussa yhteisössä tai säätiössä vastaavassa asemassa oleva henkilö

Lähipiirin käsitettä koskee *4 kohdassa* 1—3 kohdassa tarkoitetun henkilön läheinen, joka on määritelty yksityiskohtaisesti pykälässä.

Pykälän *1 momentin 5 kohdassa* on mainittu yhteisö tai säätiö, jossa 2—4 kohdassa tarkoitetulla henkilöllä yksin tai yhdessä toisen kanssa on määräysvalta.

Pykälän *2 momentissa* täsmennetään 1 momentin 2 kohdassa olevan omistuksen ja äänivallan laskentatapaa.

Pykälän lähipiirin määritelmä poikkeaa osakeyhtiölain 8 luvun 6 §:n 2 momentissa olevasta lähipiirin määritelmästä, joka perustuu IAS 24 -tilinpäätösstandardiin. Asunto-osakeyhtiöissä vanhan osakeyhtiölain mukainen täsmällisempi määrittelytapa on tarpeellinen.

Pykälän *3 momentissa* säädetään, että 24 luvun 1 ja 2 §:ssä tarkoitettua lähipiiritoimeen perustuvaa tuottamusolettamaa sovellettaessa lähipiirisuhteen muodostava omistus- tai ääniosuus on suurempi kuin tilinpäätös- ja lainanantosäännöksiä sovellettaessa. Korkeammasta omistus- ja ääniosuudesta säädetään, koska tämän pykälän pääsäännön mukainen yhden prosentin osuus johtaisi käytännössä siihen, että tuottamusolettamaa sovellettaisiin hyvin laajasti yhtiön johdon ja osakkeenomistajan vastuuseen, koska lähes kaikissa asunto-osakeyhtiöissä on alle 100 asuntoa. Toisaalta matala omistus- ja äänivaltaosuus on tarpeen lainan ja vakuuden antamisen ja sitä koskevien tilinpäätöstietojen osalta, koska lähtökohtana on edelleen, että lainan tai vakuuden antaminen toisen puolesta on asunto-osakeyhtiössä poikkeuksellista.

IV OSA Perustaminen ja rahoitus

12 luku Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Luvussa säädetään asunto-osakeyhtiön perustamisesta. Luvun säännökset vastaavat pääosin vanhan lain 3 §:n 1 momentin kohdan perusteella sovellettuja vanhan osakeyhtiölain 2 luvun säännöksiä muotoiltuina osakeyhtiölain 2 lukua vastaavalla tavalla.

Sääntelyn lähtökohtana on, että yhtiön osakkeenomistajat ovat tiedossa perustamistoimien alkaessa (simultaaniperustaminen). Koska kaikki osakkeenomistajat ovat perustamishetkellä tiedossa, voidaan aikaisemmin vallinneen oikeuden perustamiskirjaa ja perustamiskokouksen pöytäkirjaa koskevasta sääntelystä luopua ja yhdistää perustamisasiakirjat yhdeksi perustamissopimukseksi. Koska yhtiön johto valitaan perustamissopimuksen allekirjoituksella, ei erillisiä säännöksiä perustajista tarvita.

Johdon valinta perustamishetkellä tekee mahdolliseksi muun muassa rauennutta perustamista seuraavan merkintähinnan palauttamisvastuun asettamisen yhtiön hallitukselle ja mahdolliselle isännöitsijälle.

Yhtiön perustajaosakkeenomistajien välisiin suhteisiin sovelletaan ennen yhtiön rekisteröimistä pääasiassa sopimusoikeudellisia sääntöjä. Tämä koskee esimerkiksi perustamissopimuksen tai siihen liittyvien asiakirjojen, kuten yhtiöjärjestyksen, muuttamista. Sopimusoikeudellisia sääntöjä sovelletaan myös osakemerkinnän ehtoihin. Koska perustamisessa sopijapuolina ovat perustajaosakkeenomistajat, ehdon pätevyyden edellytyksenä on tavallisesti se, että kaikki perustajaosakkeenomistajat hyväksyvät sen.

Ehdosta, joka koskee osakkeen maksamista apporttiomaisuudella, on luvussa aikaisemman lainsäädännön mukaisesti omat erityiset säännöksensä. Nämä ovat kuitenkin keventyneet aikaisemmasta. Perustamissopimukseen otettavaa apporttiselvitystä koskevat lain säännökset ovat jossain määrin aikaisempaa joustavampia, ja näiden muodollisuuksien laiminlyönnistä johtuvat seuraamukset on arvioitu uudelleen. Tilintarkastaja antaa lausuntonsa apporttiselvityksen pohjalta.

Yhtiöjärjestyksen sisällöstä säädetään 1 luvun 13 §:ssä, jonka mukaan pakollisia yhtiöjärjestys määräyksiä ovat yhtiön toiminimi, kotipaikka, yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste, huoneistoselitelmä ja yhtiön hallinnassa olevat tilat sekä yhtiövastikkeen perusteet ja vastikkeesta päättävä taho. Muista seikoista, joista vanhan oikeuden mukaan oli määrättävä yhtiöjärjestyksessä, on voimassa olevassa laissa olettamasäännökset. Tilikaudesta voitaisiin määrätä joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Tilikauden muuttamisesta päätetään yhtiökokouksessa silloinkin, kun siitä on alun perin määrätty perustamissopimuksessa.

Voimaanpanolain 4 §:n mukaan yhtiön perustamiseen ja rekisteröimiseen sovelletaan vanhaa lakia, jos perustamiskirja on allekirjoitettu ennen uuden lain voimaantuloa eikä tästä laista muuta johdu.

Yleiset säännökset

1 §. *Perustamissopimus.* Pykälän *1 momentissa* säädetään perustamissopimuksesta, joka korvaa vanhan lain perustamiskirjan ja perustamiskokouksen pöytäkirjan. Koska varsinaista perustamiskokousta ei pidetä, edellytetään että kaikki osakkeenomistajat ovat perustamisesta yksimielisiä. Perustajana voi tulla kysymykseen myös yksikin osakkeenomistaja. Osakkeenomistajien perustamistahto käy ilmi siitä, että he allekirjoittavat perustamissopimuksen. Tilanne, jossa yksi perustajaosakkeenomistajista ei allekirjoitakaan perustamissopimusta, jää arvioitavaksi yleisten sopimusoikeudellisten sääntöjen mukaan. Yleensä lienee tarkoitettu, että perustaminen raukeaa tällaisessa tilanteessa. Samoin yleisten sääntöjen mukaan ratkaistaan tilanne, jossa allekirjoitusten välissä on kulunut pitkä aika. Myös perustamissopimuksen muuttamista arvioidaan sopimusoikeuden periaatteiden mukaisesti.

Perustamissopimus on laadittava kirjallisesti. Muotovaatimuksella taataan se, että kaupparekisteriviranomaisen on helppo arvioida yhtiön rekisteröinnin perusteena olevia seikkoja. Jos sopimusta ei ole laadittu kirjallisesti tai kirjallisen sopimuksen sisältö ei täytä 2 §:n vähimmäisvaatimuksia, yhtiön rekisteröiminen estyy. Muutkin kuin kirjallisesta perustamissopimuksesta ilmenevät sopimusehdot voivat sinänsä olla osakkeenomistajien välillä sitovia yleisten sopimusoikeudellisten sääntöjen mukaisesti. Rekisteriviranomainen ei kuitenkaan ole ilman erityistä aihetta velvollinen selvittämään muita kuin kirjallisesta perustamissopimuksesta ilmeneviä seikkoja.

Momentti vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 1 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentin* mukaan osakkeenomistaja merkitsee perustamissopimuksen allekirjoituksella perustamissopimuksesta ilmenevän määrän osakkeita. Kirjalliseen perustamissopimukseen otettaneen yleensä mahdolliset osakkeen merkintään liittyvät ehdot. Ehdoista voidaan kuitenkin edellä todetuin tavoin osakkeenomistajien välisessä suhteessa sitovasti sopia myös suullisesti, ja niitä voidaan ottaa muihin asiakirjoihin.

Osakkeen merkitsijä voi momentin oletamasäännön mukaan tehokkaasti peruuttaa merkintänsä enintään niin kauan, kunnes kaikki osakkeet on merkitty. Osak-

keenomistajat voivat kuitenkin esimerkiksi sopia, ettei peruuttaminen ole lainkaan mahdollista tai että peruuttaminen on mahdollista kaikkien osakkeiden merkinnän jälkeenkin. Peruuttamista koskevaan ehtoon ei kuitenkaan koskaan voida vedota enää yhtiön rekisteröinnin jälkeen. Toisaalta ennen yhtiön rekisteröimistä perustajaosakkeenomistajat voivat aina yksimielisinä luopua perustamisesta.

Vanhan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:n mukaan perustajat päättivät osakemerkinnän hyväksymisestä. Nykyisessä puhtaassa simultaaniperustamisessa tämä ei kuitenkaan tule kysymykseen, vaan kaikille osakkeenomistajille tulee se määrä osakkeita, jonka he perustamissopimuksessa merkitsevät.

Momentti vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 1 §:n 2 momenttia.

Pykälän *3 momentin* mukaan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti valittavat ja perustamissopimuksessa yksilöidyt johdon jäsenet, tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat katsotaan valituiksi, kun perustamiskirja on allekirjoitettu. Yleisistä periaatteista johtuu, että johdon jäseniltä, tilintarkastajilta ja toiminnantarkastajilta on ennen valintaa saatava suostumus toimeen ryhtymiseen. Rekisteri-ilmoitukseen liitettävää kirjallista suostumusta ei kuitenkaan edellytetä. Johdon jäsenillä tarkoitetaan tässäkin yhteydessä hallituksen jäseniä sekä mahdollista isännöitsijää.

Momentti vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 1 §:n 3 momenttia lukuun ottamatta toiminnantarkastajia koskevia määräyksiä.

2 §. *Perustamissopimuksen sisältö.* Pykälän *1 momentissa* säädetään perustamissopimuksen vähimmäissisällöstä. Momentin *1 kohdan* mukaan sopimuksesta on aina käytävä ilmi sopimuksen päivämäärä. Jäljempänä 7 §:ssä tarkoitettu perustamisen kolmen kuukauden määräaika lasketaan tästä päivämäärästä. Päivämäärällä saattaa 1 §:n 2 momentista ilmenevällä tavalla olla merkitystä myös osakemerkinnän peruuttamisen kannalta. Jos osakkeenomistajat allekirjoittavat sopimuksen eri aikoina, sopimuksen päivämäärä tarkoittaa viimeisen allekirjoituksen päivämäärää.

Momentin *2 kohdan* mukaan perustamissopimuksessa on yksilöitävä kaikki osakkeenomistajat. Yleensä yksilöinti tapahtuu ottamalla sopimukseen nimen lisäksi henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus. Lisäksi kohdan mukaan on mainittava kunkin osakkeenomistajan merkitsemät osakkeet. Yleensä riittävää on osakkeiden lukumäärän mainitseminen. Tarkempikin yksilöinti voi olla tarpeen, jos osakkeet poikkeavat oikeuksiltaan tai velvollisuuksiltaan toisistaan.

Momentin *3 kohdan* mukaan on mainittava osakkeesta yhtiölle maksettava määrä eli merkintähinta. Merkintähinta ilmaistaan rahamääräisenä. Lähtökohtaisesti merkintähinta myös maksetaan rahassa. Se voidaan kuitenkin sopia maksettavaksi myös luovuttamalla muuta omaisuutta, kuten 5 §:stä ilmenee. Luvun 3 §:n mukaan perustamissopimukseen on otettava erillinen ehto, jos halutaan, että osakkeiden merkintähinnasta osa merkitään osakepääoman asemesta rakennusrahastoon tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Tällainen ehto voi olla myös yhtiöjärjestyksessä.

Momentin *4 kohdassa* säädetään osakkeen maksuaikaa koskevan ehdon ottamisesta perustamissopimukseen. Koska asunto-osakeyhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi kolmessa kuukaudessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta ja koska osakkeiden on oltava täysin maksettuja rekisteröintihetkellä, ei maksuaikaa voida määritellä kovinkaan pitkäksi.

Momentin *5 kohdassa* säädetään yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisajankohdan määrittelemisestä perustamissopimuksessa. Alkamisajankohta voidaan määrätä esimerkiksi tietyksi päivämääräksi tai sitoa tietyn seikan toteutumiseen. Tällaisia seikkoja voivat olla esimerkiksi perustamiskirjan allekirjoittaminen, yhtiön rekisteröinti, lupa rakennuksen tai huoneiston käyttöönottamiseen. Eri tarkoituksiin perittävien vastikkeiden maksuvelvollisuuden alkaminen voidaan määritellä tarpeen mukaan eri tavoin.

Momentin *6 kohdassa* säädetään osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteista. Myös hallintaoikeuden alkamisajankohta voidaan määritellä tarkoituksenmukaisella tavalla. Alkamisajankohdan määrittelyssä voidaan ottaa huomioon myös se, miten vastuu rakentamisesta ja kunnossapitovelvollisuudesta jaetaan yhtiön ja osakkeiden merkitsijän kesken.

Momentin *7 kohdassa* säädetään yhtiön hallituksen jäsenten mainitsemisesta. Eri-

tyisiä vaatimuksia hallituksen jäsenten yksilöintitavasta ei ole säädetty. Rekisteröintiä varten tarvitaan kuitenkin kaupparekisterilain (129/1979) 3 a §:ssä tarkoitetut henkilötiedot, jotka sisältävät täydellisen nimen, henkilötunnuksen, osoitteen ja kansalaisuuden. Ulkomaalaisesta, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, ilmoitetaan syntymäaika. Perustamissopimuksessa voidaan mainita myös hallituksen puheenjohtaja, jollei tämän valintaa haluta jättää hallituksen tehtäväksi.

Vaatimukset kaikkien osakkeenomistajien ja heidän osakemerkintöjensä sekä yhtiön johdon mainitsemisesta liittyvät siihen, että kaikkien osakkeenomistajien allekirjoittama perustamissopimus korvaa nykyisen, periaatteessa monivaiheisen perustamismenettelyn. Vaatimukset merkintähinnan ja sen maksuajan mainitsemisesta vastaavat aikaisemmin voimassa ollutta lakia.

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden ja huoneistojen hallintaoikeuden siirtymisen tarkempi määrittely on tarpeen ilmenneiden epäselvyyksien vähentämiseksi. Käytännössä on pidetty epäselvänä, milloin vastikkeen maksuvelvollisuus alkaa esimerkiksi silloin, kun yhtiön rakennukset ja osakkeenomistajien hallintaan tulevat huoneistot valmistuvat vaiheittain. Vastaavasti on voinut olla epäselvää, missä vaiheessa osakkeenomistaja saa hallintaansa sen huoneiston tai maa-alan, johon hänen osakkeensa oikeuttavat.

Momentti poikkeaa osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 1 momentista asunto-osakeyhtiön tarkoitukseen ja toimintaan liittyvien rakennuksen ja kiinteistön tilojen hallintaa ja vastikkeen maksuvelvollisuutta koskevien vaatimusten osalta.

Pykälän *2 momentin* mukaan perustamissopimukseen on otettava tai liitettävä 1 luvun 13 §:ssä tarkoitettu yhtiöjärjestys. Perustamissopimukseen on toisin sanoen nykyiseen tapaan joko otettava erillinen yhtiöjärjestykseksi yksilöitävä osuus tai siihen on liitettävä erilliselle asiakirjalle laadittu yhtiöjärjestys.

Vanhan asunto-osakeyhtiölain mukaan tilikaudesta määrättiin aina yhtiöjärjestyksessä. Tästä aiheutuu kuitenkin tarpeettomia hankaluuksia sekä yhtiötä perustettaessa, jolloin tilikausi on usein poikkeava, että silloin, kun tilikautta muutettiin. Tästä syystä voimassa olevassa laissa säädetään, että tilikaudesta määrätään joko yhtiöjärjestyksessä tai perustamissopimuksessa. Tilikauden muuttaminen tapahtuu 10 luvun 4 §:n mukaan yhtiökokouksen päätöksellä silloin, kun siitä on määrätty perustamissopimuksessa. Tilikausi rekisteröidään kaupparekisterilain 9 §:n 1 momentin 14 kohdan nojalla kaupparekisteriin.

Momentti vastaa Vanhan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella sovellettua vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 2 momentin johdantolauseen säännöstä ja osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 2 momenttia.

Pykälän *3 momentissa* säädetään, että perustamissopimuksessa on tarvittaessa mainittava isännöitsijä, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja. Tarvittaessa-sana tarkoittaa tilanteita, joissa toimielin on pakko nimetä yhtiöjärjestyksen määräyksen taikka muun lain perusteella sekä tilanteita, joissa valinta voidaan haluttaessa tehdä. Selvyyden vuoksi momentissa säädetään myös siitä, että jo perustamissopimuksessa voidaan nimetä hallituksen puheenjohtaja. Erillistä hallituksen kokousta ei siten tarvita. Rekisteröintiä varten tarvittavista tiedoista säädetään kaupparekisterilaissa.

Aiemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, joka liittyy perustamismenettelyn muuttamiseen. Momentti vastaa pääosin osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 3 momenttia.

3 §. *Merkintähinta.* Pykälässä säädetään mahdollisuudesta merkitä osa osakkeiden merkintähinnasta osakepääoman sijasta rakennusrahastoon tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Pykälä sisältää olettamasäännön, jonka mukaan yhtiölle tuleva osakkeiden merkintähinta merkitään osakepääomaan. Olettamasäännös vastaa aikaisemmin voimassa olleen oikeuden pakottavaa säännöstä osakkeiden merkintähinnan merkitsemisestä sidottuun omaan pääomaan. Perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että merkintähinta merkitään osittain rakennusrahastoon tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, joka on nimensä mukaisesti vapaata omaa pääomaa. Osakepääomaksi merkittävä määrä ei kuitenkaan voi alittaa 1 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua vähimmäisosakepääomaa eikä yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti edellytettyä osakepääoman vähimmäismäärää.

Pykälässä viitataan myös siihen mahdollisuuteen, että kirjanpitolaissa säädettäisiin asiasta toisin.

Aiemman asunto-osakeyhtiölain mukaan merkintähinta oli aina kirjattava sidotun oman pääoman rahastoon. Muutostarve on selvitetty edellä 10 luvun 2 §:n perusteluissa.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 4 §:ää lukuun ottamatta rakennusrahastoa koskevia määräyksiä.

Osakkeen maksaminen

4 §. *Rahamaksu.* Pykälässä säädettäisiin rahassa suoritettavan osakkeen merkintähinnan tarkemmasta maksutavasta. Vanhan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:n 3 momentista poiketen laissa sallitaan merkintähinnan maksaminen myös ulkomailla olevalle tilille. Tilin tulee kuitenkin vastata Suomessa olevan talletuspankin tai talletusten vastaanottamiseen oikeutetun ulkomaisen luottolaitoksen tiliä. Vastaavuusvaatimus liittyy säännöksen tarkoitukseen, joka on sen varmistaminen, että maksu on suoritettu. Kysymys on siitä, miten luotettava maksamista koskeva tieto ulkomaisesta pankista on saatavissa. Yleensä luotettavina tässä mielessä voitaneen pitää OECD-maan lainsäädännön alaisia pankkeja ja muita luottolaitoksia. Käytännössä ratkaisu siitä, onko maksun tapahtuminen riittävällä todennäköisyydellä todettavissa, jää kuitenkin maksamisen lainmukaisuudesta todistuksen antavalle tilintarkastajalle tai, jos yhtiössä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, muun selvityksen varaan. Kun kyseessä on rahamaksu yhtiön tilille, selvitys voidaan käytännössä antaa tiliotteella tai vastaavalla rahalaitoksen antamalla tositteella. Muun selvityksen osalta riittävä luotettavuus määrittyy kaupparekisterikäytännön perusteella. Säännös koskee sekä osakepääomaan merkittävän että rakennusrahastoon tai vapaaseen omaan pääomaan merkittävän määrän maksamista.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:ää.

5 §. *Apportti.* Pykälä sisältää säännöksiä apporttiomaisuudella eli muulla omaisuudella kuin rahalla tapahtuvasta osakkeen maksamisesta. Asiasta säädetään myös kaupparekisteri-ilmoituksen liitteitä koskevassa 7 §:n 4 momentissa.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin ensinnäkin selvyyden vuoksi, että apporttiomaisuudella on oltava maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Maksussa voi olla kysymys osakkeen koko merkintähinnasta tai sen osasta. Omaisuuden arvon on yhtiön näkökulmasta vastattava vähintään määrää, joka omaisuudella on tarkoitus maksaa. Sen sijaan yhtiöoikeudellisesti ei ole estettä sille, että apporttiomaisuus todelliselta arvoltaan ylittää kyseisen määrän. Lisäksi momentissa säädetään, ettei työsuoritusta tai palvelun suorittamista koskeva sitoumus voi koskaan olla apporttiomaisuutena. Säännökset vastaavat aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta, pääasiassa vanhan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 4 §:n 4 momenttia.

Jos omaisuus ei ole apporttiomaisuudeksi kelpaavaa tai sen arvo yhtiölle alittaa perustamissopimuksessa rahamääräisenä ilmaistun merkintähinnan, merkitsijä voi olla yleisten velvoiteoikeudellisten sääntöjen nojalla velvollinen suorittamaan puuttuvan määrän yhtiölle. Tämän lisäksi hallituksen jäsenet ja isännöitsijä sekä tilintarkastaja voivat joutua vahingonkorvausvelvollisiksi, jos he hyväksyvät apporttiomaisuudella tapahtuvan suorituksen ja antavat 7 §:n 3 ja 4 momentin mukaiset kaupparekisteri-ilmoituksen liitteet. Apporttiomaisuutta koskevien muodollisuuksien täyttämisellä on toisaalta yleensä se käytännön vaikutus, että sillä, joka kiistää osakkeen tulleen kokonaisuudessaan maksetuksi, on velvollisuus näyttää väitteensä toteen.

Pykälän *2 momentissa* säädetään ensinnäkin apporttiehdon mainitsemisesta perustamissopimuksessa. Ehto voi oikeuttaa tai velvoittaa merkitsijän maksamaan osakkeen kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. Tavallisesti ehdossa on syytä mainita, ketä ehto koskee. Jos tästä ei ole mainintaa, ehdon on lähtökohtaisesti tulkittava koskevan kaikkia merkitsijöitä.

Edelleen momentissa säädetään apporttiomaisuutta koskevasta erityisestä selvityksestä, jonka on oltava perustamissopimuksessa. Teknisesti selvitys voidaan kirjoittaa osaksi sopimusta tai ottaa liitteeksi, johon sopimuksessa viitataan. Selvityksessä on ensinnäkin yksilöitävä apporttiomai-

suus ja sillä suoritettava maksu. Tämä vaatimus vastaa asiallisesti paljolti sitä, mitä vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 4 a §:n 1 momentin 1 ja 3 kohdassa säädettiin riippumattoman asiantuntijan lausunnosta. Edelleen on selvitettävä omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja arvostamisessa noudatetut menetelmät. Nämä vaatimukset puolestaan vastaavat asiallisesti pitkälti sitä, mitä vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 4 §:n 2 ja 3 momentissa sekä 4 a §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettiin yhtäältä perustamiskirjan liitteistä ja toisaalta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta. Selvitykset ovat tarpeen, jotta tilintarkastaja voi ottaa omaisuuden arvostamiseen kantaa siten kuin jäljempänä 7 §:n 4 momentissa säädetään. Jos momentin säännöksiä ei ole noudatettu, apporttiomaisuudella suoritettuun maksuun vetoavalla on momentin mukaan velvollisuus näyttää, että omaisuudella oli maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Jos merkitsijä ei kykene tätä näyttämään, hänen on maksettava puuttuva määrä yhtiölle rahassa. Lakiin ei sisälly vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 4 §:n 5 momentin kaltaista säännöstä apporttiehdon tehottomuudesta, jota on pidetty ongelmallisena seuraamuksena kyseessä olevan kaltaisten muodollisuuksien laiminlyönnistä. Apporttisääntelyn tarkoituksena on suojata osakkeenomistajia ja velkojia turvaamalla täysi maksu osakkeesta yhtiölle. Apporttiomaisuutta koskevilla muodollisuuksilla pyritään tässä tarkoituksessa edesauttamaan omaisuuden oikeaa arvostamista. Laissa on siten johdonmukaisena ja riittävänä seuraamuksena muodollisuuksien laiminlyönnistä pidetty sitä, että apporttimaksuun vetoavalla on todistustaakka omaisuuden oikeasta arvosta. Jos maksuun vetoava näyttää, että omaisuus on arvoltaan ollut riittävä, niin osakkeenomistajien kuin velkojienkin asema on tullut turvatuksi.

Säännös voi käytännössä tulla sovellettavaksi esimerkiksi tilanteessa, jossa yhtiön konkurssipesä väittää apporttiomaisuudella tapahtunutta osakkeen maksua riittämättömäksi ja vaatii merkitsijältä puuttuvaa määrää.

Säännös koskee tilanteita, joissa apportista ei ole määrätty lainkaan perustamissopimuksessa tai joissa apporttiomaisuutta koskeva selvitys puuttuu taikka on puutteellinen. Jos osittainen puutteellisuus on helposti havaittavissa, säännöksen käytännön merkitystä vähentää se, että tällöin yhtiön rekisteröiminenkin estyy. Vähäinen tai tulkinnanvarainen puutteellisuus ei puolestaan käytännössä johda todistustaakan täydelliseen kääntymiseen, koska apporttiselvityksellä tällaisesta puutteellisuudesta huolimatta on merkitystä omaisuuden arvoa koskevan todistelun kannalta. Käytännössä tyypillisin ja selkein todistustaakkasäännöksen soveltamistilanne lieneekin tapaus, jossa osake maksetaan jäljempänä 3 momentissa tarkoitetulla jälkiapporttimenettelyllä siten peitellysti, ettei maksutapa käy perustamisasiakirjoista lainkaan ilmi eikä järjestely ole tilintarkastajan tai rekisteriviranomaisen havaittavissa.

Pykälän *3 momentti* sisältää täydentävän säännöksen, jonka mukaan silloin, kun merkintähinta tosin maksetaan rahassa mutta edellytyksin, että yhtiö hankkii vastiketta vastaan omaisuutta tai palveluja, hankintaan sovelletaan vastaavasti, mitä apporttiomaisuudella tapahtuvasta maksusta säädetään. Säännös on tarpeen, jotta apporttisäännöksiä ei voitaisi kiertää tällaisilla sopimusjärjestelyillä. Säännöksen soveltaminen ei riipu siitä, keneltä omaisuutta tai palveluja hankitaan. Käytännössä kyseeseen tulevat joko merkitsijä itse tai hänen läheisensä.

Jos rahamaksu tapahtuu edellyttäen esimerkiksi, että yhtiö ostaa merkitsijältä kiinteistön, kaupasta olisi määrättävä perustamiskirjassa, jossa tulisi myös yksilöidä kiinteistö ja siitä maksettava hinta sekä selvittää kiinteistön arvostamiseen vaikuttavat seikat ja arvostamisessa noudatettavat menetelmät. Jos kiinteistöstä maksettava vastike on muuta kuin rahaa, myös muu vastike olisi yksilöitävä ja selvitettävä sen arvostamiseen vaikuttavat seikat sekä arvostamisessa noudatettavat menetelmät. Rekisteri-ilmoitukseen olisi liitettävä 7 §:n 4 momentissa tarkoitettu tilintarkastajan lausunto. Hankinnan ylihintaisuus merkitsee, ettei osaketta voida pitää maksettuna.

Tavallisesti tällaiset niin sanottua jälkiapporttia tarkoittavat järjestelyt tehtäneen kuitenkin peitellysti. Vaikka yhtiö tällöin saataisiin rekisteröidyksi, yhtiön väittäessä myöhemmässä oikeudenkäynnissä hankintaa ylihintaiseksi yhtiön vasta-

puoli on pykälän 2 momentista johtuen velvollinen näyttämään, ettei näin ollut. Ylihintaisuus johtaa pykälän mukaiseen velvollisuuteen maksaa puuttuva määrä yhtiölle rahassa. Se voi johtaa myös yhtiön johdon vahingonkorvausvelvollisuuteen.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:ää.

6 §. *Maksuviivästyksen seuraamukset.* Pykälä sisältää säännökset osakkeen niin sanotusta kadusoimisesta ja tähän liittyvästä vahingonkorvausvastuusta. Säännökset vastaavat pääperiaatteiltaan vanhan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:ää. Pykälään ei kuitenkaan ole otettu vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin säännöstä siitä, että hallituksen on viipymättä perittävä viivästynyttä merkintähintaa. Nimenomainen säännös on aiheuttanut epäselvyyksiä sen suhteen, onko merkintähintaa perittävä silloinkin, kun osakkeelle on löytynyt uusi merkitsijä, eikä perintä siten ole enää mielekästä. Velvollisuus periä merkintähintasaatavia seuraa johdon yleisestä velvollisuudesta huolellisesti toimien edistää yhtiön etua. Merkintähinnan perinnässä ei ilman pätevää perustetta voida suosia tiettyjä merkitsijöitä.

Pykälän *1 momentin* mukaan hallitus voi maksun viivästyttyä todeta oikeuden osakkeeseen menetetyksi, jos merkintähintaa mahdollisine viivästyskorkoineen ei ole maksettu sen eräännyttyä eikä hallitus ole antanut merkitsijälle lisää maksuaikaa. Säännös poikkeaa vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentissa olevasta säännöksestä siten, että menettämisseuraamus voidaan määrätä heti eikä vasta kuukauden kuluttua eräpäivästä. Toisaalta nimenomaisesti todetaan, että hallitus voi myös myöntää merkitsijälle lisää maksuaikaa. Hallituksen on normaaliin tapaan arvioitava, mikä ratkaisu on yhtiön edun mukainen.

Hallitus voi todettuaan oikeuden menetetyksi antaa merkintäoikeuden toiselle henkilölle. Laissa ei ole vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 2 momentin säännöstä uuden merkitsijän velvollisuudesta heti maksaa osakkeesta erääntynyt määrä. Vaikka lähtökohtana tässä tilanteessa onkin, että uuden merkitsijän on maksettava osake välittömästi, koska merkintähinta osakeantiehtojen mukaan on jo erääntynyt, hallitus voi myöntää uudellekin merkitsijälle maksuaikaa, jos menettely on yhtiön edun mukainen.

Pykälän *2 momentin* mukaan se, jonka oikeus osakkeeseen on todettu menetetyksi, on velvollinen suorittamaan yhtiölle mahdollisten perimiskulujen lisäksi kymmenesosan osakkeesta maksettavasta määrästä. Säännös vastaa vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 3 momenttia muuten, mutta kyseessä olevan korvauksen — eräänlaisen lakisääteisen sopimussakon — maksuvelvollisuutta ei enää ole kytketty osakkeen mitätöimiseen, jota voidaan pitää merkitsijän näkökulmasta varsin sattumanvaraisena kriteerinä. Toisaalta kohtuuttomien seuraamusten välttämiseksi korvauksen määrä on alennettu aiemmasta kolmasosasta kymmenesosaan osakkeen merkintähinnasta. Lisäksi laista käy nimenomaisesti ilmi, että merkitsijä voi edellä mainitun taksoitetun vahingonkorvauksen ohella olla velvollinen korvaamaan yhtiön perimiskulut. Perustamissopimuksessa voidaan määrätä toisin maksuviivästyksen seuraamuksista, esimerkiksi sopimussakon suuruudesta.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 7 §:ää.

Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset

7 §. *Yhtiön rekisteröiminen.* Pykälässä säädetään yhtiön rekisteröimisestä. Pykälän *1 momentti* poikkeaa vanhan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:n 1 momentista siten, että asunto-osakeyhtiölaissa yhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoituksesta. Päivämäärällä tarkoitetaan perustamissopimuksen mukaista viimeisen osakkeenomistajan allekirjoituksen päivämäärää. Nykyistä lyhyempi määräaika johtuu siitä, että perustaminen tapahtuu aina simultaaniperustamisena. Muutos lyhentää oikeudellista välitilaa, joka vallitsee perustamistoimien alkamisen ja yhtiön rekisteröimisen välillä.

Pykälän *2 momentin* mukaan rekisteröitäväksi ilmoitettavien osakkeiden on oltava täysin maksettuja, kuten aikaisemmin. Tämä koskee sekä osakepääomaan, vapaaseen omaan pääomaan että rakennusrahas-

toon merkittäviä määriä. Osakepääomaksi rekisteröidään se rekisteröitävistä osakkeista maksettu määrä, joka perustamissopimuksen tai yhtiöjärjestyksen mukaan on merkittävä osakepääomaan.

Lakiin ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa erityisiä säännöksiä maksamattomien osakkeiden mitätöimisestä. Jos osaketta ei makseta 1 momentin mukaisessa ajassa, sitä ei käsillä olevan momentin mukaan voida rekisteröidä, jolloin osake raukeaa. On huomattava, että tällöin perustamissopimuksen tulkinnasta saattaa usein seurata perustamisen raukeaminen kokonaisuudessaan, koska yhtiöön ei saada sovittua määrää osakkeenomistajia ja pääomaa.

Pykälän *3 momentti* sisältää rekisteri-ilmoituksen liitteitä koskevia säännöksiä, jotka vastaavat aiemman lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:n 4 momenttia jäljempänä mainituin muutoksin.

Momentin mukaan rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä hallituksen jäsenten ja mahdollisen isännöitsijän vakuutus siitä, että yhtiön perustamisessa on noudatettu osakeyhtiölain säännöksiä. Koska rekisteriin ilmoitettavien osakkeiden tulee olla täysin maksettuja, sanottuun sisältyy myös vakuutus osakkeiden maksamisesta. Vakuutus koskee sekä osakepääomaan että mahdollisesti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkittäviä määriä. Voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölakiin ei sisälly vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:n 3 momentin ja 4 momentin 1 kohdan nimenomaisia säännöksiä osakkeista maksettavan määrän olemisesta yhtiön omistuksessa ja hallinnassa, koska nämä ovat eräissä tilanteissa aiheuttaneet tulkintaepäselvyyksiä. Laki ei kuitenkaan tarkoita lievennystä aikaisemmin voimassa olleeseen lakiin verrattuna, vaan maksun tulemista yhtiölle arvioidaan yleisten varallisuusoikeudellisten sääntöjen mukaisesti. Tavallisesti, kuten tilille 4 §:n mukaan suoritettavan rahamaksun kysymyksessä ollessa, asian arviointi on yksinkertaista. Apporttiomaisuuden osalta tilanne voi olla monimutkaisempi. Esimerkiksi käytettäessä pantattuun omaisuuteen liittyvää ylivakuutta apporttina, maksu katsotaan suoritetuksi omaisuutta hallinnassaan pitävälle pantinhaltijalle toimitetulla siirtoilmoituksella, jolla yhtiö saa suojan muun muassa maksajan muita velkojia vastaan.

Momentin mukaan rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että osakeyhtiölain osakkeen maksamista koskevia säännöksiä on noudatettu. Säännös vastaa vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:n 4 momentin 2 kohtaa. Tärkeintä on luonnollisesti sen arvioiminen, että osakkeet on maksettu ja maksu on tullut yhtiölle. Maksamisella tarkoitetaan tässäkin sekä osakepääomaan että rakennusrahastoon tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkittävän määrän maksamista. Jos yhtiössä ei lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, osakkeiden maksamisesta on liitettävä muu selvitys. Kun kyseessä on rahamaksu yhtiön tilille, tämä voidaan käytännössä selvittää tiliotteella tai vastaavalla rahalaitoksen antamalla tositteella.

Pykälän *4 momentti* tulee sovellettavaksi silloin, kun osake maksetaan apporttiomaisuudella. Tällöin rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä tilintarkastajan lausunto edellä 5 §:n 2 momentissa tarkoitetusta selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Estettä ei ole sille, että lausunnon antaa yhtiön oma tilintarkastaja.

Tilintarkastaja voi lausunnossaan todeta lyhyesti hyväksyvänsä selvityksen ja katsovansa omaisuuden arvon riittäväksi. Toisaalta tilintarkastaja voi lausunnossaan esimerkiksi katsoa, että omaisuus tulee arvostaa muuta kuin apporttiselvityksessä omaksuttua menetelmää noudattaen. Sanottu ei estä häntä katsomasta omaisuuden arvoa riittäväksi, jos hän lausunnossa soveltamallaan arvostusmenetelmällä kuitenkin päätyy tällaiseen tulokseen. Arvioinnin kohteena on apporttiomaisuuden arvo yhtiölle omaisuuden luovuttamishetkellä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 8 §:ää.

8 §. *Rekisteröimisen oikeusvaikutukset.* Pykälän *1 momentissa* säädetään, että yhtiö syntyy rekisteröinnillä. Momentissa todetaan myös vanhan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 14 §:n 2 momenttia vastaavalla tavalla, että yhtiön puolesta perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen mutta ennen rekisteröintiä tehdystä toimesta vastuu

siirtyy yhtiölle rekisteröinnillä. Myös perustamissopimuksessa yksilöidyistä toimista, kuten kiinteistön hankinnasta, aiheutuneet velvoitteet siirtyvät yhtiölle sen tultua rekisteröidyksi. Edellytyksenä kuitenkin on, että toimet on tehty enintään vuosi ennen perustamissopimuksen allekirjoittamista. Säännös tekee mahdolliseksi pitkään noudatetun perustettavan yhtiön lukuun hankkimista koskevan käytännön jatkamisen. Tällaisesta menettelystä aiheutuvaa epävarmuutta pyritään rajoittamaan laissa säädetyllä vuoden määräajalla. Määräaika on yhteensopiva maakaaren (540/1995) 2 luvun 4 §:ssä asetetun, perustettavan yhtiön lukuun tehtyjä kauppoja koskevan kahden vuoden määräajan kanssa.

Pykälän *2 momentin* mukaan osakkeenomistaja ei rekisteröinnin jälkeen voi vapautuakseen osakemerkinnästä vedota siihen, että perustamiseen liittyvä ehto ei ole toteutunut. Säännöksellä suojataan ennen kaikkea sivullisten luottamusta kaupparekisterimerkintöihin. Säännös vastaa asiallisesti vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 3 momenttia muuten, mutta säännös on yleisempi ja koskee muitakin perustamiseen liittyviä kuin perustamissopimukseen otettuja ehtoja. Säännöksen sanamuotoa on muutenkin hieman täsmennetty. Ehtoon vetoamista ennen yhtiön rekisteröintiä arvioidaan yleisten sopimusoikeudellisten sääntöjen mukaisesti. Momentti koskee ainoastaan osakemerkinnästä vapautumista, ei sen sijaan esimerkiksi oikeutta vahingonkorvaukseen.

Vaikka tästä ei edelleenkään ole otettu lakiin nimenomaista säännöstä, vakiintuneesti on katsottu, että yhtiön rekisteröiminen myös korjaa osakkeen merkintään liittyvät niin sanotut heikot pätemättömyysperusteet. Osakkeenomistaja ei toisin sanoen voi merkinnästä vapautuakseen vedota heikkoihin pätemättömyysperusteisiin enää sen jälkeen, kun yhtiö on rekisteröity.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:ää.

9 §. *Toiminta ennen rekisteröimistä.* Pykälän *1 momentissa* säädetään siitä, että yhtiö syntyy, eli siitä tulee oikeuskelpoinen ja oikeustoimikelpoinen, vasta rekisteröinnillä. Ennen rekisteröintiä yhtiö ei voi hankkia omaisuutta eikä tehdä sitoumuksia. Yhtiö ei myöskään voi olla asianosaisena tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa, ennen kuin se on rekisteröity. Esimerkiksi perustettavan yhtiön lukuun hankittu omaisuus on yleensä ulosmitattavissa yhtiön lukuun toimineen velasta. Säännös vastaa asiallisesti aiemmin voimassa olleen lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 14 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentissa* säädetään vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 14 §:n 2 momentin 1 virkettä vastaavasti siitä, että ennen yhtiön rekisteröintiä tehdyistä toimista vastaavat toimesta päättäneet ja siihen osallistuneet yhteisvastuullisesti. Toimeen osallistuja voi olla myös oikeushenkilö. Säännöksen sanamuotoa on selkeytetty siten, että päättäjät ja toimeen osallistuneet ovat yhteisvastuussa tehdyistä toimista. Momentissa viitataan selvyyden vuoksi 8 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan vastuu voi siirtyä yhtiölle, mikäli viitatussa momentissa säädetyt edellytykset täyttyvät.

Pykälän *3 momentin* mukaan hallitus ja isännöitsijä voivat ilman henkilökohtaisen vastuun uhkaa käyttää puhevaltaa yhtiön perustamista koskevissa asioissa ja ryhtyä toimenpiteisiin osakkeista suoritettavan maksun saamiseksi. Säännös poikkeaa vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 14 §:n 1 momentista ainoastaan sanamuotonsa puolesta. Säännös ei tarkoita, etteivätkö hallitus ja isännöitsijä saata olla 24 luvun säännösten nojalla vastuussa vahingosta, joka on aiheutettu ennen yhtiön rekisteröintiä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 10 §:ää.

10 §. *Oikeustoimet rekisteröimättömän yhtiön kanssa.* Pykälässä säädetään yhtiön sopimuskumppanin oikeudesta vetäytyä sopimuksesta, mikäli rekisteröimistä ei ole haettu määräajassa tai jos rekisteröinti on evätty. Jos sopimuskumppani ei tiennyt, että yhtiötä ei vielä ollut rekisteröity, hän voi vetäytyä sopimuksesta rekisteröimiseen asti. Säännös vastaa asiallisesti aiemman lain 3 §:n 1 momentin 1 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettua vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 14 §:n 3 momenttia.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:ää.

11 §. *Perustamisen raukeaminen.* Pykälän *1 momentti* vastaa sisällöltään vanhan lain 3 §:n 1 momentin 1 kohdan viittaus-

säännöksen perusteella sovellettua vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 10 §:ää. Säännöksen sanamuotoa on kuitenkin merkittävästi yksinkertaistettu. Sanamuodon muutoksella ei ole tarkoitettu puuttua niihin periaatteisiin, joiden mukaisesti rekisteriviranomainen tutkii ja ratkaisee rekisteröitävän asian.

Pykälän *2 momentti* vastaa paljolti vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 10 §:n säännöstä hallituksen jäsenten velvollisuudesta palauttaa osakkeista maksettu määrä ja sille saatu tuotto. Säännökseen on kuitenkin liitetty maininta myös isännöitsijästä, joka usein valitaan jo yhtiötä perustettaessa. Hallituksen jäsenet ja mahdollinen isännöitsijä saavat vähentää varoista 9 §:n 3 momentissa tarkoitetuista toimista aiheutuneet tavanomaiset kulut. Tavanomaisilla kuluilla tarkoitetaan esimerkiksi vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 4 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisia julkisia maksuja sekä tavanomaisia palkkioita perustamisasiakirjojen laatimisesta ja siihen rinnastettavasta työstä, samoin kuin merkintähintasaatavien perinnästä aiheutuneita kuluja. Jos osakkeenomistajat ovat esimerkiksi perustamissopimuksessa hyväksyneet tavanomaista suuremmat kulut, ne on vähennettävä. Säännös ei ole vahingonkorvaussäännös, minkä vuoksi momentissa tarkoitetussa tilanteessa palautusvelvollisuutta ei esimerkiksi voida sovitella.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:ää.

13 luku **Osakeanti**

Uusi 13 luku sisältää osakkeiden antamista eli osakeantia koskevat säännökset.

Luku perustuu osakkeiden nimellisarvottomuuteen, johon liittyen muun muassa osakkeiden antaminen ja osakepääoman korottaminen on erotettu toisistaan. Osakeantiin ei välttämättä liity osakepääoman korottamista, eikä osakepääoman korottamiseen välttämättä liity osakkeiden antamista. Osakeannista ja osakepääoman korottamisesta säädetään pääsääntöisesti eri luvuissa. Selkeyssyistä myös optio-oikeuksien antaminen säänneltäisiin omassa luvussaan.

Toisaalta yhtiöt voisivat edelleenkin halutessaan määrätä nimellisarvosta yhtiöjärjestyksessä. Tällöin sovelletaan lain 2 luvun 3 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä. Osakkeiden antamiseen on näissä yhtiöissä nykyiseen tapaan aina liitettävä osakepääoman korottaminen annettavien osakkeiden nimellisarvojen määrällä. Tämä merkitsee samalla, että osakkeesta on osakeannissa yleensä maksettava vähintään sen nimellisarvo (alikurssikielto). Maksuton tai vastikkeeltaan nimellisarvoa alhaisempi anti edellyttää, että osakepääomaa korotetaan samanaikaisesti riittävällä määrällä muulla tavoin, kuten rahastosiirtona muusta omasta pääomasta. Tämä menettely vastaa vanhan osakeyhtiölain mukaista rahastoantia tai niin sanottua sekaemissiota.

Lain 13 luvun 1—4 §:n yleisissä säännöksissä, jotka koskevat luvussa käytettyjä peruskäsitteitä, päätöksentekoa, osakkeenomistajien etuoikeutta osakkeisiin ja suunnattua osakeantia, säännellään sekä maksullista että maksutonta osakeantia. Kuitenkin 2 §:ssä säädetty valtuutus koskee ainoataan maksullista osakeantia. Erityisesti maksullista osakeantia koskevat säännökset ovat luvun 5—15 §:ssä ja maksutonta osakeantia koskevat säännökset puolestaan 16—18 §:ssä.

Luku rakentuu vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletusta vanhasta osakeyhtiölaista poiketen osakeyhtiölain nimellisarvottomaan pääomajärjestelmään ja sen säännöksiin. Asunto-osakeyhtiölain säännökset eroavat joiltakin osin uuden osakeyhtiölain vastaavista säännöksistä.

Osakeantipäätöksen tai sitä koskevan valtuutuksen rekisteröimisestä ei ole säädetty uutta osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla, vaan osakkeenomistajan tiedonsaantioikeuksista on huolehdittu asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajien lukumäärä, tiedontarve ja osakkeiden vaihdanta huomioon ottaen tarkoituksenmukaisemmalla tavalla. Lisäksi asunto-osakeyhtiöissä ei ole mahdollisuutta maksuttomaan suunnattuun osakeantiin tai hallituksen valtuuttamiseen päättämään maksuttomasta osakeannista. Nämä toimenpiteet eivät ole tarpeellisia asunto-osakeyhtiöiden toiminnan luonteen takia.

Yleiset säännökset

1 §. *Osakeanti.* Pykälä sisältää osakeantia koskevat perussäännökset.

Pykälän *1 momentin* mukaan osakeannilla tarkoitetaan laissa sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön haltuun tulleiden omien osakkeiden luovuttamista. Ellei erikseen muuta ilmene, luvun säännökset koskevat samalla tavalla molempia. Rinnastus perustuu siihen, että osakkeenomistajien näkökulmasta on yleensä yhtiöoikeudellisesti samantekevää, kummalla tavalla osakkeiden antaminen tapahtuu. Erottelulla ei ole merkitystä myöskään velkojien näkökulmasta, koska osakkeiden antaminen sinänsä ei vaikuta velkojien asemaan.

Osakkeiden antaminen käyttämällä erityisiä merkintäoikeuksia, optio-oikeuksia, säännellään lain 14 luvussa, jossa osittain viitataan käsillä olevan luvun säännöksiin.

Pykälän *2 momentin* mukaan osakeannissa voidaan antaa osakkeita merkittäväksi vastikkeellisesti tai antaa osakkeita kokonaan vastikkeetta. Näistä käytetään nimityksiä maksullinen osakeanti ja maksuton osakeanti.

2 §. *Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset.* Pykälän *1 momentin* mukaan osakeannista päätetään lähtökohtaisesti yhtiökokouksessa. Kyseessä on lähtökohtaisesti enemmistöpäätös, josta säädetään lain 6 luvun 26 §:ssä. Sääntely vastaa jo aiemmin voimassa ollutta oikeutta.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiökokous voi kuitenkin, kuten aikaisemminkin voimassa olleen lain mukaan, valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista. Kyseinen osakeantivaltuutusta koskeva sääntely eroaa kuitenkin aikaisemman lain sääntelystä useassa suhteessa.

Osakeantivaltuutuksessa on ehdotuksen mukaan aina mainittava annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Osakeantivaltuutus ei siis voi olla määrällisesti täysin avoin. Vaatimus vastaa vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 5 a §:n 1 kohtaa.

Muuten laissa on lähdetty siitä, että hallitus voi valtuutuksen nojalla päättää maksullisesta osakeannista joka suhteessa samalla tavoin kuin yhtiökokouskin voisi siitä päättää, jollei valtuutusta yhtiökokouksen päätöksessä ole erityisesti rajoitettu. Perustetta valtuutukseen maksuttoman annin osalta ei ole, koska asunto-osakeyhtiöissä ei ole tarvetta maksuttomaan suunnattuun osakeantiin. Uusi asunto-osakeyhtiölaki poikkeaa tässä suhteessa vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletuista vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 5 a §:n 2—4 kohdista, joissa edellytettiin, että hallitus nimenomaisesti erikseen valtuutettiin päättämään annin suuntaamisesta ja merkintähinnan määritysperusteista sekä että valtuutuksessa yksilöitiin suunnattujen antien mahdolliset käyttötarkoitukset. Koska osakeantivaltuutuksen konkreettinen käyttötarkoitus ei yleensä valtuutusta annettaessa ole tiedossa, jouduttiin valtuutuksen ehdot joka tapauksessa muotoilemaan niin väljiksi, etteivät mainitut viittaussäännöksen perusteella sovelletut vanhan osakeyhtiölain vaatimukset parantaneet esimerkiksi vähemmistöosakkeenomistajien oikeussuojaa, vaan ne ainoastaan hankaloittivat valtuutusmenettelyä. Hallituksen osakeantivaltuutuksen nojalla tekemiä päätöksiä koskee voimassa olevan lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettu yhdenvertaisuusperiaate, samoin kuin käsillä olevan luvun 3 §:n 3 momentin säännös siitä, että suunnattu osakeanti on sallittu vain, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy tai osakkeenomistajien etuoikeuden noudattaminen ei ole mahdollista. Sitä, onko tällainen syy olemassa, ei kuitenkaan tarvitse viittaussäännöksen perusteella sovelletusta vanhasta osakeyhtiölaista poiketen arvioida vielä osakeantivaltuutusta annettaessa vaan vasta suunnatusta osakeannista päätettäessä.

Osakeantivaltuutus koskee vain maksullista osakeantia, koska asunto-osakeyhtiöissä ei ole tarvetta maksuttoman annin suuntaamiseen.

Hallitus voidaan valtuuttaa päättämään osakeannista kaikkien tai joidenkin osakeannin ehtojen osalta. Osakeantivaltuutusta koskevien säännösten soveltamisalan kannalta ei ole ratkaisevaa se, onko yhtiökokouksen päätös muodollisesti nimetty osakeantivaltuutukseksi, vaan se, onko päätöksellä annettu hallitukselle itsenäistä harkintavaltaa sellaisen seikan suhteen, joka lain mukaan kuuluu osakeantipäätöksen sisältöön. Jos sen sijaan esimerkiksi merkintähinnan määräytymisestä on määrätty yksiselitteisesti yhtiökokouksen päätöksessä, ei kyse ole valtuutuksesta vaan siitä, että hallitus lopullisen merkintähinnan todetessaan ainoastaan panee täytäntöön yhtiökokouksen päätöksen.

Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei siinä määrätä lyhyemmästä määräajasta.

Valtuutusta ei edellytetä osakeyhtiölain 9 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla rekisteröitäväksi, koska osakkeiden liikkeeseen lasku ja vaihdanta asunto-osakeyhtiöissä poikkeavat olennaisesti osakeyhtiöistä. Valtuutuksen olemassaolo on sen sijaan käytävä ilmi 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetusta isännöitsijäntodistuksesta mainitun pykälän 12 kohdassa edellytetyllä tavalla. Koska asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden vaihdannassa isännöitsijäntodistus on keskeinen tietolähde, on kyseisestä seikasta tarkoituksenmukaista säätää osakeyhtiölaista poiketen ja asunto-osakeyhtiöiden rekisteröintikuluja rajoittavalla tavalla.

Useiden osakeantivaltuutusten päällekkäisyydestä aiheutuvien tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi momentissa säädetään, että uusi osakeantivaltuutus kumoaa aikaisemman valtuutuksen, jollei toisin päätetä. Pääsääntöisesti kerrallaan on siis voimassa ainoastaan yksi osakeantivaltuutus.

Osakeantivaltuutus, joka oikeuttaa hallituksen päättämään osakeannin ehdoista, koskee 6 §:n säännökset huomioon ottaen myös päättämistä siitä, korotetaanko osakkeiden merkintähinnalla osakepääomaa vai ei. Valtuutuksessa voidaan luonnollisesti rajoittaa hallituksen harkintavaltaa tässä suhteessa.

Pykälän *3 momentissa* viitataan havainnollisuuden vuoksi yhtiökokouskutsun sekä kokousasiakirjojen, niiden nähtävänä pitämisen ja lähettämisen osalta lain 6 luvun 18—22 §:n säännöksiin. Esimerkiksi erityisestä taloudellisesta informaatiosta, joka on pidettävä osakkeenomistajan nähtävänä ja pyynnöstä lähetettävä osakkeenomistajalle, säädetään 6 luvun 22 §:n 2 momentissa. Toisin kuin vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 4 b §:ssä, asunto-osakeyhtiölaissa ei edellytetä, että yhtiökokouskutsussa olisi esitettävä hallituksen päätösehdotuksen pääasiallinen sisältö, vaan myös osakeantia koskevan päätösehdotuksen osalta noudatetaan yleisiä ehdotuksen nähtävänä pitämistä ja lähettämistä koskevia säännöksiä. Käsillä olevan luvun 4 §:n on kuitenkin täydentävä säännös yhtiökokouskutsun sisällöstä silloin, kun hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle päättämistä suunnatusta osakeannista taikka sellaisesta osakeantivaltuutuksesta, jossa ei suljeta pois hallituksen oikeutta annin suuntaamiseen.

3 §. *Oikeus osakkeisiin.* Pykälässä säädetään osakkeenomistajien etuoikeudesta uusia osakkeita annettaessa tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita luovutettaessa. Etuoikeus suo osakkeenomistajille mahdollisuuden säilyttää suhteellinen asemansa yhtiössä.

Pykälän *1 momentti* sisältää etuoikeutta koskevan perussäännön, jonka mukaan osakkeenomistajilla on osakeannissa etuoikeus saada uusia osakkeita samassa suhteessa kuin heillä on ennestään yhtiön osakkeita. Vastaava sääntö ilmenee vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletusta vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n 1 momentista.

Asunto-osakeyhtiölaki poikkeaa vanhasta osakeyhtiölaista myös siinä, että maksullisessa etuoikeusannissa ei sovelleta osakkeenomistajien toissijaista merkintäetuoikeutta.

Osakeantipäätöksessä ei ole pakko määrätä toissijaisesta merkinnästä mitään, jolloin merkitsemättä jääneitä osakkeita ei tarjota toissijaisesti merkittäväksi kenellekään. Toisaalta osakeantipäätöksessä voitaisiin esimerkiksi määrätä, että osakkeenomistajan merkitsemättä jättämät osakkeet tarjotaan toissijaisesti toisten osakkeenomistajien tai — ilman että päätökseen sovelletaan 3 §:n ja 4 §:n suunnattua osakeantia koskevia säännöksiä — muun henkilön merkittäväksi. Vastaavasti olisi mahdollista määrätä, että hallitus päättää, kenelle merkitsemättä jääneitä osakkeita tarjotaan. Yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksentekoa asiassa koskee kuitenkin 1 luvun 10 §:n mukainen yhdenvertaisuusperiaate, minkä lisäksi hallituksen on päätöksenteossaan otettava huomioon yhtiön etu siten kuin 1 luvun 11 §:ssä säädetään.

Pykälän *2 momentin* mukaan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa siitä, mitä 1 momentissa säädetään. Uudistuksen keskeisiä tavoitteita on sääntelyn tahdonvaltaisuuden lisääminen. Yhtiöiden omistus- ja pääomarakenteet voivat olla monimutkaisia, eivätkä asunto-osakeyhtiölain etuoikeussäännökset välttämättä toimi kaikissa yhtiöissä osakkeenomistajien edun mukaisella tavalla.

Momentin mukaan osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta poikkeavia määräyksiä voidaan tulevaisuudessa ottaa asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen, jolloin ne tulevat yhtiöoikeudellisesti sitoviksi. Määräys voi sisältää esimerkiksi sen, että osakkeenomistajilla ei ole lainkaan etuoikeutta osakeannissa. Toisaalta 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettu yhdenvertaisuusperiaate on otettava huomioon osakkeita annettaessa silloinkin, kun etuoikeutta ei noudateta. Esimerkiksi epäoikeutetun edun tuottaminen joillekin osakkeenomistajille alihintaisella annilla, jolle ei ole osakkeenomistajien yhteisestä edusta johdettavissa olevaa perustetta, on tällöinkin kielletty.

Pykälän *3 momentti* sisältää säännökset, jotka koskevat suunnattua osakeantia eli poikkeamista osakkeenomistajan 1 ja 2 momentissa säädetystä etuoikeudesta.

Pykälän säännökset koskevat suoranaisesti ainoastaan laissa säädetystä etuoikeudesta poikkeamista. Jos yhtiöjärjestyksessä on 2 momentin nojalla määrätty toisenlaisesta etuoikeudesta, yhtiöjärjestyksen perusteella on ratkaistava myös kysymys etuoikeudesta poikkeamisesta ja sen edellytyksistä. Tulkintavaikeuksien välttämiseksi asiasta on syytä ottaa yhtiöjärjestykseen mahdollisimman selkeät määräykset.

Momentin mukaan suunnattu osakeanti on sallittu, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy tai jos osakkeenomistajien etuoikeuden noudattaminen ei ole mahdollista. Vaatimus korostaa 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatetta silloin, kun kysymys on osakkeenomistajan etuoikeudesta poikkeamisesta. Tapauskohtaisesti on arvioitava, onko suunnattu osakeanti kokonaisuutena arvioiden osakkeenomistajien yhteisen edun mukainen.

Etuoikeuden noudattaminen ei yleensä ole mahdollista asunto-osakeyhtiössä, jos uudet osakkeet tuottavat oikeuden uuteen tai uusiin asuntoihin. Annin suuntaamisen mahdollistavaksi painavaksi syyksi riittää yleensä se, että näin osakkeista voidaan saada paras hinta. Jos kuitenkin vanha osakkeenomistaja tarjoutuu merkitsemään osakkeet samoilla ehdoilla kuin yhtiön ulkopuolinen taho, osakkeenomistajan tarjousta ei lähtökohtaisesti voida sivuuttaa painavan taloudellisen syyn perusteella.

Yhtiölle osakkeista tulevalla vastikkeella on keskeinen merkitys yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta, koska suunnatun annin alihintaisuus yleensä tuottaa osakkeiden saajille etua niiden osakkeenomistajien kustannuksella, joiden etuoikeudesta poiketaan. Tämän vuoksi momentin toisessa virkkeessä säädetään nimenomaisesti, että suunnatun osakeannin hyväksyttävyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota merkintähinnan ja osakkeen käyvän hinnan suhteeseen. Mitä enemmän merkintähinta alittaa osakkeen käyvän hinnan, sitä enemmän painavan taloudellisen syyn vaatimus korostuu. Momentissa on lisäksi todettu, että suunnattu anti ei voi olla maksuton.

Momentissa säädetyt etuoikeudesta poikkeamisen edellytykset tulevat sovellettaviksi sekä yhtiökokouksen päättäessä suunnatusta osakeannista että hallituksen päättäessä siitä yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla. Vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 2 a §:n 2 momentin sekä 3 momentin viimeisen virkkeen säännöksistä poiketen hallituksen oikeutta päättää suunnatusta osakeannista ei laissa ole muuten erityisesti rajoitettu määrällisesti tai sen suhteen, kenelle osakeanti voidaan suunnata. Nykyisessä laissa on lähdetty siitä, että osakkeenomistajia suojaa yhdenvertaisuusperiaate ja sitä korostava painavan taloudellisen syyn vaatimus tai etuoikeuden noudattamisen mahdottomuus.

4 §. *Kutsu suunnatusta annista päättävään kokoukseen.* Pykälä sisältää erityisiä säännöksiä suunnattua osakeantia koskevasta yhtiökokousmenettelystä. Ensinnäkin osakkeenomistajien suojaksi edellytetään, että jos hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle päättämistä suunnatusta osakeannista tai sellaisesta osakeantivaltuutuksesta, jossa ei suljeta pois hallituksen oikeutta päättää suunnatusta osakeannista, asiasta on mainittava yhtiökokouskutsussa. Kuten edellä on todettu, hallituksen ehdotuksen sisältöä ei sen sijaan enää muuten ole velvollisuutta esittää kokouskutsussa, vaan myös osakeannista päätettäessä sovelletaan hallituksen ehdotusten nähtävänä pitämistä ja lähettämistä koskevia yleisiä säännöksiä. Uuteen lakiin ei myöskään ole katsottu tarpeelliseksi ottaa vanhan lain mukaista menettelyä, jossa hallituksen ehdotukseen suunnatussa maksullisessa annissa on liitettävä tilintarkastajan lausunto merkintähinnan määrittämisen perusteista ja etuoi-

keudesta poikkeamisen syistä, tai muuta sen kaltaista menettelyä. Lausunnot ovat käytännössä jääneet muodollisuuksiksi.

Yhtiökokouksen suunnattua osakeantia tai sellaiseen valtuuttamista koskeva päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Säännös vastaa aikaisemmin voimassa ollutta lakia.

Maksullinen osakeanti

Luvun 5—15 § sisältävät erityisesti maksullista osakeantia koskevat säännökset. Lisäksi maksulliseen osakeantiin sovelletaan luvun 1—4 §:n yleisiä säännöksiä.

5 §. *Päätöksen sisältö.* Pykälässä määritellään maksullista osakeantia koskevan päätöksen vähimmäissisältö. Pykälä koskee sekä yhtiökokouksen tekemää osakeantipäätöstä että hallituksen valtuutuksen nojalla tekemää päätöstä. Pykälän säännökset korvaavat aiemmin voimassa olleen lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 5 §:n 1 momentin säännökset.

Pykälän *1 momentti* koskee osakeantipäätöksen sisältöä yksinkertaisimmassa tapauksessa eli silloin, kun osakkeiden merkintä tapahtuu niin sanottuna simultaanimerkintänä heti osakeannista päättävässä yhtiökokouksessa tai hallituksen kokouksessa. Tavallisesti merkintä tehdään tällöin kokouspöytäkirjaan, kuten aikaisemmin voimassa olleessa laissa säädettiin.

Momentin *1 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava merkittäväksi annettavien osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä. Myös osakkeiden vähimmäismäärä voidaan mainita, mutta tämä ei ole välttämätöntä. Joissakin tilanteissa voi olla tarkoituksenmukaista päättää tarjottavien osakkeiden enimmäismäärästä esimerkiksi tilanteissa, joissa useita yhtiön hallussa olevia huoneistoja aiotaan muuttaa osakehuoneistoiksi ja kaikkien huoneistojen osalta ei ole vielä tiedossa osakkeiden merkitsijää yhtiökokouksen päättäessä asiasta.

Päätöksessä on myös mainittava, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita. Tällä on merkitystä muun muassa osakkeen merkitsijän osakeoikeuksien alkamisajankohdan kannalta.

Momentin *2 kohdan* mukaan päätöksessä tulee mainita kunkin sellaisen yhtiön välittömässä hallinnassa olevan huoneiston taikka rakennettavan uuden huoneiston tai huoneiston laajennuksen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärä, jotka annetaan merkittäväksi.

Momentin *3 kohdan* mukaan päätöksessä tulee mainita merkintään oikeutetut. Yleisistä varallisuusoikeudellisista periaatteista seuraa, että osakkeen merkintään oikeutettu voi siirtää merkintäoikeutensa toiselle. Edelleen kohdan mukaan suunnattua osakeantia koskevassa päätöksessä on esitettävä perustelut osakkeenomistajan etuoikeudesta poikkeamiseen oikeuttavalle 3 §:n 3 momentissa tarkoitetulle välttämättömälle tai painavalle taloudelliselle syylle. Säännös korvaa vanhan lain säännöksen siitä, että selvitys etuoikeudesta poikkeamisen syistä on otettava hallituksen päätösehdotukseen. Koska perustelut kuitenkin on mainittava itse yhtiökokouksen päätöksessä, kuuluvat ne jatkossakin myös hallituksen päätösehdotuksen sisältöön. Edelleen perustelut on mainittava myös sellaisessa osakeantipäätöksessä, jonka hallitus tekee yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla. Jos osakeantipäätös on vain osaksi delegoitu hallitukselle, perusteleminen kuuluu sille elimelle, joka päättää annin suuntaamisesta.

Momentin *4 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava osakkeesta maksettava määrä eli osakkeen merkintähinta. Tällä tarkoitetaan, kuten 12 luvussakin, osakkeesta maksettavaa vastiketta rahamääräisesti ilmaistuna. Tavallisesti merkintähinta ilmaistaan kiinteänä rahamääränä. Kuitenkin riittävää on muukin merkintähinnan yksiselitteinen määritteleminen, jolloin hinnan lopullisessa toteamisessa on kysymys vain yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpanosta. Jos hallitukselle annetaan yhtiökokouksen päätöksessä itsenäistä harkintavaltaa merkintähinnan määräämisessä, tulevat luvun 2 §:n 2 momentin valtuutusta koskevat säännökset sovellettaviksi.

Edelleen päätöksessä on mainittava perustelut merkintähinnan määrittämiselle. Säännös korvaa aikaisemmin voimassa olleen oikeuden säännöksen merkintähinnan määrittämisen perusteiden ottamisesta ainoastaan hallituksen päätösehdotukseen vastaavalla tavalla kuin edellä 3 kohdan perusteluissa on todettu osakeannin suuntaamisen perustelemisesta. Merkintähinnalla on säännönmukaisesti keskeinen

merkitys osakkeenomistajan aseman kannalta.

Momentin *5 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava myös osakkeiden maksuaika. Ehto voidaan yksinkertaisimmillaan ilmaista siten, että osake maksetaan välittömästi yhtiökokouksessa. Maksuaikaa rajoittaa uusien osakkeiden antamisen osalta käytännössä se, että 14 §:n mukaan osake on ilmoitettava rekisteröitäväksi viiden vuoden kuluessa osakeantipäätöksestä ja vain maksetut osakkeet voidaan rekisteröidä.

Momentin *6 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava myös yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteet.

Momentin *7 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava myös osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteet.

Pykälän *2 momentissa* säädetään päätöksen sisällöstä silloin, kun kaikki merkintään oikeutetut eivät merkitse osakkeitaan osakeannista päättävässä kokouksessa eli kun merkintä toteutetaan niin sanottuna suksessiivimerkintänä. Momentin *1 kohdan* mukaan päätöksessä on tällöin 1 momentissa säädetyn lisäksi mainittava osakkeiden merkintäaika. Merkintäajan määräämistä rajoittaa käytännössä se, että 13 §:ssä säädetään osakkeiden ilmoittamisesta rekisteröitäväksi viiden vuoden määräajassa. Edelleen momentin *2 kohdan* mukaan muuta kuin suunnattua osakeantia koskevassa päätöksessä on mainittava aika, jona merkintäetuoikeutta tulee käyttää.

Pykälän *3 momentin* mukaan 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu osakkeiden lukumäärä asunto-osakeyhtiöissä on määriteltävä samoilla perusteilla kuin yhtiön muiden huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden määrä.

Pykälän *4 momentin* mukaan korottamispäätöksen yhteydessä on yhtiöjärjestystä lisäksi muutettava siten, että siitä käyvät ilmi 1 momentissa tarkoitettujen huoneistojen osalta 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohdassa mainitut seikat.

Pykälän *5 momentin* mukaan 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu aika ei koskaan pääty ennen kuin kaksi viikkoa on kulunut merkintäajan alkamisesta.

Toisin kuin aikaisemmin voimassa olleessa laissa, uudessa asunto-osakeyhtiölaissa ei edellytetä, että osakeantipäätöksessä mainitaan eräistä osakkeita koskevista yhtiöjärjestysmääräyksistä, koska merkitsijän on mahdollista muutenkin saada niistä selko. Laissa ei myöskään edellytetä, että päätökseen välttämättä sisältyy erityisiä määräyksiä ali- ja ylimerkintätilanteiden varalta. Jos osakeannin ehdot ovat sellaiset, että ali- tai ylimerkintätilanne voi syntyä, tätä koskevien määräysten ottaminen päätökseen on tietenkin perusteltua. Alimerkintää on käsitelty jo edellä 3 §:n perusteluissa. Jos ylimerkintätilanteen varalta ei ole otettu osakeantipäätökseen erityisiä määräyksiä, hallitus päättää merkintöjen hyväksymisestä kuten yleensäkin.

6 §. *Merkintähinta.* Pykälän *1 momentti* sisältää olettamasäännön, jonka mukaan yhtiölle uudesta osakkeesta maksettava määrä eli merkintähinta merkitään osakepääoman korotukseksi. Säännös heijastaa lain keskeistä uudistusta, siirtymistä aidosti nimellisarvottomaan järjestelmään ja sitä kautta osakeoikeuksien ja sijoitetun pääoman välisen yhteyden katkaisemista myös muodollisesti. Osakepääoman korotuksesta säädetään 15 luvussa. Nykyinen sääntely ja yhtiökäytäntö huomioon ottaen käsillä olevan luvun säännökset on kuitenkin laadittu siten, että jos uuden osakkeen merkintähinnalla korotetaan osakepääomaa, käytännössä tarvittavat oikeusohjeet löytyvät käsillä olevasta luvusta.

Momentin olettamasäännös vastaa asiallisesti vanhan osakeyhtiölain pakottavia säännöksiä vastikkeen merkitsemisestä osakepääomaan ja ylikurssirahastoon. Osakepääomaan merkitseminen ei siis kuitenkaan ole pakollista, vaan osakeantipäätöksessä voidaan määrätä, että merkintähinta kokonaan tai osittain merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, jota voitaisiin käyttää esimerkiksi käyttömenoihin tai perusparannukseen. Tätä koskevia määräyksiä voidaan ottaa myös yhtiöjärjestykseen.

Jos osakkeelle on yhtiöjärjestyksessä määrätty nimellisarvo, huomioon on lisäksi otettava 2 luvun 3 §:n säännökset nimellisarvosta. Toisin sanoen nimellisarvoa koskeva yhtiöjärjestysmääräys rajoittaa yhtiön toimintavapautta kysymyksessä olevassa tilanteessa siten, että uusia osakkeita annettaessa osakepääomaa on aina korotettava vähintään osakkeiden nimellisarvon määrällä.

Pykälän *2 momentti* sisältää yhtiön hallusta luovutettavien omien osakkeiden

osalta päinvastaisen olettamasäännöksen, jonka mukaan osakkeesta maksettava määrä tässä tapauksessa merkitään lähtökohtaisesti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakeantipäätöksessä voidaan kuitenkin määrätä, että kyseisellä määrällä tai sen osalla korotetaan osakepääomaa, jolloin korotus on ilmoitettava erikseen rekisteröitäväksi 15 luvun 4 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla. Lisäksi osakeantipäätöksessä on mahdollista määrätä osakkeesta maksettava määrä kokonaan tai osittain rakennusrahastoon. Myös silloin, kun luovutetaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita, on otettava huomioon, että kirjanpitoa koskevat säännökset saattavat edellyttää kirjausta vieraaseen pääomaan.

7 §. *Osakkeenomistajan oikeus saada tietoja.* Pykälässä säädetään yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa osakeantipäätöksestä sellaiselle osakkeenomistajalle, jolla päätöksen mukaan on oikeus osakkeiden merkintään. Säännösten tarkoituksena on estää erityisesti vähemmistöosakkeenomistajan oikeuden tyhjäksi tekeminen siten, että osakkeenomistaja ei saa tietoa päätöksestä eikä siten voi käyttää ajoissa oikeuttaan. Lisäksi säädetään osakkeenomistajille annettavasta taloudellisesta informaatiosta. Säännökset korvaavat vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 5 §:n 2 ja 3 momentin sekä osittain 7 §:n 1 momentin säännökset.

Pykälän säännökset koskevat ainoastaan suksessiivimerkintää. Simultaanimerkintään, jossa kaikki merkintään oikeutetut ovat paikalla ja merkitsevät osakkeensa, ei liity sen tyyppisiä kysymyksiä, että merkintään oikeutetun osakkeenomistajan tiedonsaantioikeuden erityinen sääntely olisi tarpeen.

Pykälän *1 momentin* pääsäännön mukaan merkintään oikeutetulle osakkeenomistajalle on ennen merkintäajan alkamista ilmoitettava osakeantipäätöksestä samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Samalla on ilmoitettava, kuinka ja missä ajassa osakkeenomistajan on toimittava käyttääkseen oikeuttaan. Säännöksen tarkoituksena on turvata kunkin merkintään oikeutetun osakkeenomistajan tosiasiallinen mahdollisuus osallistua merkintään. Jos eri merkitsijöitä koskee osakeantipäätöksen mukaan eri merkintäaika, ilmoitusvelvollisuuden ajankohtaa arvioidaan erikseen kunkin osalta. Päätettäessä merkintäajasta on tietenkin noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta.

Lakiin ei sisälly vanhan osakeyhtiölain tulkinnanvaraista säännöstä siitä, että merkintäaika ei ala kulua ennen ilmoituksen tekemistä. Ilmoittamisen laiminlyönnistä voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus 24 luvun 1 §:n nojalla.

Pykälän *2 momentissa* säädetään sanottuun ilmoitusvelvollisuuteen eräitä poikkeuksia. Momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettua ilmoitusta ei tarvitse tehdä, jos vastaavat tiedot sisältyvät osakeannista päättävän yhtiökokouksen kokouskutsuun. Vaikka yhtiökokouskutsussa ei enää olekaan pakko selostaa hallituksen päätösehdotuksen pääasiallista sisältöä, haluttaessa voidaan kuitenkin menetellä aikaisempaan tapaan siten, että 1 momentissa mainitut tiedot sisällytetään ehdollisina yhtiökokouskutsuun. Jos yhtiökokouksen päätös tältä osin vastaa yhtiökokouskutsussa esitettyä ja tiedot pitävät muutenkin paikkansa, ei erillinen jälki-ilmoitus merkintään oikeutetuille osakkeenomistajille ole tarpeen. Vastaavasti jos tiedot ovat saatavilla osakeannista päättävässä kokouksessa, jossa osakkeenomistaja on paikalla, osakkeenomistajalle ei ole tarpeen toimittaa erillistä ilmoitusta.

Pykälän *3 momentin* mukaan 1 momentissa tarkoitetun osakkeenomistajan saatavilla on merkintäajan pidettävä osakeantipäätös ja 6 luvun 22 §:ssä tarkoitetut yhtiön taloudellista asemaa koskevat asiakirjat. Erityisesti vähemmistöosakkeenomistajien suojaamiseksi siis edellytetään, että merkintään oikeutetun osakkeenomistajan on jatkossakin voitava suksessiivimerkinnässä tutustua paljolti entisiä merkintälistan liitteitä vastaaviin asiakirjoihin, vaikka merkintälistasta on jäljempänä 8 §:n perusteluissa esitettävällä tavalla luovuttu. Asiakirjat on pidettävä tosiasiallisesti merkitsijöiden saatavilla siihen soveltuvassa paikassa. Jos esimerkiksi merkintä voidaan tehdä internetissä, asiakirjat on pääsääntöisesti pidettävä nähtävillä siellä. Jos merkintä voidaan tehdä tietyssä paikassa kuten pankin konttorissa, jäljennökset asiakirjoista on tavallisesti pidettävä tässä paikassa.

Säännöksen rikkomisen seuraamuksena voi tulla kysymykseen lähinnä vahingonkorvausvelvollisuus 24 luvun 1 §:n nojalla.

Pykälän *4 momentin* mukaan osakeantia koskeva päätös on ilmoitettava osakkeenomistajille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan, jos maksullisesta osakeannista on päätetty valtuutuksen perusteella. Asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä osakeyhtiölain 9 luvun 7 §:ää vastaavalla tavalla maksullista osakeantia koskevan päätöksen rekisteröimisestä, koska asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden vaihdannan ja arvonmäärityksen kannalta osakkeiden määrällä ja merkintäehdoilla ei ole samaa merkitystä kuin osakeyhtiöiden osakkeiden arvoa määritettäessä. Osakeyhtiölain säännös perustuu myös pääomadirektiivin säännöksiin. Osakkeenomistajilla on kuitenkin tiedontarve valtuutuksen nojalla tehdystä maksullista osakeantia koskevasta päätöksestä esimerkiksi oikeussuojakeinojen käytön kannalta. On siis perusteltua saattaa päätös osakkeenomistajien tiedoksi samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.

Säännöksen rikkomisen seuraamuksena voi tulla kysymykseen lähinnä vahingonkorvausvelvollisuus 24 luvun 1 §:n nojalla.

8 §. *Merkintä*. Osakkeiden merkinnän muotovaatimuksia on huomattavasti lievennetty. Vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:n mukaan merkintä oli tehtävä, jos sitä ei tehty suoraan yhtiökokouksen pöytäkirjaan, merkintälistaan, jonka muoto ja sisältö oli tarkkaan säännelty. Yhtiö ei voinut vedota muotovirheelliseen merkintään, jos merkitsijä ilmoitti virheestä rekisteriviranomaiselle ennen annin rekisteröimistä.

Merkintöjen tulee tapahtua todisteellisesti. Merkinnästä on käytävä ilmi merkitsijä, mihin osakeantipäätökseen merkintä perustuu ja merkinnän kohteena olevat osakkeet. Todisteellisuusvaatimus ei ole varsinainen muotosäännös vaan ohje, jonka tarkoituksena on lähinnä todistelun helpottaminen. Vaatimuksella voi olla merkitystä todistustaakan jaon kannalta arvioitaessa, onko merkintä tapahtunut. Toisaalta säännöksellä voi olla merkitystä myös arvioitaessa yhtiön johdon vastuuta sen suhteen, onko osakeantipäätöksen täytäntöönpano toteutettu asianmukaisella tavalla.

Osakeantipäätökseen voidaan ottaa tarkempia määräyksiä siitä, miten merkinnän tulee tapahtua. Myös hallitus voi päätöstä täytäntöön pannessaan antaa tästä tarkempia määräyksiä. Yleensä määräykset ovat myös tarpeen, jollei merkintä tapahdu simultaanimerkintänä. Merkintä voidaan myös määrätä tehtäväksi esimerkiksi tarkoitukseen soveltuvan internet-palvelun välityksellä. Maksamalla tapahtuvassa merkinnässä eri osakeantipäätöksiä varten voidaan esimerkiksi osoittaa eri tilit, joille maksu suoritetaan. Merkittyjen osakkeiden määrä voidaan tällöin yleensä selvittää jakamalla kunkin merkitsijän maksama määrä merkintähinnalla. Jos maksettu määrä ei ole jaollinen merkintähinnalla, murto-osaista maksua ei yleensä voida pitää merkintänä, ellei osakeantipäätöksessä ole tästä poikkeavia määräyksiä.

Merkintä on merkitsijän tahdonilmaisu, jonka lopullinen vaikutus riippuu osakeantiehdoista ja yhtiön toiminnasta. Lähtökohtaisesti hallitus päättää merkintöjen hyväksymisestä, joskin osakeantiehdoissa voidaan myös esimerkiksi määrätä, että yhtiö hyväksyy kaikki merkintäehtojen mukaisesti tehdyt merkinnät. Merkintöjen hyväksymisestä päättäessään hallituksen tulee ottaa huomioon 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettu yhdenvertaisuusperiaate ja 1 luvun 11 §:ssä tarkoitettu yhtiön etu. Lisäksi yhdenvertaisuusperiaatetta vastaavat periaatteet voivat aiempana esitetyin tavoin tulla sovellettaviksi muihin merkitsijöihin kuin osakkeenomistajiin. Esimerkiksi ylimerkintätilanteessa hallituksella on lähtökohtaisesti velvollisuus kohdella merkitsijöitä tasapuolisesti, vaikka nämä eivät ennestään olisikaan yhtiön osakkeenomistajia.

9 §. *Merkintähintasaaminen*. Pykälän *1 momentin* säännökset siitä, että yhtiö ei saa luovuttaa eikä pantata merkintähintasaamista, joka kuitenkin yhtiön konkurssissa kuuluu konkurssipesään, vastaavat vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännösten perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:n 3 momentin ja 4 luvun 12 §:n 1 momentin säännöksiä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään, että jollei osakeantipäätöksessä ole toisin määrätty, merkintähinta voidaan kuitata yhtiöltä olevalla saatavalla ainoastaan yhtiön hallituksen suostumuksella. Sääntely vastaa pääosin vanhan lain viittaussäännösten

perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:n 2 momentin sekä 4 luvun 6 §:n ja 12 §:n 1 momentin nojalla noudatettuja säännöksiä. Momenttiin ei kuitenkaan sisälly aiemman lain kaltaista erityissäännöstä yhtiön velkojien edun huomioon ottamisesta. Hallituksen on suostumuksen antamisesta päättäessään normaaliin tapaan arvioitava, onko kuittaus yhtiön edun mukainen. Jos yhtiön velan syntyperusteella on osakemerkintään sellainen kytkentä, jota tarkoitetaan 11 §:n 3 momentissa, sovelletaan apporttiomaisuutta koskevia säännöksiä.

Perustamista koskevaan 12 lukuun ei vanhasta laista poiketen sisälly vastaavia säännöksiä, koska yhtiö ei voi tehdä oikeustoimia eikä sillä voi olla velkaa ennen rekisteröintiä, joka puolestaan edellyttää, että osakkeet on maksettu.

10 §. *Rahamaksu*. Pykälässä säädetään rahassa suoritettavan merkintähinnan maksutavasta vastaavalla tavalla kuin perustamista koskevan 12 luvun 4 §:ssä.

11 §. *Apportti*. Pykälään on otettu apporttiomaisuudella suoritettavasta maksusta paljolti vastaavat säännökset kuin perustamista koskevaan 12 luvun 5 §:ään.

Pykälän *1 momentin* säännökset vastaavat 12 luvun 5 §:n 1 momentin säännöksiä. Omaisuudella tulee siten osakeannissakin olla luovutushetkellä maksua vastaava arvo yhtiölle. Koska ajan kulumiseen liittyy riski omaisuuden arvon muuttumisesta, merkintä- ja maksuaikojen määrittäminen kovin pitkäksi ei välttämättä ole apporttimaksua käytettäessä mielekästä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään apporttiehdon mainitsemisesta osakeantipäätöksessä samoin kuin selvityksestä, jossa yksilöidään apporttiomaisuus sekä selvitetään sen arvostamiseen vaikuttavat seikat ja arvostamisessa noudatetut menetelmät. Selvitys vastaa sisällöltään perustamissopimukseen 12 luvun 5 §:n 2 momentin mukaan otettavaa selvitystä.

Apporttiehdossa on yleensä syytä mainita, ketä ehto koskee. Jos tästä ei ole mainintaa, ehdon on lähtökohtaisesti tulkittava koskevan kaikkia merkitsijöitä.

Momentin mukaan seuraamus asianomaisten muotovaatimusten laiminlyömisestä vastaa 12 luvun 5 §:n 2 momentin seuraamusta siitä, että apporttiehtoa ja selvitystä ei oteta perustamissopimukseen.

Pykälän *3 momentin* säännös vastaa puolestaan 12 luvun 5 §:n 3 momentin säännöstä. Osakeannissa säännös voi tulla sovellettavaksi sekä niin sanottuun esiapporttiin että jälkiapporttiin.

12 §. *Maksuviivästyksen seuraamukset.* Pykälän *1 ja 2 momentin* säännökset niin sanotusta kadusointimenettelystä sekä tähän liittyvästä vahingonkorvauksesta ovat asiallisesti lähes yhdenmukaiset sen kanssa, mitä lain 12 luvun 6 §:ssä perustamisen osalta säädetään. Uusia osakkeita annettaessa hallitus voi kuitenkin myös erikseen mitätöidä maksamattoman uuden osakkeen, jos se on yhtiön edun mukaista. Toisaalta luvun 13 §:stä seuraa, että jos osaketta ei makseta viiden vuoden kuluessa osakeantipäätöksestä tai osakeantipäätöksessä määrätyssä lyhyemmässä ajassa, osaketta ei enää voida ilmoittaa rekisteröitäväksi ja osakeanti näin ollen raukeaa ainakin kyseisen osakkeen osalta.

13 §. *Uusien osakkeiden rekisteröiminen.* Pykälän säännökset uusien osakkeiden rekisteröimisestä korvaavat aikaisemman lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 8 a §:n säännökset.

Pykälän *1 momentissa* säädetään, vastaavasti kuin vanhassa osakeyhtiölaissa, että uudet osakkeet on maksettava kokonaisuudessaan, ennen kuin ne voidaan ilmoittaa rekisteröitäviksi. Asunto-osakeyhtiölakiin ei sisälly vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 8 a §:n 2 momentin ensimmäistä virkettä vastaavaa nimenomaista säännöstä siitä, että maksun tulee olla yhtiön omistuksessa ja hallinnassa, koska se, milloin maksun katsotaan tulleen yhtiölle, riippuu osakeantipäätöksen ehdoista ja esineoikeuden säännöistä.

Rekisteri-ilmoituksen edellytyksenä on myös muiden merkintäehtojen täyttyminen. Jos osakeantipäätöksessä on määrätty annettaville osakkeille kiinteä määrä tai vähimmäismäärä, rekisteröinti on mahdollinen vasta sen tultua merkityksi ja maksetuksi.

Mainittujen edellytysten täyttyessä osakkeet on ilmoitettava rekisteröitäväksi ilman aiheetonta viivytystä ja tarvittaessa useammassa erässä. Viimeksi mainittu voi olla tarpeen esimerkiksi, kun osakkeiden maksaminen tapahtuu eri aikoina. Asiaa arvioitaessa on, kuten viittaussäännöksen perustella sovelletun vanhan osakeyhtiö-

lainkin mukaan, kiinnitettävä huomiota toisaalta osakkeenomistajien oikeuksiin ja toisaalta yhtiölle ilmoittamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi pidempiaikaisia osakeanteja silmällä pitäen on säädetty, että sen jälkeen, kun vuosi on kulunut merkintäajan alkamisesta, ilmoitus on tehtävä ainakin viipymättä jokaisen tilikauden päättymisen jälkeen. Jos ilmoitettavaa ei tilikauden päättyessä ole, ei ilmoitusta luonnollisesti tarvitse tehdä. Vuotta pidempi merkintäaika voi olla asunto-osakeyhtiöissä tarpeen esimerkiksi silloin, kun yhtiö luovuttaa autotallien ja varastotilojen hallinnan osakeannilla.

Aiempaan tapaan osakkeet voidaan ilmoittaa rekisteröitäväksi, vaikka aiemmin tehdyn osakeantipäätöksen perusteella annettuja osakkeita ei olisikaan vielä rekisteröity. Tästä ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa lakiin nimenomaista säännöstä.

Momentin viimeisen virkkeen mukaan uusia osakkeita rekisteröitäväksi ilmoitettaessa on samalla ilmoitettava rekisteröitäväksi mahdollinen kyseisten osakkeiden merkintähintaan perustuva osakepääoman korotus. Luvun 6 §:n 1 momentin mukaan uuden osakkeen merkintähinta käytetään lähtökohtaisesti osakepääoman korotukseen, vaikka se ei nimellisarvottomassa järjestelmässä ole osaksikaan välttämätöntä.

Pykälän *2 momentti* sisältää ehdottoman määräajan, jonka mukaan rekisteri-ilmoitus on tehtävä viimeistään viiden vuoden kuluessa osakeantipäätöksestä. Kuten momentissa selvyyden vuoksi nimenomaisesti todetaan, osakeantipäätöksessä voidaan määrätä lyhyemmästäkin määräajasta. Tällaisia määräyksiä voidaan ottaa myös yhtiöjärjestykseen. Sen sijaan määräajan pidentäminen ei ole mahdollista.

Luvun muista määräajoista poiketen tämän määräajan ylitys johtaa toimen raukeamiseen, eli jos ilmoitus tehdään tätä myöhemmin, rekisteröinti on evättävä. Jos saman osakeantipäätöksen nojalla on aikaisemmin rekisteröity yksi tai useampi erä osakkeita, mutta kaikkia osakkeita ei esimerkiksi maksulaiminlyöntien vuoksi voida rekisteröidä kyseisessä viiden vuoden määräajassa, ei tästä kuitenkaan aiheudu koko osakeannin raukeamista, vaan anti raukeaa ainoastaan niiden osakkeiden osalta, jotka jäävät rekisteröimättä.

Osakeannin rauetessa yleisistä periaatteista seuraa, että osakkeista mahdollisesti suoritettu vastike on palautettava. Samoin yleisistä periaatteista seuraa, että osakeannin toteutumista edellyttäneet toimet, esimerkiksi päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, raukeavat.

Pykälän *3 ja 4 momentin* säännökset rekisteri-ilmoituksen liitteistä vastaavat asiallisesti lain 12 luvun 7 §:n 3 ja 4 momentin perustamista koskevia säännöksiä. Apporttiomaisuutta koskeva 4 momentissa tarkoitettu selvitys sisältyy edeltä ilmenevin tavoin osakeantipäätökseen.

Pykälä ei koske yhtiön hallussa olevia omia osakkeita luovuttamalla toteutettavaa osakeantia, koska tällaiset osakkeet on rekisteröity jo aiemmin.

14 §. *Rekisteröimisen oikeusvaikutukset.* Pykälän *1 momentissa* säädetään, että uusi osake tuottaa osakkeenomistajan oikeudet rekisteröinnistä alkaen, jollei osakeantipäätöksessä määrätä myöhäisemmästä ajankohdasta. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua rekisteröimisestä. Säännös vastaa vanhan 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 10 §:n 2 momenttia.

Pykälän *2 momentissa* on perustamista koskevan 12 luvun 8 §:n 2 momenttia vastaava säännös vetoamisesta osakemerkintään liittyviin ehtoihin. Merkintään voidaan sinänsä liittää erilaisia ehtoja. Vanhasta osakeyhtiölaista poiketen ehtoon vetoamisen edellytyksenä ei ole, että ehto on mainittu osakeantipäätöksessä. Hallituksen tulisi kuitenkin vastaanottaessaan ehdollisia merkintöjä ottaa huomioon lain 1 luvun 10 §:n tarkoittama yhdenvertaisuusperiaate. Se, voiko merkitsijä vapautua merkinnästä vetoamalla ehdon täyttymättömyyteen, ratkaistaan lähtökohtaisesti yleisten oikeustoimiopillisten periaatteiden mukaisesti. Kaupparekisterimerkintään luottavien sivullisten suojaksi on säädetty aikaisemman lain mukaisesti, ettei ehdon toteutumatta jäämiseen voida vedota merkinnästä vapautumisen perusteena enää osakkeen rekisteröimisen jälkeen.

15 §. *Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen.* Pykälässä säädetään, että yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa osaketta ei saa luovuttaa ennen luovutuksen maksamista.

Tällaisen osakkeen merkitsijä eli luovutuksensaaja saa siis osakkeenomistajan oikeudet aikaisintaan luovutuksesta suoritettavan merkintähinnan tultua maksetuksi. Osakekirjan hallintaa ei saa luovuttaa luovutuksensaajalle ennen mainittua ajankohtaa. Osakeantipäätöksessä voidaan tietenkin määrätä myös myöhemmästä luovutusajankohdasta.

Maksuton osakeanti

Luvun 16—18 § sisältävät erityisesti maksutonta osakeantia koskevat säännökset. Tämän lisäksi myös maksuttomaan osakeantiin sovelletaan luvun 1—4 §:n yleisiä säännöksiä.

Asunto-osakeyhtiöissä ei ole osakeyhtiöistä poiketen tarvetta sallia maksuttoman annin suuntaamista. Osakeyhtiössä maksuton suunnattu anti voi olla tarpeen lähinnä henkilöstön kannustinjärjestelmään tai osakelajien yhdistämiseen liittyen.

16 §. *Päätöksen sisältö.* Pykälän *1 momentin* mukaan maksutonta osakeantia koskevassa päätöksessä on ensinnäkin mainittava annettavien osakkeiden lukumäärä. Koska maksutta voidaan antaa paitsi uusia myös yhtiön hallussa olevia osakkeita, päätöksessä on myös mainittava, kumpia annetaan. Kuten edellä on todettu, tällä on merkitystä muun muassa osakeoikeuksien alkamisajankohdan kannalta.

Asunto-osakeyhtiön päätöksessä ei ole osakeyhtiöistä poiketen tarpeen mainita osakkeiden saajia ja suuntaamisen perusteita, kun edellä säädetyn mukaisesti maksutonta antia ei saisi suunnata. Toisaalta, jos maksuttomat osakkeet tuottavat hallintaoikeuden aiemmin yhtiön hallinnassa oleviin tai uusiin tiloihin, päätöksessä pitäisi pykälän *2 momentin* perusteella mainita huoneiston hallintaan liittyvistä seikoista vastaavalla tavalla kuin maksullisessa osakeannissa.

Koska maksuttomaan osakeantiin ei nimellisarvottomassa järjestelmässä tarvitse liittyä eikä lähtökohtaisesti myöskään liity osakepääoman korotusta, säännöksiä siitä ei sisälly käsillä olevaan lukuun. Jos maksuttomaan osakeantiin halutaan yhdistää rahastosiirto muusta omasta pääomasta osakepääomaan, sovelletaan siltä osin asunto-osakeyhtiölain 15 luvun rahastokorotusta koskevia säännöksiä. Sellaisessa yhtiössä, jonka osakkeille on 2 luvun 3 §:n mukaisesti yhtiöjärjestyksessä määrätty nimellisarvo, maksuttomaan osakeantiin on kuitenkin aina yhdistettävä vähintään nimellisarvojen määräinen osakepääoman korotus niin kuin sanotun pykälän 3 momentissa säädetään.

17 §. *Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset.* Pykälään sisältyy rekisteröinnistä ja sen oikeusvaikutuksista säännöksiä, jotka asiallisesti vastaavat vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 13 §:n 3 momentin säännöksiä.

Pykälän *1 momentin* mukaan maksuton osakeanti on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä osakeantipäätöksen jälkeen. Toisin kuin maksullisessa osakeannissa, osakkeiden rekisteröinti tapahtuu välittömästi osakeantipäätöksen jälkeen. Rekisteri-ilmoitus on tehtävä välittömästi. Viivyttely ilmoituksen tekemisessä voi johtaa esimerkiksi vahingonkorvausvastuuseen 24 luvun 1 §:n nojalla.

Pykälän *2 momentin* mukaan osakkeet tuottavat muut kuin 16 §:ssä tarkoitetut osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen.

18 §. *Maksuton osakeanti yhtiölle.* Pykälässä sallitaan maksuton osakeanti yhtiölle itselleen siten, että osakeannissa rekisteröitäviin uusiin osakkeisiin sovelletaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia säännöksiä. Tämä merkitsee sitä, että omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen eivät enää olisi ainoita keinoja hankkia yhtiölle valmiiksi rekisteröityjä osakkeita. Pykälässä tarkoitettu menettely ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta samalla tavalla ongelmallinen kuin voi olla omien osakkeiden ostaminen osakkeenomistajilta, jossa on kysymys varojen jakamisesta yhtiöstä.

Pykälässä tarkoitettu menettely ei vaikuta osakkeenomistajien suhteellisiin asemiin yhtiössä, minkä vuoksi pykälässä säädetään, etteivät suunnattua osakeantia koskevat säännökset tule tällaiseen osakeantiin sovellettaviksi. Kun omia osakkeita luovutetaan edelleen, sovelletaan osakeantia koskevia säännöksiä, jolloin osakkeenomistajia suojaavat muun muassa etuoikeutta ja siitä poikkeamista koskevat luvun 3 ja 4 §:n säännökset.

Vaikka uusi osake 17 §:n 2 momentin mukaan tuottaa osakkeenomistajan oikeudet osakkeen rekisteröinnistä lukien, jollei

osakeantipäätöksessä määrätä myöhäisemmästä ajankohdasta, yhtiötä itseään ei 2 luvun 2 §:n 4 momentista ilmenevällä tavalla pidetä osakkeenomistajana, jonka hallussa ollessaan osakkeet tuottavat esimerkiksi oikeuden osinkoon tai oikeuden saada osakkeita osakeannissa. Kyseisen yleisen periaatteen ilmauksia ovat myös säännökset voimassa olevan lain 6 luvun 9 §:ssä, 19 luvun 16 §:n 3 momentissa ja 20 luvun 16 §:n 3 momentissa.

Koska pykälän tarkoittamassa osakeannissa osakkeita ei merkitä eikä niistä makseta vastiketta, lain 18 luvun 8 §:n mukainen kielto merkitä omia osakkeita sekä mainitussa pykälässä säädetyt seuraukset kiellon vastaisesta osakemerkinnästä eivät koske tässä tarkoitettua antia. Maksuton osakeanti yhtiölle itselleen ei vaaranna yhtiön taseen yhtiön tilasta antaman kuvan oikeellisuutta.

14 luku Optio- ja muut erityiset oikeudet osakkeisiin

Luku koskee osakkeiden antamista käyttämällä optio-oikeuksia ja muita sellaisia erityisiä oikeuksia. Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut vastaavia säännöksiä. Optio-oikeuksien käytön sallimisella myös asunto-osakeyhtiössä voidaan helpottaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa käyttämättä jäävän tai kaavan muutoksen yhteydessä saatavan rakennusoikeuden jakamista ja luovuttamista.

Luvussa säännellyille oikeuksille on ominaista, että ne tuottavat haltijalleen ehdottoman oikeuden saada osakkeita päätöksessä määritellyin ehdoin. Toisin kuin osakemerkinnässä yleensä, merkitsijän oikeus ei siis ole riippuvainen siitä, hyväksyykö yhtiö merkinnän. Oikeudenhaltijoita suojataan lisäksi edellyttämällä, että oikeuden ehtoihin otetaan määräykset sellaisten yhtiöoikeudellisten järjestelyjen varalle, jotka voivat käytännössä tehdä oikeuden tyhjäksi tai olennaisesti heikentää oikeudenhaltijan asemaa. Toisaalta tällaisen oikeuden käyttämisen aika voidaan määrätä hyvinkin pitkäksi tai ajoittumaan pitkälle tulevaisuuteen, kun tavallisessa osakeannissa uudet osakkeet on ilmoitettava rekisteröitäväksi viimeistään viiden vuoden kuluttua osakeantipäätöksestä. Viimeksi mainitun määräajan puitteissa vastaavanlaisia instrumentteja voidaan sinänsä luoda myös 13 luvun säännösten nojalla, koska osakeantipäätökseen ja osakemerkintään voidaan varsin vapaasti liittää erilaisia ehtoja.

Luku kattaa paitsi optio-oikeudet, jotka tuottavat haltijalleen oikeuden mutta eivät velvollisuutta osakkeen merkintään, myös sellaiset edellä kuvatut tunnusmerkit täyttävät instrumentit, joiden merkintään liittyy sitoutuminen osakkeen merkintään ja maksamiseen. Toisaalta ei ole säädetty erillisiä säännöksiä vaihtovelkakirjalainasta, koska vaihtovelkakirjalaina ei oikeudellisesti ole muuta kuin yhtiön velkojalle annettu optio- tai muu edellä tarkoitettu oikeus, johon liittyy ehto osakemerkintään perustuvan merkintähintavelan kuittaamisesta velkojan saatavalla.

Käsillä olevan luvun säännöksissä lähdetään siitä, että optio- ja muiden sellaisten oikeuksien antamisen edellytykset vastaavat aina suunnatun osakeannin edellytyksiä. Lukuun ei sisälly 13 luvun 7 §:n 1—3 momenttia vastaavia osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta koskevia säännöksiä, koska niillä on yleensä merkitystä vain etuoikeudella järjestettävien antien kannalta. Tilanteet, joissa osakkeenomistajia loukataan jakamalla informaatiota epätasavertaisesti, kuuluvat joka tapauksessa 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamisalaan.

Luvussa omaksutut ratkaisut noudattavat paljolti osakeantia koskevassa 13 luvussa omaksuttuja ratkaisuja. Lisäksi luvussa pyritään jossain määrin rajoittamaan muun muassa rekisteri-ilmoituksia koskevia vaatimuksia.

1 §. *Optio- ja muut erityiset oikeudet.* Pykälässä määritellään luvussa säännellyt optio- ja muut erityiset oikeudet osakkeisiin. Kyseiset oikeudet ja niiden nojalla tapahtuva osakkeiden antaminen säännellään käsillä olevassa luvussa, tosin varsinkin osakkeen merkintää, maksamista ja rekisteröintiä koskevien säännösten osalta viittauksin osakeantia koskevan 13 luvun säännöksiin.

Pykälän *1 momentin* mukaan luvussa säänneltyjen oikeuksien antaminen edellyttää, että siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Edellytys on sama kuin maksullisen osakeannin suuntaamisen edellytys lain 13 luvun säännösten mukaan. Painavan taloudellisen syyn sisältöä

on käsitelty edellä 13 luvun 3 §:n perusteluissa.

Kuten momentin sanamuodosta ilmenee, luvussa säännellyille oikeuksille on edellä todetuin tavoin ominaista, että oikeudenhaltijan oikeus ei ole riippuvainen yhtiön harkinnasta. Yhtiöllä ei siten ole esimerkiksi oikeutta jättää optio-oikeuden nojalla tehtyä osakkeen merkintää hyväksymättä. Lisäksi luvussa säännellyille oikeuksille on käytännössä usein ominaista, että oikeuden käyttämisen aika on pitkä tai ajoittuu pitkälle tulevaisuuteen. Tätä aikaa ei ole erityisesti rajoitettu, mikä puolestaan käy ilmi 7 §:n 2 momentista. Asunto-osakeyhtiölain mukaan luvussa säänneltyjen oikeuksien kohteena voisivat olla paitsi uudet osakkeet myös yhtiön hallussa olevat omat osakkeet.

Luvussa säänneltyjen oikeuksien nojalla tapahtuva osakemerkintä voi tapahtua osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla paitsi rahalla myös apporttiomaisuudella. Rekisteröinnin edellytyksenä on tällöin se, että apporttiomaisuudella on luvun 7 §:n ja 13 luvun 11 §:n mukaisesti vielä luovutushetkelläkin yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksessä aikanaan määriteltyä rahamääräistä merkintähintaa vastaava arvo yhtiölle. Käytännössä esimerkiksi optio-oikeuksien ehdoissa voi tapauksesta riippuen olla aiheellista määrätä, että optio-oikeuden haltijalla on vaihtoehtoisesti oikeus maksaa osake rahalla.

Yhtiö voi antaa optio-oikeuksia, joiden haltijalla on oikeus mutta ei velvollisuutta osakkeen merkintään. Momentin mukaan oikeuteen voisi kuitenkin kytkeytyä myös velvollisuus osakkeen merkintään. Käytännössä voi olla tarvetta esimerkiksi sellaisen vaihtovelkakirjalainan liikkeeseen laskemiseen, johon liittyy paitsi oikeus myös velvollisuus saatavan vaihtamiseen osakkeisiin tiettynä ajankohtana tai tiettyjen edellytysten täyttyessä.

Momentissa tarkoitettuihin instrumentteihin voidaan liittää erilaisia ehtoja, joiden täyttyminen on edellytyksenä oikeuden tai velvollisuuden syntymiselle.

Pykälän *2 momenttiin* sisältyy puhtaasti selvyyden vuoksi erityinen vaihtovelkakirjalainaa koskeva säännös. Toisin sanoen yhtiön velkojalle voidaan antaa 1 momentissa tarkoitettu oikeus siten, että oikeuteen liittyy ehto velkojan saatavan käyttämisestä osakkeen merkintähinnan kuittaamiseen. Kuittausmahdollisuus ilmenee myös 7 §:n 1 momentista, jossa oleva viittaus kattaa muun muassa lain 13 luvun 9 §:n 2 momentin säännöksen. Vaihtovelkakirjalainan ehdot voivat vaihdella muun muassa sen suhteen, onko velkojalla vain oikeus vai myös velvollisuus osakkeen merkintään, samoin kuin sen suhteen, onko hänellä oikeus vai velvollisuus merkityn osakkeen maksamiseen juuri kuittaamalla. Välttämätöntä ei myöskään ole, että kuittausehdossa tarkoitetusta saatavasta annetaan velkakirjalain mukaisena velkakirjana pidettävä saamistodiste.

2 §. *Päätöksenteko*. Pykälä sisältää yleiset säännökset optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamista koskevasta päätöksenteosta. Pykälän *1 momentin* mukaan optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta päätetään yhtiökokouksessa, kuten osakkeiden antamisesta muutenkin.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen päättämään oikeuksien antamisesta. Optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamista koskevasta valtuutuksesta on käytävä ilmi merkittävien osakkeiden enimmäismäärä. Momentin säännökset vastaavat muutenkin voimassa olevan lain 13 luvun 2 §:n 2 momentin osakeantivaltuutusta koskevia säännöksiä.

Valtuutuksen olemassaolo on käytävä ilmi 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetusta isännöitsijäntodistuksesta mainitun pykälän 12 kohdassa edellytetyllä tavalla. Rekisteröintiä ei edellytetä osakeyhtiölain 10 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla perustein, jotka on todettu 13 luvun 2 §:n 2 momentin kohdalla.

Käytännössä on esiintynyt epäselvyyttä siitä, missä määrin hallitus on voinut päättää optio-oikeuksien antamisesta uudelleen tilanteessa, jossa aikaisemmin annetut optio-oikeudet ovat jääneet käyttämättä. Oikeuksia voidaan myös hankkia takaisin yhtiölle 18 luvun 1 §:n 2 momentin sallimissa rajoissa. Hallituksen valta laskea oikeudet samansisältöisinä uudelleen liikkeeseen riippuu tällöin siitä, onko hallituksella niiden antamiseen valtuutus. Esimerkiksi valtuutus, jota lain sallimin tavoin on määrällisesti rajoitettu ainoastaan optio-oikeuksien nojalla annettavien osakkeiden enimmäismäärän suhteen, oikeuttaa hallituksen yleensä päättämään valtuutuksen

nojalla kertaalleen annettujen mutta sittemmin rauenneiden optio-oikeuksien antamisesta uudelleen valtuutuksen voimassa ollessa, koska annettavien osakkeiden enimmäismäärä ei tämän johdosta muutu raukeamista edeltäneeseen tilanteeseen verrattuna.

Pykälän *3 momentti* sisältää yhtiökokouksen päätöksen edellyttämää määräenemmistöä sekä muuta yhtiökokousmenettelyä koskevia säännöksiä. Yhtiökokouksen 1 tai 2 momentissa tarkoitettu päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä.

Yhtiökokouskutsun ja kokousasiakirjojen osalta tähänkin yhteyteen on säädetty selkeyttävä viittaus 6 luvun 18—22 §:ään.

3 §. *Päätöksen sisältö.* Pykälä, jossa säädetään optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamista koskevan päätöksen sisällöstä, koskee sekä yhtiökokouksen tekemää päätöstä optio-oikeuksien antamisesta että hallituksen valtuutuksen nojalla tekemää päätöstä. Pykälän säännökset vastaavat asian luonteesta johtuvin muutoksin sitä, mitä lain 13 luvun 5 §:ssä säädetään osakeantipäätöksen sisällöstä.

Pykälän *1 momentissa* määritellään päätöksen vähimmäissisältö. Momentin *1 kohdan* mukaan päätöksessä on yksilöitävä osakkeet, joihin kukin optio- tai muu 1 §:ssä tarkoitettu oikeus tuottaa oikeuden. Lisäksi on mainittava, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita. Oikeudet voivat kohdistua vain sellaiseen määrään osakkeita, jotka yhtiöjärjestyksen mukaan voidaan antaa.

Momentin *2 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava annettavien optio- tai muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien lukumäärä tai enimmäismäärä. Jos samalla päätöksellä annetaan ehdoiltaan toisistaan poikkeavia optio-oikeuksia, niiden määrät tai enimmäismäärät on eriteltävä.

Momentin *3 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava, kenellä on oikeus saada tai merkitä optio- tai muita 1 §:ssä tarkoitettuja oikeuksia. Yleisistä varallisuusoikeudellisista periaatteista seuraa, että merkintään oikeutettu voi siirtää oikeutensa toiselle. Siirtokelpoisuutta voidaan kuitenkin päätöksessä rajoittaa. Optiotodistuksesta, joka on optio-oikeuden luovuttamista helpottava arvopaperi, säädetään 2 luvussa.

Momentin *4 kohdan* mukaan päätöksessä, jolla optio- tai muita 1 §:ssä tarkoitettuja oikeuksia annetaan vastiketta vastaan, on oltava määräykset oikeuksien merkintähinnasta tai muusta vastikkeesta sekä merkintä- ja maksuajoista. Kohdassa tarkoitettuna muuna vastikkeena voi tulla kysymykseen esimerkiksi vaihtovelkakirjalainan johdosta yhtiölle suoritettava lainamäärä. Toisaalta myös jo olemassa olevan velan muuntaminen vaihtovelkakirjalainaksi on mahdollista. Estettä ei periaatteessa ole sillekään, että kuittausehto koskee vasta myöhemmin syntyvää saatavaa.

Momentin *5 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava osakkeiden merkintähinnat, merkintäajat ja maksuajat. Tässä luvussa tarkoitettu osakkeiden merkintä on aina maksullinen. Merkintä- ja maksuajat voidaan määrittää hyvinkin pitkälle tulevaisuuteen, koska 13 luvun 13 §:n 2 momentin kaltaista viiden vuoden tai muutakaan sellaista takarajaa ei sovelleta, kun osakkeita annetaan käsillä olevan luvun säännösten nojalla.

Momentin *6 kohdan* mukaan päätöksessä on perusteltava 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy oikeuksien antamiseen. Samoin on mainittava perusteet päätöksen mukaisten merkintähintojen ja mahdollisten muiden vastikkeiden määrittämiselle. Kohta vastaa lain 13 luvun 5 §:n 1 momentissa 3 ja 4 kohdassa olevia osakeantipäätöksen perustelemista koskevia vaatimuksia. Hinnoittelua perusteltaessa on otettava huomioon se, miten esimerkiksi optio-oikeuden merkintähinta ja sen nojalla annettavan osakkeen merkintähinta kytkeytyvät toisiinsa. Samoin esimerkiksi vaihtovelkakirjalainan ehtoja on arvioitava kokonaisuutena. Koska vastikkeiden määrittely on lisäksi yhteydessä myös painavan taloudellisen syyn arviointiin, muodostavat kohdassa tarkoitetut perustelut käytännössä yhden kokonaisuuden.

Momentin *7 kohdan* mukaan päätökseen on otettava myös määräykset siitä, mitkä oikeudet optio- tai muu 1 §:ssä tarkoitettu oikeus tuottaa tilanteissa, jotka tyypillisesti saattavat vaikuttaa olennaisesti oikeudenhaltijan asemaan ja optio- tai muun sellaisen oikeuden arvoon. Asunto-osakeyhtiölain viittauksessa 11 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin varojenjakotapoihin otetaan huomioon muun muassa osingonjako ja vapaan oman pääoman rahaston alentaminen sekä rekisteristä poistamista koskevien säännösten mukai-

nen varojen jakaminen. Samoin kohdassa otetaan huomioon annettujen optio- ja muiden sellaisten oikeuksien hankkiminen takaisin yhtiölle. Lisäksi oikeudenhaltijan asemasta yhtiön sulautuessa toiseen yhtiöön ja jakautuessa on lain mukaan erityisesti määrättävä sen ohella, että oikeudenhaltijalla on pykälän 2 momentin viittaussäännöksessä tarkoitettu oikeus lunastukseen. Jos liikkeeseen lasketaan vaihtovelkakirjalaina tai muu sen kaltainen rahoitusväline, on yleensä syytä määrätä myös siitä, miten lainaosuuden suhteen menetellään esimerkiksi lunastustilanteissa.

Pykälän *2 momentissa* on soveltamisen helpottamiseksi viittaussäännös lain 19 luvun 13 §:ään ja 20 luvun 13 §:ään, joissa säädetään optio- ja muun erityisen oikeuden haltijan oikeudesta lunastukseen sulautumisessa ja jakautumisessa. Oikeuksien ehtoihin voidaan toisaalta ottaa mainituista säännöksistä poikkeavia määräyksiä.

Pykälän *3 momenttiin* sisältyy yksinkertaisuuden vuoksi olettamasäännös, jonka mukaan annettaessa optio- tai muita 1 §:ssä tarkoitettuja oikeuksia maksua vastaan oikeuksista maksettu merkintähinta merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Päätöksessä voidaan kuitenkin määrätä, että merkintähinnalla korotetaan osakepääomaa. Tällöin korotukseen sovelletaan 15 luvun säännöksiä. Hallituksen päättäessä optio-oikeuksien antamisesta 2 §:n 2 momentissa tarkoitetun valtuutuksen nojalla sillä on oikeus päättää myös poikkeamisesta kysymyksessä olevista olettamasäännöksistä.

Momentti ei koske yhtiölle maksettavaa vaihtovelkakirjan lainamäärää, joka kirjataan vieraaksi pääomaksi. Momentti ei koske myöskään osakkeen maksamista, johon sovelletaan luvun 7 §:n viittaussäännöksen nojalla 13 luvun 6 §:n olettamasäännöksiä.

4 §. *Osakkeenomistajan oikeus saada tieto.* Pykälässä säädetään osakkeenomistajan oikeudesta saada tieto, jos optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta on päätetty valtuutuksen perusteella. Oikeuksien antamista koskeva päätös ilmoitettava osakkeenomistajille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä osakeyhtiölain 10 luvun 4 §:ää vastaavalla tavalla optio- tai muiden tämän luvun 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamista koskevan päätöksen rekisteröimisestä, koska asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden vaihdannan ja arvonmäärityksen kannalta ei ole merkityksellistä, miten osakkeiden määrä voi muuttua ilman uutta yhtiökokouksen päätöstä. Osakeyhtiölain säännös perustuu myös pääomadirektiivin säännöksiin. Osakkeenomistajilla on kuitenkin tiedontarve valtuutuksen nojalla tehdystä maksullista osakeantia koskevasta päätöksestä esimerkiksi oikeussuojakeinojen käytön kannalta. On siis perusteltua saattaa päätös osakkeenomistajien tiedoksi samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Pykälä vastaa 13 luvun 7 §:n 4 momenttia.

5 §. *Oikeuksien merkintä.* Pykälä sisältää optio- tai muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien merkintää koskevat säännökset, jotka vastaavat asiallisesti lain 13 luvun 8 §:n säännöksiä osakkeiden merkinnästä. Jos sama päätös koskee sisällöltään erilaisia oikeuksia, merkittävät oikeudet on yksilöitävä paitsi määrän myös sen suhteen, millaisiin oikeuksiin merkintä kohdistuu.

Merkinnällä tarkoitetaan ainoastaan tilanteita, joihin liittyy merkitsijän puolelta velvoittautuminen suorittamaan vastiketta. Jos optio-oikeuksia annetaan vastikkeetta, ei käsillä oleva pykälä siten tule suoranaisesti sovellettavaksi. Tällöin mitään erityistä oikeuksien merkintää ei tarvita, vaan menettely oikeuksien antamisessa rinnastuu osakkeiden antamiseen 13 luvun mukaisessa maksuttomassa osakeannissa.

6 §. *Vastikkeen suorittaminen yhtiölle.* Pykälän mukaan mahdollisen oikeuteen liittyvän vastikkeen, kuten optio-oikeuksien merkintähinnan tai vaihtovelkakirjalainan määrän maksuun yhtiölle sovelletaan eräiltä osin täysin samoja säännöksiä kuin osakkeen merkintähintaan. Laissa on katsottu yksinkertaisimmaksi ja selkeimmäksi näiltä osin viitata asianomaisiin osakkeen merkintähintaa koskeviin säännöksiin.

Pykälän mukaan tällöin sovelletaan lain 13 luvun 9—11 §:n sekä 12 §:n 1 momentin säännöksiä merkintähintasaamisesta, rahamaksusta ja apportista sekä maksuviivästyksen seuraamuksista. Pykälä ei koske esimerkiksi tilanteita, joissa yhtiön jo olemassa oleva velka muunnetaan vaihtovelkakirjaksi.

7 §. *Osakkeiden antaminen.* Optio- tai muun sellaisen oikeuden nojalla tapahtuvaan osakkeiden antamiseen sovelletaan muuten eli muun muassa osakkeiden merkinnän, maksamisen ja rekisteröimisen osalta lain 13 luvun maksullista osakeantia koskevia säännöksiä pääsääntöisesti sellaisinaan.

Pykälä ei koske esimerkiksi optio-oikeuden merkintähinnan tai vaihtovelkakirjan lainamäärän maksamista yhtiölle, jota säännellään luvun 6 §:ssä ja johon ei lähtökohtaisesti sovelleta lainkaan esimerkiksi 13 luvun 13 §:n säännöksiä. Viimeksi mainittuja maksuja ei ilmoiteta lainkaan rekisteröitäväksi, ellei esimerkiksi optio-oikeuden merkintähintaa käytetä osakepääoman korottamiseen, jolloin sovelletaan 15 luvun 4 §:ää. Rekisteröintivaatimusten keventämiseksi 13 luvun 13 §:n mukaiset kaupparekisterimuodollisuudet koskevat siis ainoastaan varsinaista osakkeen maksamista. Vaihtovelkakirjalainan osalta joudutaan osakkeen maksamista koskevaa 13 luvun 13 §:n mukaista vakuutusta ja todistusta annettaessa kylläkin ottamaan kantaa myös vastasaatavan olemassaoloon samalla tavoin kuin yleensäkin silloin, kun osakkeen merkintähinta suoritetaan kuittaamalla, ja näin arvioimaan myös kysymystä lainamäärän tulemisesta yhtiölle.

Jos toisaalta 1 §:ssä tarkoitettu oikeus on sellainen, että siihen jo alusta alkaen liittyy myös velvoittautuminen osakkeen merkintään, kaikki tähän liittyvät suoritukset yhtiölle on käsillä olevaa pykälää sovellettaessa katsottava osakkeen maksuksi riippumatta siitä, tapahtuvatko ne yhdessä vai useammassa erässä. Samoin on arvioitava esimerkiksi tilannetta, jossa alusta alkaen on optio-oikeuden korkean merkintähinnan ja osakkeen alhaisen merkintähinnan perusteella selvää, että näennäisesti optio-oikeudeksi määriteltyä oikeutta käytetään uuden osakkeen merkintään. Tällaisilla järjestelyillä ei voida kiertää 13 luvun 13 §:n säännöksiä osakkeen maksamisen varmistamisesta.

Pykälän *1 momentin* mukaan osakkeiden antamiseen sovellettaisiin 13 luvun 6 §:n ja 8—15 §:n säännöksiä. Jos osakkeille on yhtiöjärjestyksessä määrätty nimellisarvo, 13 luvun 6 §:n ohella on otettava huomioon lain 2 luvun 3 §:n 3 momentin säännökset siitä, että uusia osakkeita annettaessa osakepääomaa on korotettava vähintään nimellisarvon määrällä.

Pykälän *2 momentin* mukaan asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:n 2 momenttia ei kuitenkaan sovelleta, eli osakkeiden rekisteriin ilmoittamiselle ei ole ehdotonta ajallista takarajaa. Siten pitkällekin tulevaisuuteen jatkuvat tai ajoittuvat osakkeiden merkintäajat olisivat nykyiseen tapaan mahdollisia.

15 luku **Osakepääoman korottaminen**

Vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen mukaan asunto-osakeyhtiön osakepääoman korottamiseen sovellettiin osakeyhtiölain säännöksiä osakepääoman korottamisesta. Käytännössä vanhan osakeyhtiölain soveltamista asunto-osakeyhtiössä vaikeutti muun muassa se, että asunto-osakeyhtiössä korotus toteutettiin lähes poikkeuksetta suunnatulla annilla, osakkeiden merkitsijä oli tiedossa korotuspäätöstä tehtäessä ja uusien osakashallintaan tulevien tilojen rakentamista koskevat ehdot olivat erittäin olennainen osa koko järjestelyä. Käytännössä lähes poikkeuksetta sovellettavan suunnatun annin lisäksi tulee kuitenkin edelleen sallia myös muut osakeyhtiölain mukaiset korotustavat.

Lain 15 lukuun sisältyvät osakepääoman korottamista koskevat säännökset. Kuten edellä yleisperusteluissa on todettu sekä 13 ja 14 luvun säännöksistä käy ilmi, osakepääomaa voidaan korottaa annettaessa osakkeita tai optio-oikeuksia, mutta tämä ei ole nimellisarvottomassa järjestelmässä välttämätöntä. Toisaalta osakepääoman korottamiseen ei tarvitse, kuten ei aikaisemminkaan, välttämättä liittyä osakkeiden antamista.

Osakepääoman korottamismenettelystä silloin, kun osakepääomaa korotetaan annettavien uusien osakkeiden merkintähinnalla, on päätetty lain lukemisen helpottamiseksi pääosin säännellä 13 luvussa, johon tässä luvussa viitataan.

Osakepääoman korottaminen voi edelleen tapahtua myös rahastokorotuksena. Viittaussäännöksen perusteella sovelletusta vanhasta osakeyhtiölaista poiketen korotukseen ei kuitenkaan nimellisarvottomassa järjestelmässä tarvitse liittyä mitään osakkeita koskevia toimenpiteitä, kuten

nimellisarvon korotusta tai uusien osakkeiden antamista.

Lisäksi säädetään sellaisista osakepääomaan tapahtuvista sijoituksista, joissa yhtiölle annetaan varoja osakepääomaan merkittäväksi ilman, että tätä vastaan annettaisiin osake- tai muita vastaavia oikeuksia. Tällaisten menettelyjen sääntelemättömyys on aikaisemmin käytännössä aiheuttanut epäselvyyttä. Koska tällainen osakepääomasijoitus ei voi heikentää osakkeenomistajien asemaa, säädetään, että osakepääoman korottamisesta tällaisessa tapauksessa päättää hallitus.

1 §. *Korottamisen tavat.* Pykälässä lueteltaisiin menettelyt, joilla osakepääomaa voidaan korottaa.

Pykälän *1 kohdan* mukaan osakepääomaa voidaan korottaa merkitsemällä osakkeista taikka optio-oikeuksista tai muista erityisistä oikeuksista maksettava merkintähinta kokonaan tai osittain osakepääomaan siten kuin edellä lain 13 ja 14 luvussa säädetään. Asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 6 §:n 1 momentin mukaan uusien osakkeiden merkintähinta merkitään yleensä osakepääomaan, jollei osakeantipäätöksessä tai erityisten oikeuksien ehdoissa määrätä asiasta toisin. Sen sijaan saman pykälän 2 momentin ja 14 luvun 3 §:n 3 momentin mukaan yhtiön hallusta luovutettavan oman osakkeen samoin kuin optio- tai muun sellaisen oikeuden merkintähinta merkitään lähtökohtaisesti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, jollei sitä määrätä käytettäväksi osakepääoman korotukseen tai rakennusrahastoon. Osakepääoman korottamisesta näissä tilanteissa päättää se, joka päättää osakeannin taikka optio- tai muiden sellaisten oikeuksien antamisen ehdoista, siis yhtiökokous tai yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla hallitus.

Pykälän *2 kohdan* mukaan osakepääomaa voidaan korottaa rahastokorotuksena eli siirtämällä osakepääomaan varoja yhtiön vapaasta omasta pääomasta tai rakennusrahastosta. Tällöin yhtiölle ei tule uusia varoja, vaan korotukseen käytetään kertyneitä voittovaroja, sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa, muita vapaan oman pääoman rahastoja tai rakennusrahastosta.

Rahastokorotus vastaa pitkälti vanhan osakeyhtiölain tarkoittamaa rahastoantia, kuitenkin sillä erotuksella, ettei korotukseen nimellisarvottomassa järjestelmässä tarvitse liittyä osakkeiden antamista tai nimellisarvon korottamista. Haluttaessa voidaan nimellisarvottomassa järjestelmässäkin päättää samanaikaisesta maksuttomasta osakeannista ja rahastokorotuksesta. Tällöin tämän luvun säännösten lisäksi sovelletaan lain 13 luvun säännöksiä maksuttomasta osakeannista.

Pykälän *3 kohdan* mukaan osakepääomaa voidaan korottaa myös merkitsemällä osakepääomaan varoja, jotka muuten kuin 1 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa sijoitetaan yhtiöön edellytyksin, että ne merkitään osakepääomaan. Kohta koskee aikaisemmin sääntelemättömiä tilanteita, joissa yhtiöön sijoitettiin varoja osakepääomaan merkittäviksi ilman, että tähän liittyy osake- taikka optio- tai muiden sellaisten oikeuksien antamista. Tällaisesta sijoituksesta on laissa käytetty nimitystä osakepääomasijoitus.

Tarkasteltava kohta ja luku eivät koske vapaaseen omaan pääomaan tehtäviä sijoituksia, jotka ovat sallittuja ja jotka lain 10 luvun 2 §:n mukaan merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakepääoman maksamista koskevaa sääntelyä ei kuitenkaan voida kiertää siten, että ensin näennäisesti tehdään sijoitus vapaaseen omaan pääomaan ja sen jälkeen rahastokorotus. Jos jo sijoitusta tehtäessä on edellytetty osakepääoman korottamista, kysymyksessä on kohdassa tarkoitettu osakepääomasijoitus.

2 §. *Rahastokorotus.* Pykälä sisältää tarkempia säännöksiä 1 §:n 2 kohdassa määritellystä rahastokorotuksesta. Pykälän *1 momentin* mukaan rahastokorotuksesta päätetään lähtökohtaisesti yhtiökokouksessa.

Pykälän *2 momentissa* on säädetty, että yhtiökokous voi myös valtuuttaa hallituksen päättämään rahastokorotuksesta. Säännös poikkeaa viittaussäännöksen perustella sovelletusta vanhasta osakeyhtiölaista, jonka mukaan hallitusta ei voitu valtuuttaa päättämään rahastoantina tapahtuvasta osakepääoman korotuksesta. Osakepääoman korotus sinänsä ei ole osakkeenomistajien suojan kannalta yhtä riskialtis toimenpide kuin osakkeiden antaminen. Rahastokorotuksista päätettäessäkin on kuitenkin otettava huomioon lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettu yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista ei ole yhtiön jakokelpoisten varojen jatkuva

sitominen osakepääomaan siten, että rahastokorotuksia itse asiassa käytetään vähemmistön näännyttämiseen.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan valtuutuksessa on määrättävä korotuksen enimmäismäärä.

Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei siinä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Momentin säännökset vastaavat muuten lain 13 luvun 2 §:n 2 momentin ja 14 luvun 2 §:n 2 momentin säännöksiä osakeantivaltuutuksesta ja optio-oikeuksien antamiseen oikeuttavasta valtuutuksesta.

Pykälän *3 momentin* mukaan rahastokorotusta koskevassa päätöksessä on mainittava paitsi korotuksen määrä myös se, mitä varoja korotukseen käytetään. Kysymyksessä on täsmennys verrattuna vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 13 §:n 2 momentin rahastoantia koskevaan sääntelyyn, jossa ei nimenomaisesti edellytetty päätöksessä mainittavaksi, mitä oman pääoman eriä korotukseen käytetään. Lisäksi momentissa on yhtiökokouskutsua ja kokousasiakirjoja koskeva viittaus 6 luvun 18—22 §:ään.

3 §. *Osakepääomasijoitus*. Pykälä sisältää tarkempia säännöksiä 1 §:n 3 kohdassa määritellystä osakepääomasijoituksesta.

Pykälän *1 momentin* mukaan osakepääomasijoitukseen perustuvasta osakepääoman korotuksesta voi suoraan lain nojalla päättää hallitus. Tällainen korotus ei voi olla osakkeenomistajien kannalta vahingollinen. Päätöksessä on mainittava korotuksen määrä ja yksilöitävä sijoitus, johon korotus perustuu. Sijoituksena tulee kysymykseen myös yhtiöllä olevan velan muuntaminen osakepääomaksi.

Pykälän *2 momentin* mukaan sijoituksen maksuun sovelletaan vastaavia säännöksiä kuin osakkeen merkintähintaan 13 luvun mukaan. Tarkoituksena on lähinnä varmistaa, että kaupparekisterimerkintöjen mukainen osakepääoma tulee maksetuksi.

4 §. *Korotuksen rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset.* Pykälä sisältää osakepääoman korotuksen rekisteröintiä koskevat säännökset. Pykälän *1 momentissa* viitataan uusien osakkeiden merkintähinnalla tapahtuvan osakepääoman korottamisen rekisteröitäväksi ilmoittamisen osalta 13 luvun 13 §:n säännöksiin. Viimeksi mainittuja sovelletaan joko suoraan tai 14 luvun 7 §:n viittaussäännöksen nojalla.

Pykälän *2 momentin* mukaan muu osakepääoman korotus on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä mahdollisen maksun tultua yhtiölle ja korotuksen ehtojen muutenkin täytyttyä. Tällä tarkoitetaan osakepääomaan merkittävää maksua yhtiön hallustaan luovuttamasta omasta osakkeesta tai yhtiön antamasta optio- tai muusta erityisestä oikeudesta osakkeeseen taikka puhdasta osakepääomasijoitusta. Koska rahastokorotukseen ei liity maksua eikä yleensä myöskään muita ehtoja, rahastokorotus on tavallisesti ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä päätöksenteon jälkeen. Tämä vastaa vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 13 §:n 3 momentin rahastoantia koskevaa sääntelyä.

Momentin säännökset rekisteri-ilmoituksen liitteistä vastaavat sitä, mitä 13 luvun 13 §:n 3 momenttiin sisältyy maksullisen osakeannin osalta. Momentin mukaan rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että korotuksessa on noudatettu asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Johdonmukaisuussyistä vaatimus ulotetaan koskemaan myös rahastokorotusta. Momentin mukaan rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että asunto-osakeyhtiölain säännöksiä osakepääoman maksamisesta on noudatettu. Jos yhtiössä ei lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, osakepääoman maksamisesta on liitettävä muu selvitys. Kun kyseessä on rahamaksu yhtiön tilille, tämä voidaan käytännössä selvittää tiliotteella tai vastaavalla rahalaitoksen antamalla tositteella. Koska rahastokorotuksessa osakepääomaa ei makseta, kohdan vaatimus ei koske rahastokorotusta.

Pykälän *3 momentin* mukaan osakepääoman maksun tapahduttua apporttiomaisuudella rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä tilintarkastajan lausunto 13 luvun 11 §:n 2 momentissa tarkoitetusta selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Vaatimus vastaa sitä, mitä 13 luvun 13 §:n 4 momentissa maksullisen osakeannin osalta säädetään. Lausunnon kohteena oleva 13 luvun 11 §:n 2 momentissa tarkoitettu selvitys annetaan korotusta koske-

vassa päätöksessä joko suoraan sanotun lainkohdan nojalla taikka 14 luvun 6 §:n tai tämän luvun 3 §:n 2 momentin viittaussäännöksen nojalla. Myöskään tarkasteltavan momentin säännös ei koske rahastokorotusta, jossa mitään maksua ei tapahdu. Kuten edellä on todettu, osakepääoman maksamista koskevaa sääntelyä ei kuitenkaan voida kiertää katsomalla maksu näennäisesti ensin vapaaseen omaan pääomaan tehdyksi sijoitukseksi, jonka määrä sitten käytetään rahastokorotukseen.

Pykälän *4 momentin* mukaan osakepääoma katsotaan korotetuksi, kun korotus on rekisteröity. Säännös vastaa vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 10 §:n 2 momentin ja 13 §:n 3 momentin säännöksiä. Edelleen momentin mukaan korotuksen tultua rekisteröidyksi ei korotuksen maksaja — esimerkiksi maksullisen optio-oikeuden tällaisin ehdoin merkinnyt taikka suoran osakepääomasijoituksen tehnyt henkilö — voi oikeustoimesta vapautumisen perusteeksi vedota siihen, että oikeustoimeen liittyvää ehtoa ei ole täytetty. Säännös vastaa lain 13 luvun 14 §:n 2 momentissa säännöstä osakemerkinnän sitovuudesta osakkeen tultua rekisteröidyksi.

16 luku **Pääomalaina**

Pääomalainaa koskeva sääntely säilyy pääosin aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta vastaavana. Pääomalaina poikkeaa muista viimesijaisista lainoista, koska sen lain ja lainasopimuksen vastaiseen takaisin maksuun ja vakuuden antamiseen on liitetty samat seuraamukset kuin laittomaan varojenjakoon.

Vanhasta laista poiketen pääomalainaa ei määritellä oman pääoman eräksi, vaan sen kirjanpitokohtelu riippuisi sovellettavasta kirjanpitosääntelystä. Kirjanpitolakia sovellettaessa pääomalainaa pidettäisiin lähtökohtaisesti vieraana pääomana, jota koskevat laissa säädetyt erityiset rajoitukset. Muutoksella ei ole kovin suurta käytännöllistä merkitystä, koska pääomalainaa pidettäisiin pääoman menettämiseen liittyvässä 22 luvun 23 §:n 2 momentissa omana pääomana.

Laissa säädetään aikaisemman mukaisesti pääomalainasopimuksen vähimmäissisällöstä. Myös muista ehdoista voidaan sopia, mutta ne eivät saa olla ristiriidassa lain pakottavien säännösten kanssa. Yhtiöllä voi edelleen olla myös muita viimesijaisia lainoja, joihin ei sovelleta pääomalainaa koskevia säännöksiä. Tilanteissa, joissa on epäselvää, onko laina pääomalaina vai muu viimesijainen tai tavallinen laina, pääomalainaa koskevien säännösten soveltuvuus ratkeaa pääsääntöisesti osapuolten tarkoituksen perusteella. Epäselvyyksien välttämiseksi asiasta saattaa olla syytä mainita lainasopimuksessa.

Asunto-osakeyhtiön muuttuessa lain 21 luvussa tarkoitetulla tavalla osakeyhtiöksi tai osuuskunnaksi, pääomalaina siirtyy muiden velkojen ohella toimintaa jatkavan yrityksen vastattavaksi. Pääomalainan velkojalla on tällöin oikeus vastustaa muutosta, jollei toisin ole sovittu. Koska pääomalaina on asunto-osakeyhtiölaissa säännelty rahoitusväline, siihen ei asumisyhteisömuodon muuttamisen jälkeen välttämättä kytkeydy samoja oikeusvaikutuksia kuin aikaisemmin. Pääomalainaehdoissa määrätyt rajoitukset lainan ja koron maksulle säilynevät kuitenkin voimassa.

Vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n sisältö on uudessa laissa luettavuuden parantamiseksi jaettu kahteen eri pykälään.

Pääomalainaan liittyvistä siirtymäjärjestelyistä säädetään voimaanpanolain 15 §:ssä.

1 §. *Takasijaisuus ja muut lainaehdot.* Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 1 ja 2 momenttia vastaavasti pääomalainaehtojen keskeisestä sisällöstä. Momentin *1 kohdan* mukaisesta viimesijaisuudesta huolimatta pääomalainaa kohdellaan yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa muuten samoin kuin yhtiön muita velkoja. Muun muassa yhtiön kyvyttömyys maksaa pääomalaina takaisin yhtiön selvitystilassa johtaa yhtiön asettamiseen konkurssiin. Pääomalaina saadaan konkurssissa ja selvitystilassa maksaa muiden velkojen jälkeen, vaikka 2 kohdassa asetetut takaisinmaksun edellytykset eivät täyttyisikään.

Viittaussäännöksen perustella sovelletusta vanhasta osakeyhtiölaista poiketen pääomalainan pääoman ja koron maksuedellytyksiä ei momentin *2 kohdan* mukaan enää arvioida konsernitilinpäätöksen perusteel-

la. Muutos vastaa lain 11 luvun säännöksiä varojen jaon edellytyksistä. Pääomalainan kirjaamista koskeva säännös on muutettuna 2 §:n 4 momentissa. Vanhasta laista poiketen sanamuotoa on yksinkertaistettu siten, että pääomalainan koron ja muun hyvityksen sijasta säädetään pelkästään korosta. Muutos ei vaikuta säännöksen aineelliseen sisältöön, vaan säännös koskee viittaussäännöksen perustella sovelletun vanhan osakeyhtiölain tapaan sekä ajan kulumisen perusteella määräytyvää kiinteää tai vaihtuvaa korkoa että esimerkiksi voitto-osuusehtoista tuottoa.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan pääomalainan pääoman takaisinmaksuun käytössä olevat varat määritellään maksuhetken vapaan oman pääoman ja pääomalainojen sekä taseen mukaisen tappion erotuksena. Jo aiemmin vallinneessa oikeudessa pääoman palautuksen edellytyksenä on ollut, että takaisinmaksun jälkeen yhtiön sidotulle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille on jäätävä täysi kate. Muutos on etupäässä selventävä ja muun muassa osoittaa, että myös pääomalainat otetaan huomioon tappion katteena palautuksen edellytyksiä arvioitaessa. Kun maksuedellytykset kytketään maksuhetken eikä tilinpäätöksen mukaiseen oman pääoman määrään, pääomalainan maksuun käytettävissä olevia varoja vähentää esimerkiksi aikaisemmin tilikauden aikana tapahtunut pääomalainan pääoman palautus tai koron maksu, jollei yhtiön vapaa oma pääoma tai pääomalainojen määrä ole kasvanut vastaavalla määrällä.

Lain mukaan pääomalainan koron maksamista koskevat samat edellytykset kuin pääoman palautusta. Vanhassa laissa koron maksaminen edellyttää voitonjakokelpoisten varojen olemassaoloa. Muutos on olennainen, koska voimassa olevan lain mukaan koron maksuun voidaan käyttää paitsi jakokelpoisia varoja, myös yhtiön pääomalainojen pääomaa. Muutos on sopusoinnussa yleisen velvoiteoikeudellisen periaatteen kanssa, jonka mukaan lainan korko on yleensä maksettava ennen pääomaa. Aikaisemman oikeustilan mukainen tilanne, jossa pääomalainan pääoman palautuksen edellytykset olivat lievempiä kuin koron maksun edellytykset, on voinut johtaa tilanteisiin, joissa koko pääoma on palautettu, mutta korkoa ei ole voitu maksaa ehkä koskaan. Asunto-osakeyhtiölain säännös ei estä yhtiötä ja pääomalainavelkojaa sopimasta, että korkoa voidaan maksaa ainoastaan jakokelpoisista varoista.

Maksuun ei sovelleta lain 11 luvun 2 §:n maksukykyedellytystä koskevaa säännöstä. Pääomalainan velkojalla ei ole vastaavia keinoja vaikuttaa yhtiön hallintoon tai selvittää yhtiön maksukykyä kuin osakkeenomistajalla. Momentin mukaisten edellytysten täyttyessä pääomalainan korko tai pääoma on maksettava lainaehtojen mukaisesti. Yhtiön maksukyvyttömyys maksuhetkellä voi kuitenkin johtaa maksun peräytymiseen takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain (758/1991) nojalla.

Momentin *3 kohdassa* lievennetään pääomalainaa koskevaa vakuudenantokieltoa siten, että se koskee vain yhtiötä itseään ja sen tytäryhteisöjä, muttei muita samaan konserniin kuuluvia yhtiöitä. Lain mukaan esimerkiksi emoyhtiö tai emoyhtiön toinen tytäryhteisö (sisaryhtiö) voi antaa vakuuden pääomalainasta. Lievennys on perusteltu, koska säännöksen tarkoituksena on estää se, että vakuus tosiasiallisesti annetaan yhtiön omista varoista, ja näin varmistaa, että pääomalaina tosiasiallisestikin on maksunsaantioikeudeltaan takasijainen.

Pykälän *2 momentissa* säädetään laitonta varojenjakoa koskevan sääntelyn soveltamisesta lainvastaiseen pääomalainan pääoman tai koron maksamiseen taikka vakuuden antamiseen. Sovellettavaksi tulevat sekä 11 luvun 4 §:n säännös palautusvelvollisuudesta että 27 luvun 1 §:n 2 kohdan rangaistussäännös. Säännös vastaa jo aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta.

Pykälän *3 momentissa* säädetään viittaussäännöksen perusteella sovellettua vanhaa osakeyhtiölakia vastaavasti poikkeuksesta edellä mainittuihin rajoituksiin silloin, kun velkojilla on lain nojalla oikeus vaatia lainan maksua tai turvaavan vakuuden asettamista. Säännös koskee 17 luvun 2 §:ssä tarkoitettua osakepääoman alentamista, 19 luvun 6 §:ssä tarkoitettua sulautumista, 20 luvun 6 §:ssä tarkoitettua jakautumista ja 21 luvun 4 §:ssä tarkoitettua asumisyhteisömuodon muuttamista. Lainaa ei kuitenkaan saa maksaa tai vakuutta antaa ennen velkojiensuojamenettelyä edellyttävän toimenpiteen rekisteröimistä. Esimerkiksi sulautumisessa pääomalainavelkojalle annettava pantti saadaan luovuttaa aikaisintaan rekisteröinti-

hetkellä. Pääomalainasopimuksessa voidaan rajoittaa velkojan oikeutta vaatia lainan takaisinmaksua myös momentissa mainituissa tilanteissa. Pääomalaina, jolle velallisyhtiö tai sen tytäryhteisö momentissa mainituissa tilanteissa antaa turvaavan vakuuden, menettää pääomalainaluonteensa. Lainaehdoissa määrätyt takaisinmaksun rajoitteet saattavat säilyä voimassa lainan luonteen muutoksesta huolimatta.

Vanhasta laista poiketen momentissa todetaan lisäksi nimenomaisesti, että pääomalaina voidaan edellä mainittujen rajoitusten estämättä muuntaa oman pääoman eräksi taikka käyttää oman pääoman erän tavoin yhtiön tappioiden kattamiseen. Velvoiteoikeudellisesti kysymyksessä on tällöin joko kuittaus tai velan anteeksianto. Pääomalainaa voidaan esimerkiksi käyttää osakkeen merkintähinnan tai osakepääomasijoituksen maksun kuittaamiseen. Sanottu koskee yleisten kuittauksen edellytysten täyttyessä myös pääomalainalle kertynyttä maksamatonta korkoa. Pääomalainan omaksi pääomaksi muuntamista koskeva säännös ei heikennä yhtiön muiden velkojien asemaa, koska sekä vapaan että sidotun oman pääoman takaisinmaksuedellytykset ovat aina tiukemmat kuin pääomalainan. Oman pääoman jakamiseen liittyy lisäksi 11 luvun 2 §:n mukainen maksukykyisyysedellytys, jota pääomalainan osalta ei ole. Säännökset ilmeisesti vastaavat jo aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta.

2 §. *Muut säännökset.* Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhaa lakia vastaavalla tavalla pääomalainan kirjallisesta muodosta sekä lainvastaisten lainaehtojen muutosten tai vakuuden antamisen pätemättömyydestä.

Pykälän *2 momenttiin* on kirjattu se yleisistä velvoiteoikeudellisista periaatteista johtuva sääntö, että pääomalainan korko kertyy niiltäkin tilikausilta, joilta korkoa ei ole voitu maksaa, jollei pääomalainan ehdoissa ole sovittu toisin. Tässä samoin kuin muuallakin laissa tilinpäätöksellä tarkoitetaan paitsi tilikaudelta laadittua tilinpäätöstä, myös muulta ajanjaksolta voitonjakoa tai muuta tarkoitusta varten laadittua tilinpäätöstä. Jos yhtiö ei tilikaudelta laadittavan tilinpäätöksen perusteella voi maksaa pääomalainalle korkoa, mutta laatii myöhemmin 11 luvun 3 §:ssä tarkoitetun meneillään olevalta tilikaudelta vahvistettavan tilinpäätöksen, jonka mukaan yhtiöllä on koron maksuun käytettävissä olevia varoja, korko on maksettava jo kyseisen tilikauden aikana. Yhtiöllä ei kuitenkaan ole velvollisuutta tällaisen tilinpäätöksen laatimiseen, ellei esimerkiksi pääomalainan ehdoista muuta johdu.

Pykälän *3 momentti* vastaa vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 4 momenttia.

Pykälän *4 momenttiin* on otettu säännös pääomalainojen kirjaamisesta erillisenä eränä taseeseen, muttei enää omaan pääomaan, kuten vanhassa laissa. Säännös ei toisaalta estä pääomalainan kirjaamista omaan pääomaan, vaan asia jää ratkaistavaksi kirjanpitoa koskevien säännösten perusteella.

V OSA **Osakepääoman alentaminen ja omat osakkeet**

17 luku **Osakepääoman alentaminen**

Säädetyt osakepääoman alentamista koskevat säännökset vastaavat periaatteiltaan pääosin vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 6 luvun säännöksiä. Merkittävin ero aiempaan lakiin nähden aiheutuu osakkeiden nimellisarvottomuudesta ja sen myötä siitä, että osakepääoma ja osakkeet eivät ole kytköksissä toisiinsa. Luvussa ei siten ole säännöksiä, jotka liittyvät osakkeen nimellisarvon alentamiseen tai osakkeiden määrän vähentämiseen osakepääoman alentamisen yhteydessä. Näitä vanhan osakeyhtiölain säännöksiä olivat esimerkiksi 6 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentti. Myöskään vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 2 ja 3 §:n monimutkaisia päätöksentekosääntöjä ei ole tarpeellista ottaa uuteen lakiin, koska osakepääoman alentaminen ei välittömästi vaikuta osakeoikeuksiin.

Lain 2 luvun 3 § tekee mahdolliseksi nimellisarvojen säilyttämisen, minkä valtaosa toimivista yhtiöistä ainakin alkuvaiheessa tekeekin. Tällaisessa yhtiössä nimellisarvon muuttaminen tapahtuu muuttamalla nimellisarvoa koskevaa yhtiöjärjestyksen määräystä. Koska osakepääoman ei tällaisessakaan yhtiössä enää tarvitse muodostua nimellisarvojen summasta, ei nimellisarvon alentamisen yhteydessä ole

tarpeen säätää osakepääoman alentamisesta. Yhtiö voi niin halutessaan nimellisarvon alentamisen yhteydessä alentaa osakepääomaa esimerkiksi siten, että osakepääoma vastaa nimellisarvojen summaa. Lain 2 luvun 3 §:ssä edellytetään joka tapauksessa, että osakepääoma on vähintään nimellisarvojen summan suuruinen. Tästä johtuu, että osakkeen nimellisarvon korottaminen saattaa edellyttää osakepääoman korottamista.

Velkojien oikeus vastustaa osakepääoman alentamista muodostaa edelleen keskeisen osan osakepääoman alentamista koskevasta sääntelystä. Velkojiensuojamenettelyn yksityiskohtia, kuten kuulutusaikoja ja määräpäivää muutetaan hieman. Tarkoituksena on saattaa sääntely vastaamaan julkisesta haasteesta annetun lain (729/2003) mukaista menettelyä. Lisäksi menettelyä helpotetaan yhtiön kannalta siten, että riideltäessä velan olemassaolosta, määrästä tai vakuuden turvaavuudesta riittää, että saadaan ensimmäisen oikeusasteen ratkaisu. Lainvoimaisuutta ei enää edellytetä. Lain mukaan velkojien oikeus vastustaa alentamista koskee vain niitä saatavia, jotka olivat olemassa velkojille suunnatun kuulutuksen antamishetkellä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön velkojilla on tässä luvussa tarkoitetun velkojiensuojamenettelyn mukaisesti oikeus vastustaa määräyksessä tarkoitetun yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista tai poikkeamista määräyksen sisällöstä. Säännös merkitsisi siis velkojiensuojamenettelyn käyttöalan laajentamista yhtiöjärjestysmääräyksen avulla. Määräyksellä voidaan turvata velkojien kannalta tärkeiden yhtiöjärjestysmääräysten pysyvyyttä.

Lain sulautumista, jakautumista ja asumisyhteisömuodon muuttamista koskevissa luvuissa on itsenäiset, mutta sisällöltään tämän luvun säännöksiä vastaavat, velkojiensuojaa koskevat säännökset.

Sääntelyä uudistetaan myös teknisesti jakamalla säännökset pykäliin uudella tavalla ja lyhentämällä pykäliä. Muutokset ja uudistukset on toteutettu yhteisöoikeuden yhtenäisyyden säilyttämiseksi osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla. Velkojiensuojamenettelyn osalta laissa ei enää viitata rekisteriviranomaisen lupaan, koska kysymys on velkojilta saatavasta luvasta.

1 §. *Päätöksenteko*. Pykälän *1 momentissa* säädetään, että osakepääoman alentamisesta päättää yhtiökokous. Tämä koskee kaikkia osakepääoman alentamistilanteita: jakamista osakkeenomistajille, siirtämistä vapaan oman pääoman rahastoon ja käyttämistä tappion kattamiseen. Koska pykälässä ei muuta säädetä, päätös tehdään lähtökohtaisesti 6 luvun 26 §:ssä tarkoitettuna enemmistöpäätöksenä. Jos yhtiöjärjestyksessä oleva osakepääoma kuitenkin muuttuu tai yhtiöjärjestyksessä on määräys vähimmäisosakepääomasta ja alentaminen johtaisi vähimmäisosakepääoman alittamiseen, määräystä on muutettava yhtiöjärjestyksen muuttamisen edellyttämällä määräenemmistöllä.

Momentissa määritellään tappion kattaminen sellaiseksi tappion välittömäksi kattamiseksi, johon yhtiön vapaa oma pääoma ei riitä. Sanonta vastaa tältä osin vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohtaa. Tappion välitön kattaminen tarkoittaa sitä, että taseeseen sisältyvä tappio eliminoidaan. Kattamiseen käytetään ensisijaisesti vapaata omaa pääomaa ja tämän jälkeen osakepääomaa niin paljon, että tappio tulee kokonaan tai osittain eliminoiduksi. Menettelyssä vähenevät yhtäältä yhtiön tappio ja toisaalta mahdollinen vapaa oma pääoma ja osakepääoma.

Momentissa säädetään selvyyden vuoksi myös siitä, ettei osakepääomaa voida alentaa 1 luvun 7 §:n 1 momentin vähimmäisosakepääomaa pienemmäksi. Yhtiön täytyy myös muuttaa yhtiöjärjestyksensä vastaamaan alennettua osakepääoman määrää, jos yhtiöjärjestyksessä on tätä koskevia määräyksiä.

Pykälän *2 momentin* mukaan osakepääoman alentamispäätöksestä on käytävä ilmi se määrä, jolla osakepääomaa alennetaan, sekä se 1 momentissa lueteltu tarkoitus, johon alentamismäärä käytetään. Päätöksessä voidaan määritellä myös alentamisen enimmäismäärä, mikä saattaa olla tarpeen, jos esimerkiksi palautetaan osakepääomaa osakkeenomistajille. Tässä tapauksessa voi olla luontevaa määritellä palautus osakkeelle tulevana rahamääränä. Täsmällistä määrää ei tällöin aina voida ilmoittaa, koska päätöshetkellä ei ole tiedossa esimerkiksi optio-oikeuksien takia osakkeiden lukumäärä palautuksen täytäntöönpanohetkellä. Yhtiön on tällaisessa

tilanteessa tehtävä erillinen ilmoitus lopullisesta alentamismäärästä.

Momentissa todetaan selvyyden vuoksi, että yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä. Lain 6 luvun 22 §:n 2 momentissa edellytetään erityisen taloudellisen informaation nähtävänä pitämistä silloin, kun osakepääoman alentamisesta päätetään kokouksessa, jossa ei käsitellä tilinpäätöstä.

Pykälän *3 momenttiin* on selvyyden vuoksi otettu viittaus 18 luvun säännöksiin yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta. Näitä tilanteita varten laissa säädetään erityisestä päätöksentekomenettelystä, ja viittaus koskee nimenomaan niitä.

Momentissa säädetään selvyyden vuoksi myös siitä, että päätöksenteosta ja velkojiensuojasta sulautumisen, jakautumisen, asumisyhteisömuodon muutoksen ja yhtiön purkamisen yhteydessä säädetään erikseen. Näissä tilanteissa ei siten sovelleta tämän luvun säännöksiä vaan asianomaisten lukujen velkojiensuojaa koskevia säännöksiä, jotka vastaavat tämän luvun säännöksiä.

Vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 2 §:n 1 momentin säännös siitä, että osakepääomaa ei saa alentaa ennen yhtiön rekisteröintiä, on sijoitettu varojenjakoa yleisesti koskevaan 11 luvun 1 §:ään.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 14 luvun 1 §:ää.

2 §. *Velkojiensuojamenettely*. Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:n 3 momenttia ja 5 §:n 1 momenttia pääosin vastaavalla tavalla velkojien oikeudesta vastustaa alentamista. Velkojiensuojamenettelystä säädetään tarkemmin 3—5 §:ssä.

Velkojiensuojamenettelyä ei edelleenkään liity tilanteeseen, jossa osakepääomaa alennetaan tappion kattamiseksi tai jossa osakepääomaa alentamisen yhteydessä korotetaan siten, että osakepääoma säilyy vähintään ennallaan.

Säännöksessä ei oteta kantaa siihen, missä järjestyksessä korottaminen ja alentaminen tehdään. Menettelyä voidaan käyttää myös silloin, kun katetaan syntynyttä tappiota, jolloin voidaan välttää 2 momentissa tarkoitettu voitonjakorajoitus. Menettelyn käyttöä vähentänee se, että laissa on tehty mahdolliseksi avoin sijoitus vapaaseen omaan pääomaan, sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Säännös poikkeaa vanhasta laista siten, että oikeus vastustaa alentamista on vain velkojalla, jonka saatava on syntynyt ennen 4 §:ssä tarkoitettua velkojille suunnattua kuulutusta. Kuulutuksen jälkeen yhtiön sopimuskumppanien oletetaan tietävän alentamisesta. Yhtiöllä saattaa kuitenkin olla esimerkiksi sopimusoikeuden yleisten periaatteiden tai sopimusehtojen nojalla velvollisuus ilmoittaa vireillä olevasta alentamisesta. Säännös selkeyttää aikaisempaa oikeustilaa ja helpottaa alentamisen toteuttamista käytännössä. Säännöksessä käytettyä velkojan käsitettä tulkitaan samalla tavalla kuin julkisesta haasteesta annetussa laissa.

Pykälän *2 momentin* mukaan tappion kattamisen jälkeisen kolmen vuoden aikana yhtiön vapaata omaa pääomaa voidaan jakaa osakkeenomistajille vain noudattaen velkojiensuojamenettelyä. Rajoitus koskee kaikkea vapaan oman pääoman jakamista eli osingonjakoa, vapaan oman pääoman rahaston jakamista ja omien osakkeiden hankkimista vapaalla omalla pääomalla. Poikkeuksen muodostaa tilanne, jossa osakepääoma on tappion kattamisen jälkeen korotettu vähintään aikaisempaan tasoon.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 14 luvun 2 §:ää.

3 §. *Rekisteri-ilmoitus ja kuulutuksen hakeminen.* Jos velkojilla on 2 §:n 1 momentin mukaan oikeus vastustaa osakepääoman alentamista, yhtiön on kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä ilmoitettava alentaminen rekisteröitäväksi ja samalla haettava velkojille osoitetun kuulutuksen antamista. Määräajan ylittäminen johtaa alentamispäätöksen raukeamiseen. Hakemukseen ja rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä alentamispäätös, mikä käy ilmi kaupparekisteriasetuksen (208/1979) 19 §:stä. Säännös vastaa vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 5 §:n 2 momenttia.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 14 luvun 3 §:ää.

4 §. *Kuulutus velkojille.* Rekisteriviranomaisen tulee pykälän *1 momentin* mukaan antaa yhtiön kaikille velkojille kuulutus, jossa mainitaan oikeudesta vastustaa alentamista ilmoittamalla siitä kirjallisesti re-

kisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Kuulutus on julkaistava virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää. Säännökset vastaavat periaatteiltaan vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 6 §:n 1 momenttia. Menettelyä selkiytetään kuitenkin muun muassa siten, että määräpäivällä tarkoitetaan vastustamisen määräpäivää ja kuulutuskertoja on vain yksi.

Pykälän *2 momentissa* edellytetään, että yhtiö lähettää kuulutuksesta kirjallisen ilmoituksen niille yhtiön tunnetuille velkojille, joiden saatava on syntynyt ennen 1 momentissa tarkoitetun kuulutuksen antamista. Ilmoitus on lähetettävä vähintään kuukautta ennen määräpäivää. Hallituksen jäsenen tai isännöitsijän on annettava rekisteriviranomaiselle todistus ilmoitusten lähettämisestä viimeistään määräpäivänä. Säännös vastaa pääosin vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 6 §:n 2 momenttia.

Pykälän *3 momentissa* säädetään rekisteriviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa sille ilmoitetut vastustukset yhtiölle viipymättä määräpäivän jälkeen. Tältäkin osalta määräpäivällä tarkoitetaan vastustamispäivää, kuten 1 ja 2 momentissa. Säännös vastaa muuten vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 6 §:n 3 momenttia.

Menettelystä on pyritty laatimaan yhdenmukainen julkisesta haasteesta annetun lain mukaisen menettelyn kanssa. Kuulutuksen antaminen merkitään julkisesta haasteesta annetun lain 10 §:ssä tarkoitettuun kuulutusrekisteriin, kuten kuulutusrekisteristä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (1098/2003) säädetään.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 14 luvun 4 §:ää.

5 §. *Rekisteröinnin edellytykset.* Pykälän *1 momentin* mukaan rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä alentaminen kahdessa tilanteessa. Alentaminen on viran puolesta rekisteröitävä, jos yksikään velkoja ei ole vastustanut alentamista määräpäivään mennessä. Alentaminen on vastaavasti rekisteröitävä, jos velkoja on vastustanut sitä mutta on tuomioistuimen tuomion perusteella saanut suorituksen tai turvaavan vakuuden saamisestaan. Tuomion ei tarvitse olla lainvoimainen. Säännös turvaa velkojan oikeudet riittävällä tavalla, mutta se toisaalta tekee mahdolliseksi alentamismenettelyn läpiviennin kohtuullisessa ajassa silloinkin, kun yksittäisen velan määrästä on epäselvyyttä.

Pykälän *2 momentin* mukaan alentamispäätös raukeaa kuukauden kuluttua määräpäivästä, jos velkoja on vastustanut hakemusta. Rekisteriviranomaisen on kuitenkin lykättävä asian käsittelyä, jos yhtiö osoittaa mainitussa kuukauden määräajassa panneensa kanteen vireille sen vahvistamiseksi, että velkoja on saanut maksun tai pykälässä tarkoitetun turvaavan vakuuden saatavastaan. Velkoja ja yhtiö voivat myös pyytää asian käsittelyn lykkäämistä yhdessä.

Pykälän *3 momentin* mukaan osakepääoma on alennettu, kun rekisteröinti on tehty.

Pykälän 1 momentti vastaa asiallisesti vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 5 §:n 3 momenttia ja 2 momentti 7 §:n 1 momenttia. Pykälän 3 momenttia vastaava säännös on vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 5 §:n 4 momentissa.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 14 luvun 5 §:ää.

6 §. *Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen.* Pykälä koskee sellaista osakepääoman alentamista, jota velkojat eivät voi vastustaa. Velkojiensuojamenettelyä ei 2 §:n 1 momentin mukaan edellytetä silloin, kun osakepääomaa alennetaan tappion kattamiseksi, eikä silloin, kun osakepääomaa samalla korotetaan vähintään alentamismäärällä.

Pykälän *1 momentin* nojalla tällainen alentaminen on ilmoitettava rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa päätöksestä tai päätös raukeaa. Osakepääoma on alennettu, kun päätös on rekisteröity. Säännös vastaa vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 8 §:n 1 momenttia. Pykälän *2 momentin* mukaan sekä alentaminen että 2 §:n 1 momentissa tarkoitettu korottaminen on rekisteröitävä samanaikaisesti. Säännös vastaa vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 8 §:n 2 momenttia.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 14 luvun 6 §:ää.

7 §. *Velkojiensuojamenettelyn soveltaminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen.* Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tietyn yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttaminen tai määräyksestä poikkeaminen edellyttää velkojien suostumusta. Yhtiöjärjestyksen määräyksestä poikkeaminen edellyttää yleisten periaatteiden mukaan

kaikkien osakkeenomistajien yksimielisyyttä.

Yhtiön kannalta voi olla edullista lisätä velkojien luottamusta esimerkiksi yhtiöjärjestyksestä asetettua lisämaksuvelvollisuutta taikka lainanottoa tai vakuuden antamista koskevan määräyksen pysyvyyteen ottamalla yhtiöjärjestykseen sen osalta viittaus velkojiensuojamenettelyyn. Tällaisen vaikutuksen aikaansaaminen sopimusjärjestelyillä ei aina ole mahdollista. Säännös tekee mahdolliseksi käytännössä sidottua oman pääomaa vastaavien rahastojen luomisen yhtiöjärjestyksen määräyksellä.

Pykälän viittaus 3—5 §:ään merkitsee sitä, että näiden lainkohtien ilmaukset ”alentaminen” ja ”osakepääoman alentaminen” tulee korvata ilmauksella ”yhtiöjärjestyksen muuttaminen” tai ”määräyksestä poikkeaminen”. Velkojilla on siten oikeus vastustaa alentamisen sijasta yhtiöjärjestyksen muuttamista tai poikkeamista siitä yksittäisessä tapauksessa.

Lain mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan esimerkiksi rajoittaa yhtiön kiinteistön tai rakennuksen luovuttamista, velan ottamista tai vakuuden antamista ja määrätä, että tällaisen yhtiöjärjestysmääräyksen muuttamiseen tai poistamiseen voidaan soveltaa velkojiensuojaa siten, että osakkeenomistajien tai yhtiön velkojilla on oikeus vastustaa muutosta tässä tarkoitetulla tavalla. Osakeyhtiölaista poiketen velkojiensuoja voi koskea myös osakkeenomistajien velkojia ja yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tarkemmin velkojiensuojan piiriin kuuluvista velkojista. Osakeyhtiölaista poikkeavat mahdollisuudet ovat tarpeen asunto-osakkeiden vakuuskäytön helpottamiseksi.

Yhtiöjärjestysmääräyksen muuttamista ei voida tässä tarkoitetussa tilanteessa ilmoittaa rekisteröitäväksi ilman, että velkojille samalla haetaan 3 §:ssä tarkoitettu kuulutus. Pykälässä säädetään erikseen, että 3 §:n säännöstä kuukauden määräajasta ei kuitenkaan noudateta. Rekisteriviranomainen antaa velkojille kuulutuksen 4 §:n mukaisesti, ja yhtiö toimittaa näille kirjalliset ilmoitukset. Viittaus 5 §:ään johtaa siihen, että yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröimisen edellytyksenä on, etteivät velkojat ole vastustaneet yhtiöjärjestyksen muuttamista taikka että velka on maksettu tai sille on asetettu turvaava vakuus. Yhtiöjärjestyksen muutos tulee 5 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla voimaan sitten, kun se on rekisteröity. Myös poikkeaminen yhtiöjärjestyksen määräyksestä ilmoitetaan 3 §:n mukaisesti rekisteröitäväksi.

Määräys velkojiensuojamenettelyn noudattamisesta koskee sekä varsinaista materiaalista määräystä, edellä käytetyssä esimerkissä lisämaksuvelvollisuussäännöksen pysyvyyttä, että määräystä, jossa määrätään velkojiensuojamenettelystä. Määräys voi koskea myös yhtiöjärjestyksen kaikkien määräysten muuttamista.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 14 luvun 7 §:ää.

18 luku **Yhtiön omat osakkeet**

Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta, lunastamisesta ja pantiksi ottamisesta säädetään samassa luvussa. Luvussa säädetään myös omien osakkeiden ja emoyhtiön osakkeiden merkitsemisestä sekä omien osakkeiden mitätöimisestä.

Hankkimisen ja lunastamisen käsitteet on määritelty aikaisemmasta laista poiketen. Vanhassa laissa lunastaminen on voinut tarkoittaa sekä pakkoon että vapaaehtoisuuteen perustuvaa omien osakkeiden yhtiölle ottamista. Lunastaminen on voinut vanhan lain mukaan tapahtua sidotulla tai vapaalla omalla pääomalla. Hankkiminen puolestaan on voinut tapahtua ainoastaan tarjouksesta. Hankkimisella on yleensä tarkoitettu pelkästään jakokelpoisilla varoilla tapahtuvaa hankintaa, mutta vanhan lain 12 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa hankkiminen on voinut periaatteessa tapahtua myös sidotulla omalla pääomalla. Käsitteiden selkeyttämiseksi voimassa olevassa laissa säädetään, että hankkimisella tarkoitetaan vapaaehtoisuuteen perustuvaa hankintaa, eli tyypillisesti tilannetta, jossa yhtiö tarjoutuu ostamaan omia osakkeitaan, ja lunastamisella osakkeiden ottamista yhtiölle pakolla. Lain 17 luvussa säädetyn velkojiensuojamenettelyn noudattaminen määräytyy sen perusteella, aleneeko osakepääoma menettelyn yhteydessä.

Laissa päätöksentekomenettelyä helpotetaan ja sääntelyä muutenkin yksinkertaistetaan. Siinä muun muassa sallitaan omien osakkeiden suunnattu hankkiminen sekä omien osakkeiden ottaminen pantiksi.

Suunnattu hankkiminen vastaa päätöksenteon osalta suunnattua osakeantia.

Tavoitteena on, ettei osakkeenomistajien eriarvoinen kohtelu lisäänny päätöksentekoa koskevien säännösten muuttuessa nykyistä joustavammiksi. Tätä silmällä pitäen perusteluissa käsitellään tilanteita, joissa vaara osakkeenomistajien oikeuksien loukkaamisesta ja siten tarve osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta koskevan 1 luvun 10 §:n yleislausekkeen soveltamiseen on tavallista suurempi.

Laissa ei ole säännöksiä, jotka kieltäisivät tytäryhtiötä hankkimasta emoyhtiön osakkeita. Vanhan lain tätä koskevaa säännöstä on kierretty ulkomaisten tytäryhteisöjen avulla. Emoyhtiön osakkeiden hankkiminen ei kuitenkaan yleensä voi liittyä tytäryhteisön toimintaan sillä tavalla, että hankinta olisi tytäryhteisön etujen mukaista. Emoyhtiö ei voi myöskään kiertää yhdenvertaisuusperiaatetta tai muita lain säännöksiä käyttämällä välikättä, kuten tytäryhteisöä.

Luvussa ei säädetä yhtiön antamien optio-oikeuksien ja vaihtovelkakirjojen hankkimisesta. Tämä on kuitenkin mahdollista 11 luvun 1 §:n 2 momentin yhteydessä käsiteltyjen periaatteiden mukaisesti.

Yleiset säännökset

1 §. *Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen.* Pykälässä määritellään hankkimisen ja lunastamisen käsitteet. Vanhasta laista poiketen hankkimisen ja lunastamisen käsitteet eivät ole yhteydessä esimerkiksi siihen, suoritetaanko vastike osakepääomalla vai vapaalla omalla pääomalla. Jos hankkimisen tai lunastamisen seurauksena osakepääoma alenee, noudatetaan, mitä 17 luvussa säädetään velkojiensuojamenettelystä. Tästä on säädetty selvyyden vuoksi erityinen säännös 2 momenttiin.

Pykälän mallina on vanhan lain 12 § muotoiltuna osakeyhtiölain 15 luvun 1 §:ää vastaavalla tavalla. Aiemman lain 12 §:n 2 momentissa sallittu yhtiöjärjestyksen määräys osakkeiden hankkimisesta tarjouksesta vapaalla omalla pääomalla korvataan säännöksellä, jonka mukaan yhtiö voi hankkia omia osakkeitaan tässä luvussa säädetyllä tavalla, jollei yhtiöjärjestyksessä rajoiteta hankintamahdollisuutta.

Yhtiö voi lunastaa osakkeitaan vain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetun lunastuslausekkeen perusteella. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei siten edelleenkään voi määrätä eikä yhtiökokous voi muutenkaan päättää yhtiön oikeudesta lunastaa osakkeita muulla perusteella, kuten vastikkeen maksun laiminlyönnin tai huoneiston huonon hoidon yhteydessä. Omien osakkeiden hankkimisesta ja yhtiölle kuuluvan lunastusoikeuden käyttämisestä päättää yhtiökokous tai hallitus valtuutuksen perusteella.

Mahdollisuus asunto-osakeyhtiön osakkeiden lunastamiseen on siten edelleen suppeampi kuin osakeyhtiölaissa, jonka 15 luvun 10 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön oikeudesta tai velvollisuudesta lunastaa osakkeita muissakin tapauksissa. Useimmissa asunto-osakeyhtiöissä ei yleensä tarvita tällaista mahdollisuutta, joka voi olla yksittäisen osakkeenomistajan kannalta hyvinkin ongelmallinen. Lisäksi jatkuvasti avoinna oleva lunastusmahdollisuus voi vaikuttaa hyvinkin kielteisesti asumisoloihin sekä vaikeuttaa asuntokauppaa ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden vakuusarvon määrittelyä. Näistä syistä ei ole edelleenkään tarpeen sallia asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä muita lunastusehtoja kuin 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettu lunastuslauseke, jota sovelletaan osakkeen siirtyessä uudelle omistajalle.

Yhtiöillä saattaa olla vanhan lain 12 §:n 2 momentissa tarkoitettuja tiukennettuja päätösvaatimuksia koskien omien osakkeiden lunastustarjouksen tekemistä. Voimaanpanolain 5 §:n 4 momentin mukaan omien osakkeiden hankintaan ja lunastukseen sovelletaan tällaista tiukennettua päätösvaatimusta.

Hankkimisella tarkoitetaan pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan tilanteita, joissa osakkeenomistajat luovuttavat osakkeet vapaaehtoisesti. Tyypillisessä hankintatilanteessa yhtiö tarjoutuu ostamaan omia osakkeitaan. Hankkimisen käsite sisältää eräitä muitakin omien osakkeiden yhtiölle tulemisen tapoja, kuten vaihdon. Vastikkeettomasta hankinnasta ja muusta osakkeiden yhtiölle tulemisesta on erityinen säännös 2 §:ssä.

Lunastamisella tarkoitetaan momentin *2 kohdan* mukaan yhtiön päätöstä, jonka perusteella osakkeen saajan on luovutetta-

va osakkeensa yhtiölle 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetun yhtiöjärjestykseen sisältyvän lunastuslausekkeen perusteella.

Momentin *3 kohdassa* säädetään, että yhtiö saa ottaa omia osakkeitaan pantiksi tässä luvussa tarkoitetulla tavalla. Säännös merkitsee muutosta vanhaan lakiin. Pantiksi ottamisen on katsottu olevan yhtiön ja sen velkojien kannalta edullisempaa kuin se, että yhtiö olisi ilman tällaista panttia. Omalla osakkeella ei kuitenkaan aina ole kovin merkittävää vakuusarvoa yhtiön kannalta. Pantiksi otetuista omista osakkeista on annettava 10 luvussa tarkoitetut tiedot, eikä yhtiö voi käyttää niiden tuottamia ääniä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään selvyyden vuoksi siitä, että hankkimisen ja lunastamisen seurauksena tapahtuvaan osakepääoman alenemiseen sovelletaan 17 luvun säännöksiä osakepääoman alentamisesta. Hankinta voidaan lopullisesti toteuttaa vasta velkojien suostumuksen ja osakepääoman alentamisen jälkeen. Jos hankinnan seurauksena yhtiön vapaa oma pääoma muodostuu negatiiviseksi eikä velkojansuojamenettelyä ole noudatettu, on tapahtunut laiton varojenjako.

2 §. *Soveltamisalan rajoitus.* Pykälässä säädetään niistä erityisistä tilanteista, joissa tämän luvun säännöksiä omien osakkeiden hankkimisesta, lunastamisesta ja vakuudeksi ottamisesta ei noudateta. Luvun säännöksiä osakkeiden luovuttamisesta ja mitätöinnistä sekä 13 luvun säännöksiä osakkeiden luovuttamisesta noudatetaan silloinkin, kun osakkeita on tullut yhtiölle tämän pykälän mukaisesti.

Pykälän *1 kohdassa* säädetään tilanteesta, jossa yhtiölle tulee sen omia osakkeita sulautumisessa tai jakautumisessa. Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä, jota vastaava säännös on osakeyhtiölain 14 luvun 2 §:n 1 kohdassa.

Pykälän *2 kohdassa* säädetään vanhan lain 12 §:n 1 momentin mukaisesti tilanteesta, jossa yhtiö ostaa yhtiön saamisesta ulosmitatun oman osakkeen huutokaupassa. Vanhassa laissa edellytettiin, että hankittavat osakkeet olivat täysin maksettuja. Osakkeenomistajaoikeudet syntyvät kuitenkin aikaisintaan rekisteröinnillä, ja koska osakkeen on oltava täysin maksettu rekisteri-ilmoituksen tekohetkellä, vaatimusta ei enää tarvita.

Pykälän *3 kohdan* mukaan myöskään silloin, kun yhtiölle tulee sen omia osakkeita vastikkeetta, ei noudateta tämän luvun säännöksiä hankkimisesta tai lunastamisesta. Edellä 13 luvun 18 §:ssä tarkoitetussa maksuttomassa osakeannissa yhtiölle tulleet osakkeet ovat tässä kohdassa tarkoitettuja osakkeita. Osakkeenomistajien ja velkojien kannalta mahdolliset ongelmat liittyvät lähinnä niihin tilanteisiin, joissa yhtiöstä poistuu varoja hankkimisen tai lunastamisen seurauksena.

Pykälä vastaa lähtökohtaisesti osakeyhtiölain 15 luvun 2 §:ää.

3 §. *Pitäminen, mitätöinti ja luovutus.* Pykälän *1 momentissa* säädetään lähinnä lain luettavuuden helpottamiseksi lueteltavaksi ne vaihtoehdot, jotka yhtiöllä on käytettävissään sen jälkeen, kun sille on tullut omia osakkeita. Sekä lunastetut että hankitut osakkeet voidaan pitää yhtiöllä, laskea uudelleen liikkeeseen tai mitätöidä. Vanhassa laissa ei ollut vastaavia säännöksiä, joiden mallina on osakeyhtiölain 15 luvun 4 §.

Pykälän *2 momentissa* säädetään luettavuuden helpottamiseksi, että tarkemmat säännökset mitätöinnistä ovat 6 §:ssä ja luovuttamisesta osakeantia koskevassa 13 luvussa. Hankittujen omien osakkeiden luovuttaminen on 13 luvussa pääsääntöisesti rinnastettu uusien osakkeiden antamiseen. Lisäksi 2 momentissa viitataan 6 §:n 2 ja 3 momenttiin lain vastaisesti hankittujen osakkeiden osalta.

Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen

4 §. *Päätöksentekoa koskevat säännökset.* Pykälässä säädetään omien osakkeiden hankkimisessa ja lunastamisessa noudatettavasta päätöksenteosta.

Vanhassa laissa ei ollut nimenomaisia säännöksiä omien osakkeiden hankkimista tai lunastamista koskevasta yhtiön päätöksestä, joten päätökseen sovellettiin vanhan lain yleisiä säännöksiä yhtiön elinten välisestä toimivallan jaosta ja päätöksenteosta. Voimassa olevan lain pykälän mallina on osakeyhtiölain 15 luvun 5 § siten muutettuna, että asunto-osakeyhtiössä omien osakkeiden hankkimista ja lunastamista koskevaan päätökseen ja hallitukselle annettavaan valtuutukseen vaaditaan *1 momentin* mukaan 2/3:n määräenemmistö.

Vanhan lain 12 §:n 2 momentista poiketen omien osakkeiden hankkiminen — vanhassa laissa osakkeiden lunastaminen tarjouksesta — on mahdollista suoraan lain nojalla, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Hankintaa koskeva yhtiöjärjestyksen määräys on tarpeeton, koska hankinnasta ja lunastuksesta on aina päätettävä 2/3:n määräenemmistöllä.

Määräenemmistövaatimus koskee myös yhtiöjärjestykseen perustuvaa omien osakkeiden lunastamista, koska tällainen lunastus on aina poikkeuksellista. Käytännössä lunastus vaikuttaa muiden osakkaiden vastikkeen maksuvelvollisuuteen ja yhtiön toimintaan, kun lunastettuja osakkeita vastaavat tilat otetaan yhtiön käyttöön tai annetaan vuokralle yhtiön lukuun.

Laissa ei erikseen säännellä osakkaiden hankkimista ja lunastamista osakkaiden omistusten suhteessa ja siitä poiketen, koska omistussuhteiden noudattaminen ei ole käytännössä mahdollista asunto-osakeyhtiön hankkiessa tai lunastaessa osakkeitaan. Tämän vuoksi *2 momentissa* korostetaan yhdenvertaisuusperiaatteen merkitystä silloin, kun yhtiö hankkii omia osakkeitaan vapaaehtoisella kaupalla. Lain mukaan hankinnan hyväksyttävyyden arvioinnissa on aina kiinnitettävä erityistä huomiota yhtiön tarjoaman vastikkeen ja osakkeiden käyvän hinnan suhteeseen.

Pykälän *3 momentin* mukaan yhtiökokous voi myös valtuuttaa hallituksen päättämään hankinnasta tai lunastuksesta. Valtuutusmahdollisuus voi olla tarpeen erityisesti silloin, kun yhtiössä on käytössä sellainen lunastuslauseke, jossa lunastusvaatimuksen esittämiseen varattu määräaika on lyhyt.

Osakeyhtiölaista poiketen asunto-osakeyhtiöissä on tarkoituksenmukaista rajoittaa hankintavaltuutuksen voimassaoloaikaa vastaavalla tavalla kuin osakeantivaltuutuksen osalta säädetään 13 luvussa.

Valtuutuspäätöksessä on mainittava hankittavien osakkeiden enimmäismäärä, valtuutuksen voimassaoloaika sekä vastikkeen vähimmäis- ja enimmäismäärä. Valtuutuspäätös voi muuten jättää päätösvallan hallitukselle, mutta päätöksessä voidaan myös hallitusta sitovasti määrätä erilaisista hankintaan liittyvistä seikoista. Valtuutus voi olla voimassa korkeintaan vuoden. Koska hallitus ei voi päättää osakepääoman alentamisesta, valtuutus voi koskea vain vapaalla omalla pääomalla tehtäviä hankintoja.

Pykälän *4 momentissa* on selvyyden vuoksi viittaus 6 luvun 18—22 §:ään yhtiökokouskutsun sekä kokousasiakirjojen, niiden nähtävänä pitämisen ja lähettämisen osalta.

5 §. *Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö.* Pykälässä säädetään yhtiökokouksen hankkimis- ja lunastamispäätöksen pakottavasta sisällöstä. Päätökseen voidaan ottaa muitakin seikkoja. Säännös koskee sekä yhtiökokouksen että hallituksen päätöksentekoa. Jos yhtiökokouksen päätöksellä annetaan hallitukselle itsenäistä harkintavaltaa pykälässä mainitussa seikassa, on kysymyksessä valtuutus. Jos valtuutuspäätöksessä tehdään hallitusta sitova päätös esimerkiksi vastikkeesta, on sen määrittelyn perusteet ilmoitettava 5 kohdassa tarkoitetulla tavalla jo yhtiökokouksen valtuutuspäätöksessä ja päätösehdotuksessa. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 15 luvun 7 §:ää.

Pykälän *1 kohdan* mukaan päätöksestä on käytävä ilmi, onko kysymys hankkimisesta vai lunastamisesta.

Pykälän *2 kohdan* mukaan päätöksessä on todettava päätöksen tarkoittamien osakkeiden määrä. Tämän sijasta voidaan ilmoittaa hankittavien tai lunastettavien osakkeiden enimmäismäärä.

Pykälän *3 kohdan* mukaan päätöksessä on todettava, keneltä osakkeita hankitaan tai lunastetaan. Mikäli päätöksen luonne sitä vaatii, on päätöksessä myös määrättävä, missä järjestyksessä osakkeita hankitaan tai lunastetaan. Järjestyksellä tarkoitetaan sitä, miten hankkiminen tai lunastaminen toteutetaan tilanteessa, jossa käytettävissä olevat varat eivät riitä kaikkien päätöksen tarkoittamien osakkeiden hankkimiseen tai lunastamiseen. Saattaa esimerkiksi käydä niin, että yhtiön hankintatarjoukseen tulee enemmän vastauksia kuin on käytettävissä olevia varoja. Lunastamisen osalta järjestyksen määrääminen ei tule kysymykseen muutoin kuin lunastettaessa vain tietyt lunastuksen kohteena olevat osakeryhmät.

Pykälän *4 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava aika, jona hankittavat osakkeet on tarjottava yhtiölle. Yhdenvertaisuusperiaatteesta johtuu, ettei aikaa voida asettaa siten, että osalla osakkeenomistajista on ainoastaan muodollisesti mahdolli-

suus tarjota osakkeitaan yhtiölle. Jos päätetään lunastamisesta, on kohdan mukaan mainittava se päivä, jona lunastaminen toteutetaan. Lunastamisen oikeusvaikutukset syntyvät toteuttamispäivänä.

Pykälän *5 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava osakkeista maksettava vastike, joka on määrättävä siten, ettei hallitukselle jää harkintavaltaa sen suuruuden osalta. Vastike voidaan määrätä joko tiettynä rahamääränä tai suhteessa johonkin hallituksen päätöksenteon ulkopuoliseen tekijään, kuten lunastuslausekkeen perusteella lähtökohtaisesti käypänä hintana pidettävään osakkeiden luovutushintaan. Jos hallitukselle jää vastikkeen osalta harkintavaltaa, on kysymys valtuutuksesta. Jos vastike on muuta omaisuutta kuin rahaa, on annettava selvitys omaisuuden arvosta. Luonteva esikuva annettavalle selvitykselle löytyy apporttiomaisuutta koskevista säännöksistä.

Päätöksessä on mainittava perustelut vastikkeen määrittämiselle, ja ne ovat erityisen tärkeitä silloin, kun hankinta tehdään suunnattuna.

Pykälän *6 kohdassa* edellytetään vastikkeen maksuajasta päättämistä.

Pykälän *7 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava, miten päätös vaikuttaa yhtiön omaan pääomaan. Päätöksessä on siten otettava kantaa siihen, käytetäänkö osakepääomaa vai vapaata omaa pääomaa.

6 §. *Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa.* Pykälän *1 momentissa* säädetään hallituksen oikeudesta mitätöidä yhtiön hallussa olevat yhtiön omat osakkeet. Asiasta ei tarvitse päättää yhtiökokouksessa, koska päätöksellä ei ole vaikutusta osakepääoman suuruuteen eikä osakkeenomistajien suhteelliseen asemaan. Osakkeiden mitätöinti on ilmoitettava rekisteröitäväksi viivytyksettä. Osakkeet katsotaan mitätöidyiksi, kun ilmoitus on rekisteröity. Yhtiön mitätöidessä osakkeitaan tulee huomata, että mitätöiminen edellyttää käytännössä yleensä myös yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Pykälän *2 momentissa* säädetään, että vastoin tämän lain säännöksiä hankitut ja lunastetut omat osakkeet on luovutettava ilman aiheetonta viivytystä. Luovutushetken valinnassa voidaan kiinnittää huomiota siihen, mitä taloudellisia vaikutuksia luovutuksella on. Luovutuksen tulee kuitenkin kaikissa tapauksissa tapahtua vuoden kuluttua hankinnasta. Vastoin lakia tapahtuneet omien osakkeiden hankinnat saattavat johtaa korvausvastuuseen hankinnasta päättäneille. Korvausvelvollisuus kattaa myös mahdolliset luovuttamisesta aiheutuvat tappiot.

Pykälän *3 momentissa* säädetään velvollisuudesta mitätöidä osakkeet, joita ei ole luovutettu edellä 2 momentissa tarkoitetuissa määräajoissa. Osakkeiden mitätöinti ei edellytä osakepääoman alentamista vastaavalla määrällä. Tällaista vaatimusta ei ole myöskään yhtiössä, jonka yhtiöjärjestyksessä 2 luvun 3 §:n nojalla määrätään osakkeen nimellisarvosta. Säännös vastaa muuten vanhaa lakia.

Vanhassa laissa ei ollut pykälää vastaavia säännöksiä, joiden mallina ovat yksityistä osakeyhtiötä koskevat osakeyhtiölain 15 luvun 12 §:n säännökset.

Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkintä

7 §. *Omat osakkeet panttina.* Pykälän *1 momentissa* säädetään, että myös asuntoosakeyhtiö saa ottaa omia osakkeitaan pantiksi. Pantiksi ottamisesta päätetään kuten omien osakkeiden hankkimisesta.

Pykälän *2 momentin* mukaan panttina olevien omien osakkeiden myymiseen sovelletaan kauppakaaren 10 luvun säännösten lisäksi, mitä 13 luvussa säädetään omien osakkeiden luovuttamisesta. Säännös tarkoittaa sitä, ettei yhtiö voi vapaasti sopia pantiksi otettujen omien osakkeiden myymisestä. Tällaiset osakkeet on luovutettava siten kuin yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta säädetään.

Edellä 6 §:ssä tarkoitetut säännökset eivät koske pantiksi otettuja omia osakkeita.

Vanhassa laissa ei ollut pykälää vastaavia säännöksiä, joiden mallina ovat yksityistä osakeyhtiötä koskevat osakeyhtiölain 15 luvun 13 §:n säännökset.

8 §. *Omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintä.* Pykälässä säädetään yhtiön omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintäkiellosta. Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä, jonka mallina on osakeyhtiölain 15 luvun 14 §.

Säännöksessä merkitsemisellä tarkoitetaan, kuten laissa muutenkin, vastiketta

vastaan tapahtuvaa osakkeiden ostamista. Edellä 13 luvussa säädetään yhtiön mahdollisuudesta osallistua maksuttomaan osakeantiin.

VI OSA Yhtiörakenteen muuttaminen ja purkaminen

19 luku Sulautuminen

Luvussa säädetään asunto-osakeyhtiöiden sulautumisesta. Asunto-osakeyhtiö voi sulautua toiseen asunto-osakeyhtiöön tai muuhun osakeyhtiöön. Laissa säädetään myös asunto-osakeyhtiön sulautumisesta osuuskuntaan, joka omistaa kaikki yhtiön osakkeet.

Sulautumista koskevan aikaisemmin voimassa olleen sääntelyn mallina oli osakeyhtiöiden sulautumisesta annettu kolmas neuvoston direktiivi 78/855/ETY. Asunto-osakeyhtiöiden aikaisemmin voimassa olleet sulautumista koskevat säännökset on uudistettu 31 päivänä joulukuuta 2007 voimaan tulleella osakeyhtiölain voimaanpanolain muutoksella, jonka mukaan asunto-osakeyhtiöihin sovellettiin aikaisemmin voimaanpanolain pääsäännöstä poiketen vanhan osakeyhtiölain sijasta osakeyhtiölain 16 luvun 1—18 §:n säännöksiä kansallisesta sulautumisesta siltä osin, kuin asunto-osakeyhtiölaissa viitattiin osakeyhtiölain sulautumissäännöksiin. Lisäksi 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan myös osakeyhtiölain 16 luvun 19—28 §:n säännöksiä rajat ylittävästä sulautumisesta. Lain sulautumista koskevat säännökset vastaavat aikaisemmin vallinnutta oikeustilaa ja asunto-osakeyhtiöihin jo aiemminkin sovellettuja sulautumista koskevia säännöksiä.

Lain mukaan sulautuminen voidaan toteuttaa joko absorptiosulautumisena tai kombinaatiosulautumisena. Tytäryhtiösulautumisella tarkoitetaan edelleen absorptiosulautumisen yksinkertaistettua muotoa, jossa vastaanottava yhtiö omistaa kokonaan sulautuvan yhtiön. Vastaanottavan yhtiön on kuitenkin omistettava myös kaikki sulautuvan yhtiön optio-oikeudet ja muut osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet, jotka määritellään 14 luvussa. Toinen absorptiosulautumisen erityismuoto on kolmikantasulautuminen, jossa sulautumisvastikkeen antaa kokonaan tai osittain muu taho kuin vastaanottava yhtiö. Voimassa olevat säännökset eivät sisällä viittaussäännöksiä osakeantia, osakepääoman korotusta eivätkä yhtiön purkamista koskeviin säännöksiin, ja niissä on vain yksi viittaus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskeviin säännöksiin. Näistä säännöksistä ilmeneviä periaatteita voidaan kuitenkin soveltaa sulautumisessa.

Kuten nykyisinkin, rekisteriviranomainen antaa kuulutuksen myös vastaanottavan yhtiön velkojille, jos sulautuminen voi riippumattoman asiantuntijan lausunnon mukaan vaarantaa yhtiön velkojen maksun.

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoilla on oikeus vaatia oikeuksiensa lunastamista. Mainittujen oikeuksien osalta lunastusoikeutta voidaan rajoittaa tai parantaa oikeuksien ehdoissa.

Osakeyhtiölaista poiketen asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä sulautumista vastustavan osakkeenomistajan oikeudesta vaatia lunastusta. Osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta ei ole tarpeen asunto-osakeyhtiöissä, koska sulautuminen voidaan toteuttaa ilman osakkeenomistajan suostumusta vain poikkeustapauksessa tuomioistuimen luvalla siten kuin 6 luku 37 §:ssä säädetään.

Sulautuminen voidaan rekisteriviranomaisen suostumuksella panna täytäntöön velkojien kuulutusajan kuluttua. Täytäntöönpanoilmoitukselle on asetettu kuuden kuukauden määräaika sulautumispäätöksistä.

Täytäntöönpanoilmoituksen rekisteröinnin edellytyksenä on, ettei yksikään velkoja ole vastustanut sulautumista taikka että tuomioistuin on todennut velkojan saaneen maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan. Tuomioistuimen tuomiolta ei edellytetä lainvoimaisuutta. Erillistä sulautumislupahakemusta ja täytäntöönpanoilmoitusta ei vaadita, vaan täytäntöönpanoilmoitus korvaa nämä molemmat.

Sulautumissuunnitelmassa on osakeyhtiölaista poiketen lisäksi annettava tiedot, jotka ovat tarpeen sen arvioimiseksi, miten sulautuminen vaikuttaa huoneiston hallintaoikeuteen ja yhtiövastikkeeseen.

Sulautumisen määritelmä ja toteuttamistavat

1 §. *Sulautuminen.* Pykälän *1 momentti* sisältää sulautumisen määritelmän sekä olettaman siitä, että sulautumisessa sulautuvan yhtiön osakkeenomistajista tulee vastaanottavan yhtiön osakkeenomistajia. Kuitenkaan muun kuin osakevastikkeen käyttöä ei ole rajoitettu. Momentti vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 1 §:n 1 momenttia.

Lähtökohtana on edelleen, että sulautuvan yhtiön osakkeenomistajat voivat jatkaa vastaanottavan yhtiön osakkeenomistajina. Yhdenvertaisuusperiaate on otettava huomioon aina annettaessa vastikkeena muuta kuin osakkeita. Vaikka vastike olisi pääosin osakkeita, saattaa osittainen rahavastike kuitenkin olla tarpeen siltä osin, kuin osakkeiden vaihtosuhde muuten johtaisi murto-osaisten osakkeiden antamiseen, mikä ei ole mahdollista. Osakkeiden vaihtosuhdetta ei ilman perusteltua syytä saa asettaa sellaiseksi, että sulautumisessa pienosakkeenomistajat saisivat pelkän rahavastikkeen suurempien osakkeenomistajien saadessa pääosin osakevastikkeen. Jäljempänä 2 §:ssä tarkoitetussa kolmikantasulautumisessa vastike lienee yleensä vastaanottavan yhtiön emoyhtiön osakkeita.

Osakeyhtiölaista poiketen säädetään selvyyden vuoksi *2 momentissa* muun osakeyhtiön sulautumisesta asunto-osakeyhtiöön ja *3 momentissa* säädetään asunto-osakeyhtiön sulautumisesta osuuskuntaan, joka omistaa kaikki yhtiön osakkeet. Jos muu osakeyhtiö sulautuu asunto-osakeyhtiöön, on sulautumissuunnitelmassa tarvittaessa annettava vastiketta koskevat tiedot osakelajeittain ja sulautuvassa yhtiössä sulautumispäätökseen riittää 2/3:n määräenemmistö, mutta kokouskutsuaika on vähintään 1 kuukausi siitä, kun sulautumissuunnitelma on rekisteröity. Sulautumista vastustavilla sulautuvan yhtiön osakkailla on lisäksi oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista, ja mahdolliset lunastusvaatimukset on ilmoitettava Patentti- ja rekisterihallitukselle velkojiensuojamenettelyn yhteydessä, niin kuin osakeyhtiölain 16 luvussa säädetään.

Myös muussa lainsäädännössä, esimerkiksi asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/1994), voi olla asunto-osakeyhtiöiden sulautumista koskevia säännöksiä.

2 §. *Sulautumisen toteuttamistavat.* Pykälässä säädetään sulautumisen toteuttamistavoista, joita ovat absorptio-, kombinaatio- ja tytäryhtiösulautuminen. Koska tytäryhtiösulautumiseen ei liity optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastusmahdollisuutta, tytäryhtiösulautumisen määritelmään on lisätty vaatimus, että sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on omistettava myös kaikki sulautuvan yhtiön mahdollisesti liikkeeseen laskemat optio-oikeudet ja muut osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet. Tytäryhtiösulautumista ei estä se, että sulautuvalla tytäryhtiöllä on hallussaan omia osakkeitaan. Tytäryhtiösulautumisena voidaan toteuttaa myös järjestelyt, joissa useampi osittain toisiaan omistava tytäryhtiö sulautuu kaikkien yhteiseen emoyhtiöön, kunhan kukaan järjestelyn ulkopuolinen ei omista sulautuvien yhtiöiden osakkeita. Muut osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet määritellään 14 luvun 1 §:ssä.

Pykälässä säädetään lisäksi kolmikantasulautumisesta, jossa sulautumisvastikkeen tai osan siitä antaa muu kuin vastaanottava yhtiö. Osapuolten kannalta saattaa olla toivottavaa antaa vastikkeena esimerkiksi emoyhtiön osakkeita. Sulautumisvastikkeen antaakin yleensä vastaanottavan yhtiön emoyhtiö. Samassa sulautumisessa vastiketta voi antaa sekä vastaanottava yhtiö että muu taho, esimerkiksi siten, että vastaanottava yhtiö antaa rahavastikkeen ja sen emoyhtiö osakevastikkeen.

Kolmikantasulautumisen vastikkeen antamisessa on vastiketta antavan tahon osalta kysymys tavallisesta osakeannista taikka optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamispäätöksestä. Jos sulautumisvastiketta antava emo-osakeyhtiö saa osakeannissa vastiketta esimerkiksi vastaanottavan yhtiön arvonkorotuksen muodossa, on noudatettava apporttia koskevia säännöksiä. Sulautumisvastikkeen lisäksi muu taho voi sitoutua maksamaan mahdollisen osakkeiden ja optio-oikeuksien lunastushinnan. Vastaanottava yhtiö on kuitenkin aina vastuussa lunastushinnan maksamisesta, koska se on lunastaja.

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden käsite sisältää vastaanottavan ja sulautuvan

yhtiön. Mahdollinen ulkopuolinen sulautumisvastikkeen antaja ei kuulu määritelmään, minkä vuoksi siitä on tarvittaessa säädetty erikseen.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 2 §:ää.

Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto

3 §. *Sulautumissuunnitelma.* Pykälässä säädetään sulautumissuunnitelman vähimmäissisällöstä. Sulautumissuunnitelma on hallituksen päätösehdotus, kun sulautumisesta päätetään yhtiökokouksessa. Sulautumissuunnitelma antaa myös velkojille ja osakkeenomistajille tietoja, joiden avulla he voivat arvioida sulautumisen vaikutusta omaan asemaansa.

Sulautumissuunnitelman sisältövaatimuksia ovat muun muassa selvitys optio-oikeuden ja muun osakkeeseen oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista sulautumisessa, selvitys sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeudesta päättää yhtiön osakkeiden määrään tai omaan pääomaan vaikuttavista toimenpiteistä sulautumismenettelyn aikana, selvitys sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden omistamien sulautuvan yhtiön osakkeiden lukumäärästä sekä selvitys sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden yrityskiinnityksistä. Käytännössä asunto-osakeyhtiöiden välisessä sulautumisessa annetaan lähes aina osakevastiketta ja joudutaan muuttamaan yhtiöjärjestystä ainakin huoneistoselitelmän osalta. Toisaalta on periaatteessa mahdollista, että myös asunto-osakeyhtiöiden välisessä sulautumisessa vastikkeena ei ole lainkaan vastaanottavan yhtiön osakkeita. Suunnitelmassa pitää myös aina määrätä niistä perusteista, joita sovelletaan vastikkeeksi annettaviin osakkeisiin liittyvään vastikkeen maksuvelvollisuuden ja huoneiston hallintaoikeuden alkamiseen.

Vaikka pykälässä säädetään sulautumissuunnitelman vähimmäissisällöstä, voidaan sulautumissuunnitelmasta jättää pois sellaiset seikat, jotka eivät tule sulautumisessa esille kuten esimerkiksi 2 momentin 9 kohdan mukainen selvitys yhtiön optio-oikeuksien ja muihin osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden asemasta ja 14 kohdan mukainen selvitys pääomalainoista, jos yhtiö ei ole antanut näitä oikeuksia tai ottanut pääomalainoja. Säännös vastaa asunto-osakeyhtiöitä koskevia erityissäännöksiä lukuun ottamatta pääosin osakeyhtiölain 16 luvun 3 §:ää.

Pykälän *1 momentin* mukaan sulautuvien yhtiöiden hallitusten on osakeyhtiölain tapaan laadittava ja allekirjoitettava sulautumissuunnitelma. Momentissa on myös maininta kolmikantasulautumiseen osallistuvan ulkopuolisen tahon velvollisuudesta allekirjoittaa sulautumissuunnitelma. Ulkopuolisen tahon osalta sulautumissuunnitelma velvoittaa lähtökohtaisesti samalla tavalla kuin sopimus. Kolmikantasulautumista koskeva suunnitelma voidaan laatia siten, että sulautumisen ehtona on sulautumisvastikkeen antamista, esimerkiksi osakeantia, koskevien päätösten tekeminen ennen sulautumisen täytäntöönpanoa.

Momentin eri kohdissa sulautumissuunnitelmassa mainittavat asiat on nimetty joko ”selvityksiksi” tai ”ehdotuksiksi”. Selvityksiksi määritellyillä kohdilla on ensisijaisesti tiedotuksellinen merkitys ehdotusten merkitessä varsinaisia päätösasioita. Koska pykälässä ei säännellä sulautumissuunnitelman enimmäis- vaan vähimmäissisällöstä, ero ei kuitenkaan ole ehdoton, vaan sulautumissuunnitelma voi sisältää myös päätösehdotuksia seikoista, joista pykälässä vaaditaan esitettäväksi selvitys.

Pykälän *2 momentin 1 kohdan* mukaan sulautumissuunnitelmassa on mainittava sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden toiminimet, yritys- ja yhteisötunnukset ja kotipaikat. Kolmikantasulautumisessa on lisäksi mainittava vastiketta antavan ulkopuolisen tahon vastaavat tiedot. Jos kolmikantasulautumisessa ulkopuolinen taho on muu kuin kaupparekisteriin merkitty yhteisö, on annettava sen yritys- ja yhteisötunnusta vastaava tunnus. Sama koskee tilannetta, jossa sulautumiseen osallistuu ulkomainen yhtiö eurooppayhtiöstä annettujen säännösten nojalla. Tunnus voi olla yksityisen henkilön henkilötunnus tai ulkomaisen yhteisön rekisteritunnus.

Momentin *2 kohdan* mukaan sulautumissuunnitelmassa on oltava selvitys sulautumisen syistä. Selvitys on annettava myös tytäryhtiösulautumisessa. Selvityksellä saattaa olla merkitystä sekä osakkeenomistajien että velkojien ja muiden sidosryhmien arvioidessa sulautumisen vaikutusta omaan asemaansa.

Momentin *3 kohdan* mukaan absorptiosulautumisen sulautumissuunnitelmassa on tarvittaessa oltava ehdotus sulautumiseen liittyvistä vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksen muutoksista. Näin sulautumissuunnitelman hyväksyminen merkitsee myös tarvittavien yhtiöjärjestysmuutosten hyväksymistä, eikä niistä enää päätetä erikseen. Vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmää on muutettava aina, kun vastikkeeksi annetaan vastaanottavan asunto-osakeyhtiön osakkeita. Tämän vuoksi ei ole välttämätöntä erikseen säätää huoneistoselitelmää vastaavien tietojen antamisesta sisällyttämisestä toiseen kertaan sulautumissuunnitelmaan. Kombinaatiosulautumista koskevassa sulautumissuunnitelmassa on oltava ehdotus perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä. Lain 12 §:n mukaan kombinaatiosulautumisessa sulautumissuunnitelma korvaa perustamissopimuksen. Kombinaatiosulautumista koskevassa sulautumissuunnitelmassa on oltava ehdotus vastaanottavan yhtiön toimielinten jäsenistä, eli hallituksen jäsenistä sekä tilintarkastajista, tai siitä miten heidät valitaan. Sulautumissuunnitelmassa saatetaan hallituksen ja tilintarkastajien valinnan lisäksi määrätä myös toiminnantarkastajan ja isännöitsijän valinnasta. Jos kombinaatiosulautumista koskevassa sulautumissuunnitelmassa ei ole määräyksiä hallituksesta, tilintarkastajasta, toiminnantarkastajasta tai isännöitsijästä, perustettavan yhtiön toimielimet voivat lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti valita nämä ennen sulautumisen täytäntöönpanoa. Näin perustettavan yhtiön kaikki toimielimet voidaan ilmoittaa rekisteröitäväksi täytäntöönpanoilmoituksen yhteydessä. Sulautumissuunnitelmaan saattaa olla perusteltua ottaa määräyksiä johdon kokoonpanon muuttumisen varalta ennen sulautumisen täytäntöönpanoa, esimerkiksi sitä tilannetta varten, että osa ajatellun hallituksen jäsenistä eroaa.

Absorptiosulautumista koskevaan sulautumissuunnitelmaan voidaan kombinaatiosulautumisen tapaan ottaa määräyksiä yhtiön johdon, toiminnantarkastajan ja tilintarkastajien valinnasta, vaikkei laissa tätä vaaditakaan.

Momentin *4 kohdan* mukaan absorptiosulautumista koskevassa sulautumissuunnitelmassa on oltava ehdotus vastikkeena annettavien osakkeiden lukumäärästä, jos sulautumisvastikkeena annetaan osakkeita. Sulautumisvastikkeena voidaan antaa sekä uusia osakkeita että vastaanottavan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Säännös vastaa tältä osin 13 luvun osakeantia koskevaa sääntelyä.

Kombinaatiosulautumisessa on esitettävä ehdotus vastaanottavan yhtiön osakkeiden lukumäärästä. Määräys vastikkeena annettavien osakkeiden tai perustettavan yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä voidaan, ja yleensä tulee, antaa enimmäismääränä tai enimmäis- ja vähimmäismääränä. Osakkeiden määrä voidaan myös määritellä vaihtosuhteena suhteessa vastaanottavan yhtiön osakkeisiin. Tällöin tulee kuitenkin kiinnittää huomioita mahdollisiin muutoksiin sulautuvan yhtiön osakkeiden määrässä esimerkiksi optio-oikeuksien käyttämisen johdosta. Vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti oleva määräys osakkeiden enimmäismäärästä rajoittaa annettavien vastikeosakkeiden määrää. Absorptiosulautumisessa voidaan, yleensä kaikkien vastikkeeseen oikeutettujen suostumuksella, olla antamatta lainkaan vastiketta. Kombinaatiosulautumisessa vastikkeena on annettava vähintään yksi osake.

Momentin *5 kohdan* mukaan sulatutumissuunnitelmassa on oltava osakeyhtiölaista poiketen ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden osalta yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen peruste.

Momentin *6 kohdan* mukaan sulatutumissuunnitelmassa on oltava osakeyhtiölaista poiketen myös ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen peruste.

Momentin *7 kohdan* mukainen muu mahdollinen vastike sisältää käteisvastikkeen ohella muun muassa optio-oikeuksien haltijoille vastikkeena tarjottavien vastaanottavan yhtiön optio-oikeuksien ehdot, jotka tulee liittää sulautumissuunnitelmaan 14 luvun mukaisessa muodossa. Koska kyseiseen lukuun ei sisälly voimassa olevaa osakeyhtiölakia vastaavaa kieltoa antaa optio-oikeuksia ennen yhtiön rekisteröintiä, ei ole estettä antaa optio-oikeuksia vastikkeena kombinaatiosulautumisessa.

Momentin *8 kohdan* mukaan suunnitelmasta on käytävä ilmi, miten vastike jakautuu sulautuvan yhtiön osakkeenomistajien kesken.

Suunnitelmassa on myös määrättävä se, milloin vastike annetaan, sekä muut vastikkeen antamiseen liittyvät ehdot. Sulautumissuunnitelmasta on käytävä ilmi, miten ja milloin sulautuvan yhtiön osakekirjojen ja optiotodistusten vaihto vastikkeeseen tapahtuu. Jos yhtiöiden osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään, sulautuvan yhtiön osakkeenomistajille on annettava ohjeet mahdollisesti tarvittavien kirjausten toteuttamisesta. Sulautumisen yhteydessä lunastettaviksi vaadituista optiotodistuksista ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastamisesta säädetään 13 §:ssä. Jos osakekirjoja ei ole, riittää, että välittömästi sulautumisen täytäntöönpanon ja vastikkeena annettujen osakkeiden rekisteröinnin jälkeen vastikeosakkeet kirjataan osakeluetteloon. Lain 19 luvun 16 §:n 3 momentin mukaan sulautuvan yhtiön osakkeenomistajille syntyy oikeus vastikkeeseen, kun sulautuminen rekisteröidään ja sulautuva yhtiö samalla purkautuu. Jos suunnitelman mukaan vastikkeen saaminen edellyttää osakkeenomistajan aktiivisia toimia, kuten osakekirjan esittämistä, tällaisella toimimisvelvollisuudella voi olla merkitystä arvioitaessa, voiko oikeus sulautumisvastikkeeseen vanhentua 16 §:ssä säädetyllä tavalla.

Sulautumissuunnitelmasta ja osakkeenomistajien nähtävänä 11 §:n mukaisesti pidettävistä asiakirjoista osakkeenomistajat saavat selvityksen sekä oman yhtiön että muiden sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden arvonmääritykseen ja vastikkeen jakoperusteeseen vaikuttavista seikoista sekä sulautumisen syystä. Näin sulautuvan yhtiön osakkeenomistajan käytettävissä on kaikkien sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden johdon perusteltu arvio yhtiöiden arvosta. Lisäksi suunnitelmassa on esitettävä vastikkeen määrän ja jakautumisen perusteet. Lakiin ei sisälly säännöstä, jonka mukaan selvitys vastikkeen määräytymisperusteista voidaan jättää pois kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Selvitys turvaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, joten sulautumissuunnitelmaan voidaan ilman eri säännöstäkin osakkeenomistajien suostumuksella kirjata, ettei yksityiskohtaista selvitystä anneta.

Luvun 4 §:ssä tarkoitettu tilintarkastajan lausunto kohdistuu suurelta osin 8 kohdassa tarkoitettuun hallitusten selvitykseen. Kohta vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohtaa. Tilintarkastajan velvollisuutena on 4 §:n mukaan vahvistaa, että hallitus antaa oikeat ja riittävät tiedot mainituista seikoista.

Momentin *9 kohdan* mukaan sulautumissuunnitelmassa on oltava selvitys tai ehdotus optio-oikeuksien ja muiden, 14 luvun 1 §:ssä määriteltyjen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden oikeuksista sulautumisessa. Lain 14 luvun 3 §:n mukaan oikeuksien ehtoihin on otettava määräykset oikeuksien asemasta yhtiön sulautuessa toiseen yhtiöön. Jos optio-oikeuksien ehdoissa ei ole määrätty toisin eikä toisin ole muuten sovittu, optio-oikeuksien haltijoilla on oikeus vaatia lunastusta 13 §:n nojalla. Lunastusoikeutta rajoittavaksi sopimukseksi on yleensä katsottava optio-oikeuksien ehdoissa oleva määräys, jonka mukaan optio-oikeuden haltijalla on oikeus saada sulautumisen yhteydessä vastaanottavan yhtiön uusia optio-oikeuksia, muu käypä vastike tai oikeus käyttää optio-oikeutensa kohtuullisessa ajassa ennen sulautumisen täytäntöönpanoa. Asia saattaa kuitenkin olla syytä selventää optio-oikeuksien ehdoissa. Optio-oikeuksien ehtoihin, muuhun sopimukseen ja lakiin perustuvista oikeuksista on esitettävä selvitys suunnitelmassa. Jos esimerkiksi optio-oikeuksien haltijoille annetaan sulautumissuunnitelman mukaan sulautumisvastiketta, vastikkeen vastaanottamiseen soveltuu 12 §, jonka mukaan vastikkeena saatavia uusia optio-oikeuksia ei tarvitse erikseen merkitä.

Momentin *10 kohdan* mukaan sulautumissuunnitelmassa on tarvittaessa oltava ehdotus vastaanottavan yhtiön osakepääoman korotuksesta, jos kyseessä on absorptiosulautuminen. Osakeantia koskevasta sääntelystä johtuu, että osakepääomaa ei ole pakko kaikissa tapauksissa korottaa, vaikka sulautumisvastikkeena annettaisiin uusia osakkeita. Kombinaatiosulautumista koskevassa suunnitelmassa on kuitenkin aina oltava ehdotus vastaanottavan yhtiön osakepääomasta. Vastaanottavan yhtiön osakepääoman tulee olla vähintään lain tai yhtiöjärjestyksen mukaisen vähimmäisosakepääoman suuruinen. Myöskään mahdollinen osakepääoman enimmäismäärä ei sulautumisen seurauksena saa ylittyä.

Laissa ei säännellä sitä, miten sulautuminen vaikuttaa vastaanottavan yhtiön omaan pääomaan. Laissa ei esimerkiksi vaadita, että vastaanottavan yhtiön sidotun oman pääoman tulisi vastata sulautuvien yhtiöiden omien pääomien summaa. Koska sulautumiseen liittyy osakepääoman alentamista vastaava velkojiensuojamenettely, ei ole yhtiöoikeudellista estettä sille, että vastaanottavan yhtiön osakepääoma pysyy absorptiosulautumisessa muuttumattomana. Kombinaatiosulautumisessa vastaanottavan yhtiön osakepääoma voi vastaavasti olla pienempi kuin sulautuvien yhtiöiden yhteenlaskettu osakepääoma, kuitenkin vähintään lain ja yhtiöjärjestyksen mukainen vähimmäisosakepääoma.

Momentin *11 kohdan* mukaan suunnitelmassa on aina annettava selvitys sulautuvan yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta sekä siitä, miten sulautuvan yhtiön tase-erät ja mahdolliset sulautumisen seurauksena syntyvät erät, kuten mahdollinen sulautumisvastikkeen ja sulautuvan yhtiön nettovarojen erotuksena syntyvä sulautumiserotus, kirjataan vastaanottavan yhtiön taseeseen ja miten sulautuminen vaikuttaa vastaanottavan yhtiön muuhun omaan pääomaan kuin 10 kohdassa tarkoitettuun osakepääoman määrään.

Kirjanpitosäännöksillä on olennainen vaikutus siihen, miten vastaanottavaan yhtiöön tulevia varoja ja velkoja käsitellään sen kirjanpidossa. Kirjanpitolainsäädäntö määrittää viime kädessä, miten sulautumisessa yhtiöön tulevat varat ja velat arvostetaan ja miten vastaanottavan yhtiön oma pääoma sulautumisessa muodostuu. Tästä syystä, ja koska sulautumisen täytäntöönpano tapahtuu vasta usean kuukauden kuluttua sulautumissuunnitelman laatimisesta, suunnitelmassa ei yleensä voida tarkkaan määrittää vastaanottavan yhtiön lopullista oman pääoman lisäystä. Tämän vuoksi sulautumissuunnitelmassa on selostettava, miten sulautumisen on suunnitelmaa laadittaessa arvioitu vaikuttavan vastaanottavan yhtiön omaan pääomaan selostamalla menetelmä, esimerkiksi hankintameno- tai yhdistelmämenetelmä, jonka mukaan sulautuminen on tarkoitus toteuttaa kirjanpidossa, sekä esittämällä noudatettavat arvostusperiaatteet, eli esimerkiksi käytetäänkö sulautumisessa kirjanpitoarvoja vai käyvän arvon arvostusta.

Osakepääoman korotuksen määräytymistä ei pidä suunnitelmassa jättää hallitusten täysin vapaaseen harkintaan. Jos sulautuminen esimerkiksi kirjanpitosääntelystä johtuvien liikearvoerien syntymisen tai muun syyn johdosta johtaisi siihen, että vastaanottavan yhtiön oman pääoman lisäys olisi suurempi kuin sulautuvan yhtiön oma pääoma, sulautumissuunnitelmasta on selostettava, mihin oman pääoman lisäys perustuu. Vaikka osakkeista maksettava määrä tai muu yhtiöön omana pääomana sijoitettu erä pääsääntöisesti merkitään osakepääomaan ja mahdolliseen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, kirjanpitosääntelystä saattaa johtua, että sulautumisessa varojen lisäys voidaan merkitä myös muiden oman pääoman erien, kuten esimerkiksi voittovarojen lisäykseksi. Sulautumissuunnitelmasta on käytävä ilmi, mihin muihin oman pääoman eriin kuin osakepääomaan mahdollinen vastaanottavan yhtiön oman pääoman lisäys merkitään. Sulautumissuunnitelmassa esitetyistä kirjanpitokohtelua koskevista suunnitelmista ja arvioista voidaan poiketa yleensä vain, jos suunnitelmassa esitetyn mukainen menettely ei ole mahdollinen.

Kohdassa tarkoitettu selvitys tarvitaan myös vastikkeettomassa tytäryhtiösulautumisessa, koska siinäkin sulautuminen muuttaa vastaanottavan yhtiön taserakennetta. Vaikka tytäryhtiösulautumisessa ei yleensä olekaan mahdollista antaa vastikeosakkeita eikä korottaa osakepääomaa, sulautuminen saattaa vaikuttaa vastaanottavan yhtiön oman pääoman määrään muun muassa sulautumiserotuksen (sulautumisvoitto tai -tappio) kirjausten takia. Jos tytäryhtiösulautumisen yhteydessä on tarpeen korottaa vastaanottavan yhtiön osakepääomaa esimerkiksi rahastosiirtona, tämä on mahdollista sulautumismenettelystä erillisellä 13 tai 15 luvun mukaisella päätöksellä. Tytäryhtiösulautumisessa selvityksen pääasiallinen merkitys on toimia pohjana tilintarkastajan arvioinnille siitä, vaarantaako sulautuminen vastaanottavan yhtiön velkojen maksun. Jos tytäryhtiösulautumisessa syntyy niin kutsuttua sulautumisvoittoa tai -tappiota, selvityksessä on yleensä syytä käsitellä näiden merkitsemistä vastaanottavan yhtiön taseeseen. Koska 11 kohdan mukaisella selvityksellä ei tytäryhtiösulautumisessa ole merkitystä sulautumisvastikkeen määrän

arvioinnin kannalta, selvitys voi yleensä olla suppeampi kuin muissa sulautumisissa.

Kohdan mukainen selvitys sulautuvan yhtiön varoista ja veloista vastaa tarkoitukseltaan 12 luvun 5 §:n ja 13 luvun 11 §:n säännöksiä apporttiomaisuudesta annettavasta selvityksestä. Kohdassa annettujen tietojen pääasiallinen tarkoitus on antaa oman pääoman korotuksen maksuksi tulevan omaisuuden arvioinnissa tarpeelliset tiedot. Vaihtosuhdetta koskevaa 8 kohtaa vastaavasti sääntelyssä korostetaan hallituksen velvollisuutta selvittää vastaanottavalle yhtiölle tulevan omaisuuden arvon määräytymistä. Tilintarkastajan on 14 §:n mukaisesti annettava sulautumisen täytäntöönpanoilmoituksen yhteydessä lausunto kohdassa mainituista seikoista. Osakkeenomistajien oikeus saada tietoja sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden taloudellisesta asemasta turvataan ensisijaisesti 11 §:n säännöksillä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden taloudellista asemaa kuvaavien tietojen nähtävänä pitämisestä.

Momentin *12 kohdassa* säädetään vaatimus selvityksestä, joka koskee sellaista sulautumiseen osallistuvan yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarvetta sulautumissuunnitelman allekirjoittamista seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Momentin *13 kohdassa* säädetään vaatimus selvityksestä, joka koskee sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeutta päättää muista kuin tavanomaiseen toimintaan kuuluvista seikoista, jotka vaikuttavat niiden oman pääoman tai osakkeiden määrään. Tällaisia päätöksiä voivat olla muun muassa osakepääoman korottamista, voitonjakoa, omien osakkeiden hankkimista ja luovuttamista, sulautumista sekä jakautumista koskevat päätökset. Säännös ei koske ennen sulautumissuunnitelman allekirjoittamista tehtyjen päätösten täytäntöönpanoa, mikä sisältää muun muassa aiemmin annettujen optio-oikeuksien nojalla tehtävät osakemerkinnät. Esimerkiksi osakeanti sulautuvassa yhtiössä saattaa johtaa siihen, että sulautumisvastikkeen antaminen sulautumissuunnitelman mukaisessa suhteessa edellyttää useamman osakkeen antamista kuin mitä sulautumissuunnitelmassa tai vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksessä sallitaan.

Kohdassa tarkoitetussa selvityksessä voidaan myös esimerkiksi todeta, että mainitut toimenpiteet edellyttävät kaikkien sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten suostumusta.

Myös pääomalainan velkojilla on oikeus vastustaa sulautumista, jollei toisin ole nimenomaisesti sovittu. Sulautumissuunnitelmassa on *14 kohdan* mukaan oltava selvitys pääomalainoista, joiden velkojilla on oikeus vaatia saatavansa suorittamista tai turvaavan vakuuden asettamista. Jos 4 §:ssä tarkoitetun tilintarkastajan lausunnon mukaan sulautuminen on omiaan vaarantamaan myös vastaanottavan yhtiön velkojen maksun, sulautumissuunnitelmassa on esitettävä selvitys myös vastaanottavan yhtiön pääomalainoista, joiden velkojilla on oikeus vastustaa sulautumista.

Momentin *15 kohdan* mukaan sulautumissuunnitelmassa on mainittava sulautuvan yhtiön ja sen tytäryhteisön omistamien vastaanottavan yhtiön ja tämän emoyhtiön osakkeiden lukumäärä. Sulautuminen vastaa näiden osakkeiden osalta vaikutuksiltaan omien osakkeiden hankintaa. Momenttiin on lisätty uutena vaatimuksena selvitys sulautuvan ja vastaanottavan yhtiön omistamien osakkeiden lukumäärästä sulautuvassa yhtiössä. Näille osakkeille ei tämän luvun 16 §:n mukaan anneta vastiketta, mikä saattaa vaikuttaa sulautumisen jälkeisiin omistussuhteisiin.

Momentin *16 kohtaan* on lisätty vaatimus selvityksestä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden yrityskiinnityksistä. Kohdassa edellytetään, että ennen sulautumisen täytäntöönpanoa sovitaan mahdollisten useampien yrityskiinnitysten keskinäisestä etuoikeudesta. Kohdalla on lähinnä tiedonsaantia turvaava merkitys. Sulautumissuunnitelmassa voidaan rajoittaa osapuolten oikeuksia ottaa uusia yrityskiinnityksiä sulautumissuunnitelman allekirjoittamisen jälkeen.

Yrityskiinnitystä ei käytännössä kuitenkaan voida vahvistaa asunto-osakeyhtiön omaisuuteen, mutta tällaisia kiinnityksiä voi kuitenkin olla sulautuvassa tai vastaanottavassa muussa osakeyhtiössä.

Momentin *17 kohdan* mukaan sulautumissuunnitelmassa on oltava selvitys tai ehdotus säännöksessä luetelluille henkilöille sulautumisen yhteydessä annettavista

erityisistä oikeuksista ja eduista. Aiempaan tai sulautumissuunnitelmasta muuten erilliseen sopimukseen perustuvista eduista on esitettävä selvitys, minkä lisäksi sulautumissuunnitelmaan voidaan sisällyttää ehdotus uusista sulautumisen johdosta annettavista eduista, jos tällaisen edun antaminen kuuluu tai se halutaan alistaa yhtiökokouksen hyväksyttäväksi taikka muuten päättää samalla sulautumispäätöksen kanssa. Säännöksen tavoitteena on parantaa osakkeenomistajien mahdollisuuksia arvioida sulautumishankkeen syitä sekä sulautumissuunnitelmassa ja sen liitteenä annettavia tietoja ja lausuntoja.

Momentin *18 kohdan* mukaan sulautumissuunnitelmassa on oltava ehdotus sulautumisen täytäntöönpanon suunnitelluksi rekisteröintiajankohdaksi. Arviota sulautumisen voimaantuloajankohdasta tarvitsevat sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden lisäksi niiden osakkeenomistajat, velkojat ja muut sidosryhmät. Sulautumisen viivästyminen arvioidusta aikataulusta ei ole rekisteröinnin este. Sulautumissuunnitelman osapuolet voivat kuitenkin vedota siihen keskinäisissä suhteissaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Sulautumisen täytäntöönpanon suunnitellun rekisteröintiajankohdan lisäksi sulautumissuunnitelmassa voidaan jo aiemmin syntyneen käytännön mukaisesti määrätä ajankohdasta, josta lähtien yhtiöt toimivat yhteiseen lukuun. Tällaisilla määräyksillä pyritään varmistamaan se, etteivät yhtiöt ryhdy sulautumismenettelyn aikana liiketoimiin, jotka saattavat olennaisesti vaikuttaa sulautumissuunnitelman lähtökohtiin. Yhtiöiden kirjanpidot on kuitenkin pidettävä erillään, kunnes sulautuminen on pantu täytäntöön.

Momentin viimeiseksi kohdaksi on lisätty maininta sulautumissuunnitelman mahdollisista muista ehdoista. Sulautumissuunnitelmaan otetaan usein myös muita ehtoja 3 §:ssä mainittujen lisäksi. Tällaisia ovat muun muassa määräykset työntekijöiden asemasta sulautumisessa ja vastaanottavan yhtiön liiketoiminnan luonteesta ja toiminnan harjoittamisesta sulautumismenettelyn aikana. Näiltä osin sulautumissuunnitelma on yleensä yhtiöiden välinen sopimus, ja määräyksiä tulee arvioida sopimusoikeudellisista lähtökohdista edellyttäen, etteivät ylimääräiset määräykset ole asunto-osakeyhtiölain vastaisia. Ylimääräiset määräykset voivat myös olla hallituksen ehdotuksia yhtiökokoukselle päättää sulautumisen hyväksymisen ohella jostain muusta yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluvasta seikasta kuin mitä sulautumista koskevassa luvussa säädetään. Säännös ei estä sulautumissuunnitelman ulkopuolisten sulautumista koskevien sopimusten laatimista.

Pykälän *3 momentin* mukaan tytäryhtiösulautumiseen ei sovelleta kohtia, jotka koskevat vastiketta osakkeenomistajille, yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteita, osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteita, optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien asemaa, osakepääoman korottamista, selvitystä sellaisesta sulautumiseen osallistuvan yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta sekä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeutta päättää omaan pääomaan tai osakkeiden määrään vaikuttavista toimista sulautumismenettelyn aikana.

4 §. *Tilintarkastajan lausunto.* Pykälässä säädetään lausunnosta, jonka tilintarkastaja antaa sulautumiseen osallistuville yhtiöille sulautumisvastikkeesta sekä vastaanottavassa yhtiössä velkojen maksun mahdollisesta vaarantumisesta. Tilintarkastajan lausunto on tarpeen sen varmistamiseksi, että osakkeenomistajat saavat oikeat ja riittävät tiedot sulautumisen vaikutusten arvioimiseksi. Käytännössä osakkaiden kannalta yleensä olennaisinta on saada oikea kuva vastikkeen määrään arvioitavissa olevassa tulevaisuudessa vaikuttavista seikoista, kuten kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön kunnossapitotarve lähivuosina. Lausunto ei ole yleensä tarpeen vastikkeen jakoperusteen tai velkojien aseman arvioimiseksi.

Pykälän *1 momentin* mukaan tilintarkastajan on annettava sulautumissuunnitelmasta lausunto kullekin sulautumiseen osallistuvalle yhtiölle. Lähtökohtaisesti yksi tilintarkastaja antaa lausunnon kaikille yhtiöille, mutta lausunnon antavia tilintarkastajia voi olla myös useampia. Esimerkiksi kullakin sulautumiseen osallistuvalla yhtiöllä voi olla oma lausunnon antaja. Lausuntojen antajien tulee kuitenkin olla kaikkien sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten hyväksymiä. Jokaisen lausunnon antajan on arvioitava sulautu-

mista kokonaisuutena sen yhtiön näkökulmasta, jolle lausunto annetaan. Kolmikantasulautumisessa lausuntoa ei kuitenkaan anneta vastiketta antavalle taholle.

Tilintarkastajan lausunnolla on useita toisistaan eroavia tarkoituksia. Lausunnon ensisijainen tarkoitus on varmentaa sulautumissuunnitelmassa osakkeenomistajalle vastikkeesta annettujen tietojen oikeellisuus ja riittävyys. Sulautumissuunnitelmassa annettavien tietojen on oltava sellaiset, että sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden osakkeenomistajat voivat niiden perusteella arvioida, onko sulautuminen ja osakkeiden vaihtosuhde tai muu vastikkeen määräytyminen kaikkien sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden osakkeenomistajien kannalta oikeudenmukainen. Lausunnossa korostuu sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden arvojen määritys, koska vastikkeen määräytymisperusteet perustuvat yleensä näihin. Lausunnossa on ilmoitettava ne menetelmät, joita sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden arvojen tai osakkeiden vaihtosuhteen määrittämiseen on käytetty, sekä lausuttava näiden menetelmien tarkoituksenmukaisuudesta. Sulautuvan yhtiön arvonmäärityksessä korostuu taseen ulkopuolisten vastuiden vaikutus sulautumisen yleisseuraantoluonteen takia. Myös muut erityiset arvostusongelmat ja poikkeamat eri arvonmääritysmenetelmien välillä on selostettava lausunnossa.

Jos tilintarkastaja katsoo sulautumisen vaarantavan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun, velkojiensuojamenettely on ulotettava myös näihin. Vastaanottavan yhtiön velkojen maksu saattaa vaarantua esimerkiksi sulautuvan yhtiön tappiollisuuden, sen suurten taseen ulkopuolisten vastuiden, suuren rahavastikkeen tai korkean lunastushinnan vuoksi.

Lain 13 luvun sääntelyä vastaavalla tavalla oman pääoman lisäykseksi tulevan omaisuuden arvon vahvistaminen on sovitettu sulautumisen rekisteröinnin yhteydessä annettavan tilintarkastajan lausunnon yhteyteen.

Koska lausunto on liitettävä sulautumissuunnitelmaan jo sulautumissuunnitelman rekisteröinnin yhteydessä, se ei välttämättä vastaa yhtiön tilaa sulautumispäätöksiä tehtäessä. Jos lausunnon antava tilintarkastaja sulautumismenettelyn aikana havaitsee, ettei lausunto enää vastaa sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden asemaa, hänellä saattaa hyvän tilintarkastustavan tai toimeksiantosopimuksen perusteella olla velvollisuus ilmoittaa mahdollisista olennaisista muutoksista sen yhtiön hallitukselle, jolle hän on antanut lausunnon.

Lausunnon antaja voi, kuten nykyisinkin, olla jonkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön tilintarkastaja tai muu tilintarkastaja.

Lausunto voidaan *2 momentin* mukaan antaa tytäryhtiösulautumisessa ja muissa sulautumisissa osallistuvien yhtiöiden kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella ainoastaan velkojien asemasta.

Asunto-osakeyhtiölaki vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 4 §:ää.

Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille

5 §. *Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen.* Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden tai tytäryhtiösulautumisessa emoyhtiön on ilmoitettava sulautumissuunnitelma rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa suunnitelman allekirjoittamisesta. Jos ilmoitusta ei tehdä määräajassa tai rekisteröinti evätään, sulautuminen raukeaa.

Laki vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 5 §:ää. Ilmoitukseen on liitettävä tilintarkastajan lausunto. Tämä johtuu velkojiensuojamenettelyn aikaistamisesta ja siitä, että lausunnolla on merkitystä velkojainsuojan kannalta.

Käytännössä rekisteri-ilmoituksen tarkoituksena on hakea 6 §:ssä tarkoitettu kuulutus velkojille. Osakeyhtiölaista poiketen kutsu yhtiökokoukseen voidaan lähettää ja kokous pitää ennen suunnitelman rekisteröintiä. Käytännössä suunnitelma kannattaa kuitenkin yleensä rekisteröidä ennen kokouskutsun lähettämistä, jotta mahdolliset suunnitelman rekisteröinnin esteet voidaan korjata ennen kutsun toimittamista.

Rekisteriviranomainen tarkastaa rekisteröimisen yhteydessä sulautumissuunnitelman lainmukaisuuden.

6 §. *Kuulutus velkojille.* Pykälässä säädetään täytäntöönpanon edellytysten selvittämiseksi sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden velkojille annettavasta kuulutuksesta. Pykälän *1 momentin* mukaan rekisteriviranomaisen on annettava kuulutus kaikkien sulautuvien yhtiöiden velkojille,

joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman rekisteröintiä. Sama oikeus on myös velkojalla, jonka saatava voidaan periä ilman tuomiota tai päätöstä niin kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007) säädetään ja jonka saatava on syntynyt viimeistään 2 momentissa tarkoitettuna määräpäivänä.

Sopimusoikeuden yleisistä periaatteista voi seurata, että sulautuvan yhtiön on kerrottava myös uusien velka- ja sopimussuhteiden vastapuolille sulautumishankkeesta.

Kuulutuksessa on *2 momentin* mukaan mainittava velkojan oikeudesta vastustaa sulautumista. Kuulutuksessa on myös mainittava, miten ja missä ajassa velkojan on ilmoitettava vastustuksesta. Kuulutusmenettely vastaa osakepääoman alentamisen yhteydessä käytettävää menettelyä.

Kuulutus on *3 momentin* mukaan annettava myös vastaanottavan yhtiön velkojille, jos sulautuminen voi 4 §:ssä tarkoitetun tilintarkastajan lausunnon mukaan vaarantaa yhtiön velkojen maksun. Muussa tapauksessa vastaanottavan yhtiön velkojilla ei ole oikeutta vastustaa sulautumista ja vaatia saataviensa maksua tai vakuutta sulautumisen perusteella.

Julkisesta haasteesta annetussa laissa säädettyä kolmen kuukauden kuulutusaikaa käytetään kaikissa tässä laissa säännellyissä velkojiensuojamenettelyissä. Kuulutuksen hakemiselle on asetettu sulautumissuunnitelman rekisteröinnistä laskettava neljän kuukauden määräaika, jota on noudatettava sulautumisen raukeamisen uhalla. Säännös ei estä kuulutuksen hakemista jo samalla, kun sulautumissuunnitelma ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 6 §:ää.

7 §. *Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille.* Pykälässä säädetään sulautuvan yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa 6 §:ssä tarkoitetusta kuulutuksesta kirjallisesti sulautumissuunnitelman rekisteröintihetkellä tunnetuille velkojilleen. Jos velkojiensuojamenettelyä on sovellettava myös vastaanottavassa yhtiössä, pykälä soveltuu 6 §:n viittaussäännöksen nojalla myös vastaanottavaan yhtiöön. Koska 6 §:ssä suojatut velkojat on rajattu niihin, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman kuuluttamista, sulautumissuunnitelman rekisteröintipäivän tilanne ratkaisee, kenelle ilmoitus lähetetään.

Koska optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen merkitsee yhtiön varojen jakamista, on perusteltua, että velkoja saa tiedon lunastusmenettelystä. Tästä syystä pykälässä säädetään, että yhtiön on ilmoituksessa mainittava lunastettavaksi vaadittujen optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien määrä. Tämä ilmoitus voidaan lähettää vasta sulautumisesta päättävän yhtiökokouksen jälkeen, jolloin yhtiöllä on tiedossaan lunastettaviksi vaadittujen oikeuksien määrä. Lain 9 §:n 3 momentin mukaan yhtiökokous, jossa lunastusvaatimus viimeistään tulee tehdä, on pidettävä vähintään yhtä kuukautta ennen määräpäivää. Jos kenelläkään ei ole oikeutta vaatia lunastusta, esimerkiksi optio-oikeuksien ehtojen kieltäessä lunastusoikeuden, tai poikkeustapauksessa, jossa kirje lähetetään vastaanottavan yhtiön velkojille, kirjallinen ilmoitus voidaan lähettää jo ennen yhtiökokousta. Yhtiön velvollisuudesta antaa rekisteriviranomaiselle vakuutus ilmoitusten lähettämisestä säädetään 14 §:ssä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 7 §:ää kuitenkin niin, että osakeyhtiölaissa on huomioitu osakkeenomistajan mahdollinen oikeus vaatia lunastusta sulautumisen yhteydessä.

8 §. *Yrityssaneeraus*. Pykälässä säädetään yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitetun saneerausmenettelyn vaikutuksesta sulautumismenettelyyn. Saneerausmenettelyssä vahvistettava saneerausohjelma korvaa tietyin edellytyksin 6 §:ssä tarkoitetun velkojiensuojamenettelyn. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 8 §:ää.

Sulautumisesta päättäminen

9 §. *Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta.* Pykälän *1 momentin* mukaan sulautuvassa yhtiössä sulautumisesta päättää yhtiökokous. Tytäryhtiösulautumisessa sulautumisesta voi kuitenkin päättää sulautuvan yhtiön hallitus, koska vastaanottava yhtiö omistaa kaikki sulautuvan yhtiön osakkeet.

Osakeyhtiölaista poiketen on säädetty vanhaa asunto-osakeyhtiölakia vastaavalla

tavalla, että sulautuvassa yhtiössä sulautumispäätökseen vaaditaan lähtökohtaisesti kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään.

Pykälän *2 momentin* mukaan ja osakeyhtiölaista poiketen myös vastaanottavassa asunto-osakeyhtiössä sulautumisesta päättää yhtiökokous ja päätökseen vaaditaan aina vähintään 2/3:n määräenemmistö. Jos sulautuva yhtiö on asunto-osakeyhtiö, vastaanottavassa asuntoyhtiössä on käytännössä aina muutettava yhtiöjärjestystä ainakin kiinteistön ja rakennuksen hallinnan sekä huoneistoselitelmän osalta. Sulautuminen vastaa tällöin yleensä sellaista rakennetun lisäalueen hankkimista, joka voi vaikuttaa olennaisesti vastaanottavan yhtiön vanhojen osakkaiden vastikkeen maksuvelvollisuuteen. Jos sulautuva yhtiö on muu osakeyhtiö, kuten kiinteistöpalveluyhtiö, sulautuminen voi vastaanottavan asunto-osakeyhtiön kannalta tarkoittaa toimialan laajentumista tai se voi vaikuttaa vastaanottavan yhtiön osakkaiden maksettavaksi tulevan vastikkeen määrään tulevaisuudessa.

Pykälän *3 momentissa* säädetään, että yhtiökokous on pidettävä sulautumisen raukeamisen uhalla neljän kuukauden kuluessa sulautumissuunnitelman rekisteröimisestä. Määräaika on asetettu sen turvaamiseksi, että sulautumissuunnitelmassa annetut tiedot ovat riittävän tuoreita sulautumisesta päätettäessä. Jotta velkojien oikeus saada tietää sulautumisen yhteydessä mahdollisesti tapahtuvasta optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastuksesta tulee turvatuksi, yhtiökokous on tilanteissa, joissa lunastusoikeus saattaa syntyä, aina pidettävä vähintään kuukautta ennen velkojille sulautumisen vastustamiseen varatun ajan loppumista. Tällöin yhtiö pystyy 7 §:ssä säädetyssä ajassa lähettämään velkojille kirjallisen ilmoituksen jossa mainitaan lunastettaviksi vaadittujen optio-oikeuksien määrät.

10 §. *Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille.* Säännöksen mukaan sulautuvan asunto-osakeyhtiön on aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta ilmoitettava 13 §:ssä tarkoitetusta lunastusoikeudesta niille optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille, joilla on oikeus vaatia lunastamista ja joiden osoite on yhtiön tiedossa. Jos kaikkien lunastukseen oikeutettujen oikeuksien haltijoiden osoite ei ole yhtiön tiedossa, lunastusoikeudesta on samassa ajassa ilmoitettava myös virallisessa lehdessä.

Kuten jo aikaisemmin on todettu, asunto-osakeyhtiölaissa ei ole osakeyhtiölaista poiketen tarpeen säätää sulautumista vastustavan osakkeenomistajan oikeudesta lunastukseen, koska sulautumista voidaan yleensä päättää vain yksimielisesti.

Osakeyhtiölaista poiketen kutsu yhtiökokoukseen voidaan lähettää ja kokous pitää jo ennen suunnitelman rekisteröintiä. Käytännössä suunnitelma kannattaa kuitenkin yleensä rekisteröidä ennen kokouskutsun lähettämistä, jotta mahdolliset suunnitelman rekisteröinnin esteet voidaan korjata ennen kutsun toimittamista.

11 §. *Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen.* Pykälässä säädetään sulautumisasiakirjojen pitämisestä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa sekä niiden lähettämisestä osakkeenomistajalle ja esittämisestä yhtiökokouksessa.

Osakeyhtiölaista poiketen asiakirjat on pidettävä nähtävänä asunto-osakeyhtiöissä vähintään kahden viikon ajan ennen sulautumisesta päättämistä. Pidempi aika ei ole sulautuvassa yhtiössä tarpeen, koska sulautumiseen vaaditaan yleensä kaikkien osakkaiden suostumus. Vastaanottavassa yhtiössä sulautumiseen riittää kuitenkin 2/3:n määräenemmistö.

Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan sulautumissuunnitelma on aina pidettävä nähtävänä.

Momentin *2 kohdan* mukaan nähtävänä on pidettävä kolmen viimeisen tilikauden tilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset. Jos tilinpäätöstä viimeksi päättyneeltä tilikaudelta ei ole vielä vahvistettu, tyypillisesti jos sulautumisesta päätetään sulautumiseen osallistuvan yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, sulautumissuunnitelmaan on liitettävä mahdollinen vahvistamaton tilinpäätös, joka on yleensä vahvistettava sulautumisesta päättävässä yhtiökokouksessa ja kaksi sitä edeltävää vahvistettua tilinpäätöstä. Säännös koskee nimenomaisesti tilikausilta laadittuja tilinpäätöksiä eikä esimerkiksi varojenjakoa silmälläpitäen laadittua tilin-

päätöstä muulta ajanjaksolta kuin tilikaudelta. Kirjanpitolain 6 luvun 1 §:n mukaisesti tilinpäätös sisältää myös mahdollisen konsernitilinpäätöksen.

Momentin *3 kohdan* mukaan nähtävänä on pidettävä mahdolliset varojenjakopäätökset, jotka eivät ilmene viimeksi päättyneeltä tilikaudelta laaditusta tilinpäätöksestä. Päätökset on pidettävä nähtävänä, vaikka varojenjako ilmenee 4 kohdassa tarkoitetusta hallituksen selostuksesta.

Momentin *4 kohdan* mukaan suunnitelmaan on myös liitettävä hallituksen selostus viimeisen tilikauden päättymisen jälkeisistä olennaisista tapahtumista, siltä osin kuin ne eivät ilmene tilinpäätöksestä. Jos olennaisia muutoksia tapahtuu asiakirjojen nähtäväksi asettamisen jälkeen, hallituksen saattaa olla tarpeen ilmoittaa muutoksista yhtiökokoukselle ja muille sulautumiseen osallistuville. Sulautumissuunnitelmaan voidaan myös ottaa tiedottamista koskevia määräyksiä.

Momentin *5 kohdan* mukaan nähtävänä on pidettävä myös 4 §:ssä tarkoitettu tilintarkastajan lausunto sulautumissuunnitelmasta.

Kolmikantasulautumisessa kaikkien sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden osakkeenomistajien nähtävänä on *2 momentin* mukaan pidettävä myös sulautumisvastiketta antavaa tahoa koskevat tiedot, jotka ovat tarpeen sulautuvan yhtiön osakkeenomistajien arvioidessa tarjotun sulautumisvastikkeen, erityisesti osakkeiden, arvoa. Jos sulautumisvastikkeen jakamisesta päätetään sulautumisvastiketta antavan tahon varsinaisessa yhtiökokouksessa, suunnitelmaan on liitettävä tässä kokouksessa vahvistettava tilinpäätös. Jos sulautumisvastiketta antava taho ei ole kirjanpitovelvollinen, selvitystä tuloksesta ei voitane antaa ja selvitys taloudellisesta asemasta jäänee suppeaksi. Selvitys annetaan tällöin sulautumista edeltävältä kalenterivuodelta ja sen jälkeiseltä ajalta.

12 §. *Sulautumispäätöksen oikeusvaikutukset.* Pykälän *1 momenttiin* on otettu säännös siitä, että sulautuvan yhtiön sulautumispäätös korvaa toimet, joita muuten edellytettäisiin sulautumisvastikeoikeuden perustamiseksi. Toteutuvassa sulautumisessa kaikki sulautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat pääsääntöisesti osakkeidensa tilalle sulautumisvastiketta riippumatta siitä, ovatko he osallistuneet yhtiökokoukseen tai muuten hyväksyneet menettelyn. Jotta osakkeenomistajien passiivisuus ei vaikeuta sulautumisen täytäntöönpanoa ja tarpeettomasti vaaranna heidän oikeuksiaan, sulautumispäätös ja sen rekisteröinti korvaavat toimet, joita muuten tarvittaisiin, jotta vastaava oikeus syntyy. Sulautumisessa vastikkeena annettavia osakkeita tai optio-oikeuksia ei siten tarvitse merkitä. Oikeus sulautumisvastikkeeseen menetetään 16 §:ssä säädetyssä kymmenen vuoden ajassa. Kombinaatiosulautumisessa sulautumissuunnitelma korvaa vastaanottavan yhtiön perustamissopimuksen.

Pykälän *2 momentissa* säädetään sulautumissuunnitelman muuttamattomuudesta. Laissa lähtökohta on, että sulautumissuunnitelma on hyväksyttävä muuttamattomana. Muussa tapauksessa sulautuminen raukeaa. Koska velkojiensuojamenettely alkaa jo ennen yhtiökokouskäsittelyä, velkojien tulee voida luottaa siihen, että sulautuminen toteutuu suunnitelman mukaisesti. Tilanteita, joissa toimielimissä tapahtuu jäsenmuutoksia, on käsitelty 3 §:n 2 momentin 3 kohdan perusteluissa.

Sulautumisen hylkäävä päätös on viipymättä ilmoitettava rekisteröitäväksi. Samoin on ilmoitettava rekisteröitäväksi sulautumisen raukeaminen esimerkiksi, jos sulautumispäätöstä ei ole saatu tehdyksi laissa säädetyssä määräajassa. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 12 §:ää.

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen

13 §. *Lunastaminen.* Pykälässä säädetään sulautumispäätöstä vastustavan sulautuvan optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeudesta vaatia lunastamista. Osakeyhtiölaista poiketen asunto-osakeyhtiölaissa ei kuitenkaan säädetä sulautumista vastustavan osakkeenomistajan oikeudesta vaatia lunastusta. Osakkeenomistajan oikeus lunastukseen ei ole tarpeen, koska sulautuminen voidaan toteuttaa ilman osakkeenomistajan suostumusta vain poikkeustapauksessa tuomioistuimen luvalla, 6 luvun 37 §:n mukaan.

Koska pykälässä säädetyssä menettelyssä lunastushinnan maksaa vastaanottava yhtiö, menettelyssä on asiallisesti kysymys

optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeudesta vaatia rahavastiketta vastikkeen sijaan.

Pykälän *1 momentin* mukaan optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltija, jolla on oikeus vaatia lunastamista, voi vaatia lunastamista myös ennen yhtiökokousta esitettävällä kirjallisella vaatimuksella tai muuten todisteellisesti. Jos vaatimuksia on esitetty ennen yhtiökokousta, tälle on ilmoitettava, kuinka monen oikeuden osalta vaatimuksia on esitetty.

Lunastushinta on *3 momentin* mukaan optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden sulautumispäätöstä edeltänyt käypä arvo. Jos sulautumismenettely on alentanut oikeuden käypää arvoa, esimerkiksi tarjotun sulautumisvastikkeen ollessa epälikvidi, tällaista alentavaa vaikutusta ei oteta huomioon lunastushintaa määritettäessä.

Lunastushinnalle maksettava korko alkaa kertyä heti sulautumispäätöksen jälkeen. Jos sulautumisesta päätetään sulautuvassa ja vastaanottavassa yhtiössä eri aikaan, lunastushinnan määrittämisen kannalta ratkaisevana pidetään sulautuvan yhtiön sulautumispäätöksen tekohetkeä.

Pykälässä ei ole määräyksiä varoista, joilla optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden lunastushinta voidaan maksaa. Jakokelpoisten varojen puuttuminen ei estä lunastusta. Jos vastaanottavalla yhtiöllä ei ole jakokelpoisia varoja, lunastushinnan maksaminen johtaa yleensä vapaan oman pääoman muodostumiseen negatiiviseksi.

Pykälän *5 momentin* mukaan lunastushinnan maksamisesta vastaa vastaanottava yhtiö, minkä vuoksi sulautuvan yhtiön on ilmoitettava tälle viipymättä lunastusvaatimuksesta.

Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset

14 §. *Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta.* Pykälässä säädetään sulautumisen täytäntöönpanon ilmoittamisesta rekisteröitäväksi. Osakeyhtiölaissa asiasta säädetään 16 luvun 14 §:ssä vastaavalla tavalla.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiöiden on tehtävä rekisteriviranomaiselle ilmoitus sulautumissuunnitelman täytäntöönpanosta kuuden kuukauden kuluessa sulautumispäätösten tekemisestä, tai sulautuminen raukeaa. Jos sulautumisesta on sulautumiseen osallistuvissa yhtiöissä päätetty eri aikaan, määräaika lasketaan viimeisestä päätöksestä. Kuuden kuukauden aikaraja koskee ainoastaan täytäntöönpanoilmoitusta. Ehdotonta sulautumisen täytäntöönpanon takarajaa ei ole säädetty, koska täytäntöönpanon rekisteröinti esimerkiksi saattaa viivästyä 15 §:ssä tarkoitetun velkojan vastustuksesta johtuvan lykkäyksen vuoksi.

Koska ilmoituksen tekevät sulautumiseen osallistuvat yhtiöt yhdessä, yksikin sulautumiseen osallistuva yhtiö voi tahallaan tai laiminlyönnillä estää täytäntöönpanoilmoituksen tekemisen. Yhtiökokousten tai hallitusten hyväksymän sulautumisen raukeaminen saattaa johtaa yhtiön vahingonkorvausvelvollisuuteen sekä yhtiön johdon velvollisuuteen korvata vahinko 24 luvun mukaisesti. Sulautumissuunnitelmissa on käytännössä määrätty tarkemmin hallitusten oikeudesta irtisanoa yhtiökokouksen hyväksymä sulautumissuunnitelma sekä vahingonkorvauksesta ja muista raukeamisen seurauksista. Näiden määräysten merkitystä on arvioitava tapauskohtaisesti.

Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnissä on otettava huomioon sulautumisen täytäntöönpanon suunniteltu rekisteröintiajankohta, jollei siihen ole estettä.

Momentin *1 kohdan* mukaan ilmoitukseen on liitettävä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden kaikkien hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että sulautumisessa on noudatettu asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Vakuutus kattaa muun muassa 16 §:n säännöksen, jonka mukaan sulautuvan yhtiön nettovaroja ei saa kirjata vastaanottavan yhtiön taseeseen niiden taloudellista arvoa korkeampaan arvoon.

Momentin *2 kohdan* mukaan ilmoitukseen on lisäksi liitettävä tilintarkastajan todistus siitä, että absorptiosulautumisessa vastaanottavan yhtiön oman pääoman lisäys ja kombinaatiosulautumisessa koko vastaanottavan yhtiön oma pääoma on tullut täysin maksetuksi, sekä 12 ja 13 lukujen apporttimenettelyä vastaava tilintarkastajan lausunto vastaanottavalle yhtiölle siirtyvien varojen arvostuksesta. Vakuutukset ja todistus vastaavat perustamis-

ta koskevassa 12 luvussa ja osakeantia koskevassa 13 luvussa säädettyä, kuitenkin ottaen huomioon sulautumisen luonne sekä muun muassa se, että sulautumisessa voidaan antaa mitä tahansa vastiketta osakkeiden lisäksi ja että sulautuminen saattaa vaikuttaa myös muihin vastaanottavan yhtiön oman pääoman eriin kuin osakepääomaan ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Oman pääoman muodostumista sulautumisessa on käsitelty edellä 3 §:n 2 momentin 10 ja 11 kohdan yhteydessä.

Ilmoitukseen on momentin *3 kohdan* mukaan liitettävä myös todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä. Todistuksen ilmoitusten lähettämisestä antavat vain ne yhtiöt, joilla on 7 §:ssä säädetty velvollisuus, eli yleensä ainoastaan sulautuva yhtiö. Riittää, että todistuksen antaa yksi kunkin todistuksen antamiseen velvollisen yhtiön hallituksen jäsen tai isännöitsijä.

Sulautumissuunnitelmaan perustuvaa osakeantia, optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista, muuta osakepääoman korotusta, yhtiöjärjestyksen muuttamista ja vastaanottavan yhtiön perustamista ei tarvitse erikseen ilmoittaa rekisteröitäväksi sen vuoksi, että täytäntöön pantavaksi ilmoitettava sulautumissuunnitelma sisältää mainitut päätökset.

Ilmoitukseen on momentin *4 kohdan* mukaan liitettävä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden sulautumista koskevat päätökset.

Tytäryhtiösulautumisessa ilmoituksen tekeminen kuuluu *2 momentin* mukaan emoyhtiölle. Ilmoitukseen ei tällöin tarvita kaikkien hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutusta eikä tilintarkastajan todistusta, vaan yhden emoyhtiön hallituksen jäsenen tai isännöitsijän vakuutus lain säännösten noudattamisesta, todistus ilmoitusten lähettämisestä sekä sulautumista koskevien päätösten lähettäminen riittää.

15 §. *Rekisteröimisen edellytykset.* Pykälässä säädetään 14 §:ssä tarkoitetun täytäntöönpanoilmoituksen rekisteröinnin edellytyksistä, jotka rekisteriviranomainen tarkastaa ennen rekisteröintiä.

Velkojan vastustaessa sulautumista rekisteröinnin edellytykseksi riittää tuomioistuimen tuomio, jonka mukaan velkoja on saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavasta. Tuomiolta ei edellytetä lainvoimaisuutta.

Velkojan vastustaessa sulautumista rekisteriviranomaisen on *2 momentin* mukaan ilmoitettava vastustuksista yhtiölle viipymättä, mahdollisuuksien mukaan jo ennen vastustuksille varatun määräajan päättymistä. Yhtiö voi velkojan vastustaessa panna kuukauden kuluessa määräpäivästä vireille kanteen velkaa tai vakuutta koskevan asian ratkaisemiseksi, elleivät yhtiö ja velkoja yhdessä pyydä rekisteriviranomaiselta lykkäystä asian sopimiseksi.

Velkojan vastustus ei estä sulautumisen täytäntöönpanoa, vaikka vastustuksen johdosta täytäntöönpano siirtyisi yli kuuden kuukauden päähän sulautumispäätöksistä. Jos yhtiöt ovat ilmoittaneet sulautumisen täytäntöön pantavaksi 14 §:n mukaisesti, mutta velkojan vastustuksen vuoksi täytäntöönpano lykkäytyy siten, ettei sulautumisen täytäntöönpano enää ole perusteltua, sulautumiseen osallistuvat yhtiöt voivat yhdessä peruuttaa täytäntöönpanoilmoituksen. Peruuttamisen seuraukset ovat tällöin samat kuin 14 §:n mukaisen täytäntöönpanoilmoituksen tekemättä jättämisen.

Pykälän *3 momentin* mukaan yhtiön asettaminen selvitystilaan ei estä sulautumisen täytäntöönpanoa niin kauan, kun jakoosuuksia ei ole ryhdytty jakamaan osakkeenomistajille. Selvitystilan aikana tapahtunut muu 11 luvun mukainen laillinen varojenjako ei estä sulautumisen rekisteröintiä.

Pykälän *4 momentissa* säädetään yrityskiinnitysten vaikutuksista jo aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta vastaavasti.

16 §. *Sulautumisen oikeusvaikutukset.* Pykälässä säädetään sulautumisen täytäntöönpanon oikeusvaikutuksista. Pykälän *1 momentin* mukaan sulautuva yhtiö purkautuu ja sen varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä vastaanottavalle yhtiölle, kun sulautumisen täytäntöönpano on rekisteröity.

Varojen ja velkojen siirtymisen ilman selvitysmenettelyä katsotaan vakiintuneesti merkitsevän niin kutsuttua yleisseuraantoa, eikä yhtiön varoja ja velkoja tarvitse luovutusta varten erikseen yksilöidä. Nimenomaista velkojien tai muiden sopimuskumppaneiden suostumusta ei tarvita, ellei tällaisesta ole erikseen sovittu. Yleisseuraanto merkitsee myös sitä, että varojen ja velkojen luovutukseen ei tarvita sulautu-

misen täytäntöönpanon lisäksi muita luovutustoimia, kuten maakaaren mukaista kiinteistön luovutuskirjaa.

Yleisseuraannosta huolimatta varojen ja velkojen siirtymisellä voi olla vaikutuksia sulautuvan ja vastaanottavan yhtiön oikeussuhteisiin. Sulautumisen johdosta tapahtuva sulautuvan yhtiön omistamien osakkeiden luovutus vastaanottavalle yhtiölle saattaa muun muassa johtaa siirtyviä osakkeita koskevan lunastuslausekkeen soveltumiseen. Yleisseuraanto ei myöskään sinällään tarkoita, että esimerkiksi sulautuvan yhtiön osakkeet tai optio-oikeudet muuttuisivat yksilöimättä ja ilman luovutustoimia vastaanottavan yhtiön osakkeiksi tai optio-oikeuksiksi. 19 luvun 12 § kuitenkin tekee mahdolliseksi sulautumisvastikkeen antamisen ilman osakkeiden merkintää tai muita luovutustoimia.

Yleisseuraanto ei myöskään merkitse yhtiön identiteetin jatkumista. Laissa todetaan nimenomaisesti, että sulautumisessa sulautuva yhtiö purkautuu eli lakkaa olemasta. Seikalla saattaa olla merkitystä myös sellaisten sopimusten osalta, joissa on yhtiön purkautumista koskevia määräyksiä. Sulautuminen saattaa yksittäisen sopimuksen tulkinnasta riippuen johtaa tällaisten sopimusmääräysten soveltamiseen, vaikka sopimus sinällään siirtyykin sulautumisessa vastaanottavalle yhtiölle.

Esimerkiksi syntynyt vastikesaatava osakkeenomistajalta siirtyy vastaanottavalle yhtiölle määrältään muuttumattomana, vaikka vastaanottavassa yhtiössä noudatettava vastikeperuste poikkeaisi sulautuvassa yhtiössä sovelletuista perusteista.

Varojen siirtymisen yleisseuraantoluonne vastaa jo aikaisemmin vallinnutta oikeustilaa.

Pykälän *2 momentin* mukaan sulautuvan yhtiön varoja ja velkoja ei saa merkitä vastaanottavan yhtiön taseeseen korkeammasta arvoista kuin niiden taloudellinen arvo on vastaanottavalle yhtiölle. Perustamista koskevaa 12 lukua ja osakeantia koskevaa 13 lukua vastaavasti työsuoritusta ei voida käyttää oman pääoman maksuna eikä täten kirjata taseeseen myöskään sulautumisessa. Säännös koskee sulautuvan yhtiön taseeseen aiemmin kirjattujen varojen lisäksi myös sellaisia sulautumisen johdosta syntyviä eriä, joita ei ole aiemmin kirjattu sulautuvan yhtiön taseeseen. Tällainen on muun muassa sulautumisessa mahdollisesti syntyvä liikearvo. Varojen arvostuksen tulee perustua kirjanpitosäännöksiin, ja arvostuksen lähtökohtana on pidettävä varojen arvoa vastaanottavan yhtiön liiketoiminnassa. On mahdollista, että varat ovat vastaanottavalle yhtiölle arvokkaampia kuin niiden yleinen markkina-arvo, jos varat ovat erityisen tarpeellisia vastaanottavan yhtiön liiketoiminnassa tai sulautumisen johdosta vastaanottavalle yhtiölle muodostuu ylimääräisiä synergiaetuja tai muita vastaavia taloudellista arvoa omaavia hyötyjä.

Pykälän *3 momentin* mukaan sulautuvan yhtiön purkautuessa sen osakkeenomistajille syntyy heti oikeus vastikkeeseen sulautumissuunnitelman mukaisesti. 13 luvun säännöksiä vastaavalla tavalla rekisteröityjen vastikeosakkeiden antamat osakkeenomistajan oikeudet syntyvät heti rekisteröintihetkellä, jollei sulautumissuunnitelmassa toisin määrätä.

Vastaanottavan tai sulautuvan yhtiön omistamat sulautuvan yhtiön osakkeet eivät tuota oikeutta vastikkeeseen. Tällaiset osakkeet mitätöityvät samalla, kun niitä vastaava osuus sulautuvan yhtiön nettoomaisuudesta siirtyy sulautumisen rekisteröinnillä vastaanottavalle yhtiölle. Vastaanottava yhtiö ei siten voi ”vaihtaa” hallussaan olevia sulautuvan yhtiön osakkeita omiin osakkeisiinsa. Säännös on samansuuntainen kuin 18 luvun 8 §:ssä säännelty omien osakkeiden merkintäkielto ja vastaa jo voimassa ollutta oikeutta.

Pykälän *4 momentin* mukaan menetetty vastike lankeaa vastaanottavalle yhtiölle, joka voi esimerkiksi luovuttaa tai mitätöidä vastikkeena annetut osakkeet omia osakkeita koskevien säännösten mukaisesti. Vastike voi vanhentua vain, jos sen vastaanottaminen edellyttää saajan erityisiä toimenpiteitä.

17 §. *Lopputilitys.* Pykälän mukaan sulautuvan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on annettava sulautuvan yhtiön osakkeenomistajien kokouksessa lopputilitys. Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, lopputilitys on annettava yhtiön tilintarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä koskeva tilintarkastuskertomus. Kokoukseen sovelletaan, mitä yhtiökokouksesta säädetään. Kokouksessa on esitettävä tilinpäätös, joka sisältää mahdollisen konsernitilinpäätöksen sekä

toimintakertomuksen ajalta, jolta tilinpäätöstä ei vielä ole esitetty yhtiökokouksessa. Konsernitilinpäätöstä ei ole tarpeen laatia, jos yhtiöllä on lakiin perustuva mahdollisuus jättää se laatimatta. Lopputilitys on vahvistettava yhtiökokouksessa ja rekisteröitävä viipymättä. Asunto-osakeyhtiölaki vastaa yleisesti ottaen osakeyhtiölain 16 luvun 17 §:ää.

18 §. *Sulautumisen peruuntuminen.* Pykälän mukaan sulautuminen peruuntuu rekisteröinnistä huolimatta, jos sulautumispäätös julistetaan tuomioistuimen päätöksellä pätemättömäksi. Tällöin sulautuva yhtiö ja vastaanottava yhtiö vastaavat yhteisvastuullisesti sellaisesta vastaanottavan yhtiön velvoitteesta, joka on syntynyt sulautumisen rekisteröinnin ja tuomion rekisteröinnin välisenä aikana.

Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset

19 §. *Rajat ylittävät sulautumiset.* Pykälässä säädetään 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön asunto-osakeyhtiölain lisäksi sovellettavista sulautumista koskevista osakeyhtiölain säännöksistä. Koska keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat EU-lainsäädännön perusteella olla mukana rajat ylittävissä sulautumisissa, niihin sovelletaan tarvittaessa osakeyhtiölain 16 luvun 19—28 §:n säännöksiä rajat ylittävästä sulautumisesta.

20 luku **Jakautuminen**

Vanhan lain mukaan asunto-osakeyhtiöihin ei sovellettu osakeyhtiölain säännöksiä jakautumisesta. Käytännössä on ilmennyt, että on syytä sallia myös asunto-osakeyhtiön jakautuminen. Jakautumisen sääntely vastaa osakeyhtiölakia sillä poikkeuksella, että asunto-osakeyhtiölaissa säänneltyjä muita rakennemuutoksia vastaavasti jakautumiseen vaaditaan osakkeenomistajien yksimielisyys.

Jakautumista koskeva sääntely on laissa pyritty saattamaan muodoltaan mahdollisimman paljon asunto-osakeyhtiöihin sovellettava sulautumissääntelyn kaltaiseksi.

Jakautumissääntelyä sovelletaan myös silloin, kun asunto-osakeyhtiö jakautuu toimivaan eli aiemmin perustettuun yhtiöön, jolloin kyseessä on itse asiassa jakautumisen ja absorptiosulautumisen yhdistelmä. Tällaiseen jakautumiseen ei kuitenkaan edes vastaanottavassa yhtiössä sovelleta sulautumista koskevia säännöksiä, vaan jakautumissääntely sisältää myös vastaanottavaa yhtiötä koskevat säännökset.

Koska jakautumiseen toimivaan yhtiöön voi osallistua muita yhtiöitä ja niiden osakkeenomistajia, jakautuminen voi vaikuttaa merkittävästikin osakkeenomistajien asemaan yhtiössä.

Menettelyn ja sääntelyn kirjoitustavan yhtenevyyden johdosta jakautumismenettelyyn voidaan usein soveltaa sulautumiseen sovellettavia periaatteita lähes sellaisinaan. Siltä osin kuin säännöksen perustelutekstissä ei toisin mainita tai asiayhteydestä muuta johdu, sulautumista koskevan vastaavan säännöksen perustelut soveltuvat suurelta osin myös vastaavaan jakautumista koskevaan säännökseen.

Luvun 19 §:ssä säädetään lisäksi, että 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan lisäksi osakeyhtiölain 16 luvun 19—28 §:n säännöksiä rajat ylittävästä jakautumisesta.

Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat

1 §. *Jakautuminen*. Pykälässä säädetään jakautumisen määritelmästä sekä olettamasäännöstä, jonka mukaan jakautumisessa jakautuvan yhtiön osakkeenomistajista tulee vastaanottavan yhtiön osakkeenomistajia. Muun kuin osakevastikkeen käyttöä ei kuitenkaan rajoiteta. Määritelmä vastaa muotoilultaan 19 luvun 1 §:n sulautumisen määritelmää. Jakautumisen määritelmä poikkeaa kuitenkin sulautumisen määritelmästä siten, että jakautuva yhtiö voi siirtää varansa paitsi kokonaan myös osittain vastaanottavalle yhtiölle. Vastaanottavia yhtiöitä on yleensä vähintään kaksi, mutta osittaisjakautumisessa vastaanottavia yhtiöitä voi olla vain yksikin.

Sulautumista vastaavalla tavalla myös jakautumisessa rahavastikkeen antaminen on mahdollista. Jakautumisessa toimivaan yhtiöön rahavastikkeen käyttö on yleensä mahdollista samoin edellytyksin kuin sulautumisessa. Jakautumisessa perustettavaan yhtiöön, jossa jakautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat kaikki perustettavan yhtiön osakkeet, vastaanottava yhtiö

voi yleensä antaa osakkeitaan jakautumisvastikkeena samassa suhteessa kuin osakkeenomistajilla on osakkeita jakautuvassa yhtiössä. Murto-osaista osakevastiketta ei tällöin lainkaan synny, eikä sen sijaan tulevan rahavastikkeen maksamiselle ole tarvetta.

Vaikka jakautumista ei voida toteuttaa tytäryhtiösulautumista vastaavassa yksinkertaistetussa menettelyssä, jakautumisessa toimivaan yhtiöön voidaan absorptiosulautumista vastaavalla tavalla olla antamatta jakautumisvastiketta. Jakautumisvastikkeen antamatta jättäminen on yhdenvertaisuusperiaatteen johdosta mahdollista vain vastiketta vaille jääneen suostumuksella.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 17 luvun 1 §:ää.

2 §. *Jakautumisen toteuttamistavat.* Pykälässä säädetään niistä eri tavoista, joilla jakautuminen voidaan toteuttaa. Pykälän *1 momentissa* säädetään eri toteuttamistavoista jakautuvan yhtiön kannalta. Jakautuvan yhtiön varat voidaan siirtää vastaanottaville yhtiöille joko kokonaan tai osittain. Kokonaisjakautumisessa vastaanottavia yhtiöitä on oltava vähintään kaksi. Osittaisjakautumisessa osa jakautuvan yhtiön varoista voidaan siirtää yhdelle vastaanottavalle yhtiölle, koska osa varoista jää tällöin jakautuvaan yhtiöön.

Pykälän *2 momentissa* on sallittu osakeyhtiölakia vastaava menettely, jossa jakautuvan yhtiön varoja siirretään aiemmin perustettuun yhtiöön, jolla voi olla jo ennen jakautumista hankittuja varoja ja liiketoimintaa. Perustettu yhtiö voi olla myös niin kutsuttu pöytälaatikkoyhtiö, jolla ei ole omaa liiketoimintaa ennen jakautumista. Toimimattoman yhtiön käyttäminen vain lunastusoikeuden synnyttämiseksi saattaa johtaa siihen, että järjestelyä pidetään laittomana varojenjakona.

Momentin mukaan samaan jakautumiseen voi osallistua vastaanottavia yhtiöitä, joista osa perustetaan jakautumisessa ja osa on perustettu jo aiemmin. Jakautuva yhtiö voi esimerkiksi jakautua osittaisjakautumisessa yhteen perustettavaan ja yhteen toimivaan yhtiöön. Tällöin jakautumisen jälkeen jakautuneen yhtiön varoja on kolmessa eri yhtiössä, vanhassa jakautuneessa yhtiössä, toisessa aiemmin perustetussa yhtiössä tämän yhtiön aiempien varojen lisäksi sekä kokonaan uudessa yhtiössä. Perustettavaan yhtiöön tapahtuvan jakautumisen sääntely muistuttaa pitkälti kombinaatiosulautumisen sääntelyä, kun taas toimivaan yhtiöön tapahtuva jakautuminen on vastaanottavan yhtiön kannalta lähes täysin absorptiosulautumista vastaava tapahtuma.

Laissa ei oteta kantaa siihen, millä edellytyksillä jakautumismenettely voidaan toteuttaa samanaikaisesti jakautuvaa tai vastaanottavaa yhtiötä koskevan sulautumismenettelyn kanssa. Esimerkiksi jakautuminen perustettavaan yhtiöön siten, että perustettava yhtiö perustetaan kombinaatiosulautumisessa muun yhtiön kanssa, on ongelmallinen, koska tällaisessa jakautumisessa jakautuvan yhtiön osakkeenomistajat eivät saa vastaanottavassa yhtiössä samaa omistusosuutta kuin heillä oli jakautuvassa yhtiössä.

Pykälän *3 momentissa* määritellään jakautumiseen osallistuvat yhtiöt.

Jakautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto

3 §. *Jakautumissuunnitelma*. Pykälässä säädetään jakautumissuunnitelman vähimmäissisällöstä.

Jakautumissuunnitelman sisältö vastaa suurelta osin sulautumissuunnitelman sisältöä. Jakautumisessa perustettavaan yhtiöön suunnitelma muistuttaa kombinaatiosulautumisen yhteydessä laadittavaa suunnitelmaa, muun muassa perustettavan yhtiön yhtiöjärjestystä, toimielinten valintaa, osakepääomaa ja osakkeiden määrää koskevilta osin. Jakautumisessa toimivaan yhtiöön suunnitelma sisältää absorptiosulautumista vastaavat säännökset vastaanottavan yhtiön mahdollisista yhtiöjärjestyksen muutoksesta, annettavista osakkeista ja osakepääoman korotuksesta. Edellä kerrotulla tavalla samassa jakautumissuunnitelmassa voidaan määrätä jakautumisesta sekä perustettavaan että toimivaan yhtiöön.

Jakautumissuunnitelman sisältö poikkeaa kuitenkin sulautumissuunnitelmasta eräiltä osin. Laki ei monimutkaisuuden välttämiseksi sisällä säännöstä jakautumisvastiketta antavasta ulkopuolisesta tahosta. Vaikka vastikkeen tosiasiassa antaisi ulkopuolinen taho, vastaanottava yhtiö vastaa aina jakautumisvastikkeen antamisesta jakautuvan yhtiön osakkeenomistajille. Tällaisen

niin sanotun kolmikantajakautumisen sääntelyn puuttuminen saattaa vaikeuttaa etenkin vastaanottavan yhtiön emoyhtiön osakkeiden antamista jakautumisvastikkeena. Jakautumissääntely ei myöskään sisällä tytäryhtiösulautumista vastaavaa yksinkertaistettua jakautumismenettelyä. Lisäksi jakautumissuunnitelmassa on määritettävä ne perusteet, joiden mukaan jakautuvan yhtiön omaisuus siirretään vastaanottaville yhtiöille tai jätetään osittaisjakautumisessa jakautuvalle yhtiölle.

Sulautumista koskevan 19 luvun 3 §:n 2 momentin 10 ja 11 kohtia vastaavasti jakautumissuunnitelmassa on arvioitava jakautumisen vaikutuksia vastaanottavien yhtiöiden taseeseen. Tasejatkuvuus ei välttämättä toteudu jakautumisessa toimivaan yhtiöön tai tilanteissa, joissa jakautuvalla yhtiöllä on tappioita. Jakautumissuunnitelmaan onkin yleensä syytä sisällyttää ehdotus vastaanottavien yhtiöiden alustaviksi avaaviksi taseiksi. Vaikka vastaanottavalle yhtiölle siirtyvät varat ja velat ja niiden arvostus selviävät vasta jakautumisen täytäntöönpanon jälkeen, jakautumissuunnitelmassa esitetyistä kirjanpitokohtelua koskevista suunnitelmista ja arvioista voidaan poiketa yleensä vain, jos suunnitelmassa esitetyn mukainen menettely ei ole mahdollinen.

Sulautumista vastaavalla tavalla myös jakautumisessa jakautuvan yhtiön optio-oikeuksien ja 14 luvussa tarkoitettujen muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille voidaan antaa vastaanottavan yhtiön vastaavia oikeuksia jakautumisvastikkeena. Tällaisten oikeuksien antaminen on mahdollista myös osittaisjakautumisessa. Tällöin jakautuvan yhtiön optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltija saattaa säilyttää myös aiemmat oikeutensa jakautuvassa saamiensa vastaanottavan yhtiön oikeuksien lisäksi.

Koska osittaisjakautumisessa jakautuva yhtiö ei purkaudu, mutta mahdollisesti huomattavakin osa sen varoista siirretään vastaanottaville yhtiöille, jakautumisen yhteydessä saattaa olla tarpeen alentaa jakautuvan yhtiön osakepääomaa. Tästä syystä jakautumissuunnitelmassa voidaan ehdottaa osakepääoman alentamista varojen jakamiseksi vastaanottavalle yhtiölle. Osakepääomaa voidaan kaikissa jakautumistilanteissa alentaa myös 17 luvussa säädetyissä tarkoituksissa. Jakautumissuunnitelmassa olevassa osakepääoman alentamisehdotuksessa varojen jakamiseksi vastaanottavalle yhtiölle on mainittava alentamisen tarkoitus, alentamismäärä tai sen määräytymisperuste. Koska jakautumiseen liittyy sama velkojiensuojamenettely kuin osakepääoman alentamiseen, erillistä osakepääoman alentamismenettelyä ei tarvita.

Jos osittaisjakautumisessa jakautuvan yhtiön osakepääomaa ei alenneta yhtiöstä pois siirtyvän omaisuuden nettoarvolla, yhtiön nettovarallisuuden väheneminen vähentää yhtiön vapaan oman pääoman määrää. Ilman osakepääoman alentamismenettelyä tämä saattaa johtaa siihen, että yhtiön oma pääoma jakautumisen jälkeen on pienempi kuin sen osakepääoma. Tällainen tilanne ei sinällään estä jakautumisen täytäntöönpanoa, mutta saattaa johtaa siihen, että jakautuvan yhtiön hallituksen on jakautumisen täytäntöönpanon jälkeen kutsuttava koolle yhtiökokous päättämään toimenpiteistä yhtiön taloudellisen aseman tervehdyttämiseksi ja mahdollisesti lisäksi tehtävä osakepääoman menettämistä koskeva rekisteri-ilmoitus.

4 §. *Tilintarkastajan lausunto.* Pykälä vastaa sisällöltään sulautumisesta annettavaa lausuntoa koskevaa 19 luvun 4 §:ää. Jakautumissääntely ei sisällä tytäryhtiösulautumista vastaavaa yksinkertaistettua menettelyä. Ainostaan velkojien suojaa koskeva lausunto voidaan tästä syystä antaa vain kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.

Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille

5 §. *Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen.* Pykälässä säädetään jakautumissuunnitelman rekisteröinnistä sulautumista koskevaa lain 19 luvun 5 §:ää vastaavalla tavalla.

6 §. *Kuulutus velkojille.* Jakautumiseen liittyvä velkojiensuojamenettely vastaa sulautumiseen liittyvää menettelyä, josta säädetään 19 luvun 6 §:ssä.

7 §. *Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille.* Pykälässä säädetään jakautuvan yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa 6 §:ssä tarkoitetusta kuulutuksesta kirjallisesti jakautumissuunnitelman rekisteröintihetkellä tun-

netuille velkojilleen. Pykälä vastaa 19 luvun 7 §:ää.

8 §. *Yrityssaneeraus*. Pykälässä säädetään yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitetun saneerausmenettelyn vaikutuksesta sulautumismenettelyyn. Saneerausmenettelyssä vahvistettava saneerausohjelma korvaa tietyin edellytyksin 6 §:ssä tarkoitetun velkojiensuojamenettelyn. Pykälä vastaa 19 luvun 8 §:ää.

Jakautumisesta päättäminen

9 §. *Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta.* Pykälässä säädetään sulautumista koskevaa 19 luvun 9 §:ää vastaavasti jakautumisesta päättävistä elimistä jakautumiseen osallistuvissa yhtiöissä. Pykälän vastaanottavaa yhtiötä koskeva sääntely tulee sovellettavaksi vain jakautumisessa toimivaan yhtiöön. Jakautumissuunnitelman hyväksymiseen vaaditaan yhtiökokouksen yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään. Vastaanottavassa asunto-osakeyhtiössä jakautumisesta päättää yhtiökokous 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä.

10 §. *Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille.* Pykälässä säädetään jakautuvan yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa 13 §:ssä tarkoitetusta lunastusoikeudesta niille optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille, joilla on oikeus vaatia lunastamista 19 luvun 10 §:ää vastaavalla tavalla.

11 §. *Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen.* Pykälä vastaa sisällöltään nähtävänä pidettävistä ja osakkeenomistajille vaatimuksesta lähetettävistä asiakirjoista 19 luvun 11 §:ssä säädettyä.

12 §. *Jakautumispäätöksen oikeusvaikutukset.* Pykälässä säädetään jakautumispäätöksen oikeusvaikutuksista sulautumista koskevaa 19 luvun 12 §:ää vastaavasti. Säännöksestä ilmenee perustettavaan yhtiöön toteutettavan jakautumisen ja kombinaatiosulautumisen välinen samankaltaisuus.

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen

13 §. *Lunastaminen*. Pykälä vastaa sulautumista koskevaan 19 luvun 13 §:ään sijoitettua optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastussäännöstä.

Optio-oikeuden ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltija voi *1 momentin* mukaan vaatia lunastusta kaikissa jakautumisissa, ellei asiasta sovita toisin oikeuksien ehdoissa tai muutoin.

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastushinta määräytyy samalla tavoin kuin sulautumisessa. Jakautuvan yhtiön osakkeelle tulevan jakautumisvastikkeen lunastushinta on puolestaan toimivaan yhtiön jakautumista vastaava osuus osakkeen jakautumispäätöstä edeltävän ajankohdan käyvästä arvosta, josta on eliminoitu jakautumisen osakkeen arvoa mahdollisesti alentava vaikutus. Lunastushinnan arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota siihen osaan yhtiön arvosta, jonka jakautuva yhtiö menettää toimivaan yhtiöön jakautumisen seurauksena. Jakautumiseen osallistuvat yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden lunastushinnasta.

Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset

14 §. *Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta.* Pykälässä säädetään jakautumisen täytäntöönpanon ilmoittamisesta rekisteröitäväksi sulautumista koskevaa 19 luvun 14 §:n 1 momenttia vastaavasti.

15 §. *Rekisteröimisen edellytykset.* Pykälässä säädetään 14 §:ssä tarkoitetun täytäntöönpanoilmoituksen rekisteröinnin edellytyksistä. Pykälä vastaa sisällöltään lähtökohtaisesti sulautumista koskevaa 19 luvun 15 §:ää. Pykälässä säädetään, että yrityskiinnityslaissa tarkoitettujen yrityskiinnitysten etuoikeuden järjestämisestä tulee sopia aina, jos jakautuvassa yhtiössä on yrityskiinnityksiä. Lisäksi silloin, kun myös vastaanottavassa toimivassa yhtiössä on yrityskiinnityksiä, vastaanottavassa yhtiössä olevien kiinnitysten ja yhtiölle jakautumisessa siirtyvien yrityskiinnitysten etusijasta on sovittava vastaavasti kuin sulautumisen yhteydessä.

16 §. *Jakautumisen oikeusvaikutukset.* Pykälässä on säädetty sulautumista koske-

vaa 19 luvun 16 §:ää vastaavalla tavalla jakautumisen täytäntöönpanon oikeusvaikutuksista.

Sulautumisen tavoin jakautumista pidetään lähtökohtaisesti yleisseuraantona. Jakautumisen, erityisesti osittaisjakautumisen yleisseuraantoluonne ei kuitenkaan ole yhtä selvä kuin sulautumisen. Osittaisjakautumisessa yleisseuraanto ilmenee lähinnä siten, ettei jakautumissuunnitelmassa mainittujen varojen siirtymiseen tarvita eri luovutustoimia.

Kokonaisjakautumisessa varat, joiden jakamisesta tai jakamisen perusteista ei ole määrätty jakautumissuunnitelmassa tai joiden jakautumista ei muuten voida päätellä jakautumissuunnitelmaa tulkitsemalla, siirtyvät *5 momentin* mukaisesti vastaanottaville yhtiöille samassa suhteessa kuin jakautuvan yhtiön netto-omaisuus on jakautumissuunnitelmassa jaettu. Varojen jakamisen perusteena oleva nettoomaisuuksien jakosuhde lienee yleensä laskettava jakautumissuunnitelmassa esitettyjen kirjanpitoarvojen perusteella. Myös edellä kuvatun jakosuhteen mukaisen jaon lienee perustuttava varojen kirjanpitoarvoihin. Tuntemattomat varat lienee arvostettava niiden käypiin arvoihin.

Jakautumissuunnitelmassa voidaan määrätä omaisuuden jakoperusteista 5 momentista poiketen, esimerkiksi määräämällä, että kaikki tuntemattomat varat siirtyvät tietylle vastaanottavalle yhtiölle. Tällainen määräys voi olla myös osittaisjakautumista koskevassa suunnitelmassa.

Vaikka jakautumissuunnitelmassa voidaan määrätä sekä tunnettujen että tuntemattomien velkojen siirtymisestä vastaanottaville yhtiöille, siirtymistä rajoittaa osakeyhtiölakia vastaava *6 momentin* säännös.

Yhtiöiden vastuusta jakautumisvastikkeen sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastushinnan maksamisesta säädetään 13 §:n 5 momentissa. Jakautumissuunnitelmassa voidaan määrätä tarkemmin optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastushinnan jakamisesta jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden välillä.

17 §. *Lopputilitys*. Pykälässä säädetään jakautumisen seurauksena annettavasta lopputilityksestä. Lopputilitys on annettava ainoastaan kokonaisjakautumisessa, jonka seurauksena jakautuva yhtiö purkautuu. Lopputilityksen sisältö vastaa sulautumisen yhteydessä 19 luvun 17 §:ssä säädettyä.

18 §. *Jakautumisen peruuntuminen.* Pykälässä säädetään jo rekisteröidyn jakautumisen peruuntumisesta. Sääntely vastaa sulautumisen peruuntumista koskevaa 19 luvun 18 §:ää.

Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset

19 §. *Rajat ylittävät jakautumiset.* Pykälässä säädetään 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön asunto-osakeyhtiölain lisäksi sovellettavista jakautumista koskevista osakeyhtiölain säännöksistä. Koska keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat EU-oikeuden perusteella olla mukana rajat ylittävissä jakautumisissa, niihin sovelletaan osakeyhtiölain 17 luvun 19—28 §:n säännöksiä rajat ylittävästä jakautumisesta.

21 luku **Asumisyhteisömuodon muuttaminen**

Luvussa säädetään asunto-osakeyhtiön muuttamisesta muuksi osakeyhtiöksi tai osuuskunnaksi. Osuuskunnaksi muuttuminen edellyttää kuitenkin, että asunto-osakeyhtiössä on vähintään kolme osakkeenomistajaa, koska osuuskunnassa on oltava vähintään kolme jäsentä.

Yritysmuodon muutoksessa ei ole kyse asunto-osakeyhtiön purkamisesta. Tästä huolimatta yritysmuodon muutos saattaa olla sellainen olennainen muutos, jolla on vaikutusta yrityksen solmimien sopimusten sitovuuteen. Kysymystä on arvioitava kunkin sopimuksen ja siihen liittyvien olosuhteiden perusteella yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.

1 §. *Yhteisömuodon muuttaminen.* Pykälän mukaan asunto-osakeyhtiö voidaan muuttaa muuksi osakeyhtiöksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajista tulee osakeyhtiön osakkeenomistajia. Pykälän *2 momentin* mukaan osuuskunnaksi muutettavassa asunto-osakeyhtiössä on yritysmuodon muutoksen rekisteröintihetkellä oltava vähintään kolme osakkeenomistajaa, joista kaikista on tultava osuus-

kunnan jäseniä. Osuuskuntalain (1488/2001) 3 luvun 1 §:n mukaan osuuskunnassa tulee olla vähintään kolme jäsentä.

2 §. *Päätöksenteko*. Pykälässä säädetään muuttamista koskevan päätöksen tekotavasta ja sisällöstä. Pykälän *1 momentin* mukaan päätökseen vaaditaan kokouksen yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden suostumus.

Pykälän *2 momentissa* säädetään osuuskunnaksi muuttamista koskevan päätöksen sisällöstä. Päätös korvaa osuuskunnan perustamiskirjan. Tällaisen päätökseen on momentin *1 kohdan* mukaan otettava osuuskunnan säännöt osuuskuntalaissa säädetyssä muodossa.

Momentin *2 kohdan* mukaan päätöksessä on määrättävä osakkeenomistajille annettavien osuuksien lukumäärä ja laatu. Osuuskuntalain 9 luvun 1 §:ssä edellytetään, että jokainen jäsen ottaa vähintään yhden osuuden.

Momentin *3 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava osuuskunnan ensimmäisten hallituksen jäsenten nimet tai, jos hallintoneuvosto valitsee hallituksen, hallintoneuvoston jäsenten ja tarvittaessa tilintarkastajien nimet. Näiden tehtävät alkavat yritysmuodon muutoksen rekisteröinnillä.

Momentti vastaa asiallisesti osuuskuntalain 2 luvun 2 §:n säännöstä osuuskunnan perustamiskirjan sisällöstä. Yritysmuodon muutosta koskevassa päätöksessä ei kuitenkaan ole tarpeen mainita henkilötietoja, osuuskunnan perustamiskuluja ja niiden korvaamista eikä osuuskunnan myöntämiä muita erityisiä etuja. Asunto-osakeyhtiön muuttaminen osuuskunnaksi on rinnastettu osuuskunnan perustamiseen, mutta osakeyhtiön osakkeenomistajia ei ole rinnastettu osuuskunnan perustajiin.

Koska yhteisömuodon muutokseen liittyy osakepääoman alentamista vastaava velkojiensuojamenettely, osuuskunnan osuuspääoma voidaan määrätä asunto-osakeyhtiön osakepääomaa pienemmäksi.

Osuuskunnan toiminimen tulee luonnollisesti täyttää toiminimilaissa asetetut edellytykset.

3 §. *Päätöksen rekisteröiminen.* Pykälässä asetetaan kuukauden määräaika yhteisömuodon muutosta koskevan päätöksen ilmoittamiselle rekisteröitäväksi. Yhtiön on rekisteri-ilmoituksen yhteydessä myös haettava kuulutuksen antamista velkojille.

4 §. *Kuulutus velkojille.* Pykälässä säädetään yhteisömuodon muutokseen liittyvästä velkojiensuojamenettelystä osakepääoman alentamiseen liittyvää 17 luvun 4 §:n mukaista menettelyä vastaavasti.

5 §. *Rekisteröimisen edellytykset.* Pykälän *1 ja 2 momentissa* säädetään yhteisömuodon muutoksen rekisteröimisen edellytyksistä tavalla, joka vastaa 17 luvun 5 §:ssä osakepääoman alentamisen osalta säädettyä. Edellytykset liittyvät 4 §:n mukaiseen kuulutusmenettelyyn.

Pykälän *3 momentin* mukaan yhtiön asettaminen selvitystilaan ei estä yhteisömuodon muutosta niin kauan, kun jakoosuuksien jakamista osakkeenomistajille ei ole aloitettu. Selvitystilan aikana tapahtunut muu 11 luvun mukainen laillinen varojenjako ei estä yhteisömuodon muutoksen rekisteröintiä. Momentti vastaa lain 19 luvun 15 §:n 3 momentissa olevaa säännöstä selvitystilan vaikutuksesta sulautumiseen.

Pykälän *4 momentin* mukaan yhteisömuodon muutos tulee voimaan rekisteröimisellä. Yhteisömuodon muututtua asunto-osakeyhtiön varat ja velat ovat toimintaa jatkavan oikeushenkilön varoja ja velkoja.

Osuuskunnan osuuspääoman ei edellytetä olevan täysin maksettu yhteisömuodon muutoksen jälkeen. Osuuskunnan varallisuudesta on kuitenkin annettava osuuskuntalain 6 luvun 6 §:ssä tarkoitettu apporttiselvitys. Koska osuuskuntalaissa ei edellytetä osuuspääoman täyttä maksua, asunto-osakeyhtiö voi muuttua osuuskunnaksi, vaikka sen oma pääoma olisi tappioiden johdosta osakepääomaa pienempi.

Koska yhteisömuodon muutoksessa ei ole kysymys yhtiön purkamisesta, ei muutoksen johdosta ole myöskään ehdotonta tarvetta laatia sulautumisen ja selvitystilan lopuksi laadittavaa lopputilitystä. Yhtiö voi toki vapaaehtoisesti laatia tilinpäätöksen yhtiömuodon muutospäivälle esimerkiksi yhtiön entisten hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastuun selvittämiseksi. Verolainsäädännöstä saattaa seurata, että yhtiön on annettava veroilmoitus yhteisömuodon muutoksen johdosta. Tällöin yhtiön on käytännössä laadittava tilinpäätös kyseiseltä hetkeltä.

22 luku Yhtiön purkaminen

Luvussa säädetään vanhan 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 13 luvun tapaan yhtiön selvitystilasta, purkamisesta, rekisteristä poistamisesta, konkurssista ja saneerauksesta. Luvun otsikkoa on kuitenkin lyhennetty.

Vanhasta laista poiketen uudessa laissa asunto-osakeyhtiönkin osalta säädetään osakeyhtiölain 20 luvun 23 §:ää vastaavalla tavalla oman pääoman menetyksen ilmoittamisesta kaupparekisteriin.

Laissa ei jaeta selvitystilapäätöksiä pakkoselvitystilaan ja vapaaehtoiseen selvitystilaan. Lukuun ei ole otettu säännöksiä vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 4 a §:ssä tarkoitetuista tilanteista, joissa ratkaisun selvitystilaan asettamisesta tekee tuomioistuin. Yhtiökokous päättää yhtiön asettamisesta selvitystilaan. Päätökseen vaaditaan kokouksessa osakkeenomistajien yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään. Jos yhtiön rekisteritiedoissa on puutteellisuuksia tai yhtiön konkurssi on rauennut varojen puutteeseen, rekisteriviranomainen voi kuitenkin määrätä yhtiön selvitystilaan tai rekisteristä poistettavaksi. Nykyään harvinaiseen yhtiöjärjestysmääräykseen, jossa esimerkiksi yhtiön toiminnalle on asetettu määräaika, perustuva selvitystilaan asettaminen toteutetaan tarvittaessa yhtiökokouksen moitekanteen avulla.

Lukuun sisältyy säännöksiä niin sanotusta jälkiselvityksestä. Puretun yhtiön selvitysmiehet voivat suorittaa asiassa tarvittavat toimenpiteet ilman, että selvitystilaa jatketaan, mikäli asian luonne ei tätä vaadi. Säännökset muistuttavat konkurssilain 19 luvun 9 §:n säännöksiä jälkiselvityksestä.

Laki mahdollistaa voiton jakaminen selvitystilan aikana.

Luvun säännökset on osin ryhmitelty uudelleen lain soveltamisen luettavuuden helpottamiseksi. Luvun säännöksiä koskevia perusteluja on hallituksen esityksessä 69/2000 vp.

Yleiset säännökset

1 §. *Purkaminen.* Pykälässä luetellaan tavat, joilla yhtiö voi purkautua. Pykälän *1 momentissa* todetaan luvun systematiikan selkeyttämiseksi se, että yhtiön purkaminen tapahtuu noudattaen luvun selvitysmenettelystä annettuja säännöksiä. Purkamista edeltää siis selvitysmenettely. Pykälän *2 momentissa* todetaan vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 19 §:n 2 momenttia vastaavalla tavalla, että konkurssiin asetettu yhtiö katsotaan purkautuneeksi, jos omaisuutta ei konkurssin päättyessä ole jäljellä. Säännöksessä otetaan kuitenkin huomioon myös tilanne, jossa omaisuutta on konkurssin päättyessä jäljellä, mutta sen käytöstä esimerkiksi velkojen maksuun on konkurssissa määrätty. Konkurssin seurauksena tapahtuvasta yhtiön purkautumisesta säädetään tarkemmin luvun 24 §:ssä.

Pykälän *3 momentissa* todetaan selvyyden vuoksi, että myös sulautuminen ja jakautuminen johtavat yhtiön purkautumiseen. Sulautumisessa ja jakautumisessa purkautuminen tapahtuu kuitenkin selvitysmenettelyttä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 1 §:ää.

2 §. *Rekisteristä poistaminen.* Pykälässä säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 5 b §:ää vastaavalla tavalla siitä, että yhtiö, jonka varat eivät riitä selvitysmenettelyn läpikäymiseen tai jonka varojen määrästä ei saada tietoa, on selvitystilaan asettamisen sijasta poistettava rekisteristä. Yhtiö, jonka varojen määrästä ei saada tietoa, on tyypillisesti sellainen, jolla ei ole lainkaan edustajia. Yhtiön varallisuuden riittävyys voidaan yleensä päätellä siitä, onko tarjolla tehtävään suostuvia selvitysmiehiä. Yhtiötä ei kuitenkaan poisteta rekisteristä, jos osakkeenomistaja tai muu taho ottaa vastatakseen selvitysmenettelyn kuluista. Sitoumus ottaa vastattavaksi menettelyn kuluista vastaa periaatteiltaan tilannetta, jossa velkoja tai velkojat ottavat vastatakseen konkurssimenettelyn kustannuksista. Säännöstä on perusteltu hallituksen esityksessä 69/2000 vp. Rekisteristä poistamisesta voi päättää ainoastaan rekisteriviranomainen.

Rekisteristä poistetun yhtiön oikeusasemaa säännellään 21 ja 22 §:ssä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 2 §:ää.

Päätöksenteko

3 §. *Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta.* Pykälän *1 momentin* mukaan selvitystilaan asettaminen tapahtuu yhtiökokouksen päätöksellä ja päätöksenteosta säädetään 6 luvun 37 §:ssä.

Pykälän *2 momentissa* on kokouskutsun sekä kokousasiakirjojen, niiden nähtävänä pitämisen ja lähettämisen osalta viittaus 6 luvun 18—22 §:ään.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 3 §:ää, lukuun ottamatta päätösvaatimusta, joka vastaa vanhaa asunto-osakeyhtiölakia.

4 §. *Määrääminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä.* Pykälässä säädetään niistä tilanteista, joissa rekisteriviranomaisen on määrättävä yhtiö joko selvitystilaan tai poistettava rekisteristä. Jälkimmäinen vaihtoehto tulee 2 §:n mukaan kysymykseen silloin, kun yhtiöllä ei ole varoja selvityskulujen maksamiseen tai yhtiön varojen määrästä ei ole saatavissa tietoa eikä kukaan myöskään ota vastatakseen selvityskustannuksista.

Pykälän *1 momentti* vastaa pitkälti vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 4 §:ää. Lakiin ei kuitenkaan sisälly vanhan osakeyhtiölain pykälän 2 kohtaa, jonka mukaan yhtiö, jolla ei ollut yhtiöjärjestyksessä määrättyä edustajaa, tuli poistaa rekisteristä. Lakiin ei sisälly vaatimuksia edustajan valitsemisesta. Rekisteristä poistamisen on katsottu olevan tarpeettoman ankara seuraamus yhtiöjärjestykseen perustuvan yhtiön edustajan koskevan rekisteröinnin laiminlyönnistä. Jos edustajaa on valittu, voidaan rekisteröinnin laiminlyöntiin soveltaa yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 19 §:ää, jossa säädetään yritys- ja yhteisötietoilmoituksen laiminlyönnistä. Jos valintaa ei ole tehty, ongelma jää yhtiön sisäiseksi. Lakiin ei myöskään sisälly vanhan osakeyhtiölain pykälän 5 kohtaa, jossa säädetään vähimmäisosakepääoman alittavasta osakepääomasta. Tällaista tilannetta ei uuden lain mukaan tulisi voida syntyä.

Momentissa luetellut rekisteriviranomaisen ratkaistavat asiat liittyvät rekisteritietojen oikeellisuuteen, ja niitä koskeva selvitys on saatavissa asiakirjoista. Ainoastaan 3 kohdassa tarkoitettu rauennut konkurssi ei välittömästi liity kaupparekisteritietoihin, mutta myös tämä tilanne on ratkaistavissa asiakirjanäytön perusteella.

Pykälän *2 momentissa* on vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 5 a §:ää vastaava säännös, jonka mukaan määräys on annettava, jollei ennen asian ratkaisemista näytetä, ettei siihen ole enää perustetta. Yhtiö voi siten päätöksentekohetkeen asti korjata rekisteritietoihin liittyvän puutteen.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 4 §:ää.

5 §. *Korjauskehotus*. Pykälässä säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 5 §:ää vastaavalla tavalla rekisteriviranomaisen velvollisuudesta kehottaa yhtiötä korjaamaan 4 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdissa tarkoitetuissa rekisteritiedoissa olevat puutteet. Yhtiö, jonka konkurssi on rauennut varojen puutteen takia, voidaan kuitenkin asettaa selvitystilaan tai poistaa rekisteristä ilman kehotusmenettelyä.

Pykälän *1 momentin* mukaan kehotus on ensi vaiheessa toimitettava viranomaisen tilanteessa sopivaksi katsomalla tavalla. Mikäli ensimmäinen yhteydenotto ei tuota tulosta, kehotus on toimitettava kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi, että yhtiö voidaan viime kädessä asettaa selvitystilaan tai poistaa rekisteristä, jos tietoja ei määräpäivään mennessä korjata. Tämä toinen kehotus on julkaistava virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää. Samalla yhtiön osakkeenomistajia ja velkojia kehotetaan tekemään haluamansa huomautukset kirjallisina määräpäivään mennessä. Huomautukset voivat koskea esimerkiksi sitä, että yhtiön toimielimet on asianmukaisesti valittu mutta rekisteröinti on laiminlyöty. Tällöin viranomainen voi lykätä menettelyä antaakseen yhtiölle mahdollisuuden korjata tilanne. Kuulutus tekee mahdolliseksi myös käytännössä sen, että velkoja tai osakkeenomistaja ottaa vastatakseen menettelyn kuluista.

Viranomaisen on määräpäivää asettaessaan otettava huomioon, että yhtiö voi joutua kutsumaan yhtiökokouksen koolle voidakseen korjata puutteet. Lisäksi viranomaisen on hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti muillakin tavoilla pyrittävä tiedottamaan menettelystä, varsinkin silloin kun menettely kohdistuu suureen joukkoon yhtiöitä. Viranomaisen on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä esimerkiksi selvittämään osoitetietojen oikeellisuutta.

Pykälän *2 momentissa* säädetään, että virallisessa lehdessä julkaistavasta kehotuksesta on viran puolesta tehtävä merkintä rekisteriin.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 5 §:ää.

6 §. *Vireillepano-oikeus.* Pykälässä säädetään siitä, kuka voi rekisteriviranomaisessa saattaa vireille 4 §:ssä tarkoitetun selvitystilaan määräämistä tai rekisteristä poistamista koskevan asian. Säännös vastaa sisällöltään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 4 b §:ää siten muutettuna, ettei säännöksessä viitata siihen tilanteeseen, että muualla luvussa säädetään asiasta toisin. Lisäksi toiminnantarkastaja on lisätty listaan.

Pykälä vastaa pääosiltaan osakeyhtiölain 20 luvun 6 §:ää.

Selvitysmenettely

7 §. *Selvitysmenettelyn tarkoitus.* Pykälän tarkoituksena on selventää sitä, missä tarkoituksessa yhtiön asioita hoidetaan selvitystilan aikana. Tämä yhtäältä helpottaa selvitysmiesten tehtäviä ja toisaalta helpottaa selvitysmiesten tehtävien asianmukaisen hoitamisen arvioimista vahingonkorvausta koskevassa asiassa. Säännöksellä korostetaan myös sitä, että selvitysmenettely on tarkoitettu vain tilanteisiin, joissa yhtiön varat ylittävät sen velat myös realisaatioarvoilla laskettuna. Säännös vastaa selvitysmenettelyn tarkoituksesta oikeuskirjallisuudessa esitettyä.

Selvitysmenettelyn tarkoituksena on *1 momentin* mukaan yhtiön varallisuusaseman selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen maksaminen sekä ylijäämän suorittaminen yleensä osakkeenomistajille tai mahdollisesti yhtiöjärjestyksen mukaan heidän asemestaan tai ohellaan muulle taholle. Selvitysmenettelyn tarkoituksena ei ole esimerkiksi yhtiön olemassaolon pitkittäminen. Toisaalta, mikäli parhaan likvidaatiotuloksen saaminen edellyttää yhtiön liiketoiminnan jatkamista, tämä on mahdollista.

Momentissa todetaan selvyyden vuoksi, että yhtiökokous voi tehdä päätöksen selvitystilan lopettamisesta ja toiminnan jatkamisesta sekä tähän liittyviä tarpeellisia päätöksiä. Päätös voi koskea esimerkiksi sulautumista toiseen yhtiöön, osakepääoman korottamista tai osakkeiden antamista merkittäväksi. Säännös korvaa vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 7 §:n toisen virkkeen, jossa nimenomaan luetellaan ne toimet, joihin yhtiökokous voi ryhtyä selvitystilan lopettamiseksi. Luettelo on käytännössä rajoittanut yhtiön toimintaa tarpeettomasti.

Pykälän *2 momentissa* on vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 11 a §:ää vastaava säännös siitä, että selvitystilassa olevan yhtiön velkojen ylittäessä varat yhtiö on asetettava konkurssiin. Arvioinnissa pääomalainoja pidetään velkana.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 7 §:ää.

8 §. *Selvitystilan alkaminen.* Pykälässä säädetään selvitystilan alkamisesta. Selvitystila alkaa pääsäännön mukaan välittömästi sen jälkeen, kun yhtiökokous on tehnyt sitä koskevan päätöksen. Pykälän mukaan yhtiökokous voi lykätä selvitystilan alkamisen tiettyyn myöhempään päivään. Säännös vastaa vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 1 a §:n 2 momenttia.

Selvitystila alkaa välittömästi sen jälkeen, kun rekisteriviranomainen on tehnyt sitä koskevan päätöksen.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 8 §:ää.

9 §. *Selvitysmiesten valinta, määrääminen ja tehtävät.* Pykälän *1 momentissa* säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 6 §:ää vastaavalla tavalla selvitysmiesten asettamisesta ja tehtävistä. Momentin 1 virkkeen mukaan yhtiökokouksen ja rekisteriviranomaisen, milloin viranomainen määrää yhtiön selvitystilaan, on selvitystilapäätöksen yhteydessä valittava yksi tai useampi selvitysmies hallituksen sekä mahdollisen isännöitsijän tilalle. Momentin 2 virkkeen mukaan selvitysmiehiin sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään hallituksen jäsenistä. Säännös koskee lähinnä selvitysmiesten tehtäviä ja vastuuta. Tehtävien osalta on kiinnitettävä huomiota 7 §:n säännökseen selvitystilamenettelyn tarkoituksesta ja 2 momentin säännöksiin selvitysmiesten erityisistä tehtävistä. Momentissa ei säädetä, että yhtiöjärjestyksen hallitusta koskevia määräyksiä sovelletaan selvitysmiehiin. Tämän vuoksi heihin ei sovelleta yhtiöjärjestyksen mahdollisia määräyksiä hallituksen jäsenten kelpoisuusehdoista eikä toimikausista. Myöskään yhtiöjärjestyksen edustamista koskevia

säännöksiä ei noudateta. Mikäli selvitysmiehiä asetetaan useita, päätöksentekoon ja edustamiseen sovelletaan, mitä hallituksen päätöksenteosta ja edustamisesta laissa säädetään. Selvitysmiehet muun muassa valitsevat tällöin keskuudestaan puheenjohtajan.

Momentissa säädetään myös, että selvitystilaan asettamispäätöksellä peruutetaan 7 luvun 23 §:ssä tarkoitetut muulle nimetylle henkilölle annetut edustamisoikeudet, jollei päätöksestä muuta ilmene. Säännöksellä tarkoitetaan hallituksen nimetyille henkilöille antamia, kaupparekisteriin merkittyjä edustamisoikeuksia. Säännös on katsottu johdonmukaiseksi, koska kaikki muutkin yhtiön asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut edustajat korvautuvat selvitysmiehillä eikä yhtiöjärjestyksen määräyksiä hallituksen jäsenten edustamisoikeudesta sovelleta. Vastaavaa säännöstä ei ole vanhassa osakeyhtiölaissa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään täydentävästi selvitysmiesten tehtävistä. Säännökset vastaavat vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 10 §:ää. Momentissa on lisäksi osakeyhtiölakia vastaava säännös siitä, että selvitysmiehen toimikausi jatkuu toistaiseksi. Säännös vastaa oikeuskirjallisuudessa asiasta esitettyjä kantoja.

Pykälän *3 momentissa* säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 6 §:n 2 momenttia vastaavalla tavalla siitä, miten selvitysmies määrätään tilanteessa, jossa toimikelpoinen rekisteriin merkitty selvitysmies puuttuu. Yhtiökokouksen päätökseen perustuvassa selvitystilassa on yhtiökokouksen tehtävä ensisijaisesti valita uusi selvitysmies, mutta jos tätä ei tehdä, rekisteriviranomainen voi määrätä selvitysmiehen.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 9 §:ää

10 §. *Selvitystilan ja selvitysmiehen rekisteröiminen.* Pykälä vastaa osittain vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 9 §:n säännöstä. Säännös on kuitenkin kirjoitettu yleisempään muotoon kattamaan myös rekisteriviranomaisen tekemät päätökset. Kun päätöksen tekee rekisteriviranomainen, rekisterimerkinnät tehdään viran puolesta. Yhtiökokouksen valitsemien selvitysmiesten osalta asunto-osakeyhtiölaki vastaa asiallisesti osakeyhtiölakia.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 10 §:ää

11 §. *Tilinpäätös selvitystilaa edeltävältä ajalta.* Pykälän mukaan selvitysmiesten on tarvittaessa laadittava tilinpäätös siltä selvitystilaa edeltävältä ajalta, jolta tilinpäätöstä ei ole vielä esitetty yhtiökokouksessa. Kirjanpitolain mukaan tilinpäätös sisältää mahdollisesti laadittavaksi tulevan konsernitilinpäätöksen. Lähtökohtana on siten se, ettei tilinpäätöksen laatimisvelvollisuutta ole.

Säännöksen mukaan yhtiön viimeisen hallituksen ja isännöitsijän on tarvittaessa myötävaikutettava tilinpäätöksen laatimiseen. Heillä on oikeus kohtuulliseen palkkioon tekemästään työstä. Ei voida edellyttää, että yhtiön aikaisempi johto osallistuu korvauksetta selvitystoimiin. Jos hallituksen jäsenet ja isännöitsijä ovat esimerkiksi laiminlyöneet kirjanpidon tai syyllistyneet muuten kirjanpitolain rikkomiseen, noudatetaan, mitä kirjanpitolaissa säädetään. Johto voi myös asunto-osakeyhtiölain nojalla joutua vahingonkorvausvastuuseen kirjanpitolain rikkomisesta. Säännöksessä tarkoitetulla myötävaikuttamisella on samantapainen sisältö kuin konkurssilaissa on asetettu konkurssivelalliselle. Myötävaikuttaminen, johon sisältyy myös tietojen antaminen, kohdistuu kuitenkin vain tilinpäätöksen laatimiseen.

Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 20 luvun 11 §:stä siten, että laissa on otettu huomioon myös toiminnantarkastus.

12 §. *Yhtiökokous selvitystilan aikana.* Yhtiökokoukseen sovelletaan selvitystilan aikana pääasiallisesti yhtiökokousta koskevia säännöksiä. Joitakin muutoksia aiheutuu muun muassa siitä, että päätösehdotukset tulevat selvitysmiehiltä eivätkä hallitukselta. Edellä 7 §:ssä on todettu, että yhtiökokous voi tehdä tarvittavia päätöksiä, jos tarkoituksena on lopettaa selvitystila ja jatkaa toimintaa. Niitä päätöksiä, joita yhtiökokous voi tehdä, ei ole vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 7 §:n tapaan tyhjentävästi lueteltu.

Vanhan osakeyhtiölain esitöissä on todettu, ettei yhtiö voi jakaa voittoa selvitystilan aikana. Toisaalta vanhan ja myös voimassa olevan lain mukaan säädetään mahdollisuudesta antaa vakuutta vastaan ennakkoa jako-osuudesta. Lain mukaan ei ole estettä siihen, etteikö yhtiö voi jakaa voittoa selvitystilan aikana. Muun muassa tästä syystä lakiin ei sisälly vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 11 §:n 2 ja 3 momentin

säännöksiä oman pääoman esittämisestä taseessa.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 12 §:ää

13 §. *Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus.* Pykälän *1 momentin* mukaan selvitysmiesten on laadittava tilinpäätös ja toimintakertomus kultakin tilikaudelta. Tilinpäätös on esitettävä yhtiökokouksen hyväksyttäväksi. Tilinpäätökseen on tyypillisesti sisällytettävä myös se selvitystilaa edeltävä kausi, jolta vielä selvitystilapäätöstä tehtäessä ei ollut tehty tilinpäätöstä. Pykälän 1 momentti poikkeaa vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 11 §:n 1 momentista siten, että uuden lain mukaan selvitystilassa sovelletaan myös voiton käsittelemistä koskevia säännöksiä. Tämä johtuu siitä, että voiton jakaminen ja muu laillinen varojen jakaminen selvitystilassa on lain mukaan mahdollista. Muun muassa tästä syystä asunto-osakeyhtiölaissa ei ole myöskään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 11 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä, jonka mukaan oma pääoma oli taseessa esitettävä yhtenä eränä.

Lakiin ei ole otettu myöskään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 11 §:n 3 momenttia vastaavaa säännöstä selvitystilassa noudatettavista erityisistä tilinpäätösperiaatteista. Jos yhtiö aikoo realisoida omaisuutensa, tämä on yleisten periaatteidenkin mukaan otettava huomioon omaisuutta arvostettaessa. Toisaalta, jos yhtiö selvitystilassa jatkaa liiketoimintaansa ja aikoo myydä liiketoimintansa kokonaisuutena, lienee perusteltua noudattaa tavanomaisia tilinpäätösperiaatteita, joihin kuuluu oletus toiminnan jatkuvuudesta. Käytännössä aikaisemmin näin lienee menetelty vanhan osakeyhtiölain sanamuodosta huolimatta.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiön asettaminen selvitystilaan ei sinänsä vaikuta tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien toimikauteen tai sen jatkumiseen. Selvitystilassa olevan yhtiön tilintarkastuksessa ja toiminnantarkastuksessa noudatetaan samoja periaatteita kuin toimivassa yhtiössä. Säännöksessä asetetaan kuitenkin tilintarkastajille ja toiminnantarkastajille velvollisuus lausua tilintarkastuskertomuksessa ja toiminnantarkastuskertomuksessa siitä, onko selvitystilaa tarpeettomasti pitkitetty ja ovatko selvitysmiehet muuten toimineet asianmukaisesti. Pykälä vastaa pääasiallisesti vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 7 a §:ää. Säännöksessä on lisäksi selvyyden vuoksi viitattu myös erityiseen tarkastukseen.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 13 §:ää kuitenkin poiketen toiminnantarkastusta koskevilta osiltaan.

14 §. *Julkinen haaste velkojille.* Pykälässä säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 9 a §:ää vastaavalla tavalla julkisen haasteen hakemisesta velkojille. Koska uusi laki julkisesta haasteesta tuli voimaan 1 päivänä tammikuuta 2004, pykälässä on tarpeen säätää ainoastaan siitä, että haasteen antaa rekisteriviranomainen tuomioistuimen sijasta. Mitä julkisesta haasteesta annetussa laissa säädetään tuomioistuimesta, koskee siten rekisteriviranomaista.

Julkisessa haasteessa velkojia kehotetaan ilmoittamaan saatavansa määräpäivään mennessä uhalla, että tuntemattomiksi jääneet velat lakkaavat. Kuulutus haasteesta julkistetaan virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää. Rekisteriviranomaisen, tai julkisesta haasteesta annetun lain 5 §:n nojalla selvitysmiesten, on viimeistään kuukautta ennen määräpäivää toimitettava tieto kuulutuksesta mainitun lain 3 §:ssä tarkoitetuille tahoille, pääasiassa tunnetuille velkojille.

Rekisteriviranomainen merkitsee haasteen antamisen rekisteriin viran puolesta. Haasteen antaminen merkitään julkisesta haasteesta annetun lain 10 §:ssä tarkoitettuun kuulutusrekisteriin, kuten kuulutusrekisteristä annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetään.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 14 §:ää

15 §. *Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen.* Pykälässä säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 12 §:ää vastaavalla tavalla siitä, miten yhtiön omaisuus realisoidaan selvitysmenettelyssä. Pykälän säännöksiä on kuitenkin järjestelty osittain uudelleen. Lisäksi sanontaa on täsmennetty siten, että osakkeenomistajan sijasta viitataan osakkeenomistajaan tai muuhun jako-osuuteen oikeutettuun, koska yhtiöjärjestyksessä voi olla erityisiä määräyksiä siitä, miten yhtiön netto-omaisuus jaetaan yhtiötä purettaessa. Nostamatta jäävien jako-osuuksien osalta nojaudutaan 18 §:ään, jossa säädetään

yleisesti menettelystä uusien varojen ilmaantuessa purkamisen jälkeen.

Pykälän *1 momentin* mukaan selvitysmiesten on maksettava kaikki yhtiön velat viimeistään 14 §:ssä tarkoitetun julkisen haasteen jälkeen, jolloin velkojat ovat tiedossa. Riitaisia ja erääntymättömiä velkoja varten on varattava riittävästi varoja. Tämän jälkeen voidaan jakaa yhtiön omaisuus osakkeenomistajille tai muille, jotka mahdollisesti ovat yhtiöjärjestyksen nojalla saamassa yhtiöstä varoja. Jako voi tapahtua rahana, mutta myös muuna omaisuutena. Momentissa on vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 12 §:n 2 momenttia vastaava säännös siitä, että osakkeenomistajalla on omistuksensa suhteessa oikeus netto-omaisuuteen, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Selvitysmiesten on pyrittävä siihen, että selvitys saataisiin mahdollisimman nopeasti päättymään.

Momentin viimeisen virkkeen mukaan varojen saantiin oikeutetulle, tyypillisesti osakkeenomistajalle, voidaan antaa turvaavaa vakuutta vastaan ennakkoa hänen jako-osuudestaan. Tällainen tilanne on tyypillisesti käsillä silloin, kun täysin omistettua tytäryhtiötä puretaan ja liiketoiminta halutaan välittömästi selvitystilaan asettamista koskevan päätöksen jälkeen siirtää emoyhtiölle.

Pykälän *2 momentissa* säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 12 §:n 3 momenttia vastaavalla tavalla jaon moittimisesta. Vain osakkeenomistajalla on oikeus moittia jakoa. Muun jako-osuuteen oikeutetun asemaa suojataan lähinnä lain vahingonkorvausta koskevilla säännöksillä.

Pykälän *3 momentissa* säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 12 §:n 4 momenttia vastaavalla tavalla jako-osuussaatavan vanhentumisesta, ja lain soveltamisen helpottamiseksi siinä viitataan 18 §:ään, jossa säädetään menettelystä silloin, kun yhtiölle ilmaantuu varoja purkautumisen jälkeen.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 15 §:ää.

16 §. *Lopputilitys*. Pykälässä säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:ää vastaavalla tavalla selvitysmiesten antamasta lopputilityksestä.

Pykälän *1 momentti* vastaa vanhan osakeyhtiölain vastaavan pykälän 1 momenttia siten muutettuna, että tilinpäätöksiä koskevien asiakirjojen sijasta viitataan tilinpäätökseen, toimintakertomukseen ja mahdolliseen tilintarkastuskertomukseen. Lisäksi on otettu huomioon mahdollinen toiminnantarkastus.

Pykälän *2 momentti* poikkeaa jonkin verran vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 13 §:n 2 momentista. Momenttiin sisältyy viittaus 6 luvun 18—22 §:ään. Viittausta täsmennetään toteamalla, että lopputilitykseen sovelletaan, mitä tilinpäätöksestä mainituissa lainkohdissa säädetään.

Lopputilitys on lisäksi rekisteröitävä viipymättä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 16 §:ää.

17 §. *Purkautuminen*. Pykälässä säädetään purkautumishetkestä ja rekisteröinnistä vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 14 §:ää vastaavalla tavalla. Laissa ei ole vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 14 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä, joka koski vähemmistön oikeutta saada koolle yhtiökokous käsittelemään vahingonkorvauskanteen nostamista yhtiön lukuun. Vanhaa osakeyhtiölakia vastaava säännös ei ole tarpeen, koska voimassa olevan lain 24 luvun säännösten mukaan osakkeenomistajien oikeus ajaa kannetta vahingonkorvauksen suorittamiseksi yhtiölle ei edellytä vahingonkorvausasian käsittelemistä yhtiökokouksessa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 18 b §:ää vastaavalla tavalla puretun yhtiön oikeusasemasta. Jäljempänä 22 §:n 1 momentissa säädetyn mukaisesti myös rekisteristä poistettuun yhtiöön sovelletaan näitä säännöksiä. Kuten hallituksen esityksessä 69/2000 vp on todettu, purkamisen ja rekisteristä poistamisen jälkeen kysymys on yhtiön sijasta jonkinlaisesta yhteenliittymästä, jolla voi olla varoja ja jonka oikeudellinen toimikelpoisuus on rajoitettu. Purettu ja rekisteristä poistettu yhtiö menettää myös rekisteröintiin perustuvan toiminimisuojan. Yksinkertaisuuden vuoksi purettuun ja rekisteristä poistettuun yhtiöön viitataan tässä laissa kuitenkin yhtiönä.

Momentissa säädetään, ettei purettu yhtiö voi poistamisen jälkeen hankkia oikeuksia eikä tehdä sitoumuksia. Momentissa purettua yhtiötä käsitellään oikeustoimikelpoisuuden osalta vastaavalla tavalla kuin rekisteröimätöntä yhtiötä. Myös yhtiön puolesta toimivia käsitellään näissä tilanteissa yhdenmukaisesti. Purettu yhtiö on kuitenkin muissa tilanteissa eri asemas-

sa kuin perustettava yhtiö. Purettu yhtiö esimerkiksi omistaa sille kuuluvan omaisuuden, kun taas perustamisvaiheessa yhtiön lukuun hankittu omaisuus tulee yhtiölle vasta rekisteröinnillä. Puretun yhtiön selvitysmiehet voivat ryhtyä toimenpiteisiin selvitystoimien aloittamiseksi ja hakea yhtiön asettamista konkurssiin ilman, että heillä olisi vaaraa henkilökohtaisesta vastuusta.

Vanhan osakeyhtiölain tapaan puretun yhtiön sopimuskumppani voi vetäytyä sopimuksesta, jos hän ei tiennyt yhtiön poistosta rekisteristä. Sopimuskumppanilla on velvollisuus reagoida verrattain nopeasti saatuaan tiedon asiasta. Säännöstä voidaan pitää perusteltuna siitä huolimatta, että purkaminen ilmenee kaupparekisteristä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 17 §:ää.

18 §. *Selvitystilan jatkaminen ja jälkiselvitys.* Pykälässä säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 16 §:ää vastaavalla tavalla selvitystilan jatkamisesta. Säännöksessä on muutamia muutoksia sanamuotoon liittyen, minkä lisäksi viimeksi mainitun pykälän 2 momentti siirretään rekisteristä poistamista koskevan sääntelyn yhteyteen 22 §:ään. Pykälässä on myös uusi säännös, joka mahdollistaa yksinkertaiset selvitystoimet ilman, että selvitystilaa muodollisesti jatketaan. Säännös muistuttaa uuden konkurssilain jälkiselvitystä koskevia säännöksiä.

Pykälän *1 momentin* mukaan selvitystilaa jatketaan, jos yhtiölle purkamisen jälkeen ilmaantuu uusia varoja, yhtiötä vastaan nostetaan kanne tai muuten tarvitaan selvitystoimia. Varsinkin uusien varojen ilmaantuminen on suhteellisen tavallista. Jos selvitystilaa jatketaan, asiasta on tehtävä rekisteri-ilmoitus ja pidettävä yhtiökokous. Kokouskutsu on toimitettava kirjallisena jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa.

Pykälän *2 momentin* mukaan selvitystilaa ei kuitenkaan jatketa, jos sitä ei ole katsottava tarpeelliseksi. Jos esimerkiksi osakkeenomistaja on 15 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla menettänyt oikeutensa jako-osuuteen, voivat selvitysmiehet yleensä jakaa sen muille osakkeenomistajille näiden jako-osuuksien suhteessa. Erityistä syytä käynnistää selvitysmenettelyä ei ole. Tällaisesta jälkiselvityksestä on tarkoituksenmukaisella tavalla annettava selvitys osakkeenomistajille ja mahdollisille muille jako-osuuteen oikeutetuille. Ilman erityistä säännöstä on selvää, että selvitysmiehillä on myös tässä momentissa tarkoitetun jälkiselvityksen osalta oikeus palkkioon.

Selvitysmiehet voivat asunto-osakeyhtiölain mukaan vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 12 §:n 4 momenttia vastaavalla tavalla maksaa vähäisen jako-osan valtiolle kuitenkin ilman tuomioistuimen määräystä. Myöskään konkurssilaissa ei ole tällaista edellytystä.

Selvitystilaa ei *3 momentin* mukaan jatketa, jos yhtiöllä ei ole varaa selvityskulujen suorittamiseen, eikä kukaan ota vastatakseen näistä kustannuksista. Säännös vastaa asiallisesti vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 16 §:n 3 momenttia.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 18 §:ää.

19 §. *Selvitystilan lopettaminen ja toiminnan jatkaminen.* Pykälän *1 momentin* mukaan päätös selvitystilan lopettamiseen ja toiminnan jatkamiseen vaaditaan kokouksen yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään. Jos selvitystilaan asettaminen perustuu yhtiöjärjestyksen määräykseen, jatkamispäätös edellyttää määräyksen muuttamista. Tässä tarkoitettu yhtiöjärjestyksen määräys voi olla sellainen aikaisemmin yleisempi määräys, jossa yhtiölle asetettiin tietty toimikausi. Säännös vastaa vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 17 §:n 1 momenttia kuitenkin siten, että säännöksestä on poistettu viittaukset laista johtuviin selvitystilamenettelyihin ja pääoman vähenemiseen perustuvaan pakkoselvitystilaan. Lisäksi myös yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella selvitystilaan asetettu yhtiö voi jatkaa toimintaansa. Momentissa säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 17 §:n 1 momentin tapaan, ettei jatkamispäätöstä voida tehdä enää sen jälkeen, kun osakkeenomistajalle tai muulle on suoritettu 15 §:n 1 momentissa tarkoitettua jako-osuutta. Voiton jakaminen selvitystilan aikana ei kuitenkaan estä selvitystilan lopettamista ja toiminnan jatkamista.

Päätös selvitystilan jatkamisesta voidaan tehdä vain silloin, kun yhtiökokous on tehnyt itse selvitystilapäätöksen. Jos selvitystilaan asettamisesta on päättänyt rekiste-

riviranomainen, toiminnan jatkamista koskevaa päätöstä ei voida tehdä.

Pykälän *2 momentti* vastaa asiallisesti vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 17 §:n 2 momenttia. Toiminnan jatkaminen edellyttää johdon valitsemista siten kuin laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Pykälän *3 momentissa* säädetään periaatteiltaan vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 17 §:n 3 momenttia vastaavalla tavalla selvitystilan lopettamista koskevasta rekisteri-ilmoituksesta sekä siitä, että velkojille haettu julkinen haaste raukeaa selvitystilan lopettamisen jälkeen. Momentissa on kuitenkin otettu huomioon ne muutokset, jotka johtuvat julkisesta haasteesta annetusta laista. Sen 7 §:n 2 momentissa asetetaan velvollisuus ilmoittaa haasteen raukeamisesta samalla tavalla kuin sen antamisestakin. Lisäksi säännöstä on muutettu siten, että velvollisuus rekisteri-ilmoituksen tekemiseen on muiden vastaavien tilanteiden tapaan yhtiön vastavalitulla johdolla. Yhtiön johto on kelpoinen toimimaan yhtiön puolesta välittömästi päätöksen jälkeen, eikä päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä enää ole sen rekisteröinti. Tilanne vastaa selvitystilaan asettamista, joka myöskin tulee voimaan asiaa koskevalla päätöksellä eikä edellytä rekisteröintiä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 19 §:ää.

Rekisteristä poistaminen

20 §. *Rekisteristä poistamisen ajankohta.* Säännöksen mukaan rekisteristä poistaminen tulee voimaan asiaa koskevalla rekisteröinnillä. Säännös vanhaa osakeyhtiölakia ja osakeyhtiölain 20 luvun 20 §:ää.

21 §. *Rekisteristä poistetun yhtiön edustaminen.* Pykälä vastaa vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 18 §:ää. Lähtökohtana on, että rekisteristä poistetulla yhtiöllä on edustaja vain, jos osakkeenomistajat erikseen valitsevat sellaisen. Valintaan sovelletaan tarpeen mukaan yhtiökokousta koskevia säännöksiä. Jos kokousta ei muuten saada vireille, voidaan menetellä 6 luvun 18 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Edustajat rinnastuvat selvitysmiehiin, joskin edustajan kelpoisuus toimia yhtiön lukuun on 22 §:n mukaan voimakkaasti rajattu.

Tiedoksiantojen osalta 2 momentissa viitataan 7 luvun 26 §:n 2 momenttiin.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 21 §:ää.

22 §. *Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema.* Pykälässä säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 18 b §:ää vastaavalla tavalla rekisteristä poistetun yhtiön oikeusasemasta. Teknisesti asia järjestetään kuitenkin siten, että aineelliset säännökset ovat purkamista koskevan 17 §:n yhteydessä, johon käsillä olevassa momentissa ainoastaan viitataan. Selvyyden vuoksi momentissa todetaan se, että selvitysmiesten sijasta yhtiön edustajina toimivat 21 §:ssä tarkoitetut edustajat.

Pykälän *2 momentissa* säädetään toimista, joihin yhtiön edustaja voi ryhtyä. Nämäkin säännökset vastaavat vanhaa osakeyhtiölakia. Momentissa tarkoitettuja välttämättömiä toimia yhtiön omaisuuden turvaamiseksi on tulkittava suppeasti, koska rekisteristä poistettu yhtiö on lähtökohtaisesti oikeustoimikelvoton. Rekisteristä poistetulla yhtiöllä voidaan kuitenkin katsoa säilyvän oikeushenkilöllisyys.

Pykälän *3 momentin* säännös vastaa periaatteiltaan vanhaa osakeyhtiölakia. Säännöksessä otetaan huomioon osakkeen omistajien lisäksi muut tahot, joilla voi yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla olla oikeus yhtiön nettovarallisuuteen. Momentissa tarkoitetut varat jaetaan sen mukaan kuin osakkeenomistajat tai muut jakoosuuteen oikeutetut ovat oikeutettuja saamaan varoja lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan. Varoja saaneet olisivat vastuussa yhtiön veloista saamallaan määrällä, jos myöhemmin käy ilmi, että yhtiöllä olikin velkoja. Momentissa on lisäksi otettu huomioon 1 luvun 7 §:ssä tarkoitettu osakepääomavaatimuksen alentaminen.

Pykälän *4 momenttiin* on otettu vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 16 §:n 2 ja 3 momenttia vastaava säännös.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 22 §:ää.

Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi

23 §. *Yhtiön varojen vähentyminen.* Pykälässä säädetään menettelystä silloin, kun yhtiön varat ovat vähentyneet pykälässä tarkoitetulla tavalla. Säännösten vastaisen menettelyn seuraamukset ratkaistaan tä-

män lain vahingonkorvausta koskevien periaatteiden mukaan. Vahingonkorvauksen tuomitsemisen edellytyksenä on vahingon aiheutumisen lisäksi syy-yhteyden osoittaminen johdon lainvastaisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä. Säännökset eivät poikkea muusta asunto-osakeyhtiölain sääntelystä yhtiön johdon vahingonkorvausvastuun ankaruuden kannalta.

Vanhassa laissa ei ollut vastaavia oman pääoman menettämiseen liittyviä vaatimuksia. Osakeyhtiölakia vastaavat vaatimukset ovat tarpeen myös asunto-osakeyhtiöissä, jotta yhtiöiden sopimuskumppanit saavat tiedon osakepääoman menettämisestä.

Pykälän *1 momentissa* säädetään velvollisuudesta ilmoittaa osakepääoman menettäminen rekisteriin merkittäväksi ja sellaisen rekisterimerkinnän poistamisen edellytyksistä. Velvollisuus osakepääoman menettämistä koskevan kaupparekisteri-ilmoituksen tekemiseen koskee kaikkia asunto-osakeyhtiöitä. Säännös pääomalainojen lukemisesta omaan pääomaan on lakiteknisistä syistä sijoitettu 2 momenttiin. Lisäksi 1 momenttiin sisältyy säännös siitä, että osakepääoman menettämistä koskevan rekisterimerkinnän poistamista koskevaan rekisteri-ilmoitukseen on taseen ohella liitettävä 2 momentin mukainen muu selvitys, josta lain edellyttämä pääomatilanteen paraneminen ilmenee. Tällä tarkoitetaan toimintakertomuksessa tai taseen liitetietona mahdollisesti annettavaa selvitystä 2 momentissa tarkoitetuista oman pääoman lisäyksistä. Koska kaikissa asunto-osakeyhtiöissä ei enää ole tilintarkastusvelvollisuutta, johdonmukaisesti esimerkiksi varojen jakamista koskeviin säännöksiin nähden säädetään, että rekisteri-ilmoituksen sanottujen liitteiden on oltava tilintarkastettuja vain silloin, kun yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja.

Pykälän *2 momentissa* on annettu edellä mainitun pääomalainoja koskevan säännöksen lisäksi uusia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettujen omaa pääomaa koskevien laskelmien oikaisemisesta silloin, kun yhtiön pääomatilanne on tosiasiassa kirjanpitoarvojen osoittamaa parempi. Oman pääoman lisäyksenä otetaan ensinnäkin huomioon yhtiön omaisuudesta tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus (poistoero). Samoin lisäyksinä otetaan huomioon yhtiön mahdollisesti tekemät vapaaehtoiset varaukset.

Mainittujen lisäysten ohella huomioon voidaan tietyin edellytyksin muutenkin ottaa se, että yhtiön omaisuuden todennäköinen luovutushinta ylittää sen kirjanpitoarvon. Mahdollisuus tähän on jossain määrin laajempi kuin mahdollisuus arvonkorotusten tekemiseen kirjanpitolain 5 luvun 17 §:n mukaan. Ensinnäkään mahdollisuus ei koske vain tietyn tyyppisiä tase-eriä sillä tavoin kuin kirjanpitolaissa on tilinpäätösdirektiivin (78/660/ETY) mukaisesti säädetty, vaan vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 2 §:n 3 momentin (laissa 145/1997) tavoin yhtiön kaikkea omaisuutta. Omaisuuden todennäköistä luovutushintaa verrataan omaisuuden kirjanpitoarvoon eikä kirjanpitolain 5 luvun 17 §:ssä edellytetyllä tavalla alkuperäiseen hankintamenoon. Erotukselta edellytetään kuitenkin kirjanpitolain 5 luvun 17 §:n tapaan olennaisuutta, jotta se voidaan ottaa lisäyksenä huomioon. Lisäksi vaaditaan, että todennäköinen luovutushinta ylittää kirjanpitoarvon muuten kuin tilapäisesti. Vaikka tämä vaatimus ei ole yhtä ankara kuin kirjanpitolain 5 luvun 17 §:n säännös, jonka mukaan luovutushinnan on oltava pysyvästi hankintamenoa suurempi, on huomattava, että yhtiön hallituksella toisaalta käsillä olevan pykälän 2 momentin mukaan velvollisuus jatkuvasti valvoa yhtiön pääomatilannetta ja tilanteen sitä edellyttäessä viipymättä joko ryhtyä toimiin pääomatilanteen korjaamiseksi tai tehdä kaupparekisteri-ilmoitus osakepääoman menettämisestä.

Kirjanpitolain 5 luvun 17 §:ää vastaavasti edellytetään, että oman pääoman lisäyksissä on noudatettava erityistä varovaisuutta. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että poistoeroon, vapaaehtoisiin varauksiin tai muuhun oman pääoman lisäykseen todennäköisesti sisältyvä verovelka on otettava vähennyksenä huomioon. Jos lisäys perustuu omaisuuden todennäköisen luovutushinnan arvostamiseen sen kirjanpitoarvoa olennaisesti korkeammaksi, erityisen varovaisuuden vaatimus tarkoittaa käytännössä, että lisäys on perustettava ulkopuolisen asiantuntijan arvioon, jollei yhtiön hallitus muuten voi osoittaa sen perusteltavuutta. Samoin erityisen varovaisuuden vaatimus tarkoittaa tällöin, että omaisuuden toden-

näköisestä luovutushinnasta on vähennettävä sen todennäköiset myyntikulut.

Momentissa tarkoitetut oman pääoman lisäykset on selvitettävä toimintakertomuksessa. Selvitys on annettava aina tilikaudelta laadittavan tilinpäätöksen yhteydessä, jos tilinpäätöksen sisältämä tase osoittaa oman pääoman negatiiviseksi, mutta hallitus katsoo käsillä olevan momentin säännöksiin nojautuen, ettei sillä ole velvollisuutta tehdä osakepääoman menettämistä koskevaa rekisteri-ilmoitusta. Selvitys on toisaalta annettava tilikaudelta laadittavan tilinpäätöksen yhteydessä silloinkin, kun momentin säännöksiin on nojauduttu tilikauden aikana, vaikka lisäyksiin ei olisikaan tarvetta enää tilinpäätöspäivän tietojen perusteella. Lisäksi selvitys on luonnollisesti annettava, jos momentin säännöksiin vedotaan osakepääoman menettämistä koskevan rekisterimerkinnän poistamiseksi. Tällöin joko toimintakertomus tai selvityksen sisältävä taseen liitetieto liitetään 1 momentin mukaisesti asiaa koskevaan kaupparekisteri-ilmoitukseen.

Selvitys on perusteltava. Pääomalainojen osalta riittää maininta näiden ottamisesta huomioon oman pääoman laskelmassa niin kuin käsillä olevassa momentissa säädetään. Sen sijaan muut oman pääoman lisäykset on perusteltava asiallisesti ottaen huomioon muun muassa, mitä edellä on todettu erityisen varovaisuuden noudattamisesta. Perusteluvelvollisuus korostuu erityisesti, kun oman pääoman lisäys perustuu omaisuuden todennäköisen luovutushinnan arvostamiseen sen kirjanpitoarvoa korkeammaksi. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 23 §:ää

24 §. *Yrityksen saneeraus*. Säännös vastaa vähäisin kirjoitusasua koskevin poikkeuksin vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 18 a §:ää.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 24 §:ää.

25 §. *Konkurssi*. Pykälä vastaa pääosin vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 19 §:ää. Pykälää kuitenkin tarkistetaan eräiltä osin. Pykälän *1 momentin* 1 virkkeestä on poistettu sana ”vain”. Muutoksella ei ole haluttu muuttaa oikeustilaa. On selvää, että päätöksen konkurssiin asettamisesta tekee hallitus, eivätkä esimerkiksi erityisen edustamisoikeuden haltijat. Edustamisoikeutettujen tehtävänä on yksinomaan edustaa yhtiötä suhteessa kolmansiin, ei käyttää päätösvaltaa. Tämä pätee kuitenkin kaikkiin yhtiön päätöksiin, joten sen korostaminen konkurssia koskevassa säännöksessä ei ole perusteltua.

Konkurssissa lopputilitys voidaan hyväksyä, vaikka kaikkia konkurssipesän varoja ei vielä ole jaettu. Tämä on otettu huomioon *2 ja 3 momentissa*. Lakiin ei ole otettu säännöstä pesänhoitajan velvollisuudesta ilmoittaa yhtiön purkautumisesta Oikeusrekisterikeskukselle, josta tieto puolestaan välitetään rekisteriviranomaiselle, koska asiasta säädetään kaupparekisterilain 19 §:ssä.

Konkurssin päätyttyä yhtiölle voi ilmaantua uusia varoja. Varat jaetaan yleensä konkurssin jälkiselvityksessä konkurssivelkojille. Pykälän *4 momentissa* on säännös myös sen varalta, että näin ei menetellä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 25 §:ää.

VII OSA **Seuraamukset ja oikeussuoja**

23 luku **Päätöksen moite**

Luvun säännökset päätöksen moittimisesta vastaavat paljolti vanhan lain 47 ja 48 §:n säännöksiä. Säännökset on kuitenkin pyritty kirjoittamaan selkeämpään muotoon. Lisäksi on säädetty eräistä sisällöllisistä muutoksista. Muutokset on pyritty toteuttamaan yhtiökäytännön yhtenäisyyden säilyttämiseksi osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla ottaen kuitenkin huomioon asunto-osakeyhtiöihin liittyvät erityispiirteet.

Mitättömän ja määräajassa moitittavan yhtiökokouksen päätöksen välistä rajanvetoa on osittain muutettu. Vanhan lain 48 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan mitättömiä olivat muun muassa päätökset, jotka on tehty ilman lain tai yhtiöjärjestyksen edellyttämää osakkeenomistajan suostumusta. Tällä on tarkoitettu lähinnä vanhan lain 41 §:ssä ja 42 §:n 1 momentissa mainittuja tilanteita, joissa nimenomaisesti edellytettiin osakkeenomistajan suostumusta tietyille päätöksille. Muun muassa oikeuskäytännössä on katsottu, että vanhan lain 46 §:n yleislausekkeen tai yhdenvertaisuusperiaatteen rikkominen ilman loukatun osakkeenomistajan suostumusta ei

sellaisenaan aiheuta mitättömyyttä. Yhtiökokouksen päätös on mitätön paitsi vanhaa lakia vastaavissa mitättömyystilanteissa myös silloin, jos se on selvästi 1 luvun 10 §:ssä säädetyn yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä loukatun osakkeenomistajan suostumusta ole saatu.

Edelleen lain mukaan päätös, jonka hallitus tekee yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa valtuutuksen nojalla, rinnastetaan osakkeenomistajan reagointimahdollisuuksien suhteen nykyisestä poiketen eräissä tapauksissa yhtiökokouksen päätökseen. Aikaisemmin voimassa ollut oikeustila muodosti tässä suhteessa selkeän aukon osakkeenomistajan oikeussuojassa. Voimassa olevassa laissa säädetään, että rinnastus koskee niitä hallituksen valtuutuksen nojalla tekemiä päätöksiä, joita rasittaa sellainen vakava aineellinen virheellisyys, että se tämän luvun säännösten mukaan johtaa yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyteen. Näissä tapauksissa hallituksen päätöstä vastaan voidaan reagoida samalla tavalla kuin yhtiökokouksen mitätöntä päätöstä vastaan.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole vanhan lain 47 §:n 2 momenttia vastaavaa erityissäännöstä yhden vuoden moiteajasta tietyissä, osin osakkeenomistajan henkilökohtaisista olosuhteista riippuvissa tilanteissa. Kyseisen vanhan lain säännöksen soveltamisen edellytykset olivat osittain epäselviä (päätöksen päteväksi jääminen oli kyseisen osakkeenomistajan kannalta ilmeisen kohtuutonta) ja sellaisia, että yhtiö ja muut osakkeenomistajat eivät useinkaan voineet niistä tietää edes pääsääntönä olevan kolmen kuukauden moiteajan kuluessa (hyväksyttävä syy viivästymiseen). Vanhan lain erityissäännös vaikeutti siten tarpeettomasti asunto-osakeyhtiöiden toimintaa. Voimassa olevan säännöksen mukaan osakkeenomistaja voi poikkeustapauksessa kolmen kuukauden määräajan jälkeen vedota päätöksen mitättömyyteen, jos päätöstä tehtäessä on pitänyt havaita, että se on selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Viimeksi mainittu säännös osoittaa vanhan lain 47 §:n 2 momenttia selvemmin sen, että osakkeenomistaja voi vedota yhtiökokouksen päätöksen sisällön lainvastaisuuteen tavanomaisen moiteajan jälkeen vain, jos päätös selvästi vaikuttaa yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti eri osakehuoneistojen arvoon (ks. 1 luvun 10 §:n perustelut).

Lukuun ei sisälly vanhan lain 3 §:n 1 momentin 10 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettua vanhan osakeyhtiölain 16 luvun 3 §:ää vastaavia päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevia säännöksiä. Luvussa tarkoitettujen yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten täytäntöönpanon kieltäminen on mahdollista oikeudenkäymiskaaren 7 luvun yleisen turvaamistoimia koskevan sääntelyn nojalla.

Luvun säännökset koskevat ainoastaan sellaista pätemättömyyden saattamista voimaan, joka toteutetaan luvussa säännellyllä kaikkia osakkeenomistajia sitovalla kanteella eli moitekanteella. Yleisistä säännöistä voi johtua, että muunkinlainen pätemättömyyteen vetoaminen on mahdollista. Luvussa ei myöskään säännellä päätöksen muusta kuin asunto-osakeyhtiölaista, esimerkiksi oikeustoimilaista, johtuvaa pätemättömyyttä.

1 §. *Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen.* Pykälässä säädetään yleisesti tilanteista, joissa yhtiökokouksen päätöstä voidaan moittia. Moittimisella tarkoitetaan kanteella toteutettavaa päätöksen pätemättömyyden saattamista voimaan. Moitekanteen prosessuaalisista vaikutuksista säädetään tarkemmin luvun 4 §:ssä.

Moiteoikeus on pykälän *1 momentin* mukaan osakkeenomistajalla. Kysymys siitä, milloin osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen sillä tavoin, että hänen katsotaan menettäneen moiteoikeutensa, on aikaisempaan tapaan arvioitava yleisten sääntöjen mukaisesti. Vanhasta laista poiketen uuteen lakiin ei sisälly säännöksiä hallituksen tai sen jäsenen taikka isännöitsijän oikeudesta yhtiökokouksen päätöksen moittimiseen.

Momentin *1 kohdan* mukaan yhtiökokouksen päätöstä voidaan moittia, jos asian käsittelyssä ei ole noudatettu menettelyä koskevia tämän lain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Asiallisesti vastaavasta pätemättömyysperusteesta säädettiin vanhan lain 47 §:n 1 momentissa. Uudessa laissa kuitenkin tuodaan lisäksi nimenomaisesti esiin se jo aikaisemmin voimassa ollut vakiintunut tulkinta, että menettelyvirhe on moiteperuste vain, jos sillä on voinut olla asiallista merkitystä. Jos virheen osoitetaan tapahtuneen, moite-

oikeudenkäynnissä yleensä yhtiöllä on velvollisuus osoittaa virheen merkityksettömyys. Tätä arvioitaessa on kohdan mukaan otettava huomioon paitsi virheen mahdollinen vaikutus yhtiökokouksen päätöksen lopputulokseen myös osakkeenomistajan oikeuteen muuten.

Momentin *2 kohdan* mukaan yhtiökokouksen päätös on pätemätön, jos se on muuten osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastainen. Kohta vastaa vanhan lain 47 §:n 1 momentissa säädettyä.

Pykälän *2 momentin* säännös moitekanteen nostamisesta kolmen kuukauden määräajassa vastaa vanhan lain 47 §:n 2 momentin mukaista pääsääntöä. Jos kannetta ei nosteta lain edellyttämässä määräajassa, päätöstä pidetään pätevänä.

Vanhan lain 47 §:n 2 momentista poiketen ei uuteen lakiin ei sisälly säännöstä siitä, että osakkeenomistaja voisi kuitenkin nostaa kanteen vielä vuoden kuluessa päätöksestä, jos viivästymiseen on ollut hyväksyttävä syy ja päätöksen päteväksi jääminen olisi hänelle ilmeisen kohtuutonta. Tällainen säännös aiheuttaa tarpeetonta epävarmuutta yhtiökokouksen päätösten pysyvyydestä, eikä sillä ole ollut käytännössä merkitystä osakkeenomistajan oikeussuojan kannalta. Laissa on toisaalta osakkeenomistajan suojaa tehostettu sillä, että selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiset päätökset ovat 2 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan mitättömiä.

2 §. *Mitätön yhtiökokouksen päätös.* Pykälä sisältää mitättömiä yhtiökokouksen päätöksiä koskevat erityissäännökset. Kysymyksessä ovat päätökset, joita rasittaa 1 §:n 1 momentin mukainen pätemättömyysperuste ja joiden virheellisyys lisäksi on sellaista erityisen vakavaa laatua, ettei pätemättömyysperusteeseen voida edellyttää vedottavan määräajassa.

Pykälän *1 momentissa* säädetään mitättömyysperusteista. Momentin *1 kohdan* säännös kokouskutsun toimittamatta jättämisestä tai muusta kokouskutsua koskevasta olennaisesta virheestä vastaa vanhan lain 48 §:n 1 momentin 3 kohtaa. Tällaiset virheet saattavat vakavimmillaan johtaa myös niin sanottuun olemattomuustilanteeseen, jossa minkäänlaista yhtiökokouksen päätöstä ei voida katsoa syntyneen. Mitättömän ja olemattoman päätöksen välisellä erottelulla on merkitystä muun muassa siksi, että vakiintuneen käsityksen mukaan päätöksen mitättömyyskin saattaa korjautua, jos henkilö, jolla on oikeus siihen vedota, ei reagoi kohtuullisen ajan kuluessa. Sanottu ei luonnollisesti voi koskea tilanteita, joissa yhtiökokousta ei voida katsoa lainkaan pidetyn.

Momentin viittauksesta 1 §:n 1 momentin 1 kohtaan seuraa, ettei menettelyvirhe johda mitättömyyteen tai muuhunkaan pätemättömyyteen, jos virhe ei ole voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai muuten osakkeenomistajan oikeuteen. Käsillä olevassa kohdassa tarkoitettujen virheiden osalta tämä tosin lienee poikkeuksellista.

Momentin *2 kohdan* säännös päätöksestä, joka edellyttää osakkeenomistajan suostumuksen, vastaa paljolti vanhan lain 48 §:n 1 momentin 2 kohtaa. Kuten edellä todetaan, viimeksi mainitun säännöksen viittauksen osakeyhtiölain edellyttämään suostumukseen on tulkittu käsittävän lähinnä vanhan lain 41 §:ssä ja 42 §:n 1 momentissa tarkoitetut tilanteet. Selvyyden vuoksi käsillä olevassa kohdassa viitataan nimenomaisesti 6 luvun 35 ja 37 §:n säännöksiin osakkeenomistajan suostumuksesta.

Momentin *3 kohdan* mukaan mitätön on myös päätös, joka on selvästi 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen ja jolle ei ole saatu 6 luvun 28 §:ssä tarkoitettua loukatun osakkeenomistajan suostumusta. Vastaavaa säännöstä ei ollut vanhassa laissa. Säännöksen tarkoituksena on, että muullakin kuin yhtiön asioita aktiivisesti seuraavalla osakkeenomistajalla on oikeus luottaa siihen, ettei yhtiökokouksessa tehdä karkeasti hänen etujensa vastaisia, muita hänen kustannuksellaan hyödyttäviä päätöksiä. Tällaiset tilanteet, joissa osakkeenomistajille yhteisesti kuuluvia varoja tai rahanarvoisia etuuksia, kuten oikeus yhtiön hallinnassa aiemmin olleisiin tiloihin, selvästi illojaalilla tavalla siirretään yhdelle tai useammalle osakkeenomistajalle, on perusteltua rinnastaa 2 kohdan mukaisiin päätöksiin, joita vanhaa asunto-osakeyhtiölakia vastanneen vanhan osakeyhtiölain 9 luvun 17 §:n 3 momentin esitöissä (HE 27/1977 vp. s. 70) on kuvattu voimakkaiden vähemmistöintressien vastaisiksi. Käytännössä kyse on tällöin yleensä tahallisesta yhdenvertaisuudesta poikkeamisesta. Kohta kattaa säännönmukaisesti myös ne vanhan lain 48 §:n 1 mo-

mentin 2 kohdassa tarkoitetut tilanteet, joissa päätökseen vaadittiin yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajan suostumus eikä sellaista ollut annettu.

Sana ”selvästi” ei viittaa siihen, että loukkauksen tulee olla määrältään tietyn suuruinen vaan siihen, että oikeudenloukkaus on tullut havaita päätöstä tehtäessä. Tällainen tilanne voi olla käsillä esimerkiksi, kun

- jälkiasennetaan parvekkeet vain joihinkin huoneistoihin tai laajennetaan vain joihinkin huoneistoihin liittyviä parvekkeita,
- jälkiasennetaan hissit vain joihinkin hissittömiin porrashuoneisiin ja kustannukset katetaan kaikista huoneistoista perittävällä vastikkeella
- yhtiön hallinnassa alun perin olleita tiloja siirretään osakkeenomistajahallintaan yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeavalla tavalla, tai siten, että
- osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta laajennetaan sen jälkeen, kun on ilmennyt, että tietyn huoneiston osalta yhtiön kunnossapitotarve on tai tulee olemaan huomattavasti suurempi kuin muiden huoneistojen osalta.

Säännös ei sovellu tilanteisiin, joissa kysymys yhdenvertaisuuden loukkauksesta on oikeudellisesti tulkinnanvarainen tai se ei muuten ole ollut täysin selvästi arvioitavissa päätöstä tehtäessä. Taloudelliselta arvoltaan suurikaan yhdenvertaisuuden loukkaus ei ole automaattisesti mitättömyysperuste, jos loukkaus itsessään on tulkinnanvarainen. Tällöin päätöstä on moitittava 1 §:n 2 momentin mukaisessa kolmen kuukauden määräajassa.

Yhdenvertaisuuden loukkauksena ei lähtökohtaisesti pidetä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden täyttämistä silloinkaan, kun kunnossapitotoimi hyödyttää vain tiettyjä keskenään samanlaisia osakehuoneistoja. Esimerkiksi parvekkeiden kunnossapito yhtiössä, jossa vain osassa huoneistoista on parveke, ei lähtökohtaisesti ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Toisaalta yhdenvertaisuusperiaatteen loukkauksesta voi olla kyse, jos vain joitakin osakashallinnassa olevia parvekkeita pidetään kunnossa yhtiön toimesta. Rakennusteknisesti muutostyönä pidettävä toimenpide voi olla asunto-osakeyhtiölain soveltamisen kannalta kunnossapitoa, jos se on kaikkien osakkeenomistajien kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen sen vuoksi, että toimenpide vähentää yhtiön tulevia kunnossapito- tai hoitokuluja (KKO 2005:83). Esimerkiksi parvekelasitusten jälkiasennusta kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella on yleensä yhtiölle kuuluvaa tavanomaista kunnossapitoa ja ongelmatonta yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta, vaikka kaikissa huoneistoissa ei olisi parveketta, jos asennuksesta koituu yhtiölle säästöä sille kuuluvan kunnossapidon osalta (KKO 2005:83). Siinäkin tapauksessa, että säästön kertyminen on tulkinnanvaraista, lasituksen jälkiasennusta koskevaa yhtiökokouksen päätöstä pitää lähtökohtaisesti moittia 1 §:n 2 momentin mukaisessa määräajassa. Vastaavasti esimerkiksi autotalliosakkeiden omistajat eivät lähtökohtaisesti voi vedota tähän kohtaan sellaisen putkiremontin yhteydessä, jossa putkiremontin vuoksi avattujen asuinhuoneistojen pinnoitteiden korjauskustannukset, kunnossapidon osalta odotettavissa oleva säästö huomioon ottaen, eivät ole merkittävästi suuremmat kuin jos korjaukseen olisi käytetty alkuperäistä vastaavaa materiaalia. Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista käsitellään laajemmin ja yksityiskohtaisemmin 1 luvun 10 §:n sekä 4 ja 5 luvun ja 6 luvun 28 ja 30—32 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa.

Yhtiökokouksen päätöksen mitättömyysperuste on muotoiltu uutta osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla osakeyhtiölain esitöistä ilmenevistä syistä (ks. perustelut edellä). Päätöksen kohtuuttomuuden tai yhdenvertaisuuden loukkauksen määrällisen merkittävyyden edellyttäminen johtaisi siihen, että yhtiökokouksen enemmistön tietoiseen päätökseen perustuvan määrältään vähäisempi varainsiirto tulisi päteväksi lyhyen määräajan kuluessa. Tämä olisi oikeusjärjestyksen yleisten periaatteiden vastaista (vertauskohtana anastus).

Momentin *4 kohdan* säännös päätöksestä, jota lain mukaan ei voida tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella, vastaa vanhan lain 48 §:n 1 momentin 1 kohtaa. Kysymyksessä on tällöin esimerkiksi päätös, joka on vastoin velkojien suojaksi säädettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Käytännössä osakkeenomistajilla ei näissä tilanteissa yleensä ole tarvetta moittia päätöstä. Kohdan keskeinen merkitys onkin sen osoittamisessa, ettei tällainen sivullisia loukkaava

päätös 1 §:n 2 momentissa säädettyjen määräaikojen kuluttuakaan ole sillä tavoin pätevä, että esimerkiksi hallitus saisi sitä 7 luvun 2 §:n 2 momentin mukaan noudattaa.

Pykälän *2 momentin* säännös siitä, ettei mitättömään päätökseen sovelleta säännöksiä, jotka koskevat kanteen nostamista määräajassa, vastaa asiallisesti vanhan lain 48 §:n 1 momentista ilmennyttä säännöstä. Momenttiin sisältyy lisäksi selvyyden ja osakeyhtiölainsäädännön yhdenmukaisuuden vuoksi osakeyhtiölain 21 luvun 2 §:n 2 momentin mukainen säännös siitä, että sulautumis- tai jakautumispäätöstä koskevaa kannetta ei kuitenkaan voida nostaa enää, kun kuusi kuukautta on kulunut sulautumisen tai jakautumisen rekisteröimisestä. Tämä vastaa osittain vanhan lain 3 §:n 1 momentin 8 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 14 luvun 18 §:n 1 momentin säännöksiä, joiden mukaan määräaika kuitenkin laskettiin sulautumispäätöksestä. Eri asemassa ovat edellä 1 momentin 1 kohdan perusteluissa käsitellyt tilanteet, joissa minkäänlaista yhtiökokouspäätöstä ei voida katsoa edes tehdyksi.

Käytännössä mitättömyyskin voi kuitenkin korjaantua, jos siihen ei vedota kohtuullisen ajan kuluessa. Kohtuullinen aika ei välttämättä ole kovin pitkä. Arvioitaessa, onko kanne nostettu kohtuullisessa ajassa, otetaan huomioon se, milloin osakkeenomistaja on saanut tietää päätöksestä, mitkä ovat olleet hänen mahdollisuutensa saada siitä tieto ja miten hän olisi voinut moittia päätöstä. Tiedon saamisen suhteen on merkitystä erityisesti sillä, että kutsu asiasta päättävään yhtiökokoukseen toimitetaan aina osakkeenomistajan ilmoittamaan osoitteeseen ja että osakkeenomistaja voi useimmiten hyvinkin pian havaita päätöksen vaikutukset omaan ja muiden osakkeenomistajien hallintaoikeuteen ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen. Jos osakkeenomistaja on saanut tiedon päätöksestä eikä hänellä ole ollut perusteltua syytä olla moittimatta päätöstä normaalissa kolmen kuukauden määräajassa, korjaantunee mahdollinen mitättömyyskin suhteellisen nopeasti, koska osakkeenomistajan voidaan katsoa omalla passiivisuudellaan hyväksyneen tehdyn päätöksen. Osakkeenomistajan hyväksymistä puoltaa myös se, että hän maksaa tietystä toimenpiteestä aiheutuvia kustannuksia yhtiövastikkeena varaamatta kuitenkaan oikeutta vaatia vastikkeita myöhemmin takaisin.

Asian arvioinnissa vaikuttaa myös se, minkä laatuinen ja kuinka vakava päätöksen lainvastaisuus on. Viime kädessä kysymys mitättömän päätöksen mahdollisesta pätevöitymisestä ajan kulumisen johdosta jää tuomioistuimen ratkaistavaksi kussakin yksittäistapauksessa.

3 §. *Mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös.* Pykälässä säädetään eräiden hallituksen yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa tekemien päätösten rinnastamisesta yhtiökokouksen päätöksiin. Sellaisia keskeisiä päätöksiä, joita yhtiökokouksen hallitukselle antama valtuutus voi koskea, ovat päätös uudelle omistajalle siirtyneen osakkeen lunastamisesta yhtiölle (2 luvun 5 §:n 6 momentti), osakeannista (13 luvun 2 §:n 2 momentti), optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta (14 luvun 2 §:n 2 momentti), osakepääoman korottamisesta rahastokorotuksena (15 luvun 2 §:n 2 momentti), vapaan oman pääoman jakamisesta (11 luvun 6 §:n 2 momentti) ja omien osakkeiden hankkimisesta (18 luvun 4 §:n 3 momentti).

Jos hallituksen valtuutuksen nojalla tekemä päätös on sellainen kuin edellä 2 §:n 1 momentin 2—4 kohdassa säädetään, siihen sovelletaan yhtiökokouksen mitätöntä päätöstä koskevia säännöksiä. Kysymyksessä ovat siis päätökset, jotka ovat aineellisesti niin selvästi virheellisiä, että niihin sovelletaan näissä lainkohdissa tarkoitettua mitättömyysperustetta. Sen sijaan esimerkiksi hallituksen kokoukseen liittyvät muotovirheet tai edellä mainittua vähäisemmät aineelliset virheellisyydet eivät oikeuta hallituksen päätöksen moittimiseen.

Tässä pykälässä tarkoitettu hallituksen päätös voi koskea myös muuta tämän lain mukaan yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvaa asiaa, kuten merkittävää peruskorjausta tai uudistusta taikka yhtiön tilojen käyttöoikeuden antamista osakkeenomistajille tai sivulliselle. Toimivallan jaosta yhtiökokouksen ja hallituksen kesken säädetään 7 luvun 2 §:ssä. Käytännössä asunto-osakeyhtiön yhtiökokous päättää aina vähänkin merkittävämmästä peruskorjauksesta, perusparannuksesta ja muusta uudistuksesta sekä yhtiön tilojen käytön uudel-

leenjärjestelystä. Osoituksena hallitukselle annetusta valtuutuksesta voidaan usein pitää sitä, että asia ja sen toteuttamiseen tarvittavat varat on riittävällä tavalla yksilöity yhtiökokouksen hyväksymässä talousarviossa. Jos hallitus päättää yhtiökokouksessa päätettävästä uudistuksesta siinä muodossa, että päätös loukkaa selvästi osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta eikä päätökseen ole saatu loukattavan osakkeenomistajan suostumusta, osakkeenomistaja voi moittia hallituksen päätöstä.

Koska kysymys on mitättömyydestä, siihen voidaan luvun 2 §:n 2 momentin mukaan lähtökohtaisesti vedota määräajoista riippumatta. Kuten edellä on todettu, mitättömyyskin voi kuitenkin korjaantua, jos siihen ei vedota kohtuullisen ajan kuluessa. Kohtuullinen aika ei välttämättä ole kovin pitkä.

Vanhassa laissa ei ollut pykälää vastaavaa säännöstä. Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 21 luvun 3 §:stä siten, että uudessa pykälässä moiteoikeus koskee myös sellaisia hallituksen päätöksiä, jotka hallitus tekee yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa muuten kuin tässä laissa säännellyn yhtiön rahoitusta koskevan määrämuotoisen valtuutuspäätöksen nojalla. Laajempi moiteoikeus on tarpeen asunto-osakeyhtiössä sen vuoksi, että asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen toimivalta on laajempi ja hallituksen toimivalta rajatumpi kuin vastaavien elinten toimivalta osakeyhtiössä. Osakkeenomistajan laajempi moiteoikeus asunto-osakeyhtiössä on tarpeen toimivallanjaon noudattamiseksi. Laajempi moiteoikeus ei haittaa asunto-osakeyhtiön tässä laissa määriteltyä toimintaa vastaavalla tavalla kuin mihin laajempi moiteoikeus voi johtaa osakeyhtiössä, jonka liiketoiminta voi perustua nopeasti ilmeneviin ja ohimeneviin ansaintamahdollisuuksiin liiketoiminnan eri alueilla.

Laajempi moiteoikeus ei myöskään lisää yhtiön sopimuskumppanien riskiä yhtiön sitoumusten pätevyydestä, joka ratkaistaan yhtiön edustamista koskevan 7 luvun 25 §:n perusteella.

4 §. *Tuomion sisältö ja vaikutukset.* Pykälän *1 momentin* säännökset, joiden mukaan moitekanteen johdosta päätös voidaan julistaa pätemättömäksi tai sitä tietyin edellytyksin muuttaa, sekä *2 momentti*, jonka mukaan tuomion vaikutukset ulottuvat kantajan ohella kaikkiin osakkeenomistajiin, vastaavat vanhan lain 47 §:n 1 ja 3 momentissa olevia säännöksiä.

Pykälän 1 momentissa on lisäksi nimenomaisesti säädetty siitä, että kantajalla, jonka vaatimus päätöksen pätemättömäksi julistamisesta tai muuttamisesta hyväksytään, on oikeus saada tuomioistuimelta yhtiölle osoitettu kielto panna pätemätöntä päätöstä täytäntöön. Näin on oikeuskäytännössä katsottu voitavan menetellä myös vanhan lain mukaan (KKO 1985 II 124). Päätöstä muutettaessa kielto tarkoittaa luonnollisesti, ettei päätöstä saa panna täytäntöön muuttamattomassa eli pätemättömässä muodossaan. Kielto pannaan täytäntöön ulosottokaaren 7 luvun 16—17 §:n mukaisesti.

Ennen tuomiota — tarvittaessa jo ennen moitekanteen vireille tuloa — päätöksen täytäntöönpano voidaan kieltää oikeudenkäymiskaaren 7 luvun 3 §:n niin sanottua yleistä turvaamistointa koskevan säännöksen nojalla. Tämä koskee myös sellaista hallituksen päätöstä, jota voidaan moittia tämän luvun 3 §:n perusteella.

24 luku **Vahingonkorvaus**

Luvussa säädetään asunto-osakeyhtiöoikeudellisesta vahingonkorvausvastuusta. Tavoitteena on, että asunto-osakeyhtiölaissa säännellyissä tilanteissa vahingonkorvausvastuu osapuolten välisissä suhteissa, lähinnä yhtiön, osakkeenomistajien ja johdon kesken määräytyy asunto-osakeyhtiölain perusteella mahdollisimman kattavasti.

Säännösten ei ole tarkoitettu sulkevan pois muuta vahingonkorvausvastuuta, kuten esimerkiksi sopimusperusteista vastuuta tai vahingonkorvauslakiin perustuvaa vastuuta. Asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännösten laajan soveltamisalan myötä vastuun määrittämiseen sopimusvastuun periaatteiden nojalla on vähemmän tarvetta, ja vastuun perustuminen vahingonkorvauslakiin on erittäin poikkeuksellista. Lisäksi on huomattava, että vahingonkorvauslakiin perustuva vastuu voi ylipäätään tulla yhtiösuhteissa vain harvoin kyseeseen, koska niin sanotun puhtaan taloudellisen vahingon korvaaminen on vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:n mukaan poikkeuksellista.

Luku rakentuu hallituksen jäsenen, osakkeenomistajan ja tilintarkastajan vastuun osalta aikaisemman lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen ja sen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun periaatteille, eikä säännöksillä yleisesti ottaen tavoitella näiden osalta korvausvastuun tiukentamista tai rajoittamista nykyisestä. Lisäykset ja tarkennukset sen sijaan parantavat vastuun ennakoitavuutta ja oikeusvarmuutta.

Säännöksiä johtoon kuuluvien ja tilintarkastajien vastuusta *suhteessa yhtiöön* on muutettu siten, että lähinnä korjataan eräitä yksittäisiä epäkohtia ja lisätään oikeusvarmuutta ottamalla lakiin vakiintuneita oikeuskäsityksiä. Johtoon kuuluvien vastuuta *suhteessa osakkeenomistajiin ja sivullisiin* selvennetään ja yhdenmukaistetaan siten, että myös vastuu yhtiön kunnossapidosta ja muutoksista perustuu nykyistä selvemmin asunto-osakeyhtiölakiin.

Asunto-osakeyhtiön johdon vastuuta verrattuna liiketoimintaa harjoittavan osakeyhtiön johtoon rajoittavat käytännössä olennaisesti asunto-osakeyhtiön rajoitettu toimiala, tärkeimpien toimintaa koskevien päätösten tekeminen yhtiökokouksessa ja yhtiökokouksen vahvistamasta talousarviosta aiheutuvat rajoitukset hallinnon järjestämiseen sekä se, että käytännössä osakkeenomistajat tietoisesti valitsevat hallitukseen kaltaisiaan maallikkojäseniä.

Luvussa säädetään myös toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta. Toiminnantarkastajan vastuun perusteet ovat samat kuin tilintarkastajan vastuun osalta. Käytännössä toiminnantarkastajan vastuu muodostuu useissa tapauksissa lievemmäksi kuin tilintarkastajan vastuu. Lievempi vastuu voi perustua muun muassa siihen, että toiminnantarkastuskertomus on tarkoitettu vain osakkeenomistajille, joiden on tiedettävä, että toiminnantarkastajalta vaadittavien tietojen ja kokemuksen ja toiminnantarkastuksen suorittamisen osalta lakiin ei sisälly yksityiskohtaisia vähimmäisvaatimuksia.

Osakkeenomistajan vastuun osalta pyritään selventämään ja yhdenmukaistamaan vastuusta siten, että myös kunnossapidon ja muutostöiden osalta vastuu perustuu yleensä asunto-osakeyhtiölakiin. Oikeuskäytännössä vastuu on perustettu yleensä vahingonkorvauslakiin tai vastuun on katsottu olevan sopimusperusteista (KKO 2003:131). Vastuun peruste voi vaikuttaa muun muassa todistustaakan jakautumiseen ja siihen, minkälainen vahinko voi tulla korvattavaksi. Aikaisempi oikeustila oli epäselvä niin vastuuseen vaadittavan osakkeenomistajan kuin muiden osakkeenomistajien ja yhtiön kannalta.

Myös yhtiön vahingonkorvausvastuusta suhteessa osakkeenomistajaan säädetään pääosin asunto-osakeyhtiölaissa silloin, kun vahinko on aiheutettu tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla. Oikeuskäytännössä yhtiön vastuu näissä tilanteissa on perustunut lähinnä vahingonkorvauslakiin sekä mahdollisesti sopimusoikeudellisiin periaatteisiin tai asunto-osakeyhtiölakiin.

Yhtiön vastuun osalta lähtökohtana on, että yhtiön vastuu suhteessa osakkeenomistajaan ja sivulliseen määräytyy samoilla perusteilla kuin osakkeenomistajan vastuu suhteessa yhtiöön, toiseen osakkeenomistajaan ja sivulliseen.

Lisäksi luvussa säädetään nimenomaisesti yhtiötä, sen johtoa eli hallituksen jäseniä ja isännöitsijää sekä osakkeenomistajaa koskevasta asunto-osakeyhtiölain säännöksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen liittyvästä tuottamusolettamasta. Samoin säädetään johtoa ja osakkeenomistajaa koskevasta niin sanottuihin lähipiiritransaktioihin liittyvästä tuottamusolettamasta. Vastaavaa olettamasääntöä ei sovelleta muihin korvausvastuun edellytyksiin, joten vahingonkärsijän on osoitettava vahingonkorvausvastuuta koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti säännöksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkominen, vahinko ja sen määrä sekä syy-yhteys.

Olettamasäännön soveltaminen ei käytännössä tiukenna yhtiön johdon vastuuta, koska olettaman soveltamiseen johtavasta normin rikkomisesta voi olla esimerkiksi kunnossapitovastuun osalta kysymys vain, jos kunnossapidon järjestämistä koskevat vaatimukset perustuvat johdon tehtäviin kuuluvaan yhtiöjärjestykseen, yhtiön päätöksiin, viranomaisnormeihin tai sellaiseen vastaavissa yhtiöissä yleisesti noudatettuun, vakiintuneeseen sekä riittävän yksiselitteiseen käytäntöön, jota osakkeenomistajat voivat olettaa noudatettavan ilman yhtiön nimenomaista päätöstäkin. Olettamasääntöä ei siten sovelleta pelkästään sillä perusteella, että jälkikäteen arvioituna vahinko olisi voitu välttää kunnossapitotoimella. Laki vastaa myös asiasta

oikeuskirjallisuudessa esitettyä, ja sen voidaan katsoa vastaavan myös aikaisempaa oikeuskäytäntöä. Osakeyhtiöiden osalta kehittyvään oikeuskäytäntöön ja -kirjallisuuteen on syytä kiinnittää huomiota myös asunto-osakeyhtiössä.

Osakkeenomistajan osalta tuottamusolettama tulee sovellettavaksi vain kunnossapitovastuuta tai muutostyötä koskevaa tämän lain säännöstä rikkomalla aiheutetun vahingon korvaamiseen taikka lähipiiriin kuuluvan hyväksi tehdyllä toimella. Näiden tilanteiden lisäksi asunto-osakeyhtiölaissa osakkeenomistajan velvollisuudeksi on säädetty vain yhtiövastikkeen maksaminen, minkä laiminlyönti on jätetty olettamasäännöksen soveltamisalan ulkopuolelle. Käytännössä kunnossapitovastuun tai muutostyön kohdalla voi olla kysymys olettaman soveltamiseen johtavasta normin rikkomisesta vain, jos on poikettu yhtiöjärjestyksen määräyksestä, yhtiön päätöksestä, viranomaisnormista tai sellaisesta vastaavissa yhtiöissä yleisesti noudatetusta ja riittävän yksiselitteisestä käytännöstä, jonka noudattamista osakkeenomistajat voivat olettaa noudatettavan ilman yhtiön nimenomaista päätöstäkin.

Lain mukaan osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä ei ole tahallisuus tai törkeä tuottamus, vaan riittävää on, että osakkeenomistaja on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen säännösten rikkomiseen tuottamuksesta aiheuttanut vahingon. Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus säännellään nimenomaisesti laissa.

Osakkeenomistajan vastuu vahingosta, jonka hänen luvallaan huoneistossa oleskeleva, kuten perheen jäsen tai vuokralainen, tai hänen lukuunsa tehtävän työn suorittaja, kuten työntekijä tai itsenäinen yrittäjä, aiheuttaa rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta osakkeenomistajaa koskevia tämän lain säännöksiä, määräytyy yleisten periaatteiden mukaan.

Suhteessa yhtiöön on usein perusteltua rinnastaa osakkeenomistajan luvalla huoneistossa oleskelevan suorittama rakennustyö osakkeenomistajan itsensä teettämään työhön riippumatta siitä, miten oikeudet työn tuloksiin ja vastuu työn kustannuksista on jaettu osakkeenomistajan ja työn suorittajan kesken. Jos osakkeenomistaja on nimenomaisesti suostunut työhön tai hänen on pitänyt muuten tietää siitä etukäteen, osakkeenomistaja voi olla vastuussa esimerkiksi vuokralaisensa työstä yhtiölle aiheutuvasta vahingosta, jos osakkeenomistaja ei huolehdi siitä, että vuokralaisen työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa. Omaan lukuunsa tehdystä rakennustyöstä osakkeenomistaja vastaa suhteessa yhtiöön ja toiseen osakkeenomistajaan samalla tavalla riippumatta siitä, suorittaako työn osakkeenomistaja henkilökohtaisesti, hänen työntekijänsä vai ulkopuolinen yrittäjä hänen toimeksiannostaan. Osakkeenomistajalla voi puolestaan olla oikeus hakea korvausta työn teettäjältä, kuten vuokralaiseltaan, tai tekijältä, kuten itsenäiseltä yrittäjältä, jos osakkeenomistaja on joutunut suorittamaan korvausta yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle.

Toisaalta osakkeenomistaja ei tietenkään vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa yhtiön toimesta tehtävän työn suorittaja. Tällainen henkilö ei ole huoneistossa osakkeenomistajan luvan perusteella, vaan osakkeenomistaja on velvollinen sallimaan tällaisen oleskelun huoneistossa.

Yhtiön vastuuseen sen vuokralaisen, työntekijän ja toimeksisaajan tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla osakkeenomistajalle aiheuttamasta vahingosta sovelletaan samoja periaatteita kuin osakkeenomistajan vastuuseen.

Asioista, jotka koskevat yhtiön oikeutta vahingonkorvaukseen, päättää lähtökohtaisesti yhtiökokous, jolla on yleinen toimivalta asunto-osakeyhtiössä.

Vanhaa lakia paljolti vastaavan määrävähemmistön kanneoikeuden lisäksi yksittäisellä osakkeenomistajalla on oikeus ajaa omissa nimissään vahingonkorvauskannetta yhtiön hyväksi, jos on todennäköistä, ettei yhtiö huolehdi vahingonkorvausvaatimuksen toteuttamisesta ja jos vahingonkorvauksen toteuttamatta jättäminen olisi omansa tuottamaan 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua epäoikeutettua etua. Vahingonkorvauskanne on kaikissa muissa kuin kunnossapitoon tai muutostyöhön liittyvissä tapauksissa nostettava erityisessä viiden vuoden määräajassa. Kunnossapidosta tai sen laiminlyönnistä tai muutostyöstä aiheutuneen vahingon korvaamista koskeva kanne pitää nostaa vanhentumislaissa säädetyn määräajan kuluessa.

Lisäksi laissa todetaan nimenomaisesti vahingonkorvaussäännösten pakottavuus.

Voimaanpanolain 20 §:n mukaan vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen uuden lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin sovelletaan vanhaa lakia.

1 §. *Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus.* Pykälä vastaa vähäisin poikkeuksin vanhan lain 3 §:n 1 §:n 1 momentin 9 kohdan perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 1 §:ää.

Johdolla pykälässä tarkoitetaan, kuten 7 luvussakin, hallituksen jäseniä sekä isännöitsijää. Kysymys siitä, ketä on pidettävä pykälässä tarkoitettuna johtoon kuuluvana henkilönä, ratkaistaan viime kädessä sen perusteella, kuka tosiasiassa on valittu hoitamaan kyseistä tehtävää, eikä asiaa koskevien muodollisten seikkojen perusteella. Esimerkiksi kaupparekisterimerkinnällä on tässä suhteessa ainoastaan todisteluvaikutusta. Koska perustajakäsitteestä on luovuttu, pykälässä ei enää säädetä perustajan vahingonkorvausvastuusta. Selvitysmiehen korvausvastuusta on lain 22 luvun 9 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella voimassa, mitä hallituksen jäsenen vastuusta säädetään.

Pykälän *1 momentti* vastaa asiallisesti vanhan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 1 §:n 1 virkettä. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on toimessaan lain 1 luvun 11 §:n vastaisesti tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttanut yhtiölle. Myös asunto-osakeyhtiön ja sen johdon suhde voidaan rinnastaa paljolti päämiehen ja asiamiehen suhteeseen. Lain 1 luvun 11 §:n mukaan johdon on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua eli johtoon kuuluvalla henkilöllä on niin sanottu yleinen huolellisuusvelvollisuus yhtiötä kohtaan. Jos johtoon kuuluva henkilö rikkoo tätä velvollisuuttaan, hän on käsillä olevan pykälän mukaan velvollinen korvaamaan yhtiölle aiheuttamansa vahingon. Korvausvastuun perustavasta tuottamuksellisesta menettelystä ei kuitenkaan ole kysymys esimerkiksi tilanteissa, joissa yhtiön johdon tekemät olosuhteisiin nähden asianmukaiseen harkintaan ja selvitykseen perustuvat päätökset jälkikäteen osoittautuvat yhtiön kannalta taloudellisesti epäonnistuneiksi.

Lain valmistelussa arvioitiin tarvetta rajata kunnossapitoon liittyvät lievästä huolimattomuudesta aiheutuneet vahingot vastuusäännösten soveltamisalan ulkopuolelle. Rajauksen tarvetta arvioitiin yhtäältä sen vuoksi, että asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenillä ja usein isännöitsijälläkään ei ole kokemusta kiinteistönpidosta tai sen järjestämisestä, ja toisaalta sen vuoksi, että kunnossapidon järjestämiselle asetettavia vaatimuksia on pidetty ainakin osittain epäselvinä ja puutteellisina. Tällaista vastuun rajoitusta ei kuitenkaan ole säädetty, koska vastuun lieventäminen vähentäisi johdon sitoutumista pitkäjänteiseen kiinteistönhoitoon. Tuottamusvastuu kaavamaiseen rajoittamiseen ei ole tarvetta sen vuoksi, että asunto-osakeyhtiön johtoon kuuluville asetettavat vaatimukset ovat hallinnon järjestämistä koskevien yhtiöoikeuden yleisten periaatteiden soveltamisen seurauksena käytännössä lievemmät kuin mitä pidetään lähtökohtana sellaisessa liiketoimintaa harjoittavassa osakeyhtiössä, jossa omistus ja johto ovat eriytyneet. Liiketoimintaa harjoittavista osakeyhtiöistä poiketen asunto-osakeyhtiöissä on tavanomaista, että kaikki hallintopalvelut ostetaan ulkopuolisilta tahoilta eikä yhtiö voi taloudellisten rajoitteidensa takia edellyttää johtoon kuuluvilta suurta ajankäytöllistä panosta tai nimenomaista ammatillista osaamista. Tämä vaikuttaa johdon jäsenille asetetun huolellisuusvaatimuksen arviointiin vahingonkorvausvastuun syntymisen osalta. Vastuuta ei synny, jos johtoon kuuluva on toiminut normaaliin asunto-osakeyhtiöiden hallinnointitapaan verrattuna huolellisesti. Myös yksittäisten johdon jäsenten henkilökohtaisen osaamisen tasolla on merkitystä arvioitaessa vahingonkorvausvastuun syntymistä ja jakautumista johdon jäsenten välillä. Jos hallituksen jäsenet ovat tavanomaiseen tapaan maallikoita ja isännöitsijä asunto-osakeyhtiöiden asioihin perehtynyt ammattilainen, kykenee isännöitsijä arvioimaan esimerkiksi jatkuvaa kunnossapitotarvetta hallituksen maallikkojäseniä paremmin, mikä luonnollisesti vaikuttaa eri tahojen vahingonkorvausvastuuseen.

Asuntoyhtiössä edellytetty kunnossapidon taso perustuu lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiöissä kulloinkin yleisesti noudatettuun ja yleisesti tiedossa olevaan hyvään tapaan, johon vaikuttavat muun muassa asunto-osakeyhtiöiden keskinäisyys (vastikerahoitus) ja osakkeenomistajahallinto.

Osakkeenomistajien voidaan yleensä katsoa hyväksyneen esimerkiksi henkilövalintojen ja johdon käyttöön annettavien resurssien sekä talousarviota, kunnossapitoa ja muutostöitä koskevien päätösten kautta sen, että asunto-osakeyhtiön hallintoa ei järjestetä vastaavalla tavalla ammattimaisesti kuin liiketoimintaa harjoittavissa yhtiöissä. Asunto-osakeyhtiössä ei esimerkiksi yleensä edellytetä jatkuvaa seurantaa ja arviointia sen suhteen, milloin on yhtiön kannalta otollisinta suorittaa kunnossapitotoimi ottaen huomioon rahoitus- ja rakennuskustannusten kehitys ja rakennuspalveluiden saatavuus. Tällainen osakkeenomistajien myötävaikutus otetaan myös huomioon silloin, kun määritetään yhtiön tai sen johtoon kuuluvan vastuu yksittäistapauksessa.

Lisäksi on selvää, että yhtiön kunnossapitotarpeen jatkuva seuranta on lähtökohtaisesti sellaista päivittäistä toimintaa, josta isännöitsijä vastaa hallituksen ja isännöitsijän välistä toimivallanjakoa koskevien yleissäännösten perusteella. Yksi uuden lain tärkeimmistä tavoitteista on kiinnittää kaikkien yhtiössä toimivien huomiota kiinteistönpidon tasoon ja riittävän ammattitaitoisen isännöinnin merkitykseen. Tuottamusvastuun kaavamainen lieventäminen ei edistäisi näitä tavoitteita.

Pykälän *2 momentin* mukaan johtoon kuuluva henkilö on velvollinen korvaamaan 1 momentissa tarkoitetun lisäksi myös vahingon, jonka hän on toimessaan muuten asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Tältä osin uusi laki vastaa vanhaa lakia, jonka 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen sanamuodon perusteella korvausvastuu saattoi syntyä myös asunto-osakeyhtiölain säännöksen rikkomisen perusteella. Käytännössä yhtiön kunnossapitovelvollisuutta ja rakennustöitä koskevan sääntelyn selventäminen selventää myös johdon vastuuta näiden tehtävien osalta.

Pelkästään 1 luvun 11 §:ssä tarkoitetun yleisen huolellisuusvelvoitteen rikkominen ei kuitenkaan voi aiheuttaa johtoon kuuluvan vastuuta osakkeenomistajalle tai sivulliselle aiheutuvasta vahingosta. Kun vastuu seuraa ainoastaan asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomisesta, esimerkiksi se, että yhtiön johto on myötävaikuttanut yhtiön ja muun henkilön välisen sopimuksen rikkomiseen, ei merkitse, että johto olisi asunto-osakeyhtiölaista johtuvan vahingonkorvausvastuun muodossa henkilökohtaisessa vastuussa sopimuksen täyttämisestä suhteessa yhtiön sopimuskumppaniin.

Asunto-osakeyhtiölain rikkomisesta on kysymys myös silloin, kun toimitaan sellaisen muun säädöksen tai muun normin vastaisesti, jota asunto-osakeyhtiölain mukaan on noudatettava, esimerkiksi kun tilinpäätöstä ei ole 10 luvun 3 §:n säädetyllä tavalla kirjanpitolain mukaisesti tai yhtiön rakennustyötä ei ole järjestetty hyvän rakennustavan mukaisesti siten kuin 4 luvun 1 §:ssä tai 5 luvun 9 §:ssä säädetään. Johdon vahingonkorvausvastuun syntyminen ja sitä koskeva tuottamusolettama näissä tilanteissa edellyttää kuitenkin lisäksi sitä, että johtoon kuuluvat ovat rikkoneet omiin tehtäviinsä kuuluvia vaatimuksia tai syyllistyneet niihin liittyvään laiminlyöntiin. Esimerkiksi hyvän rakennustavan rikkomisesta voi seurata tuottamusolettaman soveltaminen ja vahingonkorvausvastuu vain, jos on kysymys sellaisesta rakennus- tai kunnossapitotyön organisointiin, ohjaukseen ja valvontaan liittyvästä tehtävästä, jonka hyvä rakennustapa määrittäisi yksiselitteisesti johdolle. Johdon toimintaa arvioidaan tällöin ensisijaisesti 7 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan. Johdon henkilökohtaista korvausvastuuta esimerkiksi rakentamisen osalta arvioidaan siten sen perusteella, onko esimerkiksi rakennustyön suunnittelu, toteutus ja valvonta organisoitu tavanomaisella tavalla. Tuottamusolettama voi tulla sovellettavaksi johdon tehtävien osalta, mutta tällöinkin johtoon kuuluva voi vapautua vastuusta osoittamalla toimineensa huolellisesti. Vastuu saattaa syntyä esimerkiksi silloin, kun yhtiön kannalta olennaiseen kunnossapito- tai muutostyöhön selvästi tarvittava suunnittelu laiminlyödään, suorittajaksi valittavalta urakoitsijalta selvästi puuttuu ammattitaito tai resurssit työn suorittamiseen tai työn valvonta kokonaan laiminlyödään. Olettamasäännös ei siten yleensä tule sovellettavaksi kunnossapito- ja muutostöiden osalta, eikä asunto-osakeyhtiölaki tämänkään vuoksi muuta olennaisesti oikeustilaa.

Lain mukaan johdon vastuu hyvän rakennustavan rikkomisen osalta perustuu johdon tehtäviin mahdollisesti liittyvien normien rikkomiseen eikä siihen, onko rakentamisen yksityiskohdissa noudatettu hyvää rakennustapaan. Tämän vuoksi johdon henkilökohtainen vastuu on kunnossapidon ja rakentamisen osalta lievempi kuin yhtiön ja osakkeenomistajan vastuu, joista säädetään 2 ja 6 §:ssä. Uusi laki ei tältä osin muuta jo aikaisemmin vallinnutta oikeustilaa.

Selvyyden vuoksi lainkohta on kirjoitettu siten, että momentissa mainitaan myös yhtiölle aiheutetusta vahingosta, vaikka näissä tilanteissa onkin säännönmukaisesti samalla kysymys 1 momentissa tarkoitetun yleisen huolellisuusvelvollisuuden rikkomisesta. Lisäksi nimenomaisesti säädetään, että vastuu edellyttää myös nyt kysymyksessä olevassa momentissa tarkoitetuissa tapauksissa tahallisuutta tai tuottamusta.

Pykälän *3 momentissa* säädetään tuottamusolettamasta. Tavallisesti sillä, joka väittää olevansa oikeutettu vahingonkorvaukseen, on velvollisuus osoittaa korvausvastuun yleiset edellytykset, kuten tuottamus. Tilannetta on kuitenkin perusteltua arvioida toisin, jos vahinko on aiheutettu rikkomalla asunto-osakeyhtiölain säännöstä tai yhtiöjärjestyksen määräystä. Tällöin lähtökohdaksi voidaan ottaa — hieman vastaavalla tavalla kuin esimerkiksi sopimusrikkomustilanteessa — tuottamusolettama eli se, että johtoon kuuluvan henkilön, joka on asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla aiheuttanut tehtävässään vahinkoa, on korvausvastuun välttääkseen osoitettava menetelleensä huolellisesti. Tuottamusolettamaa ei sovelleta sellaiseen lain tai yhtiöjärjestyksen säännöksen tai määräyksen rikkomiseen, jossa ei ole kyse johdon tehtäviin kuuluvasta asiasta. Esimerkiksi hyvän rakennustavan rikkomisesta ei seuraa tuottamusolettamaa, ellei juuri johdolle hyvän rakennustavan mukaan kuuluvaa velvollisuutta ole rikottu tai laiminlyöty. Tuottamusolettamasta ei ollut säännöstä aikaisemmin voimassa olleessa laissa, mutta lakia vastaava nimenomainen säännös on osakeyhtiölain 22 luvun 1 §:n 3 momentissa. Uusi laki vastaa myös asiasta oikeuskirjallisuudessa esitettyä, ja sen voidaan katsoa vastaavan myös oikeuskäytäntöä.

Tuottamusolettamaa ei sovelleta tilanteeseen, jossa on rikottu pelkästään 1 luvussa säädettyjä yleisiä periaatteita. Tuottamusolettaman soveltaminen viimeksi mainitulla perusteella johtaisi periaatteiden yleisluontoisuuden huomioon ottaen yhtiön johdon vastuuta ajatellen liian ankaraan tulokseen. Eri asia on, että asunto-osakeyhtiölain muiden lukujen säännösten tai yhtiöjärjestyksen määräysten rikkominen on usein samalla 1 luvun periaatteiden vastaista, mikä ei estä tuottamusolettamaa soveltumasta tilanteeseen.

Toisaalta myös silloin, kun yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle on aiheutettu korvattavaa vahinkoa yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä oikeustoimella tai muulla siihen rinnastettavalla järjestelyllä, voidaan lähtökohtaisesti olettaa, että kysymyksessä on vähintäänkin tuottamuksellinen menettely. Muu järjestely voi olla esimerkiksi yhtiön saatavan perimättä jättäminen. Tällaiset tilanteet eroavat olennaisesti yhtiön tavanomaiseen toimintaan kuuluvista päätöksentekotilanteista, joissa vahvana lähtökohtana on, ettei vahinko ole aiheutunut tuottamuksesta, vaikka päätös jälkikäteen arvioituna osoittautuukin yhtiön kannalta taloudellisessa mielessä epäedulliseksi. Säännöksen soveltaminen ei edellytä näyttöä siitä, että tarkoitus oli tuottaa lähipiiriin kuuluvalle etua, vaan riittävää on, että toimi objektiivisesti arvioiden on tapahtunut lähipiiriin kuuluvan eduksi. Lähipiiri määritellään lain 11 luvun 8 §:ssä.

Momentissa tarkoitetaan ainoastaan niin sanottua tavallista tuottamusta. Jos vahingonkärsijä väittää asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla syntynyttä vahinkoa aiheutetuksi tahallisesti tai törkeästä tuottamuksesta, hän on lähtökohtaisesti velvollinen näyttämään väitteensä toteen. Tällä voi olla merkitystä vahingonkorvauksen määrän sovittelun kannalta. Momentti ei myöskään vaikuta johdon rikosoikeudellisen vastuun arviointiin.

Vastaavaa olettamasääntöä ei sovelleta muihin korvausvastuun edellytyksiin, joten vahingonkärsijän on osoitettava yleisten sääntöjen mukaisesti aiheutunut vahinko ja syy-yhteys.

Lain valmistelun yhteydessä arvioitiin tarvetta poiketa osakeyhtiölaissa omaksutusta vastuusääntelystä siten, että asunto-osakeyhtiölaissa ei säädettäisi tuotta-

musolettamasta. Tuottamusolettamasäännön jättäminen pois laista ei käytännössä muuta juurikaan oikeustilaa, koska olettamasäännöstä säädetään yleisessä osakeyhtiölaissa ja oikeuskirjallisuudessa on jo nyt katsottu, että esimerkiksi normin rikkominen vaikuttaa kaavailtua säännöstä vastaavasti todistustaakan jakautumiseen esimerkiksi silloin, kun vahingonkorvausta vaaditaan yhtiöoikeudellisen normin rikkomisen perusteella. Nykyistä oikeuskäytäntöä vastaavan tuottamusolettamasäännöksen puuttuminen vähentäisi asunto-osakeyhtiölain informatiivisuutta yhtiöissä toimivien maallikoiden kannalta. Olettamasäännöksen säätäminen on tarpeen myös sen selventämiseksi, että osakeyhtiöiden osalta kehittyvään oikeuskäytäntöön ja -kirjallisuuteen on syytä kiinnittää huomiota myös asunto-osakeyhtiössä.

Olettamasäännön soveltaminen ei käytännössä tiukenna yhtiön johdon vastuuta, koska olettaman soveltamiseen johtavasta normin rikkomisesta voi olla esimerkiksi kunnossapitovastuun osalta kysymys vain, jos kunnossapidon järjestämistä koskevat vaatimukset perustuvat johdon tehtäviin kuuluvaan yhtiöjärjestykseen, yhtiön päätöksiin, viranomaisnormeihin tai sellaiseen vastaavissa yhtiöissä yleisesti noudatettuun, vakiintuneeseen sekä riittävän yksiselitteiseen käytäntöön, jota osakkeenomistajat voivat olettaa noudatettavan ilman yhtiön nimenomaista päätöstäkin. Olettamasääntöä ei siten sovelleta pelkästään sillä perusteella, että jälkikäteen arvioituna vahinko olisi voitu välttää kunnossapitotoimella.

Pykälän *4 momentissa* säädetään isännöintiin perustuvasta vastuusta silloin, kun isännöitsijäksi on valittu isännöintiyhteisö. Tällöin myös päävastuullisen isännöitsijän vastuuseen sovelletaan isännöitsijän vastuuta koskevia tämän luvun säännöksiä. Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä. Päävastuullisen isännöitsijän vastuusta on tarpeen säätää sen vuoksi, että 7 luvun 20 ja 21 §:n mukaan isännöitsijäksi voidaan valita myös oikeushenkilö, jonka pitää nimetä päävastuulliseksi isännöitsijäksi luonnollinen henkilö.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 22 luvun 1 §:ää sillä lisäyksellä, että uuden lain säännöksessä on otettu huomioon myös mahdollisuus isännöintiyhteisön valitsemiseen. Osakeyhtiön toimitusjohtajaksi ei voida valita oikeushenkilöä.

2 §. *Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus.* Pykälän *1 momentti* vastaa vanhan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 3 §:ää muuten, mutta korvausvastuun syntyminen ei uuden lain mukaan edellytä, että vahingon aiheuttaminen myötävaikuttamalla osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen on tapahtunut tahallisesti tai törkeästä tuottamuksesta, vaan pelkkä tuottamus on riittävä. Muutoksen perusteita on selostettu edellä yleisperusteluissa.

Vaikka osakkeenomistajan korvausvastuu syntyykin jo pelkällä tuottamuksella, tämä ei käytännössä yleensä johda nykyistä ankarampaan vastuuseen, koska osakkeenomistajalta ei edellytetä erityistä aktiivisuutta tai tietämystä yhtiön asioista, kuten yhtiökokouksessa päätettävästä kunnossapito- tai muutostyöstä. Osakkeenomistajan vastuu hänen suorittamastaan rakennustyöstä voi jo nyt perustua vahingonkorvauslakiin tai sopimusoikeudellisiin periaatteisiin, joiden mukaan vastuu voi syntyä lievänkin huolimattomuuden perusteella. Uusi laki ei siten käytännössä merkitse osakkeenomistajien vastuun ankaroitumista nykyisestä.

Se, millaista perehtyneisyyttä osakkeenomistajalta voidaan kulloinkin edellyttää, tulee muutenkin ottaa tuottamusarvioinnissa aina huomioon. Esimerkiksi vaikutusvaltaansa aktiivisesti käyttävän pääosakkeenomistajan kohdalla tuottamusta ja siten muun muassa velvollisuutta tuntea lain ja yhtiöjärjestyksen sisältö sekä yhtiön asiat on usein perusteltua arvioida paljolti vastaavaan tapaan kuin hallituksen jäsenen tai muun johtohenkilön kohdalla. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan osalta vastuun syntyminen tällä perusteella on siten erittäin harvinaista.

Kuten pykälän sanamuodosta ilmenee, osakkeenomistajan vastuu voi edelleen perustua myös siihen, että osakkeenomistaja muulla tavoin kuin toiminnallaan yhtiökokouksessa myötävaikuttaa osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen (ks. HE 27/1977 vp. s. 111). Tyypillisenä esimerkkinä voidaan mainita osakkeenomistaja, joka saa hallituksen toimimaan

lainvastaisesti, kuten vastoin 1 luvun 10 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta. Myötävaikuttaminen tarkoittaa yleensä aktiivista tietoista toimintaa asunto-osakeyhtiölain vastaisesti. Poikkeuksellisesti kysymykseen voi tulla myös tietoinen passiivisuus, jos osakkeenomistajat kieltäytyvät esimerkiksi yhtiökokouksessa selvästi yhtiön vastuulle kuuluvista kunnossapitotöistä siten, että korjausten laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa toiselle osakkeenomistajalle.

Pykälän *2 momentissa* on säännös tuottamusolettamasta silloin, kun osakkeenomistaja on aiheuttanut vahingon rikkomalla kunnossapitovastuuta tai muutostyötä koskevaa asunto-osakeyhtiölain säännöstä tai yhtiöjärjestyksen määräystä. Osakkeenomistajan vastuu kunnossapidon ja muutostöiden suorittamisen osalta ja siten esimerkiksi hyvän rakennustavan rikkomisesta on vastaavaa kuin 6 §:ssä säädetty yhtiön vahingonkorvausvastuu. Osakkeenomistajan vastuu on tältä osin laajempi kuin 1 §:ssä säädetty johdon vastuu, joka kohdistui ainoastaan johdon tehtäviin eikä yksittäisten rakentamista koskevien normien rikkomiseen. Osakkeenomistajaa koskevan tuottamusolettaman mukaan osakkeenomistaja vastaa kunnossapito- ja muutostyösäännösten rikkomisesta syntyneestä vahingosta, ellei hän osoita toimineensa huolellisesti. Lain 4 ja 5 luvun säännösten perusteella osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että hänen sopimuskumppaninaan oleva itsenäinen urakoitsija noudattaa hyvää rakennustapaa myös sen varmistamiseksi, ettei työstä aiheudu vahinkoa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että rakennustyö suunnitellaan, sovitaan, toteutetaan ja valvontaan siten, ettei työstä aiheudu vahinkoa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Osakas ei vastaa käyttämänsä itsenäisen urakoitsijan huolimattomuudesta, jos osakas on urakoitsijaa valitessaan toiminut huolellisesti. Jos osakkeenomistaja ei toimi näin, hän voi joutua vastuuseen myös oman sopimuskumppaninsa eli työn tehneen tahon aiheuttamista vahingoista, jos ne ovat syntyneet kunnossapito- ja muutostyötä koskevien määräysten, esimerkiksi hyvän rakennustavan, rikkomisen seurauksena. Osakkeenomistajan teettämästä työstä vahinkoa kärsineellä muulla osakkeenomistajalla tai yhtiöllä on oikeus saada vahingonkorvausta vahingonkorvauslain perusteella vahingon aiheuttaneelta taholta ja mahdollisesti tämän lain perusteella työn teettäneeltä osakkeenomistajalta, jos tämä on itse ollut huolimaton. Huolimattoman osakkeenomistajan korvattavaksi saattaa tulla myös esinevahinkoon nähden liitännäisiä vahinkoja, kuten toisen osakkeenomistajan sijaisasumisen kustannukset, jos nämä ovat syy-yhteydessä kunnossapitoa ja muutostyötä koskevien määräysten rikkomiseen. Vahingonkorvausoikeuden yleisistä periaatteista seuraa, että osakkeenomistajalle syntyvänä esinevahinkona pidetään myös hänen hallinnassaan olevan esineen vahingoittumista. Koska osakkeenomistaja saa hyödyn kunnossapito- ja muutostyöstään, ei osakkeenomistajan vastuuta ole syytä rajata yhtiön vastuuta suppeammaksi. Myös se, että vahinko on aiheutettu toimella, joka on tehty yhtiön lähipiiriin kuuluvan hyväksi, synnyttää olettaman osakkeenomistajan tuottamuksesta vastaavalla tavalla kuin luvun 1 §:n 3 momentin mukaan johdon vastuuta arvioitaessa. Vahingonkorvauskysymyksiä on käsitelty lisäksi 4 luvussa kunnossapidon osalta ja 5 luvussa muutostöiden tekemistä koskien.

Osakkeenomistajan on 4 luvun 3 §:ssä säädetyn kunnossapitovastuunsa nojalla huolehdittava hallinnassaan olevia tiloja huolellisesti. Osakkeenomistajan on siten noudatettava tavanomaista huolellisuutta esimerkiksi vahinkoriskejä aiheuttavien vesilaitteiden, kuten pesukoneiden, vesisänkyjen ja suurten akvaarioiden käytönkin osalta. Velvollisuus huolehtia huoneistosta vaikuttaa myös huoneiston tyhjäksi jättämiseen. Huoneiston jättäminen pitkäksi ajaksi tyhjilleen ilman minkäänlaista seurantaa on yleensä osoitus osakkeenomistajan huolimattomasta käyttäytymisestä. Yleensä osakkeenomistaja voi myös luottaa siihen, että huoneiston muu asukas eli tyypillisesti vuokralainen huolehtii huoneistosta huolellisesti. Jos sen sijaan osakkeenomistajalle on ilmoitettu vuokralaisen epäasiallisesta käyttäytymisestä huoneistossa tai osakkeenomistajalla on muu perusteltu syy epäillä huoneiston hoitoa epäasianmukaiseksi, osakkeenomistajalla voi olla velvollisuus seurata huoneiston kuntoa ja käyttöä aktiivisemmin.

Toisaalta tuottamusolettamaa ei sovelleta lain muiden säännösten tai muiden yhtiöjärjestysmääräysten rikkomisesta aiheutuneen vahingon korvaamiseen. Tuottamusolettamaa ei siten sovelleta esimerkiksi, kun osakkeenomistaja on osallistunut vahingon aiheuttaneen yhtiön muutostyötä koskevan päätöksen tekemiseen yhtiökokouksessa tai kun osakkeenomistaja on laiminlyönyt yhtiöjärjestykseen perustuvan yhtiövastikkeen maksamisen. Tuottamusolettaman soveltamisala on rajoitettu, koska yhtiön päätöksenteon osalta erilaisten osakkeenomistajien tuottamusta voi olla perusteltua arvioida hyvin eri tavoin: toisiinsa voidaan verrata esimerkiksi osakkeenomistajamäärältään laajan asunto-osakeyhtiön yksittäistä osakkeenomistajaa ja toisaalta pienessä asunto-osakeyhtiössä aktiivisesti määräysvaltaa käyttävää enemmistöosakkeenomistajaa. Esimerkiksi kysymys siitä, voidaanko asunto-osakeyhtiölain vastaiseen yhtiökokouspäätökseen osallistumisen olettaa tapahtuneen tuottamuksesta, on näin ollen ratkaistava tapauskohtaisesti yleisten periaatteiden nojalla ja ottaen huomioon muun muassa se, millainen osakkeenomistaja on kysymyksessä.

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuta kunnossapito- ja muutostöiden osalta on käsitelty myös kunnossapitoa ja muutostöitä koskevissa 4 ja 5 luvun perusteluissa.

Pykälän *3 momentin* erityissäännöstä sovelletaan silloin, kun osakkeenomistaja aiheuttaa yhtiön vastuulla olevan rakenteen tai laitteen vaurioitumisen sillä seurauksella, että myös toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston rakenteet ja sisäosat vaurioituvat. Tällöin yhtiön tulee korjata toisen osakkeenomistajan vahingoittuneen huoneiston rakenteet, laitteet ja pinnoitteet kunnossapitovelvollisuutta vastaavalla tavalla. Yhtiö voi vaatia vahingon aiheuttajalta korvausta näin aiheutuvista kuluista tämän pykälän perusteella. Vahingon aiheuttaja voi riitauttaa vastuun perusteen ja vahingon määrää koskevan vaatimuksen yleisten oikeussääntöjen mukaisesti.

Yhtiöissä on käytännössä usein sovellettu toisen osakkeenomistajan huoneiston rakenteiden ja pinnoitteiden korjaamiseen yhtiön kunnossapitovelvollisuutta vastaavia periaatteita, vaikka kunnossapitosäännöksiä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi silloin, kun toinen osakkeenomistaja on aiheuttanut korjaustarpeen. Laki vastaa siten tiedossa olevaa hyvänä pidettyä yhtiökäytäntöä.

Vastuunjakoa koskevan erityissäännöksen tarkoitus on lisätä asunto-osakeyhtiön osakkaiden asumisturvallisuutta siten, että yksittäisen osakkeenomistajan ei tarvitse jatkuvasti seurata ja arvioida toisten osakkaiden asumistapoja ja maksukykyä siltä varalta, että hänen asuntonsa vaurioituu naapurin toimien tai laiminlyöntien vuoksi. Säännöksen tarkoituksena on myös selventää yhtiön kunnossapitovastuun ja osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun suhdetta.

Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 22 luvun 2 §:stä siten, että tuottamusolettamaa sovelletaan myös vahinkoon, joka on aiheutettu rikkomalla osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta ja muutostyötä koskevia tämän lain säännöksiä. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan lakiin perustuvat oikeudet ja velvollisuudet ovat huomattavasti laajemmat ja niiden käyttäminen tai täyttäminen on säännelty huomattavasti yksityiskohtaisemmin kuin mitä osakeyhtiölaissa säädetään tavallisesta osakeyhtiöstä ja sen osakkeenomistajasta. Voidaan sanoa, että huomattavalta osin asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet vastaavat yhtiön oikeuksia ja velvollisuuksia, kun mittapuuna on se, miten osakkeenomistajan virheelliset toimet ja laiminlyönnit voivat vaikuttaa yhtiön tai toisten osakkeenomistajien asemaan.

Osakeyhtiölaissa ei ymmärrettävästi ole pykälän 3 momenttia vastaavia erityissäännöksiä osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun ja yhtiön kunnossapitovastuun yhteensovittamisesta.

Lain valmistelussa on harkittu erityissäännöstä sen varalta, että vahinkoa aiheuttanut osakkeenomistaja vaatii yhtiötä korjaamaan kunnossapitovastuun perusteella vahingon aiheuttajan huoneiston vauriot. Esillä oli vaihtoehto, jonka mukaan yhtiö voi tällaisessa tilanteessa kieltäytyä kunnossapidosta aina siihen asti, kunnes vahingon aiheuttaja on korvannut yhtiölle aiheuttamansa vahingon. Käytännössä vahingon aiheuttaja on saattanut vaatia huoneistonsa korjaamista, ennen kuin hän itse korvaa aiheuttamansa vahingon. Toi-

saalta yhtiön kunnossapitotoimen siirtämisestä voi olla haittaa myös toisille osakkeenomistajille tai yhtiön rakennukselle. Myös huoneiston käyttäminen mahdollisesta käyttökiellosta huolimatta voisi johtaa uusiin vahinkoihin. Viimeksi mainituista syistä ei ole säädetty erityissäännöstä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden lykkäämisestä silloin, kun osakkeenomistaja on aiheuttanut vahingon. Yhtiön kunnossapitovelvollisuudesta tällaisessa tapauksessa huoneiston sisäosien ennallistamisen osalta säädetään 4 luvussa.

3 §. *Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus.* Aikaisemmin voimassa olleessa laissa ei ollut nimenomaista säännöstä yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuusta. Vanhan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 3 §:n esitöiden (HE 27/1977 vp. s. 111) mukaan säännöstä voitiin soveltaa myös sellaiseen yhtiökokouksen puheenjohtajaan, joka ei ollut osakkeenomistaja. Tälle ei ollut saatavissa tukea lain sanamuodosta. Oikeuskirjallisuudessa yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuun perusteista on esitetty eri mielipiteitä, ja niitä on pidetty epäselvinä. Tämän vuoksi voimassa olevan lain pykälässä säädetään nimenomaisesti, että myös yhtiökokouksen puheenjohtaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on tehtävässään osakeyhtiölain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä rikkomalla tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuu selkiyttää vallitsevaa oikeustilaa. Puheenjohtajan vastuu voi perustua vain siihen, että päätöstä ei ole tehty oikeassa järjestyksessä tai että hän muuten on jättänyt täyttämättä puheenjohtajan lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan velvollisuuden, kuten laiminlyönyt pöytäkirjan laatimisen, allekirjoittamisen tai esillä pitämisen. Puheenjohtaja ei siten lähtökohtaisesti ole vastuussa päätösten sisällöstä eli niiden aineellisesta oikeellisuudesta, esimerkiksi mahdollisesta yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuudesta. Tuottamusta on luonnollisesti arvioitava eri tavoin erilaisten puheenjohtajien kohdalla. Puheenjohtajan asema voi olla eri tilanteissa huomattavan erilainen, kun toisiinsa verrataan esimerkiksi tehtävän yhtiökokouksessa vastaanottavaa pienosakkeenomistajaa ja tehtävää toimeksiannosta suorittavaa asianajajaa. Säännös ei myöskään sulje pois sitä, ettei yhtiökokouksen puheenjohtaja voi olla vahingonkorvausvastuussa muullakin perusteella, esimerkiksi hänen ja yhtiön välille syntyneen toimeksiantosopimuksen perusteella.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 22 luvun 3 §:ää.

Yhtiökokouksen puheenjohtajan velvollisuudet liittyvät ensi sijassa kokousmenettelyihin (esim. Airaksinen—Pulkkinen—Rasinaho, Osakeyhtiölaki II, 2010, s. 771 ja Savela, Vahingonkorvaus osakeyhtiössä, 2006, s. 222).

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen puheenjohtaja valitaan usein ilman ennakkovalmistautumista kokoukseen osallistuvien keskuudesta. Puheenjohtajan tehtävänä on kokouksen johtaminen ja kokouksen kulun pöytäkirjaaminen. Kokousasioiden valmistelu ei kuulu kokouksen puheenjohtajan tehtäviin, eikä puheenjohtajalta edellytetä päätösten pätevyyden yksityiskohtaiseen arviointiin tarvittavaa yhtiöoikeuden, rakentamisen tai kiinteistönpidon erityisosaamista. Näistä syistä puheenjohtajan velvollisuus päätösten sisällön lainmukaisuuden varmistamisen osalta yleensä rajoittuu sellaisten päätöksen pätevyyteen selvästi vaikuttavien seikkojen ilmoittamiseen yhtiökokoukselle, jotka maallikkopuheenjohtajankin pitäisi havaita kokoustilanteessa tai jotka ovat muuten puheenjohtajan tiedossa. Puheenjohtajalla voi olla pidemmälle menevä velvollisuus varmistaa päätösten sisällön lainmukaisuus esimerkiksi silloin, kun asianajaja toimii puheenjohtajana erillisen toimeksiannon perusteella.

4 §. *Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus.* Pykälään sisältyy viittaussäännös siitä, että tilintarkastajan vahingonkorvausvastuusta säädetään tilintarkastuslain 51 §:ssä. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 22 luvun 4 §:ää.

5 §. *Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus.* Pykälässä säädetään toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuudesta. Pykälän *1 momentissa* säädetään toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuun perusteista lähtökohtaisesti vastaavalla tavalla kuin tilintarkastuslain 51 §:ssä säädetään tilintarkastajan vastuusta ja 1 §:n 1 ja 2 momentissa yhtiön joh-

toon kuuluvien vahingonkorvausvastuusta. Toiminnantarkastajan vastuu koskee ainoastaan toiminnantarkastajan tehtäviin kuuluvia toimia. Vastuun rajautumista henkilön tehtäviin on kuvattu 1 §:n perusteluissa johdon vastuun osalta.

Toiminnantarkastajan huolimattomuuden arvioinnin yleisenä mittapuuna on käytettävä sellaista yleistä maallikoiden suorittamaa tarkastustapaa ja huolellisuutta, jota voidaan odottaa muulta kuin ammattimaiselta tarkastajalta. Jos toiminnantarkastajalla on erityistä tarkastustehtävään liittyvää osaamista, tämä otetaan yleisten periaatteiden mukaisesti huomioon, kun arvioidaan toiminnantarkastajan vastuuta yksittäisessä tapauksessa. Tilintarkastajan suorittamaan toiminnan tarkastukseen ei sovelleta tilintarkastusta koskevia säännöksiä, kuten tilintarkastuslain säännöksiä tilintarkastajan vastuusta.

Ajan myötä toiminnantarkastukseen sisältö vakiintuu siten, että huolellisuuden arvioinnin mittapuuna käytettävä hyvä toiminnantarkastustapa täsmentyy. Hyvän toiminnantarkastustavan määrittämisessä otetaan yleisten periaatteiden mukaisesti huomioon myös alalla yleisesti noudatetut suositukset, joita esimerkiksi asunto-osakeyhtiöitä edustavat järjestöt voivat antaa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään johtoa koskevan 1 §:n 3 momenttia vastaavalla tavalla tuottamusolettamasta. Toiminnantarkastajan tuottamusvastuu rinnastuu varsin pitkälle yhtiön johtoon kuuluvan tuottamusvastuuseen, jota on perusteltu 1 §:n 3 momentin perusteluissa. Toiminnantarkastajan osalta ei ole kuitenkaan tarvetta säätää lähipiirin hyväksi tehtävistä toimista, koska yhtiötä sitovien oikeustoimien tekeminen ei ylipäätänsä kuulu toiminnantarkastajan tehtäviin.

Tuottamusvastuun kaavamaiseen rajoittamiseen ei ole tarvetta sen vuoksi, että asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastajille asetettavat vaatimukset ovat hallinnon järjestämistä koskevien yhtiöoikeuden yleisten periaatteiden soveltamisen seurauksena käytännössä lievemmät kuin mitä esimerkiksi tilintarkastajan vastuu. Käytännössä yhtiöt eivät usein voi taloudellisten rajoitteidensa takia edellyttää toiminnantarkastajilta tehtävään nähden suurta ajankäytöllistä panosta tai nimenomaista ammatillista osaamista. Tällä on vaikutusta toiminnantarkastajille asetetun huolellisuusvaatimuksen arvioimisessa vahingonkorvausvastuun syntymisen osalta. Vastuuta ei synny, jos toiminnantarkastaja on toiminut normaaliin asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastustapaan verrattaessa huolellisesti. Myös toiminnantarkastajan henkilökohtaisen osaamisen tasolla on merkitystä arvioitaessa vahingonkorvausvastuun syntymistä, vaikka toiminnantarkastajalta ei sinänsä edellytetä erityistä ammatillista osaamista. Suurehkon asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastajana toimivan tilintarkastajan huolellisuutta on arvioitava eri tavalla kuin pienen asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastajaa. Jos toiminnantarkastajana on tilintarkastaja tai muu taloushallinnon ammattilainen, voidaan häneltä edellyttää vahingonkorvausoikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti keskimääräistä korkeampaa osaamista ja huolellisuutta, vaikka toiminnantarkastukseen ei sovelletakaan esimerkiksi tilintarkastusta koskevia säännöksiä ja muita normeja.

Käytännössä toiminnantarkastajan vastuu muodostuu useissa tapauksissa lievemmäksi kuin auktorisoidun tilintarkastajan tai aikaisemman maallikkotilintarkastajan vastuu. Lievempi vastuu voi perustua muun muassa siihen, että toiminnantarkastuskertomus on tarkoitettu vain osakkeenomistajille, joiden on tiedettävä, että toiminnantarkastajalta vaadittavien tietojen ja kokemuksen ja toiminnantarkastuksen suorittamisen osalta laissa ei säädetä yksityiskohtaisia vähimmäisvaatimuksia.

6 §. *Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus.* Pykälän *1 momentissa* säädetään yhtiön velvollisuudesta korvata vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Säännöstä sovelletaan tässä laissa säädetyn kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnistä tai virheellisestä toteuttamisesta, kuten epäonnistuneesta korjaustyöstä aiheutuvan vahingon korvaamiseen. Säännös soveltuisi myös silloin, kun yhtiölle tämän lain mukaan kuuluvaa muutostyöoikeutta on käytetty virheellisesti siten, että esimerkiksi epäonnistuneesta muutostyöstä aiheutuu vahinkoa osakkeenomistajalle. Yhtiön vastuu kunnossapito- ja muutostöiden osalta on samanlaista kuin osakkeenomistajan vastuu 2 §:n 2 momentissa tar-

koitettujen kunnossapito- ja muutostöitä koskevien määräysten rikkomisesta eli johdon vastuuta laajempaa. Yhtiötä koskevan tuottamusolettaman mukaan yhtiö vastaa kunnossapito- ja muutostyösäännösten rikkomisesta syntyneestä vahingosta, ellei yhtiö osoita toimineensa huolellisesti. Lain 4 ja 5 luvun säännösten perusteella yhtiön on huolehdittava siitä, että sen sopimuskumppanina oleva itsenäinen urakoitsija noudattaa hyvää rakennustapaa myös sen varmistamiseksi, ettei työstä aiheudu vahinkoa osakkeenomistajille. Yhtiön on huolehdittava siitä, että rakennustyö suunnitellaan, sovitaan, toteutetaan ja valvotaan siten, ettei työstä aiheudu vahinkoa osakkeenomistajille. Jos yhtiö rikkoo tätä velvollisuuttaan, yhtiö voi joutua vastuuseen myös oman sopimuskumppaninsa eli työn tehneen tahon aiheuttamista vahingoista, jos ne ovat syntyneet kunnossapito- ja muutostyötä koskevien määräysten, esimerkiksi hyvän rakennustavan rikkomisen seurauksena. Yhtiön teettämästä työstä vahinkoa kärsineellä osakkeenomistajalla on oikeus saada vahingonkorvausta vahingonkorvauslain perusteella vahingon aiheuttaneelta taholta ja mahdollisesti tämän lain perusteella työn teettäneeltä yhtiöltä, jos tämä on ollut huolimaton. Huolimattoman yhtiön korvattavaksi saattaa tulla myös esinevahinkoon nähden liitännäisiä vahinkoja, kuten osakkeenomistajan sijaisasumisesta syntyneet kustannukset, jos nämä ovat seurausta kunnossapitoa ja muutostyötä koskevien määräysten rikkomisesta. Vahingonkorvausoikeuden yleisistä periaatteista seuraa, että osakkeenomistajalle syntyvänä esinevahinkona pidetään myös hänen hallinnassaan olevan esineen vahingoittumista. Sinänsä yhtiö ei vastaa 4 luvussa tarkoitetun kunnossapitovastuun perusteella tällaisista välillisistä vahingoista, joiden osalta yhtiön korvausvastuu voi syntyä vain, jos yhtiö on toiminut sillä tavoin huolimattomasti, että vastuu voidaan perustaa tämän pykälän säännöksiin. Koska yhtiön vastuu on edellä johdon vastuuta laajempaa, ei yhtiöllä ole oikeutta saada yhtiön suorittamasta vahingonkorvauksesta korvausta johdolta, ellei johto ole toiminut huolimattomasti omien tehtäviensä osalta.

Yhtiön vastuuta koskeva säännös voi tulla sovellettavaksi myös muissa tapauksissa. Jos esimerkiksi yhtiön edustajan tämän lain vastaisesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa osakkeenomistajalle tai sivulliselle. Säännöstä voidaan soveltaa esimerkiksi väärästä lunastusohjauksesta osakkeenomistajalle aiheutuvan vahingon korvaamiseen (KKO 1992:66) ja väärästä isännöitsijäntodistuksesta osakkeen ostajalle tai vakuuden saajalle aiheutuvan vahingon korvaamiseen.

Jos yhtiö joutuu korvaamaan yhtiön edustajan tai yhtiön palveluksessa olevan aiheuttaman vahingon, yhtiöllä voi olla oikeus vaatia vahingon aiheuttajalta yhtiölle aiheutuneen vahingon korvaamista 1 tai 2 §:n tai vahingonkorvauslain perusteella.

Jos vahinko on aiheutettu tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla, *2 momentin* mukaan vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudella, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki vastaa sisällöltään aikaisemmin voimassa ollutta oikeutta. Aikaisemmin yhtiön velvollisuutena olleen kunnossapidon laiminlyönnistä tai kunnossapitokorjauksen epäonnistumisesta aiheutuvan vahingon korvaamiseen sovellettiin pääsääntöisesti vahingonkorvauslakia, jonka perusteella osakehuoneistossa ilmenevään esinevahinkoon liittyvä vuokratulon menetys, muu taloudellinen vahinko ja henkilövahinko saattoi tulla korvattavaksi. Asunto-osakeyhtiölain mukaan vahingon määrittelyyn ja syy-yhteyteen sovelletaan yleisen vahingonkorvausoikeuden periaatteita. Yhtiö ei siten joudu pykälän nojalla korvausvastuuseen esimerkiksi liikehuoneistoon liittyvistä vahingoista, jotka ovat täysin poikkeuksellisia ja yllättäviä.

7 §. *Sovittelu ja korvausvastuun jakaantuminen.* Pykälän *1 momenttiin* on otettu vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 4 §:ää vastaava viittaussäännös siitä, että vahingonkorvauksen sovittelusta sekä korvausvastuun jakaantumisesta kahden tai useamman korvausvelvollisen kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslaissa on säädetty. Sovittelu- ja kanavointisäännöstöä sovelletaan myös yhtiön vahingonkorvausvastuuseen.

Pykälän *2 momentissa* todetaan, että vahinkoa kärsivän on itse ryhdyttävä ennakollisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Jos hän laiminlyö tämän, hän

saa kärsiä itse vastaavan osan. Momentti vastaa vahingonkorvausoikeuden yleisiä periaatteita.

Pykälä vastaa yhtiön johtoon kuuluvan, osakkeenomistajan ja tilintarkastajan vastuun osalta osakeyhtiölain 22 luvun 5 §:ää.

8 §. *Päätöksenteko yhtiössä.* Laissa lähdetään yhtiön sisäistä toimivallan jakoa koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti siitä, että yhtiökokous päättää yhtiössä lähtökohtaisesti myös käsillä olevaan lukuun tai tilintarkastuslain 51 §:ään perustuvan vahingonkorvauskanteen nostamisesta, samoin kuin kaikista muistakin kysymyksistä, jotka koskevat yhtiön oikeutta vahingonkorvaukseen. Tämä vastaa vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 5 §:n 1 momentin 1 virkettä, jonka mukaan vahingonkorvauskanteen nostamisesta päätettiin pääsääntöisesti yhtiökokouksessa. Vanhan lain viittaussäännöksen perustella sovellettua vanhaa osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla asunto-osakeyhtiön hallitus voi uuden lain mukaan kuitenkin päättää rangaistavaan tekoon perustuvan korvauskanteen nostamisesta.

Asiasta päätetään yhtiökokouksessa normaaliin tapaan, eli asiasta on muun muassa mainittava kokouskutsussa. Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 6 §:ssä säädetään osakkeenomistajan oikeudesta saada asia käsitellyksi yhtiökokouksessa. Myös hallitus voi saattaa asian yhtiökokouksen päätettäväksi, mikä voi usein olla hallituksen omankin edun mukaista.

On huomattava, että osakkeenomistaja on 6 luvun 15 §:n ja hallituksen jäsen 7 luvun 4 §:n mukaan esteellinen päättämään omasta vahingonkorvausvelvollisuudestaan yhtiötä kohtaan. Jos yhtiön edustajat ovat yhtiön puolesta sopineet vahingonkorvausasian korvausvelvollisen kanssa, sopimuksen sitovuutta on arvioitava 7 luvun 25 §:n mukaisesti. Sopimukset, joilla on yksissä tuumin korvausvelvollisen kanssa pyritty tämän vastuusta vapauttamiseen ilman hyväksyttävää perustetta, ovat säännönmukaisesti yhtiötä sitomattomia. Lisäksi varsinkin vähemmistöosakkeenomistajia suojaa luvun 9 §:n mukainen oikeus ajaa kannetta vahingonkorvauksen suorittamiseksi yhtiölle.

Pykälän *2 momentti* puolestaan vastaa asiallisesti vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 5 §:n 2 ja 3 momenttia. Yleensä yhtiökokous voi ottaa esimerkiksi vahingonkorvausta koskevan asian uudelleen päätettäväkseen ja tehdä siinä aikaisemmasta poikkeavan päätöksen. Yhtiökokouksen päätös vastuuvapauden myöntämisestä on kuitenkin vakiintuneesti ymmärretty ratkaisuksi, jolla korvausvelvollinen lopullisesti vapautetaan vastuusta. Käsillä olevan momentin mukaan vastuuvapauspäätös ei jatkossakaan estä yhtiötä nostamista kannetta, jos yhtiökokoukselle ei ole annettu päätöksenteon kannalta olennaisesti oikeita ja riittäviä tietoja vahingonkorvausvelvollisuuden perusteena olevasta päätöksestä tai toimenpiteestä. Vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 5 §:n 2 momentissa käytetty ilmaisu ”täydellisiä tietoja” on korvattu kyseisen säännöksen tarkoitusta paremmin vastaavalla ilmaisulla ”riittäviä tietoja”.

Vastuuvapauspäätös ei myöskään sido konkurssipesää tai yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitettua selvittäjää, jos konkurssiin asettaminen tai saneerausmenettelyn aloittaminen tapahtuu hakemuksesta, joka tehdään kahden vuoden kuluessa päätöksestä. Säännös on tarpeen, koska asunto-osakeyhtiökin voidaan asettaa konkurssiin tai yrityssaneerukseen. Säännös vastaa pitkälti vanhaa lakia. Kanneoikeutta toisaalta rajoittaa tässäkin tapauksessa se, että kanne on aina nostettava luvun 10 §:n mukaisessa määräajassa.

9 §. *Osakkeenomistajien oikeus ajaa kannetta yhtiön hyväksi.* Pykälä sisältää säännökset osakkeenomistajien kanneoikeudesta silloin, kun yhtiölle on aiheutettu vahinkoa. Yhtiön vahinko aiheuttaa osakkeenomistajalle usein niin sanotun välillisen vahingon. Tällä tarkoitetaan sitä, että yhtiön vahinko heijastuu osakkeenomistajaan hänen osakkeensa arvon alentumisena.

Lähtökohtana on, että korvaus yhtiölle aiheutetusta vahingosta tulee yhtiölle, jolloin myös osakkeenomistajan välillinen vahinko tulee hyvitetyksi. Yhtiön elimet eivät kuitenkaan aina ole halukkaita toteuttamaan korvausvaatimusta, vaikka se olisikin selvästi yhtiön edun mukaista. Esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jossa yhtiölle vahinkoa aiheuttanut toimi on hyödyttänyt yhtiön enemmistöosakkeenomistajia tai jossa korvausvaatimus koh-

distuisi enemmistöosakkeenomistajaan tai tämän lähipiiriin kuuluvaan.

Vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 6 §:n mukaan yhtiökokouksen päätettyä vahingonkorvauskanteen nostamatta jättämisestä tai jätettyä päätöksen tietyssä ajassa tekemättä osakkeenomistajilla, joilla on tietty määrävähemmistö — pääsääntöisesti yksi kymmenesosa — yhtiön osakkeista, oli oikeus ajaa kannetta yhtiön lukuun. Vastaavaa oikeutta ei aikaisemmin milloinkaan ollut sellaisella yksittäisellä osakkeenomistajalla, jonka kohdalla kyseiset määrävähemmistövaatimukset eivät täyttyneet. Sen sijaan yksittäisellä osakkeenomistajalla oli aiemmassa oikeuskäytännössä omaksutun kannan mukaan vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 1 §:n nojalla oikeus vaatia korvausta välillisestä vahingostaan suoraan itselleen, jos hänellä on siihen ”erityinen oikeussuojan tarve” (KKO 2000:89).

Aiempaa oikeustilaa voidaan pitää kaiken kaikkiaan epäjohdonmukaisena. Edellä mainittua vaatimusta erityisen oikeussuojan tarpeesta voidaan myös pitää epämääräisenä. Erityisen ongelmallista kuitenkin on, että kun samasta vahingosta voidaan vaatia korvausta paitsi yhtiölle myös tietyin edellytyksin suoraan osakkaalle, liittyy tähän vaikeasti ratkaistavia korvauksen mahdollista kahdenkertaisuutta koskevia ongelmia. Edelleen ainakin jos korvaus tuomitaan suoraan osakkeenomistajalle kaavamaisesti hänen osakeomistuksensa mukaisena osuutena yhtiön vahingosta, voivat myös yhtiön velkojien oikeudet vaarantua.

Viimeksi mainittujen ongelmien takia uudessa laissa säädetään, ettei osakkeenomistajalla enää ole oikeutta saada välillisestä vahingosta korvausta suoraan itselleen. Toisaalta osakkeenomistajan oikeutta ajaa vahingonkorvauskannetta yhtiön hyväksi on laajennettu. Vaikka lähtökohtana on, että yhtiön mahdollisten vahingonkorvaussaatavien toteuttamisesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöperiaatetta noudattaen, tästä on luontevaa poiketa silloin, kun vahingonkorvauksen toteuttamatta jättäminen loukkaisi yhtiön elinten vallankäyttöä yleensäkin rajoittavaa 1 luvun 10 §:n mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta. Lain mukaan yksittäisellä osakkeenomistajalla voi tällöin osakeomistuksensa suuruudesta riippumattakin olla oikeus ajaa omissa nimissään kannetta vahingonkorvauksen suorittamiseksi yhtiölle.

Kun korvaus tulee yhtiön kaikkien osakkeenomistajien ja velkojien hyväksi ja kun kannetta ajava osakkeenomistaja hävitessään on itse vastuussa oikeudenkäyntikuluista, ei laki yllytä osakkeenomistajia tarpeettomien yhtiötä vahingoittavien kanteiden ajamiseen. Pikemminkin on niin, että pelkästään yhtiön hyväksi ajettavan kanteen tosiasiallinen käyttöala voi olla osakkeenomistajien oikeussuojan kannalta varsin vähäinen. Tyypillisessä tilanteessa, jossa enemmistöosakkeenomistajien määräysvallan käytöstä johtuu, ettei yhtiölle tuomittavasta vahingonkorvauksesta käytännössä ole vähemmistöosakkeenomistajalle hyötyä, vähemmistöosakkeenomistajalla on kuitenkin säännönmukaisesti oikeus saada osakkeensa lunastetuiksi 25 luvun säännösten nojalla, jolloin osakkeenomistajan välillinen vahinko voidaan ottaa huomioon lunastushinnassa.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 22 luvun 7 §:ää.

Pykälän *1 momentissa* säädetään osakkeenomistajien kanneoikeuden yleisistä edellytyksistä. Nämä vastaavat asiallisesti paljolti vanhan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 6 §:n 1 ja 2 momentin säännöksiä, mutta laki on huomattavasti aikaisemmin voimassa ollutta lakia yksinkertaisempi. Osaltaan tämä liittyy niihin edellä 8 §:n perusteluissa käsiteltyihin yhtiön päätöksentekoa koskeviin säännöksiin.

Osakkeenomistajien kanneoikeuden edellytyksenä on momentin mukaan ensinnäkin todennäköisyys siitä, ettei yhtiö huolehdi vahingonkorvaussaatavan toteuttamisesta. Tämän edellytyksen ei tavallisesti voida katsoa täyttyneen ainakaan, ennen kuin yhtiö on saanut tiedon mahdollisesta oikeudestaan vahingonkorvaukseen. Jos asiaa on osakkeenomistajan pyynnöstä tai muuten käsitelty yhtiökokouksessa ja yhtiökokous on esimerkiksi myöntänyt vastuuvapauden tai muuten päättänyt, ettei vahingonkorvausta vaadita, on selvää, että edellytys täyttyy. Samoin edellytys yleensä täyttyy, jos yhtiökokouksessa tai hallituksessa on päätetty olla ryhtymättä toimenpiteisiin vahingonkorvauksen vaatimiseksi. Tilanteissa, joissa yhtiössä ei ainakaan

toistaiseksi ole tehty asiassa päätöstä, on puolestaan arvioitava kunkin yksittäistapauksen olosuhteiden perusteella, onko todennäköistä, että yhtiö tulee vaatimaan vahingonkorvausta. Poikkeuksellisesti käsillä oleva edellytys voi täyttyä, vaikka yhtiössä olisi päätetty korvauksen vaatimisestakin, jos päätös on todennäköisesti ainoastaan näennäinen ja sen täytäntöönpano todennäköisesti vesitetään taikka jos on todennäköistä, että yhtiö ja vastaaja pyrkivät yhteistoiminnalla oikeudenkäynnissä välttämään korvausvastuun toteutumisen. Vertailukohtana voidaan mainita, että ratkaisussa KKO 1995:213 osakkeenomistajalle myönnettiin tämän kaltaisessa tilanteessa oikeus väliintuloon yhtiötä koskevassa oikeudenkäynnissä.

Edellytystä arvioidaan kanteen vireillepanohetken tilanteen valossa. Jos tuolloin pidetään epätodennäköisenä, että yhtiö ryhtyy toimenpiteisiin vahingonkorvauksen vaatimiseksi, osakkeenomistajan kanneoikeutta ei poista se, että yhtiökin nostaa myöhemmin kanteen.

Osakkeenomistajan voi joskus olla vaikea saada yhtiöstä tietoa yhtiön suhtautumisesta vahingonkorvausasiaan, vaikka hän tiedustelisikin yhtiön hallituksen kantaa asiassa. Jos osakkeenomistaja tällöin panee vireille kanteen, joka kuitenkin jätetään tutkimatta, voi oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuuteen olla perusteita soveltaa esimerkiksi oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 4 §:n 2 momentin säännöstä kulujen jäämisestä asianosaisten vahingoksi.

Mainitun todennäköisyysedellytyksen ohella momentissa säädetään vaihtoehtoisista lisäedellytyksistä kanteen ajamiselle. Momentin *1 kohdan* mukaan edellytyksenä on, että kantajilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista. Uuteen lakiin ei sisälly vanhan lain kaltaisia monimutkaisia säännöksiä korvausasiaa käsittelevässä yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista laskettavasta erityisestä määrävähemmistöstä.

Ratkaiseva ajankohta riittävän määrävähemmistön laskemisessakin on kanteen vireillepanohetki. Jos esimerkiksi osakkeenomistaja luopuu kanteesta sen nostamisen jälkeen, muut kanteen nostaneet osakkeenomistajat voivat jatkaa vähemmistökanteen ajamista, kuten aikaisemminkin. Myöskään esimerkiksi se, että osa kantajan osakkeista myydään asian ollessa vireillä, ei poista kanneoikeutta.

Momentin *2 kohdan* mukaan osakkeenomistajalla on kanneoikeus — paitsi 1 kohdassa tarkoitetun määrävähemmistövaatimuksen täyttyessä — myös silloin, kun osoitetaan, että vahingonkorvausvaatimuksen toteuttamatta jättäminen on vastoin 1 luvun 10 §:ssä säädettyä yhdenvertaisuusperiaatetta. Tällöin kanneoikeus ei siis riipu edellä tarkoitetulla tavalla osakeomistuksen suuruudesta. Kantajalla on kuitenkin velvollisuus näyttää, että yhtiön menettely korvausasiassa, kuten päätös olla nostamatta kannetta tai pelkkä passiivisuuskin, on 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Edellä 1 kohdassa tarkoitetun määräenemmistövaatimuksen täyttyessä taas tätä ei tarvitse erikseen osoittaa.

Yhtiön elimillä on lähtökohtaisesti oikeus normaalin harkintavaltansa puitteissa päättää, onko vahingonkorvauksen vaatiminen yhtiön edun mukaista. Yhtiökokous voi esimerkiksi harkita, ettei kannetta kannata ajaa siihen liittyvän oikeudellisen epävarmuuden ja kuluriskin vuoksi. Yhtiökokous voi myös harkita, ettei selvästi oikeutettuakaan kannetta kannata ajaa, kun huomioon otetaan kuluriski ja mahdollinen heikko todennäköisyys siitä, että vahingonkorvaus saadaan perityksi vastuuvelvolliselta. Yhtiön elinten tulee kuitenkin käyttää valtaansa 1 luvun 10 §:n osoittamissa rajoissa. Jos vahingonkorvauksen vaatimatta jättämisessä ei ole kysymys yhtiön etujen tavoittelemisesta, vaan menettely on pikemminkin omiaan tuottamaan jollekin, etupäässä tietenkin korvausvelvolliselle, 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua epäoikeutettua etua yhtiön tai osakkeenomistajan kustannuksella, itsenäisen kanneoikeuden myöntäminen osakkeenomistajalle on perusteltua. On huomattava, että yhdenvertaisuusperiaatteen loukkaus, sellaisena kuin se ilmenee 1 luvun 10 §:stä, ei edellytä sen osoittamista, että osakkeenomistaja tai osakkeenomistajaryhmä hyötyy toisen osakkeenomistajan tai osakkeenomistajaryhmän kustannuksella, vaan esimerkiksi muulle henkilölle yhtiön kustannuksella myönnetty epäoikeutettu etu kuuluu säännöksen soveltamisalaan. Yhdenvertaisuusperiaatteen käsitteen ulottaminen koskemaan myös näitä tilanteita on perusteltua, koska myös tällaisten epäoi-

keutettujen menettelyjen taustasyinä yleensä vaikuttavat osakkeenomistajien toisistaan poikkeavat intressit. Osakkeenomistajien välistä eturistiriitaa ei kuitenkaan tarvitse erikseen osoittaa, jotta säännöstä voidaan tällaisessa tilanteessa soveltaa.

Vaikka yksittäistapauksissa voi olla vaikea arvioida, onko kanteen ajamatta jättäminen omiaan tuottamaan ”epäoikeutettua etua”, voidaan tätä edellytystä pitää täsmällisempänä ja osakeyhtiölain muuhun sääntelyyn nähden johdonmukaisempana kuin esimerkiksi edellä mainittua oikeuskäytännössä omaksuttua ”erityisen oikeussuojan tarpeen” vaatimusta. On kuitenkin syytä korostaa, että mikä tahansa etu ei ole epäoikeutettu, vaan edun antaminen, esimerkiksi korvausvaatimuksesta luopuminen, voi tapauksesta riippuen kokonaisuutena arvioiden olla yhtiön edun mukaista.

Osakkeenomistajat ajavat tässä pykälässä tarkoitettuja kanteita omissa nimissään, mikä tarkoittaa, että kantajilla on itsenäinen, yhtiön ja mahdollisesti muiden osakkeenomistajien kanneoikeuteen nähden rinnakkainen kanneoikeus. Mahdollista on, että useampi osakkeenomistaja tai osakkeenomistajien ryhmä taikka eräissä tapauksissa sekä yhtiö itse että yksi tai useampi osakkeenomistaja tai osakkeenomistajien ryhmä ajavat rinnakkaisesti kannetta saman vahingonkorvauksen suorittamiseksi yhtiölle. Rinnakkaisista kanteista johtuvat oikeudenkäyntimenettelyä koskevat ongelmat ratkaistaan yleisten sääntöjen mukaisesti. Esimerkiksi kanteen vireilläolo ei sinänsä estä toista kanteen ajamiseen oikeutettua saamasta omaa kannetta vireille, eikä yhteen kanteeseen annettu hylkäävä tuomio ole muihin kanteen ajamiseen oikeutettuihin nähden sitova. Sen sijaan kanteen hyväksyvä tuomio on oikeusvoimainen myös muihin kanteen ajamiseen oikeutettuihin nähden. Useissa tapauksissa rinnakkaisten kanteiden käsitteleminen samassa oikeudenkäynnissä on oikeudenkäymiskaaren 18 luvun säännösten mukaisesti perusteltua.

Pykälän *2 momentti* sisältää eräitä oikeudenkäyntimenettelyä koskevia säännöksiä. Ensinnäkin yhtiölle on yleensä varattava tilaisuus tulla kuulluksi osakkeenomistajan kannetta käsiteltäessä. Tämä on perusteltua, kun otetaan huomioon kanteen ajamisesta yhtiölle mahdollisesti aiheutuva haitta ja asian merkitys yhtiölle muutenkin. Yhtiön kuuleminen on tärkeätä muun muassa päätettäessä, otetaanko osakkeenomistajan kanne edellä käsitellyillä perusteilla tutkittavaksi. Yhtiöllä voi muutenkin olla halua ja tarvetta tulla asiassa kuulluksi. Lähinnä silloin, kun on selvää, ettei kannetta oteta tutkittavaksi, voidaan yhtiön kuulemisesta ilmeisen tarpeettomana luopua.

Momentin loppuosa vastaa puolestaan asiallisesti vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 6 §:n 4 momentin 1 ja 2 virkettä. Kannetta ajavat osakkeenomistajat ovat yhtiön sijaan vastuussa oikeudenkäyntikulujen suorittamisesta. Heillä on kuitenkin oikeus saada kuluilleen korvaus yhtiöltä siinä laajuudessa, kuin yhtiölle oikeudenkäynnillä saatavat varat siihen riittävät. Jos osakkeenomistajien kanne hyväksytään, heillä on tosin tavallisesti oikeus saada korvaus oikeudenkäyntikuluistaan suoraan vahingonkorvausvelvolliselta.

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin ei sisälly vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 6 §:n 4 momentin 3 virkettä vastaavaa säännöstä siitä, että kantajan osakkeille tuleva osuus yhtiölle voitetuista varoista voidaan määrätä suoritettavaksi suoraan kantajille. Tällainen säännös johtaa edellä mainittuihin korvauksen kahdenkertaisuutta ja velkojien suojaa koskeviin ongelmiin. Esillä olevan pykälän mukainen osakkeenomistajien oikeus ajaa kannetta vahingonkorvauksen suorittamiseksi yhtiölle ei sellaisenaan takaa osakkeenomistajille riittävää oikeussuojaa tilanteessa, jossa yhtiössä harjoitetaan jatkuvaa enemmistövallan väärinkäyttöä ja jossa varojen voittaminen yhtiölle ei siten todennäköisesti hyödytä osakkeenomistajaa. Näissä tilanteissa osakkeenomistajaa suojaa kuitenkin edellä mainittu mahdollisuus saada lunastus osakkeistaan 25 luvun säännösten osoittamalla tavalla.

Pykälän *3 momentin* mukaan jos korvausvelvollinen saa yhtiökokouksen päätöksellä vastuuvapauden, kanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä. Kun samassa kokouksessa on 9 luvun 13 §:ssä säädetyin tavoin vaadittu ja kannatettu erityisen tarkastuksen toimittamista, kanne voidaan kuitenkin

aina nostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun tarkastuksesta annettu lausunto on esitetty yhtiökokouksessa tai hakemus tarkastajan määräämiseksi on hylätty. Enemmistöosakkeenomistajat eivät voi päättää yhtiön puolesta luopua oikeudesta korvaukseen, eikä yhtiön edustajilla ole kelpoisuutta määrätä korvauksesta sellaisella tavalla, joka rajoittaa käsillä olevassa pykälässä vähemmistöosakkeenomistajien suojaksi säädettyjä oikeuksia. Siten esimerkiksi vastuuvapauden myöntäminen tai yhtiön tekemä vahingonkorvausta koskeva sopimus voivat rajoittaa vain yhtiön oikeutta itse vaatia korvausta. Yhtiön myönnettyä mahdolliselle korvausvelvolliselle vastuuvapauden on kuitenkin perusteltua nopeasti saada mahdollisimman täysi selvyys siitä, tullaanko vahingonkorvauskanteita ajamaan, jotta yhtiössä voidaan vastuuvapauspäätöksen tarkoituksen mukaisesti välttää avoimista kannemahdollisuuksista johtuva epävarmuus. Näin ollen osakkeenomistajien kanneoikeudelle on säädetty tässä tilanteessa lyhyt, vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 6 §:n 3 momentin säännöstä vastaava kanneaika, joka pääsääntöisesti vastaa myös yhtiökokouksen päätöksen moiteaikaa.

Momentti koskee ainoastaan tilanteita, joissa korvausvelvollinen on yhtiötä sitovasti saanut vastuuvapauden yhtiöltä. Luvun 8 §:n 2 momentista seuraa, ettei määräaika koske tilanteita, joissa yhtiökokoukselle ei ole annettu olennaisesti oikeita ja riittäviä tietoja vahingonkorvausvelvollisuuden perustana olevasta päätöksestä tai toimenpiteestä. Määräaika ei luonnollisesti myöskään koske tilanteita, joissa vastuuvapauspäätös on mitätön tai muuten julistetaan moitekanteen johdosta pätemättömäksi.

Pykälän *4 momentissa* säädetään, ettei osakkeenomistajalla ole oikeutta saada korvausta yhtiölle aiheutetusta vahingosta. Säännös pitää sisällään sen, ettei osakkeenomistajalla edellä todetuin tavoin lain mukaan ole oikeutta saada korvausta suoraan itselleen niin sanotusta välillisestä vahingosta (vrt. KKO 2000:89). Säännös ei toisaalta estä osakkeenomistajaa ajamasta luvun 1 §:n 2 momentin, 2, 3 tai 5 §:n taikka tilintarkastuslain 51 §:n perusteella omaan lukuunsa kannetta sellaisen vahingon korvaamiseksi, jota ei ole aiheutettu yhtiölle vaan välittömästi osakkeenomistajalle. Esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jossa osakkeenomistaja yhtiön johdon virheen johdosta menettää mahdollisuutensa käyttää yhtiöjärjestykseen perustuvaa lunastusoikeutta tai jossa osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto vaurioituu tai huoneiston käyttö estyy toisen osakkeenomistajan tai yhtiön kunnossapitovelvollisuutta tai rakennustöitä koskevia tämän lain säännöksiä rikkomalla aiheutetun vahingon vuoksi. Yhtiön antama virheellinen tilinpäätösinformaatio tai virheellinen isännöitsijäntodistus voi puolestaan aiheuttaa välitöntä vahinkoa esimerkiksi sille, joka hankkii yhtiön osakkeita tai ottaa niitä vakuudeksi. Välittömän ja välillisen vahingon rajanveto, joka usein on selkeä mutta voi eräissä tapauksissa olla tulkinnanvarainen, on, kuten jo aikaisemmin vallinneen oikeudenkin mukaan, tehtävä viime kädessä yksittäistapauksessa sen nojalla, millaisiin perusteisiin vahingonkorvauskanteessa on vedottu.

Esillä oleva pykälä ei koske muun henkilön kuin osakkeenomistajan oikeutta vaatia korvausta välillisestä vahingosta. Esimerkiksi velkojalle voi aiheutua välillistä vahinkoa yhtiölle aiheutetun vahingon johdosta, jos hänen saatavansa jää sen takia maksamatta. Tällöin velkojalla voi periaatteessa olla käsillä olevan luvun säännösten tai tilintarkastuslain 51 §:n nojalla oikeus ajaa kannetta vahingonkorvauksen suorittamiseksi suoraan itselleen. Käytännössä velkojille kuitenkin aiheutuu vahinkoa lähinnä yhtiön joutuessa maksukyvyttömäksi, jolloin konkurssipesä huolehti yhtiön vahingonkorvausvaatimusten toteuttamisesta. Velkojien kohdalla ei myöskään esiinny kahdenkertaisen korvauksen ongelmaa samassa muodossa kuin osakkeenomistajien kohdalla, koska velkojan saadessa korvauksen saatavansa maksamatta jäämisestä tämä on tavalla tai toisella luettava velan suoritukseksi. Velkojien keskinäisestä tasa-arvosta puolestaan säädetään maksukyvyttömyyslainsäädännössä.

10 §. *Kanneoikeuden vanhentuminen.* Vanhan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 7 §:ssä oli säädetty määräajoista, joissa yhtiön lukuun ajettava korvauskanne on nostettava. Määräajat, johtohenkilön ja tilintarkastajan osalta kolme vuotta sekä osakkeenomista-

jan osalta kaksi vuotta pykälässä mainituista ajankohdista laskettuna, ovat voineet olla käytännössä lyhyitä ja johtaa joissakin tapauksissa sattumanvaraisiin tuloksiin. Mahdollisten korvausvelvollisten näkökulmasta määräajat eivät myöskään ole tehokkaasti poistaneet vahingonkorvauskanteiden uhasta aiheutuvaa epävarmuutta, koska muita kuin yhtiön lukuun ajettavia kanteita — esimerkiksi osakkeenomistajien ja velkojien omaan lukuunsa ajamia kanteita — on koskenut ainoastaan yleinen vanhentumisaika. Tällä perusteella korvaussaatavan vanhentuminen voi puolestaan vanhentumislainsäädännön uudistuksen jälkeenkin kestää huomattavan kauan, koska yleinen vanhentumisaika on katkaistavissa vapaamuotoisesti ja se lasketaan muuhun kuin sopimussuhteeseen perustuvassa vahingonkorvauksessa alkavaksi vasta siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tiedon tai hänen olisi pitänyt saada tieto vahingosta ja siitä vastuussa olevasta. Toisaalta, jos vahingonkärsijä saa pian tiedon vahingosta ja korvausvaatimuksen esittämiseksi tarvittavista seikoista, osakeyhtiölakia vastaava kaavamainen viiden vuoden kanneaika on tarpeettoman pitkä verrattuna vanhentumislain pääsääntöjen mukaisiin kanneaikoihin.

Sanotuista syistä pykälän *1 momentissa* ja *2 momentissa* säädetään, että luvun 1—3 §:ssä, 5—6 §:ssä ja tilintarkastuslain 51 §:ssä säänneltyjä kanteita koskee vanhentumislain 7 §:n 1 momentin 3 kohdan mukainen yhteinen kolmen vuoden kanneaika, kuitenkin niin, että kanne on nostettava vanhentumislain 7 §:n 2 momentista poiketen viimeistään viiden vuoden kuluessa. Vanhentumislaista poiketen viiden vuoden määräaika on ehdoton, eikä vahingonkärsijä voi katkaista ajan kulumista.

Syyt, joita edellä 2 §:n kohdalla on osakkeenomistajan tuottamusta käsiteltäessä esitetty, puoltavat sitä, että myös osakkeenomistajaa koskee sama kanneaika kuin muita vastuuvelvollisia. Viiden vuoden enimmäisaika lasketaan alkavaksi samoista ajankohdista kuin vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 7 §:n 1 momentin mukaan. Yhtiökokouksen puheenjohtaja on säännöksessä rinnastettu osakkeenomistajaan. Sen sijaan ei ole säädetty vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 7 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä, jonka mukaan yhtiön konkurssipesällä olisi vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 5 §:n 3 momentissa eli tämän luvun 7 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa oikeus kanteen nostamiseen vielä senkin jälkeen, kun yhtiöllä itsellään ei tätä oikeutta enää olisi.

Käsillä olevassa pykälässä tarkoitettua yleistä kanneaikaa sovelletaan myös luvun 9 §:ssä tarkoitettuihin kanteisiin, joita tämän ohella voi koskea 9 §:n 3 momentissa säädetty erityinen kanneaika.

Momentti vastaa osakeyhtiölain 22 luvun 8 §:n 1 momenttia.

Pykälän *3 momentin* mukaan yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitotoimenpiteen, kunnossapidon laiminlyönnin taikka muutostyön aiheuttaman vahingon korvaamista koskeva kanne on nostettava vanhentumislain 7 §:n mukaisessa määräajassa. Vanhentumislain 7 §:n mukaan vahingonkorvauksen vanhentumisaika alkaa kulua muuhun kuin sopimussuhteeseen perustuvassa vahingonkorvauksessa siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta. Vahingonkorvauksen vanhentuminen on kuitenkin katkaistava, ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut vahinkoon johtaneesta tapahtumasta.

Momentin säännökset liittyvät edellä 2 §:ssä ja 6 §:ssä säänneltyyn osakkeenomistajan ja yhtiön vastuuseen vahingosta, joka on aiheutettu rikkomalla kunnossapitovelvollisuutta tai muutostöitä koskevia tämän lain säännöksiä ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu, viime kädessä tilinpäätöspäivästä laskettavan määräajan kulumiseen sidottu vastuun vanhentuminen soveltuu hyvin sellaisten vahinkojen korvaamiseen, jotka yleensä ilmenevät jollain tavalla tilintarkastuksenkin kohteena olevista yhtiön toimielinten päätöksistä, kirjanpidosta tai tilinpäätöksestä, jotka vuosittain ovat tilintarkastuksen kohteena ja käsiteltävänä yhtiökokouksessa.

Virheellisesti toteutetut kunnossapito- ja muutostyöt ja kunnossapidon laiminlyönti eivät kuitenkaan yleensä ilmene vastaavalla tavalla yhtiön asiakirjoista eivätkä suoritettujen toimenpiteiden ja kunnossapidon organisoinnin asianmukaisuuden arviointi kuulu tilintarkastuksen tai yhtiökokouksessa säännöllisesti käsiteltäviin asioihin.

Näistä syistä yleisen vanhentumislain säännökset soveltuvat yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta kunnossapitoon ja rakennustöihin liittyvän vastuun vanhenemiseen paremmin kuin yhtiölainsäädännön erityiset vanhentumissäännökset, jotka ovat muotoutuneet lähinnä osakeyhtiölailla säännellyissä osakeyhtiöissä ilmenneiden tarpeiden pohjalta.

Vanhentumislain yleissäännöksen soveltamisesta seuraa, että virheelliseen rakennustyöhön tai kunnossapitovastuun laiminlyöntiin perustuvan vahingonkorvausvastuun vanhentumisaika säilyy ennallaan vaikka vastuu perustuisi suoraan asunto-osakeyhtiölakiin.

Osakeyhtiölaissa ei ole momenttia vastaavia säännöksiä. Osakeyhtiölaissa ei ole asunto-osakeyhtiölakia vastaavia säännöksiä yhtiön tarkoitukseen ja toimintaan liittyvistä yhtiön ja osakkeenomistajan oikeuksista ja velvollisuuksista.

11 §. *Pakottavuus*. Vaikka osakkeenomistajien tulee voida laajasti yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiön asioista, muun muassa yhtiön eri etutahojen selonottokustannuksia koskevat näkökohdat puoltavat sitä, että osakeyhtiölain oikeussuojajärjestelmän, kuten vahingonkorvaussäännösten, tietty ydinalue on siinä mielessä pakottavaa oikeutta, ettei yhtiöjärjestyksen määräyksillä voida poiketa siitä. Vanhassa laissa tai viittaussäännöksen nojalla sovelletussa vanhassa osakeyhtiölaissa ei ollut vastaavaa nimenomaista säännöstä, mutta uusi laki vastaa jo aiemmin voimassa ollutta oikeutta.

Uuden lain valmistelun yhteydessä on arvioitu tarvetta rajoittaa yhtiön ja sen johtoon kuuluvan vastuuta kunnossapitoon liittyvästä lievästä huolimattomuudesta aiheutetusta vahingosta. Vaihtoehtoina olivat tuottamusvastuun rajoittaminen joko siten, että rajoituksesta säädetään suoraan laissa (pakottava säännös tai olettama), tai siten, että tunnustetaan vastuun rajoittamista koskevat yhtiöjärjestysmääräykset. Lisäksi harkittiin myös yhtiön vastuun rajoittamista määrältään pienten vahinkojen osalta.

Jos yhtiön vastuuta vähäisistä vahingoista ja tuottamusvastuuta rajoitettaisiin kaavamaisesti, johdonmukaisuuden nimissä pitäisi rajoittaa myös osakkeenomistajan vastuuta vastaavalla tavalla. Toisaalta ei ole ilmennyt tarvetta rajoittaa osakkeenomistajan vastuuta tällä tavoin. Koska yhtiötä ja sen osakkeenomistajia velvoittava kunnossapitovastuun taso riippuu yleisesti tiedossa olevasta vakiintuneesta asunto-osakeyhtiökäytännöstä, yhtiöjärjestysmääräyksistä ja yhtiössä tehdyistä päätöksistä, vaikeasti määriteltävissä olevaa pienten vahinkojen poissuljentaa ei tarvita.

Laki poikkeaa osakeyhtiölaista, jonka mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan rajoittaa johtoon kuuluvan ja osakkeenomistajan vastuuta vahingosta, joka on aiheutettu muuten kuin tahallisesti tai törkeän huolimattomasti taikka rikkomalla tämän lain tahdonvaltaista säännöstä. Osakeyhtiöissä vastuun rajoitusmahdollisuus voi olla tarpeen, jotta ulkopuoliset asiantuntijat ja hallitusammattilaiset ryhtyvät riskipitoista toimintaa harjoittavan yhtiön hallituksen jäseniksi. Vastaavaa tarvetta ei ole asunto-osakeyhtiössä. Osakeyhtiössäkään rajoitusmahdollisuus ei koske esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatetta rikkomalla aiheutettavaa vahinkoa.

25 luku Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusvelvollisuus

Luvussa säädetään osakkeenomistajan vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuvasta lunastusvelvollisuudesta. Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, jonka mallina on osakeyhtiölain 23 luvun 1 §. Uudistuksella on tärkeä täydentävä merkitys osakkeenomistajan oikeussuojan kannalta erityisesti silloin, kun toinen osakkeenomistaja harjoittaa systemaattista vaikutusvallan väärinkäyttöä, joka tekee muihin oikeussuojakeinoihin vetoamisen vaikeaksi tai hyödyttömäksi. Tällaisessa tilanteessa väärinkäytöksestä kärsivän osakkeenomistajan voi olla vaikea myydä osakkeitaan sellaiseen käypään hintaan, jonka niistä voisi saada, jos väärinkäyttöä ei ilmenisi. Tarkoitus on, että säännös voi tulla sovellettavaksi vain silloin, kun muihin oikeussuojakeinoihin vetoaminen ja osakkeiden myyminen on ongelmallista.

Luku eroaa osakeyhtiölain 23 luvusta siten, ettei osakeyhtiölakia vastaavaa 23 luvun 2 §:n säännöstä osakeyhtiön asettamisesta selvitystilaan ole katsottu tarpeelliseksi asunto-osakeyhtiöissä.

Uuden lain mukaan lunastusvelvollisuus voidaan asettaa vaikutusvaltaansa väärin-

käyttäneelle osakkeenomistajalle, mihin ei liity merkittäviä ongelmia osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden tai yhtiön velkojien suojan kannalta. Koska yhtiön lunastusvelvollisuus osakkeenomistajan lunastusvelvollisuuden ohella ei ilmeisesti merkittävästi tehosta loukatun osakkeenomistajan oikeussuojaa, ei sitä koskevaa säännöstä ole säädetty. Laki ei kuitenkaan estä yhtiötä vapaaehtoisesti ostamasta kantajan osakkeita lunastushintaa vastaavasta hinnasta, jos kyseinen omien osakkeiden hankinta sitä koskevien yleisten säännösten mukaan on mahdollista.

Luvun säännös vastaa osakeyhtiölain 23 luvun 1 §:ää lukuun ottamatta osakeyhtiölain 23 luvun 1 §:n 3 momentissa säädettyä yhtiön kuulemista, josta ei ole tarpeen säätää asunto-osakeyhtiölaissa. Yhtiön kuuleminen voi olla osakeyhtiöissä tarpeen, koska yhtiö voidaan osakeyhtiölain 23 luvun 2 §:n mukaan asettaa selvitystilaan, jos 1 §:n mukaiset edellytykset ovat olemassa eikä vaikutusvaltaansa väärinkäyttänyt osakkeenomistaja todennäköisesti täytä lunastusvelvollisuuttaan. Tällöin yhtiöllä on voimakas intressi lausua myös 1 §:n tarkoittamassa asiassa, koska asian ratkaiseminen voi osakeyhtiössä vaikuttaa yhtiön asettamiseen selvitystilaan. Koska asunto-osakeyhtiölakiin ei ole säädetty osakeyhtiölain 23 luvun 2 §:ää vastaavaa säännöstä selvitystilaan asettamisesta, ei kuuleminen kaikissa tapauksissa ole tarpeen.

Yhtiö voi kuitenkin joutua toimittamaan tuomioistuimelle tämän luvun tarkoittamassa asiassa esimerkiksi asiakirjoja. Yhtiön osallistuminen oikeudenkäyntiin ratkaistaan tällöin yleisten prosessioikeudellisten sääntöjen perusteella.

1 §. *Lunastusvelvollisuus*. Pykälä koskee osakkeenomistajan velvollisuutta lunastaa toisen osakkeenomistajan osakkeet vaikutusvallan väärinkäytön perusteella.

Pykälän *1 momentin* mukaan osakkeenomistajan lunastusvelvollisuus syntyy kahden edellytyksen täyttyessä yhtäaikaisesti. Momentin *1 kohdan* mukaan edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on tahallaan väärinkäyttänyt vaikutusvaltaansa yhtiössä myötävaikuttamalla 1 luvun 10 §:n vastaiseen päätökseen taikka muuhun asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen. Vaikutusvallan käytön tulee, ollakseen pykälässä tarkoitettua vaikutusvallan väärinkäyttämistä, ilmetä myötävaikuttamisena asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen. Säännös ei toisin sanoen tule sovellettavaksi esimerkiksi osakkeenomistajan ja yhtiön tai osakkeenomistajien välisen sopimuksen rikkomiseen.

Myötävaikuttaminen yhdenvertaisuutta koskevan 1 luvun 10 §:n vastaiseen päätökseen tarkoittaa paitsi osallistumista yhdenvertaisuutta loukkaavaan yhtiökokouspäätökseen myös muun muassa tilanteita, joissa osakkeenomistaja hallituksen jäsenenä tekee yhdenvertaisuutta loukkaavan päätöksen taikka vaikutusvallallaan painostaa hallituksen tai sen jäsenen tällaiseen menettelyyn.

Vaikutusvaltaansa väärinkäyttänyt voidaan tuomita lunastusvelvolliseksi, vaikka hän olisi sittemmin luovuttanut osakkeensa toiselle eikä enää oikeudenkäynnin aikaan ole osakkeenomistaja. Pykälää on tässä suhteessa tulkittava vastaavasti kuin osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuutta koskevaa 24 luvun 2 §:ää, eli ratkaisevaa on, että rikkoessaan lakia tai yhtiöjärjestystä velvollisuuden perusteena olevalla tavalla henkilö on osakkeenomistaja. Jos osakkeenomistaja kuitenkin aidosti luovuttaa osakkeensa toiselle henkilölle, eikä vain näennäisesti esimerkiksi läheiselleen tai muulle välikädelle, ei väärinkäytön suhteen voitane osoittaa sellaista momentin 2 kohdassa tarkoitettua jatkumisvaaraa, että lunastus enää tulee kysymykseen. Pelkkä yhtiön hallinnon tai yhtiövastikkeen maksun laiminlyönti ei voi johtaa lunastusvelvollisuuteen tämän luvun säännösten perusteella.

Vaikutusvallan väärinkäytön arvioimisessa otetaan huomioon toiminnan tai laiminlyönnin pitkäaikaisuus, törkeys ja seuraukset. Lähtökohtaisesti lunastusvelvollisuuden asettaminen vaikutusvaltaansa väärinkäyttäneelle osakkeenomistajalle edellyttää tietoista ja jatkuvaa toimintaa toisen tai tiettyjen osakkeenomistajan loukkaamiseksi. Asunto-osakeyhtiössä tämä saattaa ilmetä esimerkiksi jatkuvana yhtiön kunnossapitovelvoitteiden laiminlyöntinä, jolla on haitallisia seurauksia tiettyjen osakkeenomistajien hallitsemille huoneistoille. Vastaavalla tavalla voidaan arvioida jatkuvaa vaikutusvaltaansa väärinkäyttäneen osakkeenomistajan hallitseman huoneiston sisäpuolisten korjauksien

ja uudistusten rahoittamista vastikkeilla, vaikka menot kuuluisivat osakkeenomistajan itsensä vastattavaksi.

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien välillä on useasti erilaisia erimielisyyksiä ja päätökset voivat toisinaan olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia. Tällaiset yhtiöissä tapahtuvat tavalliset riitaisuudet ja päätösten pätemättömyydet eivät ole kuin aivan poikkeuksellisesti tämän luvun tarkoittamaa tahallista vaikutusvallan väärinkäyttämistä.

Momentin *2 kohdan* mukaan edellytyksenä lunastusvelvollisuuden syntymiselle on vaikutusvallan väärinkäytön lisäksi, että osakkeenomistajan oikeussuoja edellyttää lunastusta, kun otetaan huomioon todennäköisyys väärinkäytön jatkumisesta ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Viime kädessä osakkeenomistajan oikeussuojan tarvetta on siis harkittava kokonaisarvioinnilla, jossa otetaan huomioon kaikki asiaan vaikuttavat seikat. Merkitystä on ennen kaikkea sillä, voiko loukattu osakkeenomistaja käyttämällä muita oikeussuojakeinoja tosiasiassa päästä oikeuksiinsa. Osakkeenomistajaan kohdistunut oikeudenloukkaus on vain poikkeuksellisesti sellainen, ettei normaalien oikeussuojakeinojen eli 23 luvussa säädetty päätöksen moittiminen tai 24 luvun vahingonkorvausvastuu käyttäminen riitä oikeussuojan tarpeen täyttämiseen.

Arvioitaessa lunastusvelvollisuuden edellytyksiä on siis erityisesti otettava huomioon todennäköisyys vaikutusvallan väärinkäytön jatkumisesta. Jos vaikutusvallan väärinkäyttöä tarkoittava menettely on päättynyt eikä vaaraa sen jatkumisesta ole, menettely ei perusta osakkeenomistajalle tarvetta saada myöhempien väärinkäytösten välttämiseksi lunastus osakkeistaan, vaan tällöin muut oikeussuojakeinot, kuten vahingonkorvaus, ovat osakkeenomistajan kannalta riittäviä. Jos sen sijaan vaikutusvallan väärinkäyttö on luonteeltaan jatkuvaa, muut seuraamukset — esimerkiksi yhtiölle tai väärinkäytön kohteena olevalle osakkeenomistajalle aiheutetun vahingon korvaaminen — voivat usein olla loukatun osakkeenomistajan näkökulmasta vaikeasti toteutettavia. Lisäksi mahdollinen jatkuva riiteleminen voi koitua osakkeenomistajalle kohtuuttoman raskaaksi. Myös osakkeiden luovuttaminen sellaiseen käypään hintaan, jonka niistä voisi saada, jos jatkuvaa väärinkäytöstä ei ilmenisi, voi olla vaikeata.

Esimerkiksi yhtiön varojen jatkuva käyttäminen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti vain joidenkin osakkeenomistajien eduksi voi olla tässä tarkoitettu tilanne, jos myös muut pykälässä säädetyt edellytykset täyttyvät.

Esimerkkejä: Hallituksen tai yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä yhtiön yhteisten tilojen käyttöoikeus luovutetaan käytännössä pysyvästi käyvän hinnan alittavaa korvausta vastaan vain joillekin osakkeenomistajille. Yhtiö huolehtii vain enemmistöosakkeenomistajien huoneistoihin liittyvistä yhtiön kunnossapitotöistä ja laiminlyö kunnossapidon vähemmistön huoneistojen osalta siten, että laiminlyönti vaikuttaa näiden huoneistojen arvoon.

Osakkeenomistajan normaali tapa realisoida omistuksensa yhtiössä on luovuttaa osakkeensa vastiketta vastaan toiselle henkilölle. Jatkuva vaikutusvallan väärinkäyttö yhtiössä merkitsee kuitenkin säännönmukaisesti, että vähemmistöosakkeenomistajalla ei ole mahdollisuuksia päästä oikeuksiinsa siten, että hän saisi osakkeensa kaupaksi asianmukaiseen hintaan. Jos toisaalta esimerkiksi yhtiö itse — omien osakkeiden hankintaa koskevia säännöksiä noudattaen — tai muu taho sitoutuu vapaaehtoisesti ostamaan vähemmistöosakkeenomistajan osakkeet 2 momentin mukaista lunastushintaa vastaavasta hinnasta, eivät pykälässä tarkoitetun lunastusvelvollisuuden edellytykset täyty, koska osakkeenomistajalla ei tällöin ole kohdassa tarkoitettua oikeussuojan tarvetta.

Tuomiossa, jolla osakkeenomistaja velvoitetaan lunastukseen, on asetettava lunastukselle määräaika, jonka pituus harkitaan erikseen kussakin yksittäistapauksessa käsillä olevien olosuhteiden perusteella. Kun huomioon tulee ottaa muun muassa riski lunastusvelvollisen osakkeenomistajan maksukyvystä sekä uhka väärinkäytön jatkumisesta, määräaika voi yksittäistapauksessa olla syytä asettaa hyvinkin lyhyeksi.

Pykälän *2 momentin* mukaan lunastushinnan määrittämisen lähtökohtana on osakkeen käypä hinta. Lunastushintaa tässä tapauksessa määrättäessä on kuitenkin eliminoitava se alentava vaikutus, joka vaikutusvallan väärinkäytöllä on osakkeen arvon kannalta. Jos yhtiö on esimerkiksi

laiminlyönyt omaa kunnossapitovelvollisuuttaan siten, että siitä on aiheutunut loukatun osakkeenomistajan hallitseman huoneiston osakkeiden myyntiarvon alentuminen, on lunastushintaa määrättäessä huomioitava yhtiön kunnossapitovastuun olemassaolo. Myös uhka väärinkäytön jatkumisesta voi olennaisesti alentaa osakkeen arvoa. Käypää hintaa määrättäessä on myös otettava huomioon mahdollisuudet saada yhtiöön varoja esimerkiksi vahingonkorvauksen tai laittomasti jaettujen varojen palauttamisen muodossa.

Laki ei sisällä erityisiä säännöksiä siitä, että lunastusta koskeva kanne olisi nostettava tietyssä määräajassa. Jos vaikutusvallan väärinkäyttöä tarkoittavan menettelyn päättymisestä on kulunut pitkähkö aika, ei yleensä kuitenkaan voida osoittaa sellaista todennäköisyyttä menettelyn jatkumisesta, että lunastukseen tai selvitystilaan määräämiseen olisi edellytyksiä.

26 luku **Riitojen ratkaiseminen**

Luku sisältää riitojen ratkaisemista koskevat menettelysäännökset. Vastaavat säännökset sijaitsivat pääasiallisesti vanhan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 16 luvun 1—5 §:ssä.

Keskeisenä uudistuksena asunto-osakeyhtiölain 26 luvussa on, että paitsi kanteet, joista velkojiensuojamenettelyn eteneminen on riippuvainen, myös kanteet, joissa on kysymys yhtiön päätöksen pätemättömyydestä, on käsiteltävä kiireellisinä. Luku sisältää myös eräitä vähäisempiä muutoksia.

Osakeyhtiölaista poiketen asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä sulautumisen tai jakautumisen yhteydessä sovellettavasta lakisääteisestä välimiesmenettelystä, jossa ratkaistaisiin optio-oikeuksien lunastukseen liittyvät riidat. Lain 14 luvun 3 §:n mukaan optio-oikeuden antamista koskevassa päätöksessä on mainittava, miten 19 luvun 13 §:ssä ja 20 luvun 13 §:ssä tarkoitettuun lunastukseen liittyvät riidat käsitellään, lunastushinta suoritetaan ja oikeus lunastettuihin optio-oikeuksiin siirtyy. Yhtiökokouksen päätöksessä eli optio-oikeuden ehdoissa voidaan määrätä, että riidat käsitellään käräjäoikeudessa tai välimiesmenettelyssä.

Asunto-osakeyhtiölaissa lunastusmahdollisuus koskee vain optio-oikeuksia, kun osakeyhtiölaissa lunastus koskee myös osakkeita. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole tarpeen säätää osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla lakisääteisestä välimiesmenettelystä, joka perustuu osakkeenomistajamäärältään suurten yhtiöiden tarpeisiin ja vain osakeyhtiölaissa säädetyn enemmistöosakkeenomistajan lunastusoikeuden toteuttamisen helpottamiseen. Kumpaakaan näistä tarpeista ei ole asunto-osakeyhtiössä, joten asunto-osakeyhtiölaissa ei ole tarpeen säätää yksityiskohtaisesti asunto-osakeyhtiöissä ilmenevien tarpeiden kannalta raskaasta lakisääteisestä välimiesmenettelystä.

Oikeudenkäynti tuomioistuimessa

1 §. *Toimivaltaiset tuomioistuimet.* Pykälän mukaan tämän lain soveltamista koskevassa riita-asiassa kanteen saa panna vireille myös yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa. Laki vastaa sisällöltään vanhan lain viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 16 luvun 1 §:ää.

Asunto-osakeyhtiölain soveltamista koskevalla riita-asialla tarkoitetaan kanteita, jotka oikeudellisessa suhteessa edellyttävät asunto-osakeyhtiölain säännösten soveltamista. Ratkaisevaa on siis se, että kanne edellyttää asian ratkaisemista asunto-osakeyhtiölain säännösten perusteella. Sanottu käsittää myös tilanteet, joissa kanteen perustetta koskevan asunto-osakeyhtiölain säännöksen sisältämän viittauksen johdosta joudutaan soveltamaan muuta lakia. Esimerkkinä voidaan mainita asunto-osakeyhtiölain nojalla ajettava vahingonkorvauskanne, joka lähemmin perustuu siihen, ettei tilinpäätöstä ole laadittu 10 luvun 3 §:ssä edellytetyllä tavalla kirjanpitolain mukaisesti. Sen sijaan pykälä ei koske muiden lakien soveltamista koskevia asioita, vaikka niissä viitattaisiinkin asunto-osakeyhtiölain säännöksiin.

Momentissa tarkoitettu tuomioistuin voi käsitellä luonnollisesti myös asunto-osakeyhtiölain soveltamista koskevaan kanteeseen liittyvän turvaamistoimiasian, vaikka oikeudenkäymiskaaren 7 luvun 4 §:ssä muodollisesti viitataankin ainoastaan oikeudenkäymiskaaren 10 luvun oikeuspaikkasäännöksiin.

Laissa ei säädetä asunto-osakeyhtiöiden riita-asioiden keskittämisestä tiettyihin käräjäoikeuksiin. Se ei ole tarkoituksenmukaista, koska yhtiöt, niiden toiminta, johto ja osakkeenomistajat mukaan lukien, ovat hyvin paikallisia. Asunto-osakeyhtiöön liittyvien riitojen ratkaiseminen edellyttää paikallistuntemusta.

2 §. *Kiireellisinä käsiteltävät asiat.* Pykälän mukaan eräät asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut asiat on tuomioistuimessa käsiteltävä kiireellisesti.

Pykälän *1 momentin* mukaan tällainen on ensinnäkin maksua tai vakuutta koskeva asia, jota koskeva tuomio 17 luvun 5 §:n, 19 luvun 15 §:n, 20 luvun 15 §:n tai 21 luvun 5 §:n mukaan on rekisteröinnin edellytys. Kysymys on yhtiön ja sen velkojan välisistä asioista, joiden ratkaisulla on merkitystä osakepääoman alentamisessa, sulautumisessa, jakautumisessa ja yritysmuodon muuttamisessa noudatettavassa velkojiensuojamenettelyssä. Säännös vastaa osittain vanhan lain 3 §:n 1 momentin 4 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:n 1 momenttia, jonka mukaan tuomioistuimen oli käsiteltävä velkojiensuojamenettelyyn liittyvä maksua tai turvaavaa vakuutta koskeva asia viivytyksettä.

Momentissa tarkoitetuissa asioissa ei välttämättä tai edes tyypillisesti ole kysymys luvun 1 §:ssä tarkoitetuista asunto-osakeyhtiölain soveltamista koskevista asioista, vaan kyse voi olla mistä tahansa velkasuhdetta koskevista asioista. Käytännössä kiireellisyyden peruste tulee tuomioistuimen tietoon asianosaisen ilmoituksesta. Jos toimenpide, esimerkiksi osakepääoman alentaminen, on alemman tuomioistuimen tuomion nojalla rekisteröity, ei asia enää ylemmässä tuomioistuimessa ole momentin nojalla kiireellinen.

Edelleen *2 momentin* mukaan kiireellisesti on aiemmasta poiketen käsiteltävä myös 23 luvun mukaiset päätöksen moitetta koskevat asiat. Epäselvyys yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen mahdollisesta pätemättömyydestä 23 luvun 1, 2 tai 3 §:n perusteella ja päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta tai täytäntöönpanon pysyvyydestä voi monin tavoin haitata yhtiön toimintaa, minkä vuoksi kyseisten asioiden käsitteleminen tuomioistuimessa mahdollisimman nopealla aikataululla on perusteltua.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 24 luvun 2 §:ää.

Välimiesmenettely

3 §. *Yhtiöjärjestykseen perustuva välimiesmenettely.* Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan aikaisempaan tapaan määrätä riita-asioiden käsittelemisestä välimiesmenettelyssä yhtiötä, osakkeenomistajia, yhtiön toimielimiä ja niiden jäseniä sekä tilintarkastajaa ja toiminnantarkastajaa sitovasti. Sen sijaan yhtiöjärjestykseen otettu välityslauseke ei sido yhtiön ulkopuolisia tahoja, kuten yhtiön velkojia. Momentti vastaa vanhan lain 3 §:n 1 momentin 10 kohdan perusteella sovelletun vanhan osakeyhtiölain 16 luvun 4 §:ää muuten, mutta laissa ei ole katsottu aiheelliseksi aiempaan tapaan edellyttää, että riidan toisena osapuolena on aina oltava yhtiö. Siten välityslauseke voidaan ulottaa koskemaan esimerkiksi osakkeenomistajien ja hallituksen jäsenten välisiä asioita, kuten juttuja, joissa osakkeenomistaja vaatii vahingonkorvausta hallituksen jäseneltä tai toiselta osakkeenomistajalta. Edelleen momentin mukaan määräys lunastuslausekkeesta johtuvan riidan käsittelemisestä välimiesoikeudessa sitoo riidan osapuolia, mikä vastaa vanhan lain 13 §:n 1 momentissa ollutta säännöstä.

Pykälän *2 momentissa* säädetään nimenomaisesti, että välityslausekkeen ottamisella yhtiöjärjestykseen ei kuitenkaan ole takautuvaa vaikutusta. Lauseke voi siis koskea vain kannetta, jonka peruste on määräyksen rekisteröimisen jälkeiseltä ajalta. Vastaavaa säännöstä ei ollut vanhassa laissa. Säännös ei kuitenkaan tarkoita, ettei välityslauseke yhtiötä perustettaessa sido ainakin perustamissopimuksen sopijapuolia jo ennen yhtiön rekisteröimistä, koska yhtiöjärjestys on osa perustamissopimusta ja siihen otettua välityslauseketta voidaan niin ollen arvioida osapuolten välisenä välityssopimuksena.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 24 luvun 3 §:ää.

Muut säännökset

4 §. *Ratkaisuista ilmoittaminen.* Pykälä sisältää yleisen säännöksen tuomioistuimen ja välimiesoikeuden velvollisuudesta ilmoittaa kaupparekisteriin merkittävää

seikkaa koskevasta ratkaisustaan rekisteriviranomaiselle. Vanhan lain vastaavat säännökset olivat hajanaisia ja puutteellisia.

Tyypillisenä esimerkkinä pykälässä tarkoitetuista ratkaisuista voidaan mainita tuomio tai turvaamistoimipäätös 23 luvun mukaisessa moitekanneasiassa, joka kohdistuu kaupparekisteriin merkittävään päätökseen, kuten osakeantipäätökseen, toimielimen jäsenen valintaa koskevaan päätökseen tai yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaan päätökseen. Myös esimerkiksi 22 luvun 2 §:n mukainen yhtiön selvitystilaan määrääminen on pykälässä tarkoitettu ratkaisu.

Pykälän mukaan tuomioistuimen on ilmoitettava rekisteriin merkittäväksi myös tieto ratkaisunsa lainvoimaisuudesta. Koska ratkaisusta on ilmoitettava ilman aiheetonta viivytystä, on käytännössä usein syytä ensin ilmoittaa ratkaisusta maininnoin, että ratkaisu on vailla lainvoimaa, ja tämän jälkeen erikseen mahdollisesta lainvoimaisuudesta. Pykälän säännös on kuitenkin tarkoitettu sillä tavoin väljäksi, että tuomioistuin voi tilanteen mukaan harkita, odotetaanko ennen rekisteriviranomaiselle tehtävää ilmoitusta ratkaisun lainvoimaiseksi tuloa vai tehdäänkö ilmoitus ratkaisusta ja sen lainvoimaisuudesta erikseen.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 24 luvun 6 §:ää.

27 luku **Rangaistussäännökset**

Luvun säännökset asunto-osakeyhtiölain rikkomiseen perustuvista rangaistusseuraamuksista pohjautuvat vanhan lain 88 ja 89 §:n säännöksiin. Luvun säännösten sanamuodon mallina on käytetty soveltuvin osin osakeyhtiölain 25 luvun rangaistussäännöksiä. Laissa hyväksytään se jo aikaisemmin yhtiölainsäädännön valmistelussa omaksuttu lähtökohta, että rangaistussäännöksiin ei yhtiöoikeudessa tule turvautua ilman painavia syitä. Siten rangaistussäännökset tulevat kysymykseen lähinnä silloin, kun siviilioikeudellisia sanktioita, ennen kaikkea vahingonkorvausta, ei voida pitää riittävän tehokkaina. Viimeksi mainittu voi johtua esimerkiksi siitä, että kysymyksessä on tyypillisesti tilanne, jossa vahingon aiheutumisen ja määrän toteennäyttäminen on vaikeaa. Myös lainvastaisuuden poikkeuksellinen vakavuus voi olla peruste kriminalisoinnille. Näin on varsinkin laittoman varojenjaon osalta.

Lakia valmisteltaessa ei ole noussut esiin erityistä tarvetta uusille asunto-osakeyhtiöoikeudellisille kriminalisoinneille. Sen sijaan eräitä vanhan lain aikana osakeyhtiörikkomuksena rangaistavia tekoja on dekriminalisoitu. Ensinnäkin on poistettu vanhan lain 89 §:n 1 momentin 1 kohdan rangaistussäännös, joka koski osakekirjan tai väliaikaistodistuksen lainvastaista antamista tai lainvastaista menettelyä sellaista annettaessa. Jos arvopaperi kirjoitetaan tahallaan sisällöltään virheelliseksi tai puutteelliseksi siten, että tavoitellaan esimerkiksi jonkun henkilön erehdyttämistä, voidaan yleensä soveltaa rikoslain petosrikosta koskevia säännöksiä. Muussa tapauksessa näitä laiminlyöntejä ei voida vakavuudeltaan pitää sellaisina, että rangaistusseuraamus olisi tarpeellinen.

Omien osakkeiden hankinnan rahoituksen kieltoa koskeva kriminalisointi on rikosoikeudellisesti ongelmallinen, koska kiellon materiaalinen sisältö on tulkinnanvarainen. Jos omien osakkeiden hankintaa rahoitetaan sillä tavoin, että kysymys on itse asiassa yhtiön varojen jakamisesta, voi laitonta varojenjakoa koskeva rangaistussäännös tulla sovellettavaksi.

1 §. *Asunto-osakeyhtiörikos.* Pykälä vastaa vanhan lain 88 §:ää rikosnimikkeen, rangaistusasteikon ja rangaistavuuden yleisten edellytysten osalta. Pykälässä tarkoitetut teot ovat siten rangaistavia vain tahallisina. Teko ei myöskään ole pykälän nojalla rangaistava, jos se on vähäinen tai siitä on muualla laissa säädetty ankarampi rangaistus.

Pykälän *1 kohdan* säännös eräiden lausuntojen laatimista koskevien säännösten rikkomisesta vastaa lähinnä vanhan lain 88 §:n 2 kohtaa. Säännös koskee sellaisia tilintarkastajan lausuntoja, jotka 19 luvun 4 §:n ja 20 luvun 4 §:n mukaan annetaan sulautumiseen ja jakautumiseen osallistuville yhtiöille. Näihin ei, toisin kuin lain edellyttämiin suoraan kaupparekisteri-ilmoitusta varten laadittaviin vakuutuksiin sekä todistuksiin ja lausuntoihin, voida soveltaa rikoslain 16 luvun 7 §:n säännöstä rekisterimerkintärikoksesta tai saman luvun 8 §:n säännöstä väärän todistuksen

antamisesta viranomaiselle. Tällaiset lausunnot voidaan perustellusti rinnastaa tilintarkastuskertomukseen, jota koskevien säännösten rikkominen on säädetty rangaistavaksi tilintarkastuslaissa tilintarkastusrikoksena. Asunto-osakeyhtiölain asianomaisten säännösten noudattamisen lisäksi lausunnot on tilintarkastuslain 1 ja 22 §:n mukaan laadittava hyvää tilintarkastustapaa noudattaen.

Pykälän *2 kohdan* laitonta varojenjakoa koskeva rangaistussäännös vastaa pääasiallisesti vanhan lain 88 §:n 4 kohtaa. Aikaisempaa oikeustilaa selvennetään kuitenkin siten, että jaon tulee tapahtua joko osakkeenomistajan tai velkojien suojaa loukaten, jotta teko olisi rangaistava. Esimerkiksi kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella tapahtuva vapaan pääoman jakaminen ei yleensä voi olla rangaistavaa, jos yhtiö on maksukykyinen eikä jako aiheuta yhtiön maksukyvyttömyyttä. Poikkeuksena on tosin tilanne, jossa yhtiöjärjestyksessä on 11 luvun 5 §:n ja 17 luvun 7 §:n mukaisella tavalla rajoitettu vapaan oman pääoman jakokelpoisuutta velkojien hyväksi.

Kohta koskee 16 luvun 1 §:n 2 momentin huomioon ottaen myös pääomalainan lainvastaista pääoman palauttamista, koron maksamista ja vakuuden antamista, joista säädettiin erikseen vanhan lain 88 §:n 3 kohdassa.

Pykälän *3 kohta* koskee rahalainan tai vakuuden antamista 11 luvun 7 §:n vastaisesti.

Pykälässä säädetään vanhan lain 88 §:ää vastaavasti, että vain tahallinen teko rangaistava, rangaistusta ei tuomita vähäisestä teosta ja rangaistus asunto-osakeyhtiörikoksesta on sakkoa tai vankeutta enintään yksi vuosi. Aikaisemmin voimassa ollutta lakia vastaavasti muussa laissa voidaan säätää ankarammasta rangaistuksesta.

2 §. *Asunto-osakeyhtiörikkomus.* Pykälä vastaa vanhan lain 89 §:ää rikosnimikkeen, rangaistusasteikon ja rangaistavuuden yleisten edellytysten osalta. Tässäkin pykälässä tarkoitetut teot ovat siten 2 momentista ilmenevää poikkeusta lukuun ottamatta rangaistavia vain tahallisina, eikä teko ole pykälän nojalla rangaistava, jos se on vähäinen tai siitä on muualla laissa säädetty ankarampi rangaistus.

Pykälän *1 momentin 1 kohta*, joka koskee osakeluettelon pitämisen taikka nähtävänä pitämisen laiminlyöntiä, vastaa paljolti vanhan lain 89 §:n 1 momentin 3 kohtaa. Luettelon pitämistä koskeva perussäännös on 2 luvun 12 §:ssä. Luettelon nähtävänä pitämisestä puolestaan säädetään saman luvun 15 §:ssä.

Kohdan rangaistussäännös ei koske velvollisuutta jäljennösten antamiseen, mikä vastaa jo aikaisemmin vallinnutta oikeustilaa. Toisaalta rangaistussäännös ei myöskään — toisin kuin vanhan lain 89 §:n 1 momentin 3 kohta — koske 6 luvun 23 §:n 2 momentin mukaista velvollisuutta pitää osakasluettelo nähtävillä yhtiökokouksessa. Tältä osin muut oikeussuojakeinot, kuten yhtiökokouksen päätöksen moite ja vahingonkorvaus, on katsottu riittäviksi.

Momentin *2 kohta*, joka koskee yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevan säännöksen rikkomista, vastaa asiallisesti vanhan lain 89 §:n 1 momentin 2 kohtaa. Yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämisestä säädetään 6 luvun 23 §:n 4 momentissa. Rangaistussäännös ei kuitenkaan koske viimeksi mainitusta momentista myös johtuvaa velvollisuutta jäljennösten toimittamiseen, mikä vastaa aiempaa oikeustilaa.

Momentin *3 kohta*, joka koskee tilinpäätösten laatimista ja lopputilitysten antamista koskevien säännösten rikkomista, vastaa pääasiallisesti vanhan lain 89 §:n 1 momentin 4 kohtaa. Sanamuoto tarkoittaa nykyiseen tapaan paitsi tilinpäätösten ja lopputilitysten laatimista ja antamista sinänsä, myös niiden sisällöllistä lainmukaisuutta. Kohdassa tarkoitetut teot voivat täyttää myös kirjanpitorikoksen tunnusmerkistön, jolloin niistä tuomitaan rangaistus rikoslain 30 luvun 9, 9 a tai 10 §:n nojalla. Vanhasta laista poiketen kohta ei koske välitilinpäätöstä, koska asunto-osakeyhtiölaissa ei ole näitä koskevia säännöksiä.

Pykälässä säädetään vanhan lain 89 §:ää vastaavasti, että vain tahallinen teko tai laiminlyönti on rangaistava, rangaistusta ei tuomita vähäisestä teosta ja rangaistus asunto-osakeyhtiörikkomuksesta on sakkoa. Vanhaa lakia vastaavasti muussa laissa voidaan säätää ankarammasta rangaistuksesta.

Pykälän *2 momentti*, jonka mukaan 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu teko on rangaistava myös törkeästä huolimatto-

muudesta tehtynä, vastaa vanhan lain 89 §:n 2 momenttia.

VIII OSA Erinäiset säännökset

28 luku Lain soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

Luvussa säädetään tämän lain soveltamisesta keskinäiseen kiinteistöyhtiöön ja sellaisiin muihin yhtiöihin, joissa on vähintään yksi osakashallinnassa oleva huoneisto tai muu tila. Vanhasta laista poiketen uudessa laissa säädetään mahdollisuudesta keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä määrätä, että tällaisen yhtiöön sovelletaan vain tiettyjä tämän lain säännöksiä.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmä vastaa sisällöltään vanhan lain 2 §:n 1 momenttia. Säännös määritelmästä on laissa sen selventämiseksi, että tällaiseen yhtiöön ei yleensä sovelleta osakeyhtiölakia.

Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavalla lailla on olennainen merkitys osakkeenomistajien oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Sekä yhtiötä perustettaessa että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeita hankittaessa osakkeenomistajien oletetaan kiinnittävän erityistä huomiota siihen, mitä lakia yhtiöön sovelletaan. Osakeyhtiölakia soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä päätöksentekovaatimukset ja tietyt vähemmistönsuojakysymykset ovat asunto-osakeyhtiölaista poikkeavat. Osakeyhtiöissä enemmistöllä on paremmat mahdollisuudet toteuttaa yhtiörakenteen muutoksia ja mahdollisuus lunastaa vähemmistöosakkeenomistajien osakkeet. Esimerkiksi sulautumisen päätöksenteko on osakeyhtiölakia soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä mahdollista tehdä määräenemmistöllä, kun taas asunto-osakeyhtiölakia soveltavassa yhtiössä päätöksen tekemiseen edellytetään lähtökohtaisesti kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

1 §. *Soveltamisala*. Pykälän *1 momentin* mukaan tätä lakia sovelletaan Suomessa rekisteröityyn keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön siinäkin tapauksessa, että yhtiön kiinteistö ja rakennus ovat toisessa valtiossa. Lainvalintasääntö vastaa asunto-osakeyhtiöiden osalta 1 luvun 1 §:n 1 momentissa säädettyä ja osakeyhtiölain 1 luvun 1 §:n 1 momenttia.

Pykälän *2 momentin* mukaan keskinäisen kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan sivuuttaa tämän lain soveltaminen siten, että yhtiöön sovelletaan kaikilta osin osakeyhtiölakia. Vastaava säännös oli vanhan lain 2 §:n 1 momentissa.

Säännöksen mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että yhtiöön sovelletaan vain tiettyjä tämän lain säännöksiä. Muilta osin yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia. Tällaista määräystä laadittaessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota yhtiötä koskevan sääntelyn ja yhtiöjärjestysmääräysten johdonmukaisuuteen ja kattavuuteen. Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä, mikä on säädetty oikeustilan selventämiseksi.

Pykälän *3 momentin* mukaan tätä lakia ei sovelleta suoraan lain nojalla sellaiseen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jota koskeva perusilmoitus on tehty ennen vuotta 1992. Säännös vastaa vanhan lain 92 §:n 2 momenttia.

2 §. *Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.* Pykälässä säädetään keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmästä. Määritelmä poikkeaa vanhan lain 2 §:n 1 momentista ilmenneistä tunnusmerkeistä siten, että yksikin osakashallinnassa oleva huoneisto riittää ja yhtiön ei tarvitse omistaa hallitsemaansa rakennusta. Nämä muutokset vastaavat 1 luvun 2 §:n kohdalla asunto-osakeyhtiöiden osalta säädettyä.

3 §. *Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön.* Pykälän mukaan myös muun osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan tätä lakia tai tiettyjä tämän lain säännöksiä. Edellytyksenä on, että yhtiössä on ainakin yksi osakashallinnassa oleva huoneisto tai muu tila. Tämän lain soveltamisesta voidaan määrätä esimerkiksi sellaisen osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä, jossa osa osakkeista tuottaa vain etuoikeuden mahdollisesti jaettavaan osinkoon.

Esimerkiksi Helsingissä on joitakin sellaisia 1800-luvulla tai 1900-luvun alussa perustettuja osakeyhtiöitä, joissa vain osa osakkeista tuottaa oikeuden hallita huoneistoa yhtiön rakennuksessa. Lain perusteella myös tällaisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä asunto-

osakeyhtiölain tai sen tiettyjen säännösten soveltamisesta yhtiöön.

4 §. *Päätös tämän lain soveltamisesta.* Pykälän *1 momentissa* säädetään selvyyden vuoksi, että yhtiökokouksen päätökseen muun osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että yhtiöön sovelletaan kokonaan tai osittain tätä lakia, sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Jos sellaisessa yhtiössä, johon sovelletaan osakeyhtiölakia, tehdään yhtiöjärjestyksen muutos siten, että ryhdytään soveltamaan asunto-osakeyhtiölakia, sovelletaan osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiöjärjestyksen muutos saattaa tällöin edellyttää osakeyhtiölain 5 luvun 29 §:n mukaisesti osakkeenomistajan suostumusta, jos esimerkiksi osakkeenomistajan maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan lisääntyy sovellettavan lain muuttamisen seurauksena. Se, millaisella päätöksentekomenettelyllä päätös tulee tehdä kulloisessakin yksittäistapauksessa, määräytyy osakeyhtiölain säännösten ja yhtiöjärjestyksen muuttamista mahdollisesti koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten mukaan.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaan yhtiökokouksen päätökseen sovelletaan tämän lain 6 luvun säännöksiä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja yhtiömuodon muuttamisesta, jos tarkoitus on muuttaa yhtiöjärjestystä siten, että yhtiöön ei enää sovelleta tätä lakia tai sen tiettyjä säännöksiä. Päätettäessä yhtiömuodon muuttamisesta 6 luvun 37 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla edellytetään siihen yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen lisäksi myös muiden osakkeenomistajien suostumusta. Kun kysymys on yhtiöjärjestyksen määräysten muuttamisesta, sovelletaan sekä 6 luvun 27 ja 34 §:ää ja sen lisäksi tarvittaessa 6 luvun 35 §:ää. Sovellettavat päätöksentekovaatimukset määräytyvät yhtiöjärjestyksen muutoksen sisällön perusteella tapauskohtaisesti.

29 luku **Voimaantulo**

1 §. *Voimaantulosäännös.* Pykälässä on todettu, että lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

2. Laki asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta

Voimaanpanolaissa säädetään uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulosta, vanhan lain kumoamisesta sekä siirtymäjärjestelyistä, jotka koskevat ennen uuden lain voimaantuloa perustettuja asunto-osakeyhtiöitä. Siirtymäsäännösten tarkoituksena on, että uuden lain voimaantulosta ei aiheudu asunto-osakeyhtiöille ja niiden sidosryhmille tarpeettomia kustannuksia ja muita vaikeuksia. Tarkoituksena on muun muassa välttää sitä, että yhtiöt joutuisivat muuttamaan yhtiöjärjestystään uuden lain voimaantulon takia. Jos yhtiöjärjestystä joudutaan muuttamaan, se voidaan yleensä tehdä muun yhtiöjärjestysmuutoksen yhteydessä. Tarkoituksena on myös, että jos yhtiössä on tehty vanhan lain aikana päätös tietystä toimenpiteestä, esimerkiksi osakeannista, menettely voidaan saattaa loppuun vanhan lain mukaisesti, vaikka uusi laki tulee voimaan menettelyn aikana. Voimaanpanolaki on kirjoitettu pitkälti yhteneväksi osakeyhtiölain voimaanpanolain (625/2005) periaatteiden kanssa. Voimaanpanolaissa on kuitenkin otettu huomioon asunto-osakeyhtiöiden hallinnon ja toiminnan erityispiirteet.

1 §. *Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo.* Pykälän *1 momentissa* säädetään asunto-osakeyhtiölain voimaantulosta. Uusi laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010. Samalla kumotaan vanha asunto-osakeyhtiölaki (809/1991). Samalla kumoutuu vanhan lain nojalla annettu asunto-osakeyhtiöasetus (811/1991).

Pykälän *2 momentin* mukaan uutta lakia sovelletaan sen voimaantulon jälkeen yleensä myös vanhoihin asunto-osakeyhtiöihin. Eräistä poikkeuksista säädetään voimaanpanolain myöhemmissä pykälissä. Uuden lain tullessa voimaan sovelletaan uuden lain menettelyitä ja säännöksiä, ellei tässä laissa säädetä siihen poikkeuksia. Esimerkiksi uuden lain 4 ja 5 luvussa olevat määräykset kunnossapito- ja muutostyöstä sekä niihin sovellettavista menettelyistä tulevat voimaan samanaikaisesti uuden lain voimaantullessa, vaikka työt olisi aloitettu ennen uuden lain voimaantuloa.

Pykälän *3 momenttiin* on otettu yleissäännös, jonka mukaan lainsäädäntöön jäävät viittaukset vanhaan lakiin koskevat

jatkossa uuden lain vastaavia säännöksiä jäljempänä mainituin poikkeuksin.

2 §. *Vähimmäisosakepääoma*. Asunto-osakeyhtiölain mukainen asunto-osakeyhtiön vähimmäisosakepääoma on 2 500 euroa, joka vastaa osakeyhtiölain yksityisen osakeyhtiön vähimmäisosakepääoman määrää. Vanhan lain siirtymäsäännösten eli vanhan lain 93 §:n mukaan ennen vanhan lain voimaantuloa rekisteröityyn asunto-osakeyhtiöön ei sovellettu vanhan asunto-osakeyhtiölain 4 §:ssä olevaa säännöstä osakepääoman vähimmäismäärästä. Siirtymäsäännös on tarpeen, ettei tällaisille mahdollisesti alle 2 500 euron osakepääomalla toimiville yhtiöille synny osakepääoman korottamisvelvoitetta. Pykälässä on kuitenkin todettu, ettei tällainenkaan yhtiö saa kuitenkaan alentaa osakepääomaa yhtiökokouksen päätöksellä mainitussa lainkohdassa säädettyä pienemmäksi.

3 §. *Kunnossapitovastuu*. Pykälä on tarpeettomana kumottu, koska pykälä oli jäänyt erehdyksessä voimaanpanolakiin valiokunnan muutettua hallituksen esitystä tältä osin mietinnössään 10/2009 vp ja kunnossapitovastuun hanoista on säilyttyä taloyhtiöllä. (YmVM 7/2010 vp, s. 2)

4 §. *Yhtiön perustaminen.* Jos asunto-osakeyhtiön perustamiskirja on allekirjoitettu ennen uuden lain voimaantuloa, yhtiön perustamiseen ja rekisteröimiseen sovelletaan vanhaa lakia lukuun ottamatta eräistä jäljempänä käsitellyistä säännöksistä johtuvia poikkeuksia. Pykälässä tarkoitetaan kaikkia perustamiseen liittyviä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä mukaan lukien yhtiön rekisteröintiä koskevat säännökset.

Tärkeä poikkeus on voimaanpanolain 5 §:n 2 momentin säännös, jonka mukaan uuden lain vastaista yhtiöjärjestysmääräystä ei voida rekisteröidä, jos rekisteri-ilmoitus tehdään uuden lain voimaantulon jälkeen. Yleensä tällä ei kuitenkaan ole merkitystä, koska vanhan lain mukaiset yhtiöjärjestysmääräykset täyttävät yleensä myös uuden lain vaatimukset tai uuden lain vaatimuksista poikkeaminen sallitaan erikseen. Mainittu säännös voi tulla sovellettavaksi lähinnä yhtiöjärjestykseen mahdollisesti otettavaan lunastuslausekkeeseen sisältyviin lunastusmenettelyä koskeviin määräyksiin ja yhtiökokouksen pitoajankohtaa koskeviin ja siihen liittyviin määräyksiin.

5 §. *Yhtiöjärjestys*. Uuteen lakiin ei yleensä sisälly sellaisia yhtiöjärjestyksen sisältöä koskevia uusia pakottavia vaatimuksia, joiden vuoksi yhtiöiden olisi pakko muuttaa yhtiöjärjestystään uuden lain tullessa voimaan. Jos yhtiöjärjestys on vanhan lain mukainen, se täyttää myös uuden lain vaatimukset. Uudesta laista poiketen vanhan lain mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä varsinaisen yhtiökokouksen pitoajankohdasta siten, että se on pidettävä kuutta kuukautta lyhyemmässä ajassa tilikauden päättymisestä ja siihen liittyvät yhtiöjärjestyksen määräykset, jotka koskevat varsinaisen yhtiökokouksen pitoajankohtaa kuten tilintarkastusaineiston toimittaminen tilintarkastajille. Tämä ei ole enää uuden lain mukaan sallittua.

Yhtiöjärjestys voi lisäksi olla uuden lain pakottavien säännösten vastainen esimerkiksi sen vuoksi, että sitä ei ole saatettu ajan tasalle aikaisemmissa asunto-osakeyhtiölain uudistuksissa edellytetyllä tavalla.

Tämän vuoksi pykälän *1 momenttiin* on sijoitettu säännöksiä uuden lain pakottavan säännöksen kanssa ristiriidassa olevan yhtiöjärjestysmääräyksen syrjäytymisestä sekä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta uuden lain mukaiseksi. Säännökset vastaavat asiallisesti osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain (625/2005) siirtymäsäännösten 4 §:n säännöksiä, kuitenkin siten, että yhtiöjärjestyksen muuttamisvelvollisuutta koskevaa siirtymäaikaa ei ole erikseen määrätty.

Vaikka erillistä siirtymäaikaa, jonka aikana yhtiöjärjestys on muutettava vastaamaan uutta lakia, ei ole säädetty, on yhtiöiden perusteltua muuttaa esimerkiksi varsinaisen yhtiökokouksen pitoajankohtaa koskevat säännökset uutta lakia vastaavaksi. Yhtiön on usein perusteltua muuttaa tilintarkastusta koskevat säännökset koskemaan toiminnantarkastusta, mikäli tilintarkastusta koskevat säännökset on siirtynyt 11 §:n nojalla koskemaan toiminnantarkastusta.

Pykälän *2 momentissa* säädetään siitä, ettei uuden lain voimaantulon jälkeen rekisteröitäväksi ilmoitettua yhtiöjärjestystä voida rekisteröidä, ellei tästä laista muuta johdu.

Pykälän *3 momentin* mukaan yhtiö voi muuttaa lain vahvistamisen jälkeen yhtiöjärjestyksensä vastaamaan uuden lain mukaiseksi noudattaen uutta lakia. Päätös voidaan ilmoittaa rekisteröitäväksi ennen uuden lain voimaantuloa siten, että yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan samana päivänä kuin uusi laki.

Pykälän *4 momentissa* on mainittu, että jos yhtiössä on ollut vanhan lain 12 §:n 2 momentissa tarkoitettu tiukennettu yhtiöjärjestyksen määräys koskien omien osakkeiden lunastustarjouksen tekemistä, sovelletaan tällaista määräystä uuden lain tarkoittamaan omien osakkeiden hankintaan ja lunastukseen.

6 §. *Vanhan lain soveltaminen eräisiin yhtiöjärjestyksen määräyksiin.* Pykälän *1 momentissa* on säännös siitä, että osakepääoma ja nimellisarvo saavat olla Suomen markan määräisiä, jos yhtiön perustamiskirja on allekirjoitettu ennen euron käyttöönottoa, vastaa osakeyhtiölain muuttamisesta 13 päivänä marraskuuta 1998 annetun lain (824/1998) siirtymäsäännöksen 2 momentin säännöstä. Lisäksi viitataan mainitun lain siirtymäsäännöksen 7 momenttiin, joka sisältää yksityiskohtaisia säännöksiä tällaisen osakepääoman ja nimellisarvon muuttamisesta euromääräisiksi.

Pykälän *2 momentissa* säädetään aikaisemman lain soveltamisesta yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeisiin. Jos osake on siirtynyt ennen uuden lain voimaantuloa, sovelletaan vanhan lain säännöksiä. Sama koskee muuta kuin uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua osakkeen luovuttamista rajoittavaa määräystä, joka on otettu yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloaJos osake on siirtynyt uuden lain voimaantulon jälkeen, sovelletaan uuden lain säännöksiä. Käytännössä säännös johtaa siihen, että kaikkiin uuden lain voimaantulon jälkeisiin lunastusmenettelyihin sovelletaan uuden lain 2 luvun 5 §:n 4—7 kohdan menettelysäännöksiä. Vanhan lain siirtymäsäännöksistä poiketen lunastukseen liittyvien menettelytapojen yhtenäistäminen on koettu tarpeelliseksi vanhaa lakia edeltävältä ajalta olevien lunastuslausekkeiden synnyttämien ongelmien seurauksena. Säännös tarkoituksena on helpottaa ja yhdenmukaistaa lunastusmenettelyitä, jotka ovat erityisesti vanhaa lakia edeltävältä ajalta aiheuttaneet ongelmatilanteita ja epätietoisuutta.

Ennen 1.1.1992 yhtiöjärjestykseen on voitu ottaa sellainen osakkeen luovuttamista rajoittava määräys, joka poikkeaa uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetusta lunastuslausekkeesta niin paljon, että uuden lain mukaisten menettelysääntöjen soveltaminen voisi käytännössä johtaa siihen, ettei määräystä voida soveltaa. Voimaanpanolain 6 §:n poikkeussääntöä tulee soveltaa vain, jos uuden lain soveltaminen johtaisi käytännössä yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuuteen.

Ennen 1 maaliskuuta 1926 perustetussa niin sanotussa kvasiasunto-osakeyhtiössä (ks. asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 1 §:n 2 momentti) voi olla osakkeiden hankkimista rajoittava suostumuslauseke, jollaista ei ole voinut ottaa vanhan asunto-osakeyhtiölain aikana perustetun yhtiön yhtiöjärjestykseen ja jota ei sallita tässä laissa. Pykälän *3 momentissa* säädetään, että lain voimaantullessa yhtiöjärjestyksessä olevaan voimassaolevaan suostumuslausekkeeseen sovelletaan niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ennen uuden lain voimaantuloa. Siirtymäsäännös vastaa vanhan lain 93 §:n 2 momenttia, joten sovellettavaksi tulevat vanhaa lakia edeltäneet säännökset. Koska suostumuslausekkeita on varsin vähän ja ne eroavat sisällöltään ja menettelyiltään toisistaan, ei suostumuslausekkeiden osalta ole mahdollista säätää edes yhtenäisistä menettelytavoista lunastuslausekkeita koskevan 2 momentin tavoin.

Pykälän 4 momentissa on vanhan asunto-osakeyhtiölain 92 §:n 1 ja 3 momenttia vastaavat siirtymäsäännökset äänioikeudesta ennen vanhan lain voimaantuloa perustetuissa yhtiöissä. Siirtymäsäännökset ovat tarpeen äänivaltasuhteiden säilyttämiseksi ennallaan näissä yhtiöissä.

7 §. *Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet.* Kirjanpidollisen vasta-arvon määrittely asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 3 §:n 1 momentissa poikkeaa vanhan asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 4 momentin mukaisesta kirjanpidollisen vasta-arvon määritelmästä. Siltä varalta, että osakkeen tuottama oikeus määräytyy vanhan lain mukaisen kirjanpidollisen vasta-arvon perusteella, pykälässä säädetään, että oikeuden perusteena jatkossa pidetään sitä kirjanpidollista vasta-arvoa, joka osakkeel-

la on ennen uuden lain voimaantuloa. Uuden lain voimaantulo ei siten vaikuta kyseisiin oikeuksiin. Myöskään sen jälkeen tapahtunut osakkeiden lukumäärän tai osakepääoman muuttuminen ei enää vaikuta oikeuden perusteeseen. Oikeuden perusteen muuttaminen on tämän jälkeen mahdollista ainoastaan muuttamalla yhtiöjärjestystä sitä koskevien yleisten sääntöjen mukaisesti. Viimeksi mainittu voi olla välttämätöntä, jotta esimerkiksi osakkeen jakaminen voidaan toteuttaa yhdenvertaisuusperiaatteen edellyttämällä tavalla.

8 §. *Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset.* Pykälän *1 ja 2 momentti* vastaavat pitkälti osakeyhtiölain voimaanpanolain 7 §:n säännöksiä. Momentissa säädetään pysytettäväksi oikeustila, jonka mukaan aikaisempien lakien mukaan pätevät osakekirjat ja muut sellaiset todistukset säilyttävät pätevyytensä uuden lain estämättä.

Lisäksi pykälän *2 momentissa* säädetään velvollisuudesta osakekirjan sisällön täydentämiseen, jos osakekirja syystä tai toisesta esitetään yhtiölle tai yhtiö laskee haltuunsa tulleen osakekirjan uudestaan liikkeeseen uuden lain aikana.

Pykälän *3 momentissa* todetaan vanhan lain siirtymäsäännöstä eli 94 §:ää vastaavalla tavalla, että ennen 1 päivää tammikuuta 1992 rekisteröidyn yhtiöön ei sovelleta 2 luvun 6 §:n 1 momenttia. Kyseinen säännös poikkeaa ennen 1 päivää tammikuuta 1992 voimassa olleesta oikeudesta siten, että osakekirjat ovat pakollisia ja kutakin osakehuoneistoa koskien annetaan vain yksi osakekirja. Pykälän perusteella ei ole kuitenkaan tarpeen, että useat osakekirjat yhdistetään yhdeksi osakekirjaksi. Jollei yhtiössä ole ollut lainkaan osakekirjoja ennen 1 päivää tammikuuta 1992 eikä niitä ole tämän jälkeen otettu, ei niitä uuden lain johdosta tarvitse antaa. Mainittu 2 luvun 6 §:n 1 momentti tulee kuitenkin kaikilta osiltaan sovellettavaksi, jos yhtiö päättää vaihtaa kaikki osakekirjat tai antaa osakkeista osakekirjat.

9 §. *Yhtiökokous*. Pykälässä on säännös, jonka mukaan yhtiökokouksen päätöksenteon hetki yleensä ratkaisee sen, sovelletaanko päätettyyn asiaan ja siihen liittyviin rekisteröinteihin sekä muihin menettelyihin vanhaa vai uutta lakia. Jos yhtiökokouksen päätös tehdään vanhan lain aikana, sovelletaan *1 momentin* mukaan päätökseen liittyvien niin aineellisten kuin menettelyllistenkin sääntöjen suhteen yleensä kaikilta osin vanhaa lakia. Esimerkiksi yhtiökokouksen vanhan lain aikana päättämään osakepääoman korotukseen sovelletaan vanhan lain säännöksiä myös muun muassa osakkeiden merkinnän ja maksamisen sekä rekisteröintien osalta, vaikka nämä tapahtuisivatkin vasta uuden lain tultua voimaan.

Pykälän *2 momentin* mukaan puolestaan silloin, kun yhtiökokous pidetään uuden lain tultua voimaan, myös kokouskutsuun, kokousasiakirjoihin sekä kokoukseen ilmoittautumiseen ja osallistumiseen sovelletaan uutta lakia, vaikka esimerkiksi kokouskutsu toimitettaisiin tai ilmoittautuminen tapahtuisi jo ennen lain voimaantuloa. Momentin viittaus kokousasiakirjoihin käsittää myös asiakirjojen nähtävänä pitämistä ja lähettämistä koskevat säännökset. Jos siis kokous tulee pidettäväksi uuden lain aikana, niin kokouskutsu on lähetettävä uuden lain 6 luvun 20 §:n edellyttämällä tavalla viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta ja 6 luvun 21 §:n edellyttämällä tavalla kirjallisesti.

Pykälän 3 momentissa säädetään, että yhtiö voi uuden lain vahvistamisen jälkeen, mutta ennen sen voimaantuloa, tehdä uuden lain 6 luvun 32–35 §:ssä ja 37 §:ssä tarkoitetun päätöksen noudattaen uutta lakia. Jos päätös on ilmoitettava rekisteröitäväksi, ilmoitus voidaan tehdä ennen uuden lain voimaantuloa ja rekisteröidä siten, että päätös tulee voimaan samana päivänä kuin uusi laki. Päätös voidaan panna täytäntöön uuden lain tultua voimaan. Tällaisen päätöksen moittimisen määräaika alkaa uuden lain voimaantulosta.

Pykälän *4 momentissa* säädetään, että 6 luvun 18 §:n tarkoittama aluehallintoviraston päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana, kun hakemus on tehty aluehallintovirastolle uuden lain tultua voimaan.

10 §. *Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla.* Pykälän *1 momenttiin* on otettu hallituksen yhtiökokouksen antamaan valtuutukseen perustuvan päätöksenteon osalta 9 §:n 1 momenttia vastaavaa säännös. Esimerkiksi hallituksen vanhan lain aikana päättämään osakepääoman korotukseen sovelletaan siten vanhan lain säännöksiä vastaavalla tavalla kuin edellä 9 §:n 1 momentin perusteluissa on esitetty.

Pykälän *2 momentti* koskee tilanteita, joissa hallituksen päätös tehdään uuden lain aikana, mutta yhtiökokouksen vanhan lain aikana ja mukaisesti antaman valtuutuksen perusteella. Tällöin valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään vastaavan laajuisista ja muutenkin vastaavista toimenpiteistä uuden lain mukaisesti. Esimerkiksi vanhan lain mukaista uusmerkintää koskeva valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään vastaavan suuruisesta uuden lain mukaisesta maksullisesta osakeannista valtuutusehtojen mukaisesti. Jos yhtiön osakkeilla on nimellisarvo, hallitus voi päättää nimellisarvon ylittävältä osalta merkintähinnan merkitsemisestä osakepääoman sijasta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tai rakentamisrahastoon. Jos yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa, valtuutusta lienee yleensä uuden lain aikana tulkittava siten, ettei hallituksen päätöksentekoa ole rajoitettu sen suhteen, mikä osa merkintähinnasta merkitään osakepääomaan ja mikä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tai rakentamisrahastoon. Merkitseminen vapaaseen omaan pääomaan ei yleisesti ottaen heikennä osakkeenomistajien asemaa siihen verrattuna, että merkintähinta kirjataan sidottuun omaan pääomaan.

Uuden lain mukaiset valtuutusmahdollisuudet ovat vanhaa lakia laajemmat ja joustavammat. Pykälän *3 momenttiin* on otettu sen vuoksi säännös, jonka mukaan yhtiökokous voi lain vahvistamisen jälkeen uuden lain mukaisesti valtuuttaa hallituksen lain voimaantulon jälkeen päättämään osakeannista, optio- tai muiden erityisten oikeuksien antamisesta, osakepääoman korottamisesta, vapaan oman pääoman jakamisesta taikka omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta. Näin hallitukselle delegoimiseen liittyvät uuden lain uuden lain suomat mahdollisuudet ovat mahdollisimman varhaisessa vaiheessa yhtiöiden käytettävissä.

Yhtiökokousmenettelyyn sovelletaan momentissa tarkoitetusta valtuutuksesta päätettäessä pääsääntöisesti uutta lakia jo ennen sen voimaantuloa. Koska yhtiökokouskutsun toimittamistavan ja –ajan sekä asiakirjojen nähtävillä pitämisen tavan osalta ei ole tarkoituksenmukaista, että samassa yhtiökokouksessa mahdollisesti käsiteltäviä eri asioita koskisi erilainen menettely, näiden suhteen sovelletaan kuitenkin vanhoja säännöksiä. Sen sijaan esimerkiksi kysymykset yhtiökokouskutsun sisällöstä, päätöksen sisällöstä, päätöksen vaatimasta määräenemmistöstä sekä siitä, mitkä asiakirjat on pidettävä osakkeenomistajien nähtävillä, ratkaistaan uuden lain mukaisesti. Toisaalta siirtymävaiheessa annettavissa valtuutuksissa on säännönmukaisesti tarpeen ottaa huomioon myös hallituksen päätöksenteko jo vanhan lain aikana, minkä vuoksi valtuuttamisesta päätettäessä joudutaan noudattamaan myös vanhan lain yhtiökokousmenettelyä koskevia säännöksiä.

11 §. *Tilintarkastus ja toiminnantarkastus.* Pykälässä säädetään tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta koskevista siirtymäsäännöistä. Pykälässä todetaan, että uuden lain toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan tarkastukseen sellaiselta tilikaudelta, joka alkaa uuden lain tultua voimaan. Koska asunto-osakeyhtiön tilikausi voi olla kesken lain voimaan tullessa, on säädetty siitä, että uusia toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan vasta lain voimaan tultua alkavien tilikausien tarkastukseen. Jos asunto-osakeyhtiöllä on lain voimaan tullessa tilikausi kesken ja tilintarkastajana maallikkotilintarkastaja, kyseisen tilikauden tilintarkastukseen sovelletaan vielä kokonaisuudessaan vanhoja säännöksiä eli kumotun tilintarkastuslain (936/1994) säännöksiä. KHT- tai HTM-tilintarkastajan voimassa olevan tilintarkastuslain (459/2007) mukaisesti suorittamaan tilintarkastukseen muutos ei vaikuta. Siirtymäsäännös on tehty yhteensopivaksi tilintarkastuslain 57 §:n siirtymäsäännöksiin tehdyn muutoksen kanssa, minkä seurauksena maallikko ei voi toimia enää uuden lain voimaantulon jälkeen alkavalla tilikaudella tilintarkastajana.

Voimaanpanolain mukaan ennen uuden lain voimaantuloa yhtiöjärjestykseen otetun tilintarkastajan valintaa koskevan määräyksen perusteella yhtiö voi valita tilintarkastuslaissa tarkoitetun tilintarkastajan tai tässä laissa tarkoitetun toiminnantarkastajan, jos yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa tilintarkastuslain, asunto-osakeyhtiölain tai muun lain perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä velvollisuudesta valita KHT- tai HTM-tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö. Pykälän toisessa virkkeessä ”lailla” tarkoi-

tetaan tässä yhteydessä sekä uutta asunto-osakeyhtiölakia että tilintarkastuslakia

Voimaanpanolain säännöksen mukaan vastaavasti toiminnantarkastajan voi valita toiseksi tarkastajaksi yhtiö, joka on velvollinen valitsemaan tilintarkastajan ja jonka yhtiöjärjestykseen on otettu ennen tämän lain voimaantuloa määräys useammasta tilintarkastajasta. Myös sellainen suurempi asunto-osakeyhtiö, joka on velvollinen valitsemaan KHT- tai HTM-tilintarkastajan asunto-osakeyhtiölain tai tilintarkastuslain perusteella, voi valita toiseksi tarkastajaksi toiminnantarkastajan ilman, että yhtiöjärjestystä muutetaan. Käytännössä on yleistä, että tilintarkastusvelvollisen yhtiön (vähintään 30 huoneistoa) yhtiöjärjestyksessä määrätään kahdesta tilintarkastajasta, jotka yleensä valitaan siten, että toinen heistä on KHT- tai HTM-tilintarkastaja ja toinen maallikkotilintarkastaja. Ympäristövaliokunnan mukaan säännös on tarpeen mainitun hyväksi havaitun käytännön jatkamiseksi ilman, että yhtiöille aiheutuu yhtiöjärjestyksen muutoksista tarpeettomia kuluja.

Edelleen pykälässä säädetään, että jos asunto-osakeyhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastuslain, asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen perusteella tilintarkastuslaissa tarkoitettua tilintarkastajaa, tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten katsotaan jatkossa tarkoittavan toiminnantarkastajaa ja toiminnantarkastusta, jos yhtiössä valitaan toiminnantarkastaja tilintarkastuslaissa tarkoitetun tilintarkastajan sijasta. Lain muuttuminen ei siten edellytä asunto-osakeyhtiöiltä yhtiöjärjestyksen muuttamista..

Jos asunto-osakeyhtiö päättää myöhemmin muuttaa muilta osin yhtiöjärjestystään ja käyttää toiminnantarkastajaa tilintarkastajan sijasta, sen tulee edellä 5 §:n tarkoittamalla tavalla muuttaa tilintarkastusta koskevat säännöt koskemaan toiminnantarkastusta. Muutoin mikä tahansa yhtiöjärjestyksen muutos saa aikaan sen, että 11 §:n nojalla toiminnantarkastusta koskeviksi muuttuneet tilintarkastusta koskevat säännökset tarkoittavat muutoksen jälkeen tilintarkastusta eli auktorisoidun tilintarkastajan suorittamaa tarkastusta.

1.7.2007-30.6.2010 välisenä aikana yhtiöjärjestykseen otettu määräys tilintarkastuksesta luopumisesta tarkoittaa sitä, että yhtiökokouksella ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa Yhtiökokouksella on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan valita tilintarkastaja tai toiminnantarkastajan yhtiöjärjestyksen määräyksen estämättä

12 §. *Erityinen tarkastus.* Pykälän mukaan uuden lain säännöstä siitä, että erityinen tarkastus voidaan panna täytäntöön, vaikka aluehallintoviraston päätös ei ole vielä lainvoimainen, sovelletaan, kun tarkastusta koskeva hakemus tehdään aluehallintovirastolle uuden lain tultua voimaan.

13 §. *Vararahasto*. Pykälän *1 momentissa* edellytetään, että asunto-osakeyhtiöissä, joissa on ennen 1.1.1992 syntyneitä vararahastoja, vararahastot esitetään omassa pääomassa niiden ehtoja vastaavalla tavalla. Mikäli tällainen vararahasto on sen ehtojen mukaan sidottua pääomaa, tulee sen alentamiseen soveltaa pykälän *2 momentin* perusteella säännöksessä mainittuja osakepääoman alentamista koskevia säännöksiä. Edelleen pykälän *3 momentin* mukaan myös sellaista vararahastoa, joka on sen ehtojen mukaan sidottua pääomaa, voidaan käyttää osakepääoman korottamiseen noudattaen osakepääoman rahastokorotusta koskevia säännöksiä. Yhtiön, jolla on vararahasto, on siten mahdollista yksinkertaistaa taseensa uuden lain mukaiseksi. Tällaisesta vararahastosta tapahtuvaa osakepääoman korotusta ei kuitenkaan oteta huomioon uuden lain 17 luvun 2 §:ää sovellettaessa, koska tällainen osakepääoman korottaminen ei estä yhtiön sidottua omaa pääomaa alentumasta osakepääoman alentamisen johdosta, eikä velkojiensuojamenettelystä siten ole perusteltua myöntää pykälässä säädettyjä poikkeuksia.

14 §. *Tilinpäätös ja toimintakertomus.* Pykälän mukaan uuden lain 10 luvun 5—10 §:ää on sovellettava viimeistään laadittaessa tilinpäätöstä ja toimintakertomusta siltä tilikaudelta, joka alkaa lain voimaantulon jälkeen. Laadittaessa tilinpäätöstä ja toimintakertomusta tilikaudelta, joka on kesken uuden lain tullessa voimaan, on siten sallittua noudattaa joko vanhoja tai uusia säännöksiä.

Lisäksi 11 §:n mukaan yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilinpäätöksen laatimisen ajankohtaa koskevien määräysten sijasta sovelletaan kirjanpitolain säännöksiä tilinpäätöksen laatimisajankohdasta.

15 §. *Pääomalaina*. Lähinnä selvyyden vuoksi pykälässä todetaan ensinnäkin, että vanhan lain mukaisilla pääomalainoilla on pääomalainan asema myös uutta lakia sovellettaessa, vaikka lainaehdot jonkin verran poikkeavat siitä, mitä uudessa laissa edellytetään.

Edelleen selvyyden vuoksi todetaan, ettei uuden lain voimaantulo sinänsä vaikuta vanhan lain aikana sovittuihin vanhan lain mukaisiin maksuehtoihin. Arvioitaessa pääoman palauttamisen edellytyksiä vanhan lain 5 luvun 1 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisesti pääomalainan pääoma otettaan aikaisempaan tapaan huomioon omana pääomana riippumatta siitä, onko pääoma kirjanpitoa koskevien säännösten mukaan merkittävä taseessa omaan vai vieraaseen pääomaan.

Vanhan lain edellyttämiä konsernitaseeseen perustuvia maksurajoituksia ei kuitenkaan enää sovelleta, ellei tällaisesta voida katsoa sovitun. Kyseisten rajoitusten soveltaminen ei yleensä ole mielekästä eikä vastaisi osapuolten oletettua tarkoitusta uuden lain mukaisessa tilanteessa, jossa konsernitaseella ei ole nykyisen kaltaista merkitystä varojen jaon edellytysten kannalta.

Vielä pykälässä säädetään uuden lain 16 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesta vakuuden antamista koskevasta kiellosta myös vanhojen pääomalainojen osalta. Säännös on tarpeen, koska vanhan lain 5 luvun 1 §:n 2 momentin säännöstä ei sovelleta enää uuden lain tultua voimaan ja koska kielto ei vanhojen pääomalainojen osalta seuraa pääomalainan ehdoista.

16 §. *Varojen jakaminen.* Pykälän *1 momentin* mukaan velvollisuuteen palauttaa yhtiöstä laittomasti jaetut varat sovelletaan vanhaa lakia, jos jako on pantu täytäntöön vanhan lain aikana. Uuden lain aikana täytäntöön pantuun jakoon sen sijaan sovelletaan uuden lain säännöksiä silloinkin, kun jaosta on päätetty yhtiökokouksessa ennen uuden lain voimaantuloa, eli momentin erityissäännös menee 9 §:n yleissäännöksen edelle.

Lähipiirilainarajoitusten rikkomisen seuraamusten osalta ei ehdoteta siirtymäsäännöstä, koska asunto-osakeyhtiölain lainanantorajoitukset vastaavat sisällöltään aikaisempaa lakia.

Pykälän *2 momentissa on* säännös kirjanpitolain aikaisempien säännösten perusteella aktivoitujen perustamismenojen jakokelvottomuudesta.

17 §. *Sulautuminen*. Pykälässä säädetään selkeyden ja ennustettavuuden vuoksi erityissäännös, jonka mukaan sulautumisessa lainvalinnan kannalta ratkaiseva on sulautumissuunnitelman rekisteröitäväksi ilmoittamisen ajankohta. Tämä ratkaisee kysymyksen kaikkien sulautumiseen liittyvien säännösten osalta. Vaikka uuden lain sulautumista koskevat säännökset vastaavat lähes täysin asunto-osakeyhtiöihin sovellettavia osakeyhtiölain sulautumista koskevia säännöksiä, on esimerkiksi sulautumissuunnitelma uudessa laissa kattavampi.

18 §. *Yhtiön purkaminen.* Pykälässä säädetään selvyyden vuoksi, että vanhan lain aikaiseen päätökseen perustuva selvitystila tai rekisteristä poistaminen pysyy voimassa uuden lain voimaantulon estämättä ja siihen sovelletaan vanhaa lakia. Kuitenkin säädetään, että yhtiökokous voi tehdä päätöksen yhtiökokouksen päätökseen perustuvan selvitystilan lopettamisesta siten kuin uuden lain 22 luvun 19 §:ssä säädetään.

19 §. *Päätöksen pätemättömyys.* Pykälän mukaan ennen uuden lain voimaantuloa tehdyn päätöksen pätemättömyyttä koskevan moitekanteen tai muun vaatimuksen käsittelemiseen ja ratkaisemiseen sovelletaan vanhaa lakia, jos voimaanpanolaista ei johdu muuta.

Pykälä ei estä nostamasta uuden lain perusteella moitekannetta hallituksen valtuutuksen nojalla uuden lain aikana tekemästä päätöksestä, vaikka valtuutus olisi annettu ennen uuden lain voimaantuloa.

20 §. *Vahingonkorvaus.* Pykälän mukaan vahingonkorvaukseen sovelletaan vanhaa lakia silloin, kun korvauksen peruste eli teko tai laiminlyönti on tapahtunut ennen uuden lain voimaantuloa.

21 §. *Riitojen ratkaiseminen.* Pykälän mukaan yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa otettuun välityslausekkeeseen sovelletaan jatkossakin vanhaa lakia. Uuden lain mukainen välityslauseke kattaa toisin kuin vanhan lain välityslauseke myös sellaisia riitoja, joissa toisena osapuolena ei ole pakko olla yhtiön itsensä. Vanhaan yhtiöjärjestysmääräykseen perustuvan välimiesmenettelyn soveltamisala ei siten laajene uudistuksen johdosta.

22 §. *Vanhan lain aikana annettu laina.* Jos yhtiöllä on vanhan lain 76 §:n 3 momentin mukaan annettu laina siihen ei sovelleta pykälän mukaan uuden lain 11 luvun 7 §:n säännöksiä, jos laina tai vakuus on annettu ennen uuden lain voimaantuloa eikä sen ehtoja muuteta uuden lain voimaantulon jälkeen.

23 §. *Voimaantulo.* Edellä esitetyin tavoin uudistus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010.

3. Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta

Asunto-osakeyhtiölain uudistamisen yhteydessä vanha asunto-osakeyhtiöasetus (811/1991) kumottiin, ja valtioneuvoston asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta säädetään pinta-alan mittauksesta ja isännöitsinätodistukseta pääosin vastaavalla tavalla kuin vanhassa asetuksessa. Uuden lain 1 luvun 13 §:n 5 momentin mukaan huoneistojen pinta-alamittauksessa noudatettavista laskentatavoista ja 7 luvun 27 §:n 4 momentin mukaan isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

1 §. *Pinta-alan laskeminen.* Pykälässä täsmennetään, että rakennusalalla yleisesti hyväksyttynä huoneiston pinta-alan mittaustapana pidetään standardissa SFS 5139 (Rakennuksen pinta-alat) määriteltyä huoneistoalan laskemismenetelmää.

2 §. *Isännöitsijätodistus.* Todistuksen sisällön ja esittämisjärjestyksen mallina on käytetty nykyistä kiinteistöalalla yleisesti sovellettua suositusta (KH 02-00396). Asetuksessa säädetään edelleen vain isännöitsijäntodistusta koskevista vähimmäisvaatimuksista, joten isännöitsijäntodistuksessa voidaan antaa yksityiskohtaisempia ja täydentäviä tietoja asetuksen pykälässä mainituista seikoista sekä muita tietoja.

Uuden asetuksen 2 §:ään on koottu isännöitsijäntodistuksen esitystapaa, liitteitä ja pyynnöstä annettavia asiakirjoja sekä allekirjoittamista koskevat yleiset säännöt. Isännöitsijäntodistuksen yksityiskohtainen sisältö säännellään 3 – 7 §:ssä. Pykälässä säädetään vaatimuksesta, jonka mukaan näiden asiakirjojen kopiot on pyynnöstä liitettävä todistukseen. Näistäkin kopioista yhtiö voi periä kohtuullisen korvauksen asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 2 momentin perusteella. Viimeksi mainittu muutos perustuu ensisijassa asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n.3 momentin valtuutussäännöksen tulkintaan.

Pykälän *1 momentti* sisältää viittaussäännöksen asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 1 momenttiin. Vuokrausta varten annettavasta isännöitsijäntodistuksesta säädetään asetuksen 8 §:ssä.

Pykälän *2 momentin* mukaan isännöitsijätodistus on tiivistelmä asetuksen 3 – 7 §:ssä mainituista asioista. Isännöitsijäntodistuksen käyttäjän kannalta on tärkeätä, että osakehuoneiston arvon, käyttämisen ja käyttökustannusten kannalta tärkeät tiedot annetaan lyhyessä, selvässä ja yleiskielisessä muodossa. Selkeyden ja lyhyyden sekä isännöitsijöiden todistuksen tuottamiseen liittyvien tarpeiden vuoksi osa tiedoista on kuitenkin voitava antaa todistuksen liitteenä.

Pykälän *3 momentin* ensimmäisen virkkeen mukaan tiedot on annettava isännöitsijäntodistuksen päiväyksen ajankohtana yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella. Yhtiön käytettävissä olevilla tiedoilla tarkoitetaan yleensä isännöitsijän käytettävissä olevia tietoja, jos yhtiössä on isännöitsijä. Jos isännöitsijäntodistuksen antaa hallituksen puheenjohtaja, tämän on selvitettävä myös isännöitsijän tiedossa olevat seikat ennen todistuksen antamista. Viimeksi sanottu koskee myös yhtiötä, jossa ei ole isännöitsijää, koska tällöin hallitus vastaa yhtiön päivittäisestä toiminnasta vastaavalla tavalla kuin isännöitsijä. Säännöstä sovellettaessa yhtiön ei oleteta tienneen esimerkiksi osakkaan huoneistoon liittyvästä seikasta pelkästään sillä perusteella, että yhtiön huoltohenkilö on havainnut sen käydessään osakkaan huoneistossa muun asian vuoksi.

Säännöksen toisen virkkeen mukaan isännöitsijätodistuksen tilaajan pyynnöstä tiedot osaketta koskevasta lainaosuudesta voidaan kuitenkin antaa isännöitsijäntodistuksesta ilmenevän sellaisen muun ajankohdan tietojen perusteella, joka on viimeksi päättyneen tilikauden jälkeen. Lainaosuuslaskelmassa on hyvän tavan mukaista ilmoittaa maksupäivämäärä sekä euromääräinen lainan määrä, esimerkiksi ” 10 000 € / 1.7.2010”. Tavoitteena on, että ajankohta on mahdollisimman lähellä isän-

nöitsijäntodistuksen päiväystä. Säännöksessä ei kuitenkaan säädetä tarkasta määräajasta, jota ennen laadittua lainaosuutta koskevaa tietoa ei voitaisi liittää isännöitsijäntodistukseen. Tällaista säännöstä ei ole otettu asetukseen, koska lainaosuuksia voidaan yleensä maksaa vain lainan lyhennyspäivinä. Lainaosuutta ei tarvitse erikseen laskea sellaiselle ajankohdalle, jolloin sitä ei voida maksaa. Siten lainaosuutta koskevat tiedot voivat olla pääsäännön mukaisia tietoja vanhempia.

Säännöksen kolmannen virkkeen mukaan osakehuoneistossa tehtyjen 4 §:n 14 kohdassa tarkoitettujen kunnossapito- ja muutostöiden osalta todistuksessa on mainittava, mistä ajankohdasta lähtien yhtiön tiedossa olevia töitä todistus koskee. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa säädetty osakkaan ilmoitusvelvollisuus koskee 30.6.2010 jälkeen tehtävää kunnossapito- ja muutostyötä. Joillakin yhtiöillä voi olla niiden pidempään noudattaman käytännön perusteella huoneistokohtaisesti järjestetyt tiedot osakkaiden kunnossapito- ja muutostöistä pidemmältä menneeltä ajalta. Uuden asunto-osakeyhtiölain tavoitteiden mukaista on, että tällaisessa yhtiössä isännöitsijäntodistuksessa mainitaan myös sellaiset ennen lain voimaantuloa tehdyt osakkaan työt, jotka ovat yhtiön tiedossa. Koska vastaavat yhtiön työt on pitänyt ilmoittaa isännöitsijäntodistuksessa jo aiemman asunto-osakeyhtiöasetuksen perusteella, uuden asetuksen mukaisessa isännöitsijäntodistuksessa on selvyyden vuoksi mainittava, mistä ajankohdasta lähtien tehdyt ja suunnitellut osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt todistus kattaa.

Pykälän *4 momentin* mukaan isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä isännöitsijäntodistuksen voi antaa ilman tilinpäätös-, toimintakertomus-, talousarvio- ja energiatodistustietoja tai siten, että isännöitsijäntodistus sisältää vain energiatodistustiedot. Tällaisesta pyynnöstä ja tietojen puuttumisesta on mainittava isännöitsijäntodistuksessa.

Isännöitsijä voi antaa isännöitsijäntodistukseen sisältyvän energiatodistuksen vain tietyissä rakennuksen energiatodistuksesta annetussa laissa (487/2007) tarkoitetun asiakirjan sanotun lain 5 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa. Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 1 momentissa on puolestaan määritelty ne, jotka ovat oikeutettuja saamaan isännöitsijäntodistukseen sisältyvän energiatodistuksen. Asunto-osakeyhtiölain erityissäännöksen perusteella tämä oikeus kuuluu myös osakkeita panttauksen perusteella hallussaan pitävälle henkilölle. Lain esitöiden (HE 170/2006 vp) perusteella on selvää, että isännöitsijäntodistusta koskevalla säännöksellä on pyritty vain siihen, että laissa ilmoitettavaksi edellytettyjen tietojen antamista varten ei tarvitse laatia erillistä todistusta.

Pykälän *5 momentissa* säädetään isännöitsijätodistuksen päiväämisestä, allekirjoittamisesta, isännöitsijän työntekijälleen antamasta isännöitsijäntodistuksen allekirjoitusvaltuudesta sekä viittaussäännöksestä isännöitsijäntodistuksesta perittävää maksua koskevaan asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 3 momenttiin.

Säännöksen myötä isännöitsijä voi valtuuttaa työntekijänsä allekirjoittamaan isännöitsijäntodistuksen myös muodollisesti asetuksen hyväksymällä tavalla.

Yhtiö ja isännöitsijä vastaavat isännöitsijäntodistuksen tietojen oikeellisuudesta osakkeenomistajien kunnossapito- ja muutostöitä koskevia ilmoituksia lukuun ottamatta. Työntekijän vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään erikseen vahingonkorvauslain (412/1974) 4 luvun 1 §:ssä.

Asetusta valmisteltaessa ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi säätää sähköisestä isännöitsijäntodistuksesta, koska useimmissa tapauksissa isännöitsijäntodistus voidaan tilata ja toimittaa esimerkiksi sähköpostilla tai isännöintiyrityksen tietojärjestelmän kautta aikaisemmin voimassa olleen oikeuden perusteella. Ilman erityislainsäädäntöäkin suuret isännöinti- ja kiinteistönvälitysyritykset ja luottolaitokset voivat keskenään sopia siitä, minkälaista varmuuden tasoa ne edellyttävät sähköisessä muodossa toimitettavilta isännöitsijäntodistuksilta.

3 §. *Todistuksen ja sen kohteen yksilöinti*. Pykälässä säädetään tiedoista, jotka on merkittävä isännöitsijätodistukseen ja jotka ovat tarpeen todistuksen ja sen kohteen yksilöimiseksi. *1 kohdan* mukaan on merkittävä yhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus ja rekisteröintipäivä. Yritys- ja yhteisötunnus -ilmaus on sama kuin asunto-osakeyhtiölaissa osakekirjaan merkittävästä rekisterinumerosta käytetty ilmaus. *2*

kohdan perusteella on merkittävä kiinteistön sijaintipaikan osoite. *3 kohdan* johdosta on merkittävä yhtiöjärjestyksen mukaiset osakkeiden numerot ja lukumäärä sekä osakehuoneiston tunnus ja mahdollinen muu osakehuoneiston yksilöimiseksi tarpeellinen sijaintitieto. Kohdassa tarkoitettu muu sijaintitieto on annettava esimerkiksi silloin, kun yhtiössä on useita samalla huoneistotunnuksella varustettuja huoneistoja eri rakennuksissa. Lisäksi *4 kohdan* mukaan on mainittava isännöitsijän ja, jos isännöitsijä on yhteisö, päävastuullisen isännöitsijän, tai jollei yhtiöllä ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan nimi ja osoite. Osoitteella tarkoitetaan sellaista posti-, sähköposti- tai vastaavaa osoitetta, johon isännöitsijälle tai hallituksen puheenjohtajalle voi lähettää viestin siten, että lähetys ja sen sisältö voidaan tarvittaessa todentaa myöhemmin.

4 §. *Tiedot osakehuoneistoista*. Pykälässä säädetään tiedoista, jotka on merkittävä isännöitsijäntodistukseen.

1 kohdan mukaan tulee merkitä osakehuoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja siitä mahdollisesti poikkeava voimassa olevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan alkuperäisen rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus voi vaikuttaa kunnossapitovastuun jakautumiseen yhtiön ja osakkaan kesken lähinnä liikehuoneistojen osalta. Isännöitsijäntodistusta koskevien vaatimusten täyttämiseksi riittää, että todistuksessa mainitaan yhtiöjärjestyksen mukainen alkuperäinen käyttötarkoitus sekä mahdollinen siitä poikkeava voimassa olevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus. Isännöitsijäntodistuksen saajan pitää itse tarvittaessa pyytää voimassa olevasta rakennusluvasta lisätietoja kunnossapitovastuun jaon selvittämiseksi. Ei ole tarkoituksenmukaista, että isännöitsijän pitäisi selvittää aina oma-aloitteisesti kunkin huoneiston (alkuperäisen) rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus. Myös saman huoneiston eri huoneilla voi olla eri käyttötarkoitus, jolloin huoneiston osien käyttötarkoitus on eriteltävä isännöitsijäntodistuksessa. Uuden asunto-osakeyhtiölain esitöiden (HE 24/2009 vp, s. 91) mukaan kunnossapitovastuun jakautumiseen voi vaikuttaa myös se, että ((alkuperäisessä)) rakennusluvassa huoneisto on esimerkiksi ravintola, vaikka yhtiöjärjestyksessä on yleisempi määritelmä (”liikehuoneisto”).

2 kohdan mukaan isännöitsijätodistuksessa on ilmoitettava huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala ja tieto siitä, onko pinta-ala mitattu asetuksen 1 §:ssä tarkoitetulla tavalla, *3 kohdan* perusteella yhtiöjärjestyksen mukainen ja mahdollinen osakkeenomistajan ilmoittama huoneiden lukumäärä tarvittaessa eriteltynä, sekä *4 kohdan* nojalla muut tilat, kuten varastotilat, autopaikka ja piha-alue, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan ja hallinnan peruste sekä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään, näiden tilojen pinta-ala ja sijainti.

Mainitun 4 kohdan osalta on huomattava, että asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 1 §:n 2 momentin perusteella yhtiöjärjestykseen perustuvaa hallintaoikeutta voi vastata ennen 1.3.1926 rekisteröidyn yhtiön yhtiökokouksen päätös tilojen hallintaoikeuden jakamisesta. Selvyyden vuoksi asetukseen ei ole otettu sellaisten tilojen hallintaa koskevien tietojen antamisesta, joiden hallinta perustuu pelkästään yhtiökokouksen päätökseen. Tällaisen hallintaoikeuden sisältö ja pysyvyys poikkeavat yleensä olennaisesti yhtiöjärjestykseen perustuvasta hallintaoikeudesta. Epäselvyys voi johtua esimerkiksi siitä, että päätöstä tehtäessä ei havaita, että päätös tuottaa osakkaalle jonkinlaisen hallintaoikeuden tai että päätös vaikuttaa aiemman päätöksen mukaiseen hallintaoikeuteen. Yhtiökokouksen enemmistö voi myöhemmin yleensä muuttaa tai poistaa tällaisen hallintaoikeuden. Asetuksen 7 §:n 6 kohdan perusteella voi syntyä velvollisuus antaa isännöitsijäntodistuksessa tietoja myös yhtiökokouksen päätökseen perustuvasta hallintaoikeudesta. Tällöin hallintaoikeuden peruste on selvyyden vuoksi mainittava todistuksessa.

Lisäksi 4 kohdan mukaan isännöitsijäntodistuksessa edellytetään annettavaksi tiedot muiden tilojen pinta-alasta ja sijainnista, jos niistä määrätään yhtiöjärjestyksessä. Tällöin näiden tilojen käyttämiseen ei käytännössä voida puuttua ilman osakkeenomistajan suostumusta.

Pykälän *5 kohdan* mukaan isännöitsijätodistuksessa on mainittava osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä. *6 kohdan* mukaan isännöitsijätodistuksesta on ilmettävä mai-

ninta yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeista ja muusta yhtiöjärjestykseen perustuvasta luovutusrajoituksesta sekä osakeluetteloon merkityistä muista osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuvista käyttö- tai luovutusrajoituksista. Kaikki osakkeiden luovuttamista, hankkimista ja huoneiston käyttämistä koskevat rajoitukset on mainittava tämän kohdan perusteella. Muu yhtiöjärjestykseen perustuva osakkaiden vaihdantarajoitus on esimerkiksi ennen vuotta 1992 yhtiöjärjestykseen otettu suostumuslauseke (ts. osakkeen hankkimiseen vaadittava yhtiön suostumus). *7 kohdan* mukaan isännöintitodistuksesta on käytävä ilmi maininta yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika sekä tieto siitä, onko osakehuoneisto jo yhtiön toimesta vuokrattu.

8 kohdan mukaan isännöitsijätodistuksessa on ilmoitettava osakehuoneistosta suoritettavan yhtiövastikkeen määrä tarvittaessa eriteltynä ja vastikeperuste. *9 kohdan* perusteella isännöitsijätodistuksessa on tuotava esiin yhtiölle suoritettavat muut maksut ja, jos yhtiöjärjestyksessä määrätään huoneiston hallintaan ottamista ja osakkeen uuden omistajan vastuuta koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten soveltamisesta maksuun, maininta siitä. Muita maksuja ovat lähinnä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitetut kiinteistön tai rakennuksen käyttömaksua (sauna, pesula, autopaikka) ja osakehuoneistossa käytettävän laitteen tai palvelun yhteishankinnan (esim. ohjelmapalvelut) rahoittamiseksi perittävät maksut. *10 kohdan* mukaan isännöitsijätodistuksessa on oltava maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi huoneiston osalta. Arvonlisäverotuksen piiriin kuuluminen voi olla osakkaan kannalta olennainen tieto, joka tulee jo nyt esittää hyvää kiinteistön hoitotapaa koskevan kortin (KH-kortin 02-00396) mukaan.

Yhtiön velvoitteiden osalta isännöitsijätodistuksessa on ilmoitettava *11 kohdan* mukaan osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, jos osakkeenomistajalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois, eriteltynä lainoittain ja ottaen huomioon pääomavastikkeeseen liittyvä maksuhetken alijäämä tai ylijäämä, sekä maininta sellaisista yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, jotka tulevat koskemaan osakehuoneistoa ja joiden osalta osakehuoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole tietoa.

Ali- tai ylijäämää koskevalla säännöksellä selvennetään ja yhdenmukaistetaan isännöitsijäntodistuskäytäntöä siten, että tiedot on yleensä annettava kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 12.4.2005 mukaisesti ja isännöitsijäntodistuksen antamisajankohdan tietojen perusteella (ks. asetuksen 2 §:n 3 momentti). Aikaisemmin isännöitsijät noudattivat kahta erilaista käytäntöä. Uutta asetusta vastaavan käytännön mukaan ilmoituksessa otetaan huomioon lainapääomaosuuden lisäksi jo kertyneet pääomavastikkeet, rahoitusylijäämä ja -alijäämä sekä korot ja sellaiset muut lainanhoitokulut, jotka osakkaan on maksettava halutessaan maksaa lainaosuutensa. Asetuksen mukaan ilmoitettavan tiedon on katettava koko velan tosiasiallinen määrä korkoineen ja kuluineen. Toisen aikaisemman käytännön mukaan ilmoitettiin vain osakehuoneiston osuus lainapääomasta. Kun ostaja halusi maksaa osuutensa pois heti kaupan jälkeen, saattoi maksettava määrä jälkimmäisessä tapauksessa poiketa olennaisesti isännöitsijäntodistuksessa ilmoitetusta (summa voi olla isompi tai pienempi).

Tiettävästi valtaosa yhtiöistä ja isännöintiyrityksistä ilmoitti lainaosuuden ensin mainitun vaihtoehdon mukaisesti siten, että se kattoi kaikki ne erät, jotka maksamalla osakehuoneiston sai velattomasti. Käytännön yhdenmukaistaminen helpottaa asuntojen hintojen vertailtavuutta ja parantaa asunnon ostajien tiedollista asemaa.

Asuntokauppalain mukaan perustajaosakas vastaa rakentamisvaiheen lainan koroista. Perustajaosakkaan vastuu päättyy myydyn asunnon osalta asunnon hallinnan luovuttamiseen ostajalle. Asunnon hallinta luovutetaan ostajalle tyypillisesti mahdollisimman pian käyttöönottohyväksymisen jälkeen mutta ennen rakentamisvaiheen päättävää yhtiökokousta (ns. hallinnon luovutuskokous).

Esimerkki: Jos rakennus hyväksyttiin käyttöönotettavaksi ja asunnon hallinta luovutettiin esimerkiksi 1.2.2009, osakehuoneiston lainaosuuden piti olla tuolloin tarkalleen sama kuin RS-kauppakirjassa ja myös isännöitsijän oli ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa lainaosuudeksi 1.2.2009 juuri tuo summa. Jos korkoa oli kertynyt aiemmalta ajalta, rakennusliik-

keen piti maksaa se. 1.2.2009 lähtien kaikki velalliset osakkaat (myös rakennusliike myymättömien asuntojen osalta) maksavat yhtiölle pääomavastiketta ja lainalle juoksee vastaavasti korko. Jos huoneisto, joka on ollut myymättä hyväksyttäessä rakennus käyttöönotettavaksi, myydään esimerkiksi 1.12.2010, yllä mainitusta asetuksen vastaisesta isännöitsijäntodistuskäytännöstä seuraa, että isännöitsijäntodistuksessa ilmoitetaan vain 1.2.2009 ollut lainaosuus.

12 kohdassa isännöitsijätodistuksessa edellytetään ilmoitettavaksi osakkeenomistajan erääntyneiden, maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä ja sellaisten muiden maksujen määrä, joihin sovelletaan yhtiöjärjestyksen perusteella asunto-osakeyhtiölain säännöksiä huoneiston hallintaan ottamisesta ja osakkeen uuden omistajan vastuusta. Vastikerästien osalta todistuksessa voidaan myös mainita, sisältyykö rästiin arvonlisäveroa.

Kunnossapito- ja muutostöiden osalta *13 kohdan* perusteella isännöitsijätodistuksessa on oltava maininta yhtiön tiedossa olevista yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvista osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaisista vioista ja puutteista.

Yhtiölle ei ole asunto-osakeyhtiölaissa asetettu erityistä velvollisuutta valvoa osakkeenomistajan vastuulla olevien seikkojen kuntoa. Jos yhtiö saa tiedon osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla olevista olennaisista vioista tai puutteista muutoin kuin osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostyötä koskevan ilmoituksen perusteella, tästä on mainittava isännöitsijäntodistuksessa.

Säännöksen tarkoittamat havaitut olennaiset viat ja puutteet on yksilöitävä isännöitsijän todistuksessa siten, että isännöitsijätodistukseen tutustumalla saadaan keskeiset tiedot osakehuoneiston kunnosta.

Olennaisuutta arvioidaan huoneiston käytettävyyden ja osakkaan asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan maksuvelvollisuuden kannalta. Ilmoitusvelvollisuus koskee sekä yhtiön että osakkaan kunnossapitovastuulla oleviin rakenteisiin ja laitteisiin liittyviä vikoja ja puutteita. Tässä tarkoitettuna vikana tai puutteena ei pidetä esimerkiksi sitä, että huoneiston sähkölaitteet ovat vanhoja eivätkä vastaa uusia laitteita koskevia vaatimuksia tai että huoneiston pinnat ovat kuluneet. Olennaisuutta arvioidaan sen perusteella, miten vika tai puute vaikuttaa osakkeiden arvoon. Arvioinnissa ei oteta huomioon huoneiston sen hetkisen omistajan henkilökohtaisia olosuhteita ja tarpeita.

14 kohdan mukaan isännöitsijätodistuksessa tulee olla maininta yhtiön tiedossa olevista 4 luvun 7 §:ssä tarkoitetuista kunnossapitotöistä ja 5 luvun 2 §:ssä tarkoitetuista muutostöistä, töitä koskevien ilmoitusten päivämäärät sekä vastaavat tiedot sellaisista yhtiön kunnossapito- ja muutostöistä, jotka koskevat osakehuoneiston sisäosia.

Säännös koskee sekä laissa tarkoitettuja osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöitä että vastaavia yhtiön kunnossapito- ja muutostöitä. Isännöitsijäntodistuksessa on mainittava työn kohde sitä koskevan viimeisen ilmoituksen perusteella (ilmoitus suunnitellusta työstä, työn aloittaminen tai työn valmistuminen taikka käyttöönotto). Isännöitsijäntodistuksen pyytäjällä on lisäksi oikeus pyytää työn suunnittelua, toteutusta, valvontaa ja vastaanottamista koskevia asiakirjoja isännöitsijältä. Yhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 9 §:n ja 5 luvun 7 §:n nojalla oikeus valvoa osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöitä. Toinen osakkeenomistaja voi myös asettaa kunnossapito- ja muutostyölle ehtoja, jotka voivat koskea esimerkiksi sitä, että työn valvonta järjestetään riittävällä tavalla, tarpeelliset valvontatiedot annetaan ja häntä tarvittaessa kuullaan työn aikana ilmenneistä olennaisista seikoista. Vaikka asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiölle ei ole säädetty nimenomaista velvollisuutta säilyttää työn suunnittelua, toteutusta, valvontaa ja vastaanottamista koskevia asiakirjoja, tämä velvollisuus sisältyy yhtiön valvonta-oikeuden käyttämiseen ja yhtiön johdon huolellisuusvelvollisuuteen sekä on hyvän rakennustavan mukaista.

Asetuksen 2 §:n 3 momentin mukaan isännöitsijäntodistuksessa on mainittava, mistä ajankohdasta lähtien saatuja osakkaan ilmoituksia ja töitä todistus koskee. Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 §:n perusteella yhtiö on velvollinen säilyttämään huoneistokohtaisesti tiedot 30.6.2010 jälkeen saaduista osakkaiden ilmoituksista. Yhtiön velvollisuudesta säilyttää tietoja sen omista töistä ei ole erikseen säädetty, koska tietojen säilyttämisvelvollisuus seu-

raa yhtiön johdon velvollisuuksia koskevista yleisistä periaatteista (asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 11 § ja 7 luvun 2 §).

Laissa tai asetuksessa ei nimenomaisesti säännellä säännöksessä mainittujen tietojen ilmoittamisvelvollisuuden laajuutta. Tämän kohdan perusteella on mainittava ainakin lyhyt kuvaus työstä (esim. kylpyhuoneen uusiminen), sen ajankohdasta sekä tieto siitä, onko työ osakkaan vai yhtiön teettämä. Muuna olennaisena tietona voi olla tarpeen mainita esimerkiksi siitä, että työ on tehty vesivahingon korjaamiseksi. Isännöitsijäntodistuksen tilaajalle voi antaa vain osakkaan suostumuksella sellaisia osakkaan yksityisyydensuojan piiriin kuuluvia tietoja, joiden sisällyttämisestä todistukseen ei ole säädetty (esim. henkilötunnus, maksutiedot ja urakkahintatiedot). Sama koskee sellaisia osakkaan käyttämän urakoitsijan liikesalaisuuksiksi katsottavia tietoja, joiden salassa pitämistä koskeva sopimus on yhtiön tiedossa. Yleensä näillä tiedoilla ei ole olennaista merkitystä kunnossapito- ja muutostöiden ilmoittamisen tai toteutuksen arvioinnin kannalta.

Käytännössä osalla yhtiöistä on tallessa tietoja osakehuoneistossa osakkaan tai yhtiön toimesta tehdyistä töistä huomattavasti pidemmältä ajalta. Tällöin on suotavaa ja lain tavoitteiden mukaista, että isännöitsijäntodistuksessa annetaan tietoja myös huoneistossa aiemmin tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Asetuksen säännöksellä ei ole taannehtivaa vaikutusta, eli ennen lain ja asetuksen voimaantuloa ilmoitettujen kunnossapito- ja muutostöiden osalta ei ole lakisääteistä velvollisuutta mainita näitä isännöitsijäntodistuksessa. Ennen lain ja asetuksen voimaantuloa koskevien kunnossapito- ja muutostöiden ilmoitusten osalta yhtiö tai isännöitsijä määrittävät ajankohdan, jonka jälkeen ilmoitetut kunnossapitotyöt kirjataan isännöitsijätodistukseen.

Yhtiön toimesta tehtyjen, kaikkia tai suurta osaa huoneistoja koskevien yhtiön kunnossapito- ja muutostöiden tietojen antamiseksi yleensä riittää, että tällaiset työt mainitaan todistuksessa asetuksen 5 §:n 13 kohdan perusteella. Jos osakas on teettänyt lisä- tai muutostöitä yhtiön työn yhteydessä, tällaistenkin töiden osalta osakkaan työn ilmoittamiseksi riittää, että mainitaan kunnossapitovastuun jaon kannalta olennaisesta työstä. Isännöitsijäntodistuksessa voidaan ilmoittaa laajemminkin osakkaan ja yhtiön huoneistossa tekemistä kunnossapito- ja muutostöistä. Yhtiö, käytännössä yleensä isännöitsijä, voi merkitä yhtiön ja osakkaiden tekemät työt samaan luetteloon isännöitsijäntodistusten laatimisen ja kiinteistön hoidon ja kunnossapidon seurannan helpottamiseksi. Yhteiseen luetteloon on syytä merkitä selvästi työn teettänyt taho, koska tätä tietoa voidaan tarvita isännöitsijäntodistuksen laatimisen lisäksi myöhemmin kunnossapitovastuun jaon ja vahingonkorvausvastuun selvittämiseksi.

Isännöitsijäntodistuksen ylläpidon osalta ongelmia voi aiheutua esimerkiksi tilanteissa, joissa isännöitsijä vaihtuu. Isännöitsijän vaihtuessa viime kädessä yhtiön hallituksen on huolehdittava siitä, että isännöitsijäntodistusta varten tarvittavat, entiselle isännöitsijälle tehtyjen ilmoitusten tiedot siirtyvät uudelle isännöitsijälle. Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 2 momentin yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan isännöitsijäntodistuksen antaja yleensä vastaa todistuksen saajalle isännöitsijäntodistuksen tiedoista lukuun ottamatta osakkeenomistajan ilmoituksesta ilmenevien tietojen oikeellisuutta (HE 24/2009 vp, s. 166). Viimeksi mainittujen tietojen lähteestä ja vastuun rajoituksesta on suositeltavaa mainita erikseen isännöitsijäntodistuksessa. Isännöitsijän vahingonkorvausvastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 24 luvussa.

15 kohdan perusteella isännöitsijätodistuksessa on oltava maininta siitä, että yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön.

Yhtiöjärjestysmääräysten siteeraamisen osalta riittää, että todistuksessa on viittaus mahdolliseen yhtiöjärjestyksen määräykseen. Pelkästään asetuksen perusteella isännöitsijällä ei ole velvollisuutta antaa todistusta siitä, poikkeaako yhtiöjärjestyksen määräys kunnossapitovastuuta koskevista asunto-osakeyhtiölain oletussäännöistä ja millä tavoin.

Selvyyden vuoksi asetukseen ei ole otettu nimenomaista säännöstä sellaisesta kunnossapitovastuun muutoksesta, joka perustuu pelkästään yhtiön päätökseen. Tällai-

sen kunnossapitovastuun jaon muutoksen sisältö, alkamisajankohta, pysyvyys ja sitovuus suhteessa kolmanteen osapuoleen voivat olla epäselviä todistusta annettaessa. Epäselvyys voi johtua esimerkiksi siitä, että esimerkiksi kunnossapitotyötä koskevaa päätöstä tehtäessä ei havaita sen vaikutusta kunnossapitovastuun jakautumiseen. Lisäksi voi olla epäselvää, millä tavoin yhtiö saa muuttaa näin päätettyä kunnossapitovastuun jakoa.

Asetuksen 7 §:n 6 kohdan perusteella voi syntyä velvollisuus antaa isännöitsijäntodistuksessa tietoja myös sellaisesta kunnossapitovastuun jaosta, joka ei perustu yhtiöjärjestykseen. Tällöin kunnossapitovastuun jaon peruste on selvyyden vuoksi mainittava todistuksessa. Yhtiön päätökseen perustuva kunnossapitovastuu on olennainen tieto osakkaan kannalta. Asiaa on käsitelty kunnossapitovastuun jakautumista koskevissa uuden asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa, joiden mukaan yhtiökokouksen päätöksenä pidetään myös esimerkiksi sitä, että yhtiö on ”säännönmukaisesti ottanut vastattavakseen tietyt osakkeenomistajien muutostyöt (esim. jälkikäteen tehdyt märkätilat), mutta joidenkin osakkeenomistajien kohdalta muodollinen hyväksyminen puuttuu ---”. Tällöin ”voidaan yhtiön katsoa tapauskohtaisesti ottaneen muutoksen vastuulleen ---”. Muutostyöoikeuden osalta tällainen järjestely voi olla esimerkiksi yhtiökokouksen päätökseen perustuva oikeus muutoksiin sellaisella piha-alueella, jonka hallinta perustuu yhtiökokouksen päätökseen.

5 §. *Tiedot yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista*. Pykälässä säädetään rakennuskohtaisista tiedoista, joiden on käytävä ilmi isännöitsijätodistuksesta. *1 kohdan* mukaan on mainittava yhtiön hallitseman kiinteistön tai kiinteistöjen kiinteistötunnukset ja pinta-alat. Kiinteistön hallinnan osalta on *2 kohdan* perusteella ilmoitettava kiinteistön hallinnan peruste ja hallintaan mahdollisesti liittyvä lunastusoikeus sekä *3 kohdan* perusteella, jos yhtiö hallitsee kiinteistöä vuokrasopimuksen nojalla, on mainittava myös vuokranantaja, vuokrasuhteen päättymisaika, vuosivuokran määrä ja tarkistusperuste sekä mahdollinen yhtiön tai osakkeenomistajan lunastusoikeus sekä tieto lunastusoikeuden käyttämisestä ja osakehuoneistojen erilainen vastuu vuokran maksamisesta.

Yhtiöllä ja osakkeenomistajalla olevia tontin ja tonttiosuuden lunastusoikeuksia on selkeyden vuoksi käsiteltävä erillisinä tietoina. Koska tonttiosuuden lunastamatta jättäminen voi vaikuttaa merkittävästi yhtiön osakkaalleen määräämään maksuvelvollisuuteen, osakkeen ostajien on saatava yksiselitteinen tieto siitä, liittyykö asuinhuoneistoon vuokravastikkeen maksamisvelvollisuus ja onko tonttiosuus lunastettavissa. Toisaalta isännöitsijän varmentama tieto siitä, että tonttiosuus on huoneiston osalta jo lunastettu, lisää osakkeen ostajien luottamusta kaupanteossa .

4 kohdan perusteella isännöitsijätodistukseen on merkittäväyhtiön rakennusten lukumäärä, käyttöönottovuosi, talotyyppi, pääasiallinen rakennusaine, kattotyyppi, kate, lämmitys-, jäähdytys-, ilmanvaihto- ja tietoliikennejärjestelmät ja tieto rakennuksessa olevista hisseistä. Vanhasta asetuksesta poiketen uudessa asetuksessa käytetään antennijärjestelmän sijasta yleisempää ilmausta ”tietoliikennejärjestelmä”. *5 kohdan* nojalla on mainittava rakennuksen tai rakennusten kerrosala, tilavuus sekä kerrosten ja porrashuoneiden lukumäärä.

Pinta-alojen osalta *6 kohdan* mukaan jos kiinteistön tai rakennuksen hallinta perustuu yhteisomistukseen, on mainittava myös muut yhteisomistajat ja näiden omistusosuudet sekä yhteisomistuksen ehdot ja tiedot hallinnanjakosopimuksen rekisteröinnistä.

Kiinteistön ja rakennuksen hallintaperusteet ilmoitetaan erikseen kuten KH-kortissa (KH 02-00396). Rakennuksen hallinnan on asunto-osakeyhtiölain mukaan perustuttava aina omistukseen, eli rakennuksen osalta hallintaperuste on tarpeen ilmoittaa vain yhteisomistustilanteissa. Sekä kiinteistön että rakennuksen osalta on tarpeen vaatia selvitystä yhteisomistuksen sisällöstä, koska kiinteistön yhteisomistus ei välttämättä sovellu sellaisenaan rakennukseen. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että sekä kiinteistön että rakennuksen osalta voi olla tehty erillinen hallinnanjakosopimus.

7 kohdan mukaan ilmoitetaan osakehuoneistojen lukumäärät ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön osakkeiden lukumäärä jaoteltuna asuinosakehuoneisto-

jen ja muiden osakehuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Aikaisemmin voimassa olleessa asetuksessa osakkeiden määrää ja jakautumista koskevat tiedot sisältyivät yhtiön taloutta kuvaaviin tietoihin. Asetuksen kohdan paikka vastaa KH-kortin (KH 02-00396) mukaista tietojen jaottelua. Säännöksessä muilla osakehuoneistoilla tarkoitetaan lähinnä osakkeen omistuksen perusteella hallittavia liikehuoneistoja, autotalleja ja autopaikkoja.

Osakehuoneiston hallinnan osalta ilmoitetaan *8 kohdan* perusteella yhtiön pysyvässä hallinnassa olevat huoneistot ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön pysyvässä hallinnassa olevien autopaikkojen tyypit ja lukumäärä ja muut osakkeenomistajien käytössä olevat tilat.

Autopaikkojen määrä lienee tärkeä tieto huoneiston ostoa tai vuokraamista harkitsevalle. Vanhan asetuksen ilmaus ”osakkeenomistajien yhteiskäytössä olevat tilat” ei vastannut KH-kortin (KH 02-00396) 3.2.3 ilmausta ”muut” tilat sellaisena kuin se esitetään mainitun KH-kortin ohjeen selitysosassa. Esimerkiksi sellaiset huoneistokohtaiset varastotilat, joiden hallintaoikeudesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, eivät ole osakkaiden yhteiskäytössä.

Kunnossapito- ja muutostöiden osalta isännöintitodistuksessa on ilmoitettava pykälän *9 kohdan* viittaussäännöksen nojalla asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarvetta koskevasta selvityksestä, sekä *10 kohdan* mukainen maininta siitä, onko yhtiöllä yhtiökokouksen hyväksymä suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta ja uudistamisesta, ja mahdollisen suunnitelman pääasiallinen sisältö.

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan kunnossapitotarpeen kartoitus on pakollista, mutta kunnossapito- ja uudistuspitosuunnitelman laatiminen ja vahvistaminen ei ole pakollista. Tämän vuoksi asetuksessa ei voida vaatia, että isännöitsijäntodistukseen aina sisältyisivät tiedot kunnossapitosuunnitelmasta. Asetuksen muotoilu vastaa KH-kortin (KH 02-00396) 3.3.2. kohtaa.

11 kohdan mukaan isännöitsijätodistuksesta on käytävä ilmi maininta yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja -tutkimuksista sekä sellaisista muista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin. Yhtiöllä olevat tiedot koskevat kyseistä kiinteistöä ja sillä olevia rakennuksia, eivät esimerkiksi julkisuudessa esitettyjä yleisiä arvioita putkiremonttien kustannustason noususta, vaikka taloyhtiössä olisi edessä putkiremontti lähivuosina. Tämän kohdan perusteella pitää ilmoittaa sellaiset yhtiön tiedossa olevat kiinteistön ja rakennusten kuntoon ja käytettävyyteen vaikuttavat seikat, joita ei ilmoiteta muiden kohtien perusteella, kuten esimerkiksi sellainen tiedossa oleva merkittävä vesivahinko tai maaperän saastuminen tai haitta-ainepitoisuus, josta ei ole vielä käytettävissä kattavaa selvitystä, korjaussuunnitelmaa tai yhtiön päätöstä tarvittavista toimenpiteistä.

12 kohdan mukaan isännöitsijätodistukseen merkitään sellaiset yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset sekä yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin. Tämän kohdan perusteella ilmoitetaan yhtiön elinten päättämät tai ehdottamat korjaus- ja uudistustoimet siten, että hallituksen ehdotuksessa on ilmoitettava, jos toimenpiteestä ei ole vielä päätöstä. 11 kohdan perusteella ilmoitetaan yhtiön hallussa olevat korjaustarvetta ja kaavailtua uudistusta koskevat selvitykset ja suunnitelmat erikseen. Jos selvityksessä tai suunnitelmassa tarkoitettu toimenpide ilmoitetaan 12 kohdan perusteella, 11 kohdan perusteella ei tarvitse ilmoittaa aiemmin laadittua selvitystä tai suunnitelmaa.

Lisäksi 13 kohdan mukaan isännöitsijätodistukseen on merkittävä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden valmistumisajankohdista.

Esimerkiksi putkiremontin osalta riittää, että mainitaan tiettyä kohdetta koskeva viimeksi tehty remontti. Todistuksessa tulee ilmoittaa myös vähäisempiä kunnossapitotöitä ja uudistuksia. Asetuksen kohta vastaa pääasialliselta sisällöltään vanhan asunto-osakeyhtiöasetuksen 3 §:n 3 kohdan e) alakohtaa, minkä vuoksi tässä tarkoitetut tiedot on tullut antaa myös ennen

uuden asunto-osakeyhtiöasetuksen voimaantuloa tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä.

6 §. *Tiedot yhtiön taloudesta*. Pykälän *1 momentissa* säädetään yhtiön taloutta koskevista isännöitsijätodistuksen tiedoista.

Pykälän *2 momentissa* säädetään lisäksi, että isännöitsijätodistukseen on liitettävä yhtiökokouksen viimeksi vahvistaman tilinpäätöksen lisäksi mahdollinen hallituksen laatima, vielä vahvistamaton tilinpäätös. Laaditulla tilinpäätöksellä tarkoitetaan tilinpäätöstä, jonka enemmistö yhtiön hallituksen jäsenistä on allekirjoittanut kirjanpitolain 3 luvun 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

7 §. *Muut tiedot*. Pykälässä säädetään sellaisista tiedoista, jotka eivät sisälly aikaisempiin asetuksen pykäliin. *1 kohdan* mukaan ilmoitetaan tiedot yhtiön kiinteistönhoidosta ja isännöinnistä. Tältä osin kiinteistönhoito ja isännöinti on kuvattava esim. KH-kortin (KH 02-00396) mukaisesti siten, että tämän kohdan perusteella mainitaan esimerkiksi, onko yhtiöllä huoltoyhtiö vai talonmies. *2 kohdan* perusteella on ilmoitettava tieto yhtiön osakekirjojen painamisesta. *3 kohdassa* säännellään ilmoitettavaksi tiedot yhtiön rakennusten energiatodistuksesta. Tässä kohdassa tarkoitettuja tietoja ovat energiatodistuksen antaja, energiatodistuksen antamisen ajankohta ja energiatodistuksen sisältö. *4 kohdan* mukaan annetaan tiedot osakeantivaltuutuksesta ja optio- tai muiden erityisen oikeuden osakkeisiin tuottavan oikeuden antamista koskevasta valtuutuksesta. *5 kohdassa* edellytetään mainintaa kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi ja kanteessa tarkoitetusta yhtiöjärjestyksen kohdasta.

6 kohdan nojalla on ilmoitettava tiedot sellaisista yhtiön tiedossa olevista muista seikoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen tai käyttökustannuksiin. Mainitussa kohdassa tarkoitettuja tietoja ovat esimerkiksi olennaisuuskriteerit täyttävät kiinteistörekisteriin merkityt tai muuten sovitut rasitteet, yhtiökokouksessa päätetty rekisteröimätön yhtiöjärjestyksen muutos ja muu kuin 5 kohdassa tarkoitettu riitaasia, jossa yhtiö on osapuolena. Tällainen seikka voi olla myös sellainen huoneiston käyttöön tai käyttökustannuksiin olennaisesti vaikuttava järjestely, joka poikkeaa tavanomaisesta, on vaikea havaita kohteessa eikä ilmene laista tai yhtiöjärjestyksestä. Viimeksi mainittu järjestely voi olla esimerkiksi huoneistoissa käytettävän sähkön, taloyhtiösaunan ja talopesulan kustannusten kattaminen hoitovastikkeella (kiinteistökohtainen sähkösopimus, ei huoneistokohtaisia sähkömittareita).

Tällainen seikka voi olla myös yhtiön tiedossa oleva asunto-osakeyhtiölaista ja yhtiöjärjestyksestä poikkeava osakassopimus, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttöön tai siitä aiheutuviin kustannuksiin. Tällainen järjestely voi olla myös esimerkiksi sopimus talonmiehen tai isännöitsijän tehtävien jakamisesta osakkeenomistajien kesken (kiertävä isännöinti- tai talonmiesvuoro) sekä kiinteistölaajakaistan tai hissin käyttöoikeutta ja kustannusten jakoa koskeva osakkaiden sopimus. Osakassopimus sitoo lähtökohtaisesti vain osakkeenomistajia ja mahdollisesti siihen liittynyttä yhtiötä, mutta sopimus ei sido ulkopuolista kolmatta osapuolta, esimerkiksi osakassopimuksen allekirjoittajista erillistä yhtiön johtoa, isännöitsijää, tilintarkastajaa, toiminnantarkastajaa taikka kunnossapidon tai muutostyön suorittavaa toimijaa taikka osakkeiden ostajaa, ellei sopimuksen ehtoja ole kirjattu myös yhtiöjärjestykseen. Tarkoituksena ei ole asettaa isännöitsijälle yleistä velvollisuutta ilmoittaa osakkeen uudelle ostajalle tai vakuudensaajalle esimerkiksi kaikista tiedossa olevista osakassopimuksista senkään vuoksi, että todennäköisesti isännöitsijä ei tiedä tarkkaan edes hallituksen osakasjäsenten välisistä sopimuksista. Yhtiön tiedossa olevien osakkaiden välisten sopimusten mainitseminen todistuksessa voi kuitenkin olla käytännössä tärkeätä asumisviihtyvyyden ja hyvän ilmapiirin säilymisen kannalta.

8 §. *Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten*. Pykälässä säädetään pyynnön perusteella tapahtuvasta isännöitsijätodistuksen antamisen mahdollisuudesta vuokrausta varten.

Huoneistojen vuokrauksessa on osoittautunut tärkeäksi saada tietoa vuokrattavasta huoneistosta ja asunto-osakeyhtiöstä, jossa se sijaitsee.. Huoneenvuokralainsäädännön perusteella vuokranantajalla ei ole velvolisuutta hankkia isännöitsijäntodistusta, mikä on kuitenkin hyvän vuokranvälitys-

tavan mukaista. Energiatodistuksesta on säädetty erikseen.

Pykälän perusteella tässä tarkoituksessa annetun todistuksen ei tarvitse sisältää kaikkia muutoin isännöitsijätodistukseen merkittäviä tietoja. Pykälässä säädetään nimenomaisesti tiedoista, jotka vuokrausta koskevassa todistuksessa on asetuksen nojalla annettava. Suppea isännöitsijäntodistus täyttää asunnonvuokraustilanteessa käsillä olevan tiedontarpeen, vähentää jossain määrin todistuksen laatimisesta aiheutuvia kustannuksia ja parantaa jossain määrin todistuksen luettavuutta käyttötarkoitus huomioon ottaen ja mahdollistaa nopeamman toimitusajan. Todistuksen laatimiskustannusten kannalta ero näyttää varsin vähäiseltä silloin, kun isännöitsijän käytössä on kehittynyt tietojärjestelmä ja sähköinen asiakirjahallinto. Toisaalta maksu- ja toimitusaikakysymyksiä on arvioitava myös pienempien – vähemmän kehittynyttä tietojärjestelmää ja asiakirjahallintoa käyttävien – isännöintiyritysten ja niiden asiakkaiden kannalta.

Pykälässä mainittujen tietojen osalta vuokranantajien, vuokralaisten ja välittäjien yleisesti kysymiä tietoja ovat yhtiön kuntoon ja kunnossapitoon sekä yhteisiin tiloihin liittyvät seikat. Vuokralaisen on myös tärkeää tietää, onko osakkeenomistajalla vastikkeita maksamatta, koska se voi johtaa huoneiston ottamiseen yhtiön hallintaan. Vastaavasti yhtiön taloudelliseen tilanteeseen tai sen toimintaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen tai käyttökustannuksiin liittyvät seikat voivat olla tärkeäitä vuokralaisen kannalta. Koska vuokrausta varten annettavassa isännöitsijätodistuksessa on oltava kunnossapitotarveselvitys, vuokrausta varten ei välttämättä tarvita asetuksen 5 §:n 11 kohdan tietoja kuntoarvioista ja -tutkimuksista ja kunnossapitosuunnitelmista.

9 §. *Voimaantulo*. Asetus tuli voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010 samanaikaisesti uuden asunto-osakeyhtiölain ja voimaanpanolain kanssa.

4. Voimaantulo

Lait ja asetus tulivat voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010.

- - -

1.

Asunto-osakeyhtiölaki

(Laki 1599/2009, 6 luvun 32 ja 34 § muutettu lailla 547/2010)

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

I OSA

YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE

1 luku

Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

Soveltamisala

1 §

Soveltaminen

Tätä lakia sovelletaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöinä, jollei muussa laissa säädetä toisin.

Tätä lakia sovelletaan myös sellaiseen ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn osakeyhtiöön, jossa huoneistot on yhtiökokouksen päätöksellä varattu osakkeenomistajille 2 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Tämän lain soveltamisesta keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön säädetään 28 luvussa.

2 §

Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön

3 §

Osakehuoneisto

Tässä laissa *osakehuoneistolla* tarkoitetaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden.

Osakehuoneistoon kuuluu myös sellainen parveke, jolle on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta. Jos parvekkeelle on tällainen kulkuyhteys useammasta osakehuoneistosta, näihin huoneistoihin oikeuttavien osakkeiden omistajien on sovittava parveketta koskevasta kunnossapidosta ja muutostyöstä. Osakkeenomistajalla on kuitenkin oikeus suorittaa välttämätön kunnossapitotyö. Parvekkeen kunnossapidon ja muutostöiden kustannukset jaetaan tasan näiden osakkeenomistajien kesken. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisin parvekkeen hallintaoikeudesta ja kunnossapitovastuusta.

4 §

Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön

Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Toiminnan keskeiset periaatteet

5 §

Yhtiön toiminta

Tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin tässä laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös yhtiön muusta toiminnasta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön.

Kiinteistön ja rakennusten rakentamisesta yhtiö huolehtii siten kuin perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätään tai muuten sovitaan. Osakkeenostajien oikeuksista rakentamisvaiheessa säädetään asuntokauppalain (843/1994) 2 luvussa.

6 §

Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy, kun yhtiö rekisteröidään. Yhtiön perustamisesta ja rekisteröinnistä säädetään 17 luvussa.

Yhtiövastikkeesta ja muusta yhtiöjärjestykseen perustuvasta osakkeenomistajan maksuvelvollisuudesta yhtiötä kohtaan säädetään 3 luvussa.

Kunnossapitovastuusta säädetään 4 luvussa.

Osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista.

7 §

Pääoma ja sen pysyvyys

Yhtiöllä on osakepääoma, joka on vähintään 2 500 euroa.

Yhtiön varoja voidaan jakaa vain siten kuin 11 luvussa säädetään.

8 §

Osakkeen siirtäminen

Osake voidaan rajoituksitta siirtää kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella tai muulla tavoin, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Osakkeista sekä niiden siirtämisestä säädetään 2 luvussa.

9 §

Enemmistöperiaate

Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Päätökset tehdään annettujen äänten enemmistöllä, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

10 §

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus

Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

11 §

Johdon tehtävä

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua.

Hallituksesta ja isännöitsijästä säädetään 7 luvussa.

12 §

Tahdonvaltaisuus

Osakkeenomistajat voivat yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiön toiminnasta. Yhtiöjärjestykseen ei voida ottaa määräystä, joka on tämän lain tai muun lain pakottavan säännöksen vastainen.

Yhtiöjärjestys

13 §

Yhtiöjärjestyksen sisältö

Asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jossa on aina mainittava:

1) yhtiön toiminimi;

2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;

3) yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;

4) jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;

5) järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (*osakeryhmä*) tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa;

6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat;

7) yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan.

Jos yhtiö aikoo käyttää toiminimeään kaksi- tai useampikielisenä, toiminimen jokainen ilmaisu on mainittava yhtiöjärjestyksessä.

Osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varaston tai vastaavan tilan osalta yhtiöjärjestyksessä on mainittava 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetuista tiedoista vain tilan käyttötarkoitus.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitetussa perustamissopimuksessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.

14 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja kohtuullistamisesta säädetään 6 luvussa.

2 luku

Osakkeet

Yleiset säännökset

1 §

Osakkeiden yhtäläisyys

Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

2 §

Osakeoikeuksien käyttäminen

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut yhtiölle, että hänen omistukseensa on tullut yhtiön osakkeita ja esittänyt asiasta luotettavan selvityksen. Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla osakekirja tai muu yhtiön antama erityinen todistus.

Uudella omistajalla on kuitenkin huoneiston hallintaoikeus siitä lähtien, kun yhtiölle on ilmoitettu hänen omistuksestaan yhtiövastikkeen perimistä varten.

Jos useat omistavat osakkeen yhdessä, he voivat käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vain yhteisen edustajan kautta.

Osake, joka kuuluu yhtiölle itselleen, ei tuota oikeuksia yhtiössä.

Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo

3 §

Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo

Siitä määrästä, joka osakkeesta merkitään osakepääomaan yhtiötä perustettaessa ja uusia osakkeita annettaessa (*kirjanpidollinen vasta-arvo*) säädetään 12 luvun 3 §:ssä, 13 luvun 6 §:n 1 momentissa ja 14 luvun 7 §:n 1 momentissa. Eri osakkeiden kirjanpidollinen vasta-arvo voi olla eri suuruinen.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön osakkeille nimellisarvo. Tällöin yhtiön kaikilla osakkeilla on oltava sama nimellisarvo.

Jos yhtiön osakkeilla on nimellisarvo, yhtiötä perustettaessa osakepääomaan on merkittävä kunkin osakkeen osalta vähintään nimellisarvon määrä. Vastaavasti kun annetaan uusia osakkeita osakeannilla tai optio-oikeuksien nojalla, osakepääomaa on samalla korotettava vähintään annettavien osakkeiden nimellisarvon määrällä. Osakepääomaa ei saa alentaa niin, että se olisi vähemmän kuin osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo.

Osakkeen siirrettävyys

4 §

Oikeus rajoittaa osakkeen siirtämistä

Yhtiöjärjestyksessä voidaan rajoittaa oikeutta siirtää osake vain 5 §:n mukaisesti, jollei muussa laissa toisin säädetä.

Samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei saa erikseen merkitä, luovuttaa tai muulla tavoin siirtää tai pantata, paitsi milloin huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon.

5 §

Lunastuslauseke

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastuslausekkeessa on määrättävä, keillä on lunastusoikeus.

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

1) lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos:

a) osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja;

b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso; tai

c) osake on saatu testamentin perusteella;

2) kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet on lunastettava;

3) lunastushinta on osakkeen käypä hinta, jona osakkeiden kaupassa tai vaihdossa muun selvityksen puuttuessa pidetään sovittua hintaa;

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;

6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen; sekä

7) lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä 2 momentin 1—3 ja 6 kohdassa säädetystä lunastuksen ehdosta toisin sekä 2 momentin 4, 5 ja 7 kohdassa säädettyä lyhyemmästä määräajasta. Kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on kuitenkin lunastettava.

Ennen kuin on käynyt selville, käytetäänkö lunastusoikeutta, ei sillä, jolle osake on siirtynyt, ole yhtiössä muuta osakkeeseen perustuvaa oikeutta kuin oikeus hallita huoneistoa sekä oikeus yhtiön varojen jaossa ja etuoikeus osakeannissa. Tänä aikana häneen sovelletaan osakkeenomistajaa koskevia yhtiöjärjestyksen määräyksiä yhtiövastikkeen maksamisesta. Osakeannista johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät sille, joka käyttää lunastusoikeuttaan.

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus ei saa suorittaa lunastushintaa sille, jolta osake lunastetaan, ennen kuin tämä luovuttaa osakekirjan.

Yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla. Lunastuksesta päättämiseen yhtiössä sovelletaan, mitä 18 luvun 4 §:ssä säädetään.

Jos lunastushinnan suuruutta koskevan yhtiöjärjestyksen määräyksen soveltaminen tuottaisi jollekin kohtuutonta etua, voidaan lunastushintaa sovitella.

Jos lunastuksesta on muussa laissa tästä pykälästä poikkeavia säännöksiä, niitä noudatetaan tämän pykälän asemasta.

Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

6 §

Osakekirjan antaminen

Osakeryhmästä on osakkeenomistajalle annettava osakekirja, joka on painettu painolaitoksessa, jolla on varmuuspainatukseen soveltuva laitteisto sekä sellainen turvallisuusjärjestelmä, joka estää kahden tai useamman osakekirjan painamisen samasta osakeryhmästä. Päätöksen painolaitoksen hyväksymisestä asunto-osakeyhtiön osakekirjan painamiseen tekee hakemuksesta valtiovarainministeriö.

Osakekirja saadaan antaa, kun yhtiö ja osake on rekisteröity. Osakekirja saadaan antaa vain osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle.

7 §

Osakekirjan sisältö

Osakekirja voidaan asettaa vain nimetylle henkilölle.

Osakekirjassa on oltava:

1) yhtiön toiminimi sekä yritys- ja yhteisötunnus;

2) osakkeiden järjestysnumerot taikka osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero;

3) tieto siitä, minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa;

4) maininta 5 §:n mukaisesta lunastuslausekkeesta, jos sellainen määräys on yhtiöjärjestyksessä; sekä

5) muualla laissa osakekirjaan merkittäväksi säädetyt tiedot.

Osakekirja on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.

8 §

Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät

Osakekirjaan on viipymättä tehtävä asiaa koskeva merkintä, kun:

1) osakekirjaan merkitty hallintaoikeuden kohde tai muu osakkeenomistajien oikeuksiin vaikuttava seikka muuttuu yhtiöjärjestyksen muutoksen vuoksi tai osake mitätöidään;

2) varoja jaetaan tai osakkeita annetaan osakekirjan esittämistä vastaan; taikka

3) 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu todistus annetaan osakekirjan esittämistä vastaan.

Jos osakekirja annetaan kuoletetun osakekirjan sijaan, siitä on mainittava osakekirjassa.

9 §

Osakekirjan vaihtaminen

Jos osakeryhmää muutetaan huoneiston jakamisen tai laajentamisen, huoneistojen yhdistämisen tai muun toimenpiteen vuoksi, hallituksen on annettava uutta tilannetta vastaava osakekirja ja mitätöitävä entinen. Osakekirjan vaihtamisesta saadaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

10 §

Muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

Ennen osakekirjan antamista yhtiö voi antaa todistuksen, joka koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan (*väliaikaistodistus*). Todistukseen on pyynnöstä tehtävä merkintä osakkeesta suoritetuista maksuista. Todistuksesta on muuten voimassa, mitä 8 §:ssä säädetään osakekirjasta.

Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta (*optiotodistus*), joka sisältää ehdon siitä, että oikeutta voi käyttää ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksessa on oltava osakkeiden merkinnän ehdot. Todistuksen allekirjoittamisesta on voimassa, mitä 7 §:n 3 momentissa säädetään osakekirjasta.

Osakekirjaan voi kuulua osinkolippuja, joita voidaan käyttää yhtiön varoja jaettaessa.

11 §

Velkakirjalain säännösten soveltaminen osakekirjaan ja muihin todistuksiin

Jos osakekirja, väliaikaistodistus tai optiotodistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan, mitä velkakirjalain (622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetylle henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Osakekirjan tai väliaikaistodistuksen haltija, joka yhtiön asiakirjaan tekemän merkinnän tai isännöitsijäntodistuksen mukaan on osakkeenomistajana merkitty osakeluetteloon, rinnastetaan tällöin siihen, jolla velkakirjalain 13 §:n 2 momentin mukaan edellytetään olevan velkakirjan osoittama oikeus. Sellaiseen optiotodistukseen, jota ei ole asetettu nimetylle henkilölle, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.

Osakeluettelo

12 §

Osakeluettelo

Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluetteloa. Siihen merkitään:

1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;

2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;

3) osakekirjojen antamispäivä;

4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;

5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot; sekä

6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan.

Osakeluettelo on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen. Luetteloa on pidettävä luotettavalla tavalla.

13 §

Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon

Kun osakkeen saaja on ilmoittanut yhtiölle omistusoikeudestaan tai muusta osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskevasta muutoksesta, muutos on merkittävä viivytyksettä osakeluetteloon, kun siitä on esitetty luotettava selvitys. Ennen omistusoikeuden siirtymistä koskevaa merkintää on lisäksi esitettävä selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta. Merkintä on päivättävä.

Jos osakkeeseen kohdistuu 5 §:ssä tarkoitettu lunastusoikeus, merkintää ei kuitenkaan saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä. Jos osakkeeseen kohdistuu muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus, merkintää ei saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, että omistusoikeus on siirtynyt.

Jos osakkeen viimeinen luovutus on merkitty osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen avoimella siirrolla, osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen on kirjoitettava uuden osakkeenomistajan nimi ennen kuin omistusoikeuden siirtyminen merkitään luetteloon. Yhtiölle esitettyyn osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen on kirjoitettava todistus osakeluetteloon merkitsemisestä ja sen päivämäärästä.

14 §

Luettelo osakkeen aiemmista omistajista

Osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot on säilytettävä luotettavalla tavalla 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.

15 §

Luetteloiden julkisuus

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon. Hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän on varattava siihen tilaisuus kohtuullisen ajan kuluessa pyynnöstä.

Jokaisella on oikeus yhtiön kulut korvattuaan saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta.

Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä siten

kuin 1 ja 2 momentissa säädetään. Sama oikeus on sellaisella entisellä osakkeenomistajalla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Edellä 14 §:ssä tarkoitetun määräajan jälkeen aiempaa omistajaa koskevia tietoja saa säilyttää, käyttää tai muutoin käsitellä vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

Jos maistraatti on määrännyt väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n perusteella osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoituksesta ja rajoituksesta on ilmoitettu yhtiölle, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkittyjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle sekä sellaiselle osakkeenomistajalle tai muulle, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

3 luku

Yhtiövastike

Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste

1 §

Maksuvelvollisuus

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.

2 §

Yhtiövastikkeella katettavat menot

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta;

2) kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta;

3) kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (*uudistus*);

4) yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta; sekä

5) muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeen uuden omistajan vastuuta koskevia 7 §:n säännöksiä ja yhtiövastikkeen perintää koskevia 8 luvun säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun osakkeenomistajan maksuvelvollisuus perustuu sopimukseen, joka koskee tiettyä kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvää käyttömaksua tai osakehuoneistoissa käytettävien tiettyjen laitteiden tai muiden hyödykkeiden yhteishankintaa.

3 §

Erilaiset yhtiövastikkeet

Yhtiövastike voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä maksettavaksi siten, että tiettyjä menoja varten on eri maksuperuste tai että maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkeiden omistajia.

Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään pääomavastikkeesta ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

4 §

Yhtiövastikkeen maksuperuste

Vastikkeen maksuperusteesta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärä, jos henkilömäärä on vastikkeen maksuperusteena.

5 §

Osakehuoneiston käytön estyminen

Jos osakehuoneistoa ei voi käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti, osakkeenomistajalta perittävästä yhtiövastikkeesta on vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja

kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi.

Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen

6 §

Maksuvelvollisuuden alkaminen

Velvollisuus maksaa yhtiövastiketta alkaa, kun osake on rekisteröity, jollei perustamissopimuksessa, uusien osakkeiden antamista koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Osakkeen uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien.

7 §

Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä

Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyömästä yhtiövastikkeesta ja 2 §:n 2 momentissa tarkoitetusta maksusta.

Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta.

Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyömästä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä.

8 §

Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen

Yhtiövastikeperusteesta poikkeamisesta yhtiökokouksen päätöksellä säädetään 5 §:ssä ja 6 luvun 32 §:ssä ja 33 §:ssä.

Yhtiövastiketta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten muuttamisesta säädetään 6 luvun 27 ja 35 §:ssä.

II OSA

KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT

4 luku

Kunnossapito

Yleiset säännökset

1 §

Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus

Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Yhtiökokous voi kuitenkin päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö ja osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö säädetään lisäksi 4 ja 5 §:ssä.

Kunnossapitotyön suorittavan yhtiön tai osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa.

Vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

2 §

Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin, kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle.

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perus-

järjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiössä. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään.

Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa 1 luvun 3 §:n mukaisesti.

3 §

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat.

Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.

Kunnossapitotyön teettäminen

4 §

Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella, jos osakkeenomistaja lyö laimin lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle.

Osakkeenomistaja voi teettää osakehuoneistossaan yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakkeenomistaja voi teettää kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin. Riittävyyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Kunnossapitotyöstä vastuussa olevan yhtiön tai osakkeenomistajan on korvattava työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.

5 §

Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa

Osakkeenomistaja voi teettää yhtiön kustannuksella sen vastuulla olevan kunnossapitotyön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa:

1) jos kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttöä; ja

2) jos yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua riittävyyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkeenomistajalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Yhtiön on korvattava osakkeenomistajalle työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.

Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta

6 §

Yhtiön ilmoitusvelvollisuus

Yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisista kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon. Yhtiöllä on kuitenkin oikeus suorittaa välittömästi kunnossapito- tai korjaustyö,

jota ei voi siirtää aiheuttamatta vahinkoa tai haittaa.

Pykälän 1 momentin säännöksiä ilmoituksen tekemisestä sovelletaan myös silloin, kun yhtiö teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella 4 §:n nojalla.

Yhtiön edustajien oikeudesta päästä huoneistoon säädetään 8 luvun 1 §:ssä.

7 §

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Hallituksen tai isännöitsijän on annettava viipymättä tieto ilmoituksesta sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen kunnossapitotyö voi vaikuttaa. Ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi riittää, että ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

Pykälän 1, 2 ja 4 momentin säännöksiä ilmoituksen tekemisestä sovelletaan myös silloin, kun osakkeenomistaja teettää kunnossapitotyön yhtiön kustannuksella 4 tai 5 §:n nojalla.

8 §

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä.

9 §

Kunnossapitotyön valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja.

Kunnossapitotyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

10 §

Viranomaisen lupa ja kunnossapitotyö tuomioistuimen päätöksellä

Jos osakkeenomistajan kunnossapitotyöhön vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se. Osakkeenomistaja vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tuomioistuin voi myös oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisluvan sekä muuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja, jos kunnossapitotyön toteuttaminen asetetuilla ehdoilla olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Sama koskee viranomaisluvan hakemista ja kunnossapitotyön ehtojen muuttamista silloin, kun osakkeenomistaja teettää 4 tai 5 §:ssä tarkoitetun yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotyön.

5 luku

Muutostyöt

Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt

1 §

Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.

Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Myös osakkeenomistajan lisärakentamistyöhön sovelletaan, mitä tässä ja 2—8 §:ssä säädetään muutostyöstä.

Tämän luvun säännöksiä osakkeenomistajan suorittamasta muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokauppalaissa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä.

Muutostyötä koskevien tietojen antamisesta isännöitsijäntodistuksessa säädetään 7 luvun 27 §:ssä ja yhtiön velvollisuudesta säilyttää muutosta koskevat tiedot 7 luvun 28 §:ssä.

Vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

2 §

Ilmoitus muutostyöstä

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Ilmoituksen antamiseen tiedoksi toiselle osakkeenomistajalle, ilmoituksesta aiheutuvien kulujen korvaamiseen ja ilmoituksen sisältöön sovelletaan, mitä 4 luvun 7 §:n 2—4 momentissa säädetään kunnossapitotyötä koskevasta ilmoituksesta ja siitä aiheutuvien kulujen korvaamisesta.

3 §

Suostumus muutostyöhön

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty.

Jos suostumuksen antamisen jälkeen tai muutostyön aikana ilmenee seikkoja, jotka olisivat vaikuttaneet olennaisesti yhtiön tai toisen osakkeenomistajan päätökseen asiassa, muutostyölle voidaan asettaa lisäehtoja tai se voidaan kieltää.

4 §

Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely

Jos yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö tai asettaa sille ehtoja, muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullinen aika muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi hyväksyä työn aloittamisen aikaisemmin.

Muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä. Saatuaan muutostyöilmoituksen on yhtiön tai toisen osakkeenomistajan viivytyksettä ilmoitettava muutostyöilmoituksen tehneelle osakkeenomistajalle työn sallimisesta ja työtä koskevista ehdoista tai työn kieltämisestä taikka kohtuullisesta ajasta, jonka kuluessa ilmoitukseen vastataan. Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan on annettava ilmoitus kannastaan kirjallisesti, jos osakkeenomistaja niin pyytää. Kielteinen päätös on perusteltava.

5 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa

Muutoksen toteuttamiseen liittyvään yhtiöjärjestyksen muuttamiseen sovelletaan 6 luvun säännöksiä yhtiökokouksen päätöksestä.

Jos muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se.

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

6 §

Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä

Jos yhtiö tai toinen osakkeenomistaja kieltää muutoksen, tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen. Tuomioistuin voi myös muuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan antaman suostumuksen ehtoja ja oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisluvan.

Tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen, jos sen kieltäminen tai toteuttaminen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamin ehdoin olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Jos tuomioistuin antaa suostumuksen muutokseen, sen on samalla velvoitettava osakkeenomistaja korvaamaan aiheutuva haitta täysimääräisesti sekä määrättävä muut tarpeelliset ehdot.

7 §

Muutostyön valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä 3, 5, 6 ja 8 §:ssä tarkoitettuja ehtoja noudattaen.

Yhtiön on huolehdittava siitä, että muutostyön valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty.

Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

8 §

Muutostyö yhtiön tiloissa

Yhtiön suostumuksella osakkeenomistaja voi kustannuksellaan tehdä muutoksia myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Muutostyötä koskeva hakemus on tehtävä etukäteen kirjallisesti hallitukselle. Suostumukseen voidaan liittää ehtoja. Muutostyötä ei saa aloittaa ilman yhtiön suostumusta.

Tällaiseen muutostyöhön ja työtä koskevien tietojen säilyttämiseen sovelletaan 1 §:n 2—5 momenttia, hakemuksen sisältöön, tiedoksi antamiseen toiselle osakkeenomistajalle ja hakemuksen käsittelemisestä aiheutuviin kuluihin, mitä 2 §:ssä säädetään muutostyöilmoituksesta, muutostyön kieltämiseen ja lisäehtojen asettamiseen suostumuksen antamisen jälkeen 3 §:n 3 momenttia, yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ja tarvittavien lupien hakemiseen 5 §:ää sekä työn valvontaan 7 §:ää.

Tämän pykälän säännöksiä sovelletaan myös osakkeenomistajan lisärakentamistyöhön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

Yhtiön suorittamat muutostyöt

9 §

Yhtiön uudistus ja muu muutostyö

Yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisesta yhtiön rakennuksen tai kiinteistön uudistuksesta tai muusta muutostyöstä, joka vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon.

Uudistusta koskevasta yhtiön päätöksestä säädetään 6 luvun 31—33 §:ssä.

Yhtiön on huolehdittava siitä, että uudistus tai muu muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

III OSA

HALLINTO, TILINPÄÄTÖS JA VAROJEN JAKAMINEN

6 luku

Yhtiökokous

Yleiset säännökset

1 §

Osakkeenomistajien päätöksenteko

Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jollei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle.

Osakkeenomistajat voivat kuitenkin päättää myös yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvasta asiasta silloin, kun he ovat yksimielisiä. Tällainen päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Jos yhtiössä on useampia kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään kahden heistä on allekirjoitettava päätös. Kirjattuun päätökseen sovelletaan muuten, mitä yhtiökokouksen pöytäkirjasta säädetään.

2 §

Toimivalta

Yhtiökokous päättää asioista, jotka sille tämän lain nojalla kuuluvat. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiökokous päättää sellaisesta hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvasta asiasta, josta ei muualla tässä laissa erikseen säädetä.

Jäljempänä 7 luvun 7 §:ssä säädetään yhtiön hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvan asian saattamisesta yhtiökokouksen päätettäväksi. Jos osakkeenomistajat ovat yksimielisiä, he voivat päättää asiasta, jonka hallitus voi siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi.

3 §

Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta.

Kokouksessa on esitettävä:

1) tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus;

2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä

3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kokouksessa on päätettävä:

1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;

2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;

3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;

4) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle;

5) hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta; sekä

6) muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Jos yhtiö on konsernin emoyhtiö, kokouksessa on esitettävä myös konsernitilinpäätös ja –toimintakertomus. Kokouksen on päätettävä myös konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiössä pidetään tilikauden aikana useampia varsinaisia yhtiökokouksia. Tällöin 3 momentin 4—6 kohdassa tarkoitetusta asiasta voidaan päättää yhtiökokouksessa, joka pidetään yli kuuden kuukauden kuluttua edellisen tilikauden päättymisestä.

4 §

Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos:

1) yhtiöjärjestyksessä niin määrätään;

2) yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta; taikka

3) osakkeenomistaja, tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja vaatii sitä 5 §:n mukaisesti.

5 §

Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos sitä vaativat tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista. Vaatimuksen on oltava kirjallinen ja kokouksen

pitämistä on vaadittava tietyn asian käsittelemistä varten.

Kokouskutsu on toimitettava kahden viikon kuluessa vaatimuksen saapumisesta.

6 §

Oikeus saada asia käsiteltäväksi

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle tämän lain nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Yhtiökokoukseen osallistuminen

7 §

Osakkeenomistajien osallistuminen

Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen.

Osallistumisen edellytyksenä on 2 luvun 2 §:n 1 momentin mukaisesti, että osakkeenomistaja on merkittynä osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut yhtiölle osakkeiden omistusoikeuden siirtymisestä itselleen ja esittänyt siitä luotettavan selvityksen.

8 §

Valtuutettu ja avustaja

Osakkeenomistaja saa käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Valtuutus koskee yhtä kokousta, jollei valtuutuksesta muuta ilmene.

Osakkeenomistajalla ja valtuutetulla saa olla kokouksessa avustaja.

9 §

Yhtiön omat osakkeet

Yhtiölle tai sen tytäryhteisölle kuuluvalla osakkeella ei voi osallistua yhtiökokoukseen. Tällaista osaketta ei myöskään oteta lukuun, kun pätevän päätöksen syntymiseen tai tietyn oikeuden käyttämiseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus tai suostumus osakkeenomistajilta, joilla on määräosa yhtiön osakkeista.

10 §

Muiden osallistuminen

Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa, jollei yhtiökokous yksittäistapauksessa päätä toisin. Hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että osakkeenomistajan 25 §:ssä tarkoitettu kyselyoikeus voi toteutua. Tilintarkastajan läsnäolosta yhtiökokouksessa säädetään tilintarkastuslaissa (459/2007) ja toiminnantarkastajan läsnäolosta 9 luvussa. Yhtiökokous voi sallia myös muiden henkilöiden läsnäolon yhtiökokouksessa.

11 §

Asukkaiden osallistumisoikeus

Jos yhtiöissä on vähintään viisi osakehuoneistoa, joilla on eri omistajat, yhtiön rakennuksessa vuokraoikeuden tai muun vastaavan perusteen nojalla asuvilla asukkailla on oikeus osallistua sellaiseen yhtiökokoukseen, jossa käsitellään:

1) yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä;
2) yhtiön yhteisten tilojen käyttöä; taikka
3) sellaista kunnossapitoa tai uudistamista, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai asukkaan huoneiston taikka yhteisten tilojen käyttöön.

Asukkaalla on 1 momentissa tarkoitetussa asiassa oikeus käyttää kokouksessa puhevaltaa. Jos huoneistossa asuu useita henkilöitä, he saavat osallistua kokoukseen yhden valitsemansa henkilön edustamina. Asukkaalla on oikeus käyttää 8 §:ssä tarkoitettua valtuutettua tai avustajaa sekä 6 §:n mukainen oikeus saada 1 momentissa tarkoitettu asia käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

Jos yhtiökokouksessa käsitellään 1 momentissa tarkoitettua asiaa, on tätä koskeva ilmoitus viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta asetettava nähtäville yhtiön rakennuksissa yleisesti käytettäville ilmoitustauluille tai toimitettava jokaiseen huoneistoon, jossa asuu vuokralainen tai 1 momentissa tarkoitettu muu asukas.

Yhtiökokouksesta laadittavaan pöytäkirjaan on otettava maininta 1 momentissa tarkoitettujen asukkaiden osallistumisesta kokoukseen. Asukkaalla on samanlainen oikeus kuin osakkeenomistajalla saada tällaisesta kokouksesta laadittu pöytäkirja nähtäväkseen ja jäljennös siitä.

Yleistä päätöksenteosta

12 §

Päätettävät asiat

Yhtiökokouksessa saadaan päättää vain asiasta, joka on mainittu kokouskutsussa tai joka yhtiöjärjestyksen mukaan on käsiteltävä kokouksessa. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on kuitenkin aina päätettävä 3 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitetuista asioista, jollei 3 §:n 5 momentista muuta johdu. Lisäksi varsinaisessa yhtiökokouksessa voidaan päättää 9 luvun 5 §:ssä tarkoitetusta tilintarkastajan valinnasta ja 9 luvun 6 pykälässä tarkoitetusta toiminnantarkastajan valinnasta sekä käsitellä ehdotusta 9 luvun 13 §:ssä tarkoitetusta erityisen tarkastuksen määräämisestä.

Yhtiökokous voi myös aina päättää uuden kokouksen koolle kutsumisesta tai asian siirtämisestä jatkokokoukseen.

13 §

Äänimäärä

Osake tuottaa yhden äänen kaikissa yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen.

Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

14 §

Yhdenvertaisuusperiaate

Yhtiökokouksessa ei saa tehdä 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä.

15 §

Esteellisyys

Osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa ei saa äänestää asiassa, joka koskee:

1) osakkeenomistajan itsensä ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointa;

2) vastuuvapauden myöntämistä osakkeenomistajalle itselleen, kannetta osakkeenomistajaa itseään vastaan taikka hänen vapauttamistaan vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta velvoitteesta yhtiötä kohtaan;

3) sellaista osakkeenomistajan osakehuoneiston uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen kunnossapidosta tai uudistamisesta; taikka

4) osakkeenomistajan osakehuoneiston ottamista yhtiön hallintaan.

Osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa ei myöskään saa äänestää yhtiön ja kolmannen välisestä 1 momentissa tarkoitetusta asiasta, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa.

Tätä pykälää sovelletaan myös, kun päätetään yhtiön puhevallan käyttämisestä oikeudenkäynnissä tai muussa asiassa.

Tätä pykälää ei sovelleta, jos yhtiön kaikki osakkeenomistajat ovat esteellisiä.

16 §

Muotovaatimusten sivuuttaminen

Asiassa, jonka käsittelyssä ei ole noudatettu menettelyä koskevia tämän lain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä, saa tehdä päätöksen vain, jos ne osakkeenomistajat, joita laiminlyönti koskee, antavat siihen suostumuksensa.

Kokousmenettely

17 §

Kokouspaikka ja osallistuminen kokouspaikan ulkopuolelta

Yhtiökokous on pidettävä yhtiön kotipaikassa, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisesta paikkakunnasta. Kokous voidaan erit-

täin painavasta syystä pitää muullakin paikkakunnalla.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että kokoukseen voidaan osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta postin välityksellä tai teknisen välineen avulla. Myös hallitus voi tehdä tästä päätöksen, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Edellytyksenä menettelyn käyttämiselle on, että osallistumisoikeus ja äänten laskennan oikeellisuus voidaan selvittää tavallisessa yhtiökokouksessa noudatettaviin menettelyihin verrattavalla tavalla. Mahdollisuudesta osallistua kokoukseen postin välityksellä tai teknisen välineen avulla on mainittava yhtiökokouskutsussa. Kokouskutsusta on käytävä ilmi, jos osallistuminen kokoukseen teknisen välineen avulla rajoittaa näin osallistuvan osakkeenomistajan puhevaltaa.

18 §

Koolle kutsuminen

Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua yhtiökokous koolle, jos hänellä on syytä olettaa, ettei hallituksessa ole enää muita jäseniä.

Jos yhtiökokousta ei kutsuta koolle, vaikka kutsu tulisi lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan toimittaa, tai jos kokouskutsusta voimassa olevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu, aluehallintoviraston tulee hallituksen jäsenen, isännöitsijän, tilintarkastajan, toiminnantarkastajan tai osakkeenomistajan hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella. Aluehallintoviraston päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana.

19 §

Kokouskutsun sisältö

Kokouskutsussa on mainittava yhtiön nimi, koollekutsuja, kokousaika ja –paikka ja kokouksessa käsiteltävät asiat sekä missä ja milloin 22 §:ssä tarkoitetut kokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävänä. Jos kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen muuttamista, kutsussa on mainittava muutoksen pääasiallinen sisältö.

Kokouskutsun sisältöä koskevia erityisiä säännöksiä on:

1) postin tai teknisen välineen käyttämistä koskevassa 17 §:n 2 momentissa;

2) jälkimmäistä kokousta koskevassa 20 §:n 3 momentissa;

3) suunnattua osakeantia koskevassa 13 luvun 4 §:ssä; sekä

4) suunnattua omien osakkeiden hankkimista ja lunastamista koskevassa 18 luvun 4 §:n 4 momentissa.

20 §

Kutsuaika

Kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan pidentää lyhyempää määräaikaa ja lyhentää pidempää määräaikaa.

Kutsuaikaa koskevia erityisiä säännöksiä on jatkokokousta koskevassa 24 §:n 2 momentissa.

Jos yhtiöjärjestyksen mukaan päätöksen pätevyyden edellytyksenä on päätöksen tekeminen kahdessa yhtiökokouksessa, kutsua jälkimmäiseen kokoukseen ei saa toimittaa ennen kuin ensimmäinen kokous on pidetty. Kutsussa on mainittava edellisessä kokouksessa tehty päätös.

21 §

Kutsutapa

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

22 §

Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus on vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa. Nämä asiakirjat on myös viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka niitä pyytää. Lähettämisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun. Asiakirjat on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa.

Jos päätös koskee osakeantia, optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista, osakepääoman rahastokorotusta, osingon tai vapaan oman pääoman rahaston jakamista, osakepääoman alentamista, omien osakkeiden hankkimista tai lunastamista, 1 momentissa säädetty koskee myös viimeisen tilikauden päättymisen jälkeen mahdollisesti tehtyä varojen jakoa koskevaa päätöstä ja hallituksen selostusta tilinpäätöksen laatimisen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista tapahtumista.

23 §

Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja

Yhtiökokouksen avaa kokouksen koolle kutsujan nimeämä henkilö. Yhtiökokous valitsee kokouksen puheenjohtajan, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään puheenjohtajasta, tämä myös avaa kokouksen.

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä (*ääniluettelo*). Osakeluettelon on oltava nähtävänä kokouksessa.

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että kokouksesta laaditaan pöytäkirja. Pöytäkirjaan merkitään tehdyt päätökset sekä äänestysten tulokset. Lisäksi pöytäkirjaan on otettava ehdotukset yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi. Puheenjohtajan ja yhden pöytäkirjan tarkastajaksi valitun on allekirjoitettava pöytäkirja. Ääniluettelo otetaan tai liitetään kokouksen pöytäkirjaan. Pöytäkirjat on numeroitava juoksevasti ja säilytettävä luotettavalla tavalla.

Pöytäkirja on viimeistään neljän viikon kuluttua kokouksesta pidettävä yhtiön isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan luona osakkeenomistajien nähtävänä, ja siitä on toimitettava jäljennös sitä pyytävälle osakkeenomistajalle. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös myös pöytäkirjan liitteistä. Pöytäkirjan ja liitteiden lähettämisestä saadaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

24 §

Jatkokokous

Yhtiökokous voi päättää, että asian käsittely siirretään jatkokokoukseen.

Jatkokokoukseen on toimitettava eri kutsu, jos se pidetään yli neljän viikon kuluttua yhtiökokouksesta. Kutsu jatkokokoukseen voidaan aina toimittaa viimeistään neljä viikkoa ennen kokousta, vaikka yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin pidemmästä kutsuajasta.

25 §

Kyselyoikeus

Hallituksen ja isännöitsijän on yhtiökokouksessa osakkeenomistajan pyynnöstä annettava tarkempia tietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Jos kokouksessa käsitellään tilinpäätöstä, velvollisuus koskee myös yhtiön taloudellista asemaa yleisemmin. Tietoja ei kuitenkaan saa antaa, jos niiden antaminen tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa.

Jos osakkeenomistajan kysymykseen voidaan vastata vain sellaisten tietojen perusteella, jotka eivät ole kokouksessa käytettävissä, vastaus on annettava kahden viikon kuluessa kirjallisesti. Vastaus on toimitettava kysymyksen esittäneelle osakkeenomistajalle ja muulle osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää.

Jos hallitus katsoo, ettei pyydettyä tietoa voida antaa osakkeenomistajalle aiheuttamatta tiedon antamisella olennaista haittaa yhti-

ölle, hallituksen on kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta annettava pyydetty tieto yhtiön tilintarkastajille ja toiminnantarkastajille. Tilintarkastajien on kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta annettava hallitukselle kirjallinen lausunto tiedon vaikutuksesta tilintarkastuskertomukseen tai muuhun tilintarkastajien yhtiökokoukselle antamaan lausuntoon. Toiminnantarkastajan on annettava vastaavalla tavalla lausunto tiedon vaikutuksesta toiminnantarkastajan kertomukseen. Lausunnon nähtävänä pitämiseen ja antamiseen sovelletaan, mitä 23 §:n 4 momentissa säädetään pöytäkirjasta. Lausunto on viipymättä lähetettävä kysymyksen esittäneelle osakkeenomistajalle.

Yleiset päätöksentekovaatimukset

26 §

Enemmistöpäätös

Yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä, jollei tässä laissa säädetä toisin. Vaalissa tulee valituksi eniten ääniä saanut. Yhtiökokous voi ennen vaalia päättää, että valitaan se, joka saa yli puolet annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan vaali ratkaistaan arvalla ja muu äänestys puheenjohtajan äänellä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Yhtiöjärjestyksen määräyksellä enemmistövaatimusta voidaan lieventää vain vaalien osalta.

27 §

Määräenemmistöpäätös

Jos päätös on tehtävä määräenemmistöllä, yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Määräenemmistöllä tehtäviä päätöksiä ovat, jollei 28, 34, 35 tai 37 §:ssä säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin:

1) yhtiöjärjestyksen muuttaminen;
2) suunnattu osakeanti;
3) optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen; sekä
4) suunnattu omien osakkeiden hankkiminen;

Määräenemmistövaatimusta ei voi lieventää yhtiöjärjestyksen määräyksellä.

28 §

Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen

Yhtiökokous ei saa tehdä 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä ilman sen osakkeenomistajan suostumusta, jonka kustannuksella epäoikeutettua etua annetaan.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

29 §

Päätöksen moittiminen

Yhtiökokouksen päätöksen moittimisesta säädetään 23 luvussa.

Kunnossapitoa tai uudistuksia koskevat päätöksentekovaatimukset

30 §

Päätös kunnossapidosta

Yhtiökokous päättää kunnossapidosta, joka on laajakantoinen taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.

Yhtiökokous päättää kunnossapidosta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä.

31 §

Päätös kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta

Yhtiökokous päättää uudistuksesta, joka on laajakantoinen taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.

Yhtiökokous päättää uudistuksesta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja:

1) kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;
2) kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista;
3) toimenpiteestä määrätään yhtiöjärjestyksessä; tai
4) toimenpide on muuten yhtiöjärjestyksessä määrätyn toiminnan mukainen.

32 §

Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä uudistusta varten osakkeenomistajalta perittävän yhtiövastikkeen alentamisesta, jos osakkeenomistajan huoneistossa aiemmin tehty työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Sama koskee kunnossapitoa varten perittävän yhtiövastikkeen alentamista, jos osakkeenomistajan aiemmin tekemä työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Alennusta laskettaessa otetaan huomioon yhtiölle tuleva säästö ja osakkeenomistajan yhtiövastikeperusteen mukainen maksuvelvollisuus. Alennuksen enimmäismäärä on pienempi näistä.

Yhtiökokous voi päättää 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä kunnossapidosta ja uudistuksesta aiheutuvien kulujen jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken, jos toimenpide kohdistuu osakehuoneistoihin ja kunnossapidosta tai uudistuksesta kullekin osakehuoneistolle tuleva etu ja kunkin huoneiston osalta aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret.

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissin jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta siten, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella. Osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä olevan hissin saapumistason kerros. Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on pääsisäänkäyntiä lähinnä olevan hissin lähtötason kerros. Osakehuoneiston kerros määritellään puolen kerroksen tarkkuudella. Jos osakehuoneiston kerros on samalla etäisyydellä hissin eri saapumistasoista, osakehuoneiston kerroksena pidetään ylempänä olevaa saapumistasoa.

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissin jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissin asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, jossa on yhtiöjärjestyksen mukaan sellaisia määrättyyn käyttötarkoitukseen varattuja osakehuoneistoja, joille asennus ei tuota etua, tai myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja. (547/2010)

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta.. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy.

33 §

Päätös muusta uudistuksesta

Yhtiökokous voi päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä sellaisesta ajankohdan tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta, josta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä.

Yhtiökokous voi myös sallia 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämisen uudistukseen, joka hyödyttää vain osaa osakkeenomistajista, jos se voi tapahtua loukkaamatta 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatetta.

Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitetusta toimenpiteestä yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

Yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiörakenteen muuttamista ja omaisuuden luovuttamista koskevat päätöksentekovaatimukset

34 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous. Päätös on tehtävä 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttamisesta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos yhtiöjärjestyksen vastikeperustetta muutetaan siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa oleva veden todellinen kulutus.

Yhtiökokous voi päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että siinä varaudutaan 31—33 §:ssä tarkoitetun uudistuksen toteuttamiseen myöhemmin. Tällaiseen päätökseen sovelletaan, mitä 31—33 §:ssä säädetään päätöksen sisällöstä.

Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva päätös on viivytyksettä ilmoitettava rekisteröitäväksi, eikä sitä saa panna täytäntöön ennen kuin se on rekisteröity. Jäljempänä 36 §:ssä tarkoitettua tuomioistuimen päätöstä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on kuitenkin noudatettava ja se on ilmoitettava rekisteröitäväksi heti, kun se on tullut lainvoimaiseksi. Jos yhtiöjärjestyksen muutos edellyttää sellaisia täytäntöönpanotoimia, joista tehdään merkintä rekisteriin, muutos on kuitenkin ilmoitettava rekisteröitäväksi ja rekisteröitävä samanaikaisesti täytäntöönpanotoimien kanssa. (547/2010)

Jos osakkeen tuottama oikeus määräytyy osakkeen nimellisarvon perusteella, nimellisarvosta luopuminen ei vaikuta tähän oikeuteen, ellei toisin päätetä.

35 §

Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava 27 §:ssä tarkoitetun määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun:

1) muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa;

2) muutetaan hänen huoneistonsa käyttötarkoitus toiseksi;

3) rajoitetaan oikeutta hänen osakkeensa luovuttamiseen ottamalla yhtiöjärjestykseen 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettu lunastuslauseke tai ennestään olevaa lunastuslauseketta laajennetaan;

4) lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastiketai muuta maksuperustetta taikka lisätään tai poistetaan maksuperuste;

5) hänen oikeuttaan yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen vähennetään yhtiöjärjestyksen määräyksellä; tai

6) yhtiöjärjestykseen otetaan määräys, jolla sallitaan isännöitsijän valinta hallituksen puheenjohtajaksi 7 luvun 8 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Osakkeenomistajan suostumusta ei kuitenkaan tarvita, kun vastikeperustetta muutetaan siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

36 §

Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen

Jos yhtiöjärjestykseen sisältyy kohtuuttomuuteen johtava määräys, hallituksella ja osakkeenomistajalla on oikeus nostaa yhtiön kotipaikan alioikeudessa kanne yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi. Hallitus saa panna kanteen vireille vain, jos ehdotusta yhtiökokouksessa kannattaneilla osakkeenomistajilla oli yli puolet annetuista äänistä.

Kanteen nostamisen edellytyksenä on, että:

1) yhtiökokous on hylännyt ehdotuksen määräyksen muuttamisesta siten, että kohtuuttomuus poistuu; taikka

2) päätöstä 1 kohdassa tarkoitetusta yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ei ole tehty tai muuttamiseen tarvittavaa osakkeenomistajan suostumusta ei ole saatu kahden kuukauden kuluessa siitä, kun ehdotusta olisi pitänyt käsitellä yhtiökokouksessa.

Yhtiökokouksen pöytäkirjaan on merkittävä niiden osakkeenomistajien nimet, jotka äänestyksessä vastustavat yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Kanne on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa 2 momentissa tarkoitetusta yhtiökokouksesta tai momentissa tarkoitetun määräajan päättymisestä.

Kanne on nostettava niitä osakkeenomistajia vastaan, jotka kokouksessa ovat vastustaneet yhtiöjärjestyksen muuttamista tai eivät ole antaneet muutokseen tarvittavaa suostu-

musta. Tuomioistuimen on varattava yhtiölle tilaisuus tulla kuulluksi.

Tuomioistuin voi muuttaa yhtiöjärjestystä, jos yhtiöjärjestyksen määräys johtaa kohtuuttomuuteen siten, että se tuottaa osakkeenomistajalle merkittävää etua toisten osakkeenomistajien kustannuksella tai aiheuttaa tälle huomattavaa rasitusta verrattuna toisiin osakkeenomistajiin. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon yhtiöjärjestyksen koko sisältö, yhtiöjärjestystä laadittaessa ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

37 §

Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen

Yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen lisäksi on saatava suostumus myös muilta osakkeenomistajilta, kun päätös koskee:

1) yhtiömuodon muuttamista;

2) selvitystilaan asettamista tai selvitystilan lopettamista;

3) sulautumista toiseen yhtiöön;

4) jakautumista; taikka

5) yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamista.

Yhtiökokous voi kuitenkin päättää 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetusta luovuttamisesta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöpäätöksellä, jos luovutus koskee vain sellaista kiinteistön ja rakennuksen osaa tai rakennusta, jossa ei ole osakkeenomistajien hallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti osakkeenomistajien huoneistojen käyttämiseen tai huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Yhtiökokous voi kuitenkin päättää 1 momentin 2, 3 tai 5 kohdassa tarkoitetusta asiasta, jos yhtiön toiminnan jatkaminen tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat päätökseen.

Tuomioistuin voi oikeuttaa yhtiön toteuttamaan sulautumisen, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat siihen ja jos sulautumisen toteuttamatta jättäminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon sitä vastustaville osakkeenomistajille aiheutuvan haitan määrä ja kaikille osakkeenomistajille koituva hyöty.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

Yhtiön johto

1 §

Hallitus ja isännöitsijä

Yhtiöllä on oltava hallitus. Sillä voi olla myös isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää.

Edellä säädetään 1 luvun 10 §:ssä kiellosta tehdä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia päätöksiä, 1 luvun 11 §:ssä huolellisuusvelvollisuudesta ja 24 luvussa vahingonkorvausvastuusta.

Yhtiön edustamisesta säädetään 22—26 §:ssä.

Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko

2 §

Hallituksen yleiset tehtävät

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka:

1) yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia;

2) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen; taikka

3) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin.

Hallitus saa kuitenkin ryhtyä 2 momentissa tarkoitettuun toimeen, jos yhtiökokouksen

päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Tällaisista toimista on mahdollisimman pian ilmoitettava osakkeenomistajille kirjallisesti osoitteeseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.

Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen ja siksi pätemätön.

3 §

Hallituksen päätöksenteko

Hallituksen päätökseksi tulee enemmistön mielipide, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä määräenemmistöä. Jos äänet menevät tasan, ratkaisee puheenjohtajan ääni. Jos äänet menevät puheenjohtajan vaalissa tasan, eikä hallitusta valittaessa tai yhtiöjärjestyksessä ole määrätty muuta, vaali ratkaistaan arvalla.

Hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet jäsenistä, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä suurempaa määrää. Määrä lasketaan valituista hallituksen jäsenistä. Määrää laskettaessa esteellisten jäsenten ei katsota olevan paikalla. Päätöstä ei saa tehdä, ellei kaikille hallituksen jäsenille ole mahdollisuuksien mukaan varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn. Jos hallituksen jäsen on estynyt, tilaisuus on varattava varajäsenelle. Jos päätös tehdään pitämättä kokousta, päätös on kirjattava, allekirjoitettava, numeroitava ja säilytettävä kuten hallituksen kokouspöytäkirjasta 6 §:ssä säädetään.

4 §

Hallituksen jäsenen esteellisyys

Hallituksen jäsen ei saa osallistua sellaisen asian käsittelyyn, joka koskee:

1) hänen ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointa;

2) sellaista hänen hallinnassaan olevan osakehuoneiston uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien osakehuoneistojen kunnossapidosta tai uudistamisesta; taikka

3) hänen osakehuoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan.

Hallituksen jäsen ei myöskään saa ottaa osaa yhtiön ja kolmannen välisen 1 momentissa tarkoitetun asian käsittelyyn, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa.

Edellä tässä pykälässä säädettyä sovelletaan myös, kun päätetään yhtiön puhevallan käyttämisestä oikeudenkäynnissä tai muuten.

5 §

Hallituksen kokoontuminen

Hallituksen puheenjohtaja vastaa siitä, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Kokous on kutsuttava koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii. Jollei hallituksen puheenjohtaja vaatimuksesta huolimatta kutsu kokousta koolle, kutsun voi toimittaa hallituksen jäsen, jos vähintään puolet hallituksen jäsenistä hyväksyy koolle kutsumisen, tai isännöitsijä myös yksinään. Jollei puheenjohtajaa ole valittu tai hän on estynyt, voi hallituksen jäsen tai isännöitsijä toimittaa kutsun.

Hallitus voi päättää, että muukin kuin hallituksen jäsen saa olla läsnä kokouksessa. Isännöitsijän oikeudesta osallistua kokoukseen säädetään 18 §:ssä. Oikeudesta olla läsnä voidaan määrätä myös yhtiöjärjestyksessä.

6 §

Hallituksen pöytäkirja

Hallituksen kokouksesta on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittaa kokouksen puheenjohtaja ja, jos hallitukseen kuuluu useita jäseniä, vähintään yksi hallituksen siihen valitsema jäsen tai kokouksessa läsnä ollut isännöitsijä. Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada eriävä mielipiteensä merkityksi pöytäkirjaan. Pöytäkirjat on numeroitava juoksevasti ja säilytettävä luotettavalla tavalla.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada tieto sellaisesta hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen omistamiinsa yhtiön osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan. Osakkeenomistajan pyynnöstä tieto on annettava kirjallisesti.

7 §

Tehtävien siirtäminen

Hallitus voi yksittäisessä tapauksessa tai yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla tehdä päätöksen isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvassa asiassa silloinkin, kun yhtiöllä on isännöitsijä.

Hallitus voi saattaa hallituksen tai isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi.

Hallituksen jäsenet sekä jäsenyyden alkaminen ja päättyminen

8 §

Hallituksen jäsenet, varajäsenet ja puheenjohtaja

Hallitukseen on valittava kolmesta viiteen varsinaista jäsentä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä, hallituksessa on oltava ainakin yksi varajäsen. Mitä tässä laissa säädetään jäsenestä, sovelletaan myös varajäseneen.

Jos hallituksessa on useita jäseniä, sille on valittava puheenjohtaja. Puheenjohtajan valitsee hallitus, jos hallitusta valittaessa ei ole päätetty toisin tai yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Isännöitsijä saa olla hallituksen puheenjohtajana vain, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai kaikki osakkeenomistajat siihen suostuvat.

9 §

Hallituksen jäsenten valinta

Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että vähemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä valitaan muussa järjestyksessä. Jos jäsentä ei kuitenkaan ole valittu muulla tavalla, yhtiökokous voi valita jäsenen, jollei yhtiöjärjestyksestä johdu muuta.

10 §

Hallituksen jäsenen kelpoisuus

Hallituksen jäsenenä ei voi olla oikeushenkilö eikä alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa. Liiketoimintakiellon vaikutuksesta kelpoisuuteen säädetään liiketoimintakiellosta annetussa laissa (1059/1985).

Vähintään yhdellä hallituksen jäsenellä on oltava asuinpaikka Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä.

11 §

Hallituksen jäsenen toimikausi

Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy valintaa seuraavan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muusta määräaikaisesta tai toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta. Toimikausi päättyy ja uuden jäsenen toimikausi alkaa uuden jäsenen valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä tai uutta jäsentä valittaessa päätetä toisin.

Toimikauden päättymisestä huolimatta entisellä hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua yhtiökokous koolle valitsemaan uutta hallitusta, jos hänellä on syytä olettaa, että yhtiöllä ei enää ole muita hallituksen jäseniä.

12 §

Hallituksen jäsenen eroaminen

Hallituksen jäsen voi erota tehtävästään ennen toimikauden päättymistä.

Eroaminen tulee voimaan aikaisintaan, kun siitä on ilmoitettu hallitukselle. Jos hallituksen jäsenen on valinnut muu kuin yhtiökokous, eroamisesta on ilmoitettava myös valitsijalle.

Jos hallituksen jäsenellä on erotessaan syytä olettaa, että yhtiöllä ei enää ole muita hallituksen jäseniä, hänen on huolehdittava siitä, että yhtiökokous kutsutaan koolle valitsemaan uutta hallitusta.

13 §

Hallituksen jäsenen erottaminen

Hallituksen jäsenen voi ennen toimikauden päättymistä erottaa se, joka on hänet valinnut. Muun kuin yhtiökokouksen valitseman jäsenen voi kuitenkin erottaa yhtiökokous,

jos yhtiöjärjestystä on muutettu siten, ettei valintaoikeutta enää ole.

Erotetun jäsenen toimikausi päättyy erottamisesta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiökokous päätä muusta ajankohdasta. Muun kuin yhtiökokouksen erottaman jäsenen toimikausi päättyy välittömästi, jollei jäsenen valitsija ole erottamisen yhteydestä päättänyt toisin.

14 §

Hallituksen täydentäminen

Jos hallituksen jäsenen tehtävä tulee kesken toimikauden avoimeksi tai jos jäsen menettää 10 §:ssä tarkoitetun kelpoisuutensa, jäsenen sijalle tulee varajäsen sen mukaan kuin yhtiöjärjestyksessä määrätään tai varajäsentä valittaessa on päätetty. Jos varajäsentä ei ole, hallituksen muiden jäsenten on huolehdittava siitä, että uusi jäsen valitaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi. Jos kuitenkin valinta kuuluu yhtiökokoukselle ja hallitus on varajäseninneen päätösvaltainen, valinta voidaan jättää seuraavaan yhtiökokoukseen.

Hallitusta koskevat muut säännökset

15 §

Konsernisuhde

Jos yhtiöstä on tullut emoyhtiö tai se on lakannut olemasta emoyhtiö, hallituksen on viivytyksettä ilmoitettava siitä tytäryhteisön hallitukselle tai vastaavalle toimielimelle. Tytäryhteisön hallituksen tai vastaavan toimielimen on annettava emoyhtiön hallitukselle konsernin aseman arvioimiseksi ja sen toiminnan tuloksen laskemiseksi tarvittavat tiedot.

16 §

Sopimus ainoan osakkeenomistajan kanssa

Sellainen yhtiön ja sen ainoan osakkeenomistajan välinen sopimus tai sitoumus, joka ei kuulu yhtiön tavanomaiseen liiketoimintaan, on merkittävä tai liitettävä hallituksen kokouksen pöytäkirjaan.

Isännöitsijä

17 §

Isännöitsijän yleiset tehtävät

Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Isännöitsijä saa ryhtyä 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin toimiin vain hallituksen valtuutuksen perusteella tai jos hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.

18 §

Isännöitsijän läsnäolo hallituksen kokouksessa

Isännöitsijällä on oikeus olla läsnä hallituksen kokouksessa ja käyttää siellä puhevaltaa, vaikka hän ei olisikaan hallituksen jäsen, jollei hallitus päätä toisin.

19 §

Isännöitsijään sovellettavat säännökset

Isännöitsijään sovelletaan lisäksi mitä hallituksen jäsenestä säädetään pätemättömiä päätöksiä koskevassa 2 §:n 4 momentissa, esteellisyyttä koskevassa 4 §:ssä ja kelpoisuutta koskevassa 10 §:ssä. Isännöitsijän asuinpaikan tai, jos isännöitsijä on yhteisö, kotipaikan on kuitenkin aina oltava Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä.

20 §

Isännöitsijän valinta, eroaminen ja erottaminen

Hallitus valitsee isännöitsijän.

Isännöitsijän on oltava luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö.

Isännöitsijällä on oikeus erota tehtävästään. Eroaminen tulee voimaan aikaisintaan, kun siitä on ilmoitettu hallitukselle.

Hallitus voi erottaa isännöitsijän tehtävästään. Erottaminen tulee voimaan välittömästi, jollei hallitus päätä myöhemmästä ajankohdasta.

21 §

Isännöintiyhteisön päävastuullinen isännöitsijä

Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, tämän on ilmoitettava yhtiölle, kenellä on päävastuu isännöinnistä.

Päävastuullisen isännöitsijän on oltava isännöintiyhteisön hallituksen tai vastaavan johtoelimen jäsen, toimitusjohtaja tai yhteisön palveluksessa, jollei asunto-osakeyhtiön ja isännöintiyhteisön kesken toisin sovita.

Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, tämän lain ja muun lain säännöksiä isännöitsijästä sovelletaan päävastuulliseen isännöitsijään.

Edustaminen

22 §

Hallitus ja isännöitsijä edustajina

Hallitus edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimen.

Isännöitsijä voi edustaa yhtiötä asiassa, joka 17 §:n nojalla kuuluu hänen tehtäviinsä.

23 §

Muut edustajat

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että hallituksen jäsenellä tai isännöitsijällä on oikeus edustaa yhtiötä tai että hallitus voi antaa oikeuden jäsenelleen, isännöitsijälle tai muulle nimetylle henkilölle. Hallitus voi milloin tahansa peruuttaa oikeuden yhtiön edustamiseen.

24 §

Edustamisoikeuden rajoitukset

Kaupparekisteriin voidaan merkitä ainoastaan sellainen rajoitus oikeuteen edustaa yhtiötä, jonka mukaan kahdella tai useammalla henkilöllä on tämä oikeus vain yhdessä.

25 §

Edustajan toimien sitovuus

Yhtiön tässä laissa tarkoitetun edustajan yhtiön puolesta tekemä oikeustoimi ei sido yhtiötä, jos:

1) edustaja on toiminut vastoin tässä laissa säädettyä kelpoisuuden rajoitusta;

2) edustaja on toiminut vastoin 24 §:ssä tarkoitettua rajoitusta; taikka

3) edustaja on ylittänyt toimivaltansa ja se, johon oikeustoimi kohdistui, tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää toimivallan ylityksestä.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa riittävänä osoituksena siitä, että oikeustoimen kohteena ollut tiesi tai että hänen olisi pitänyt tietää toimivallan ylityksestä, ei voida pitää pelkästään sitä, että toimivaltaa koskevat rajoitukset on rekisteröity.

26 §

Tiedoksiannot yhtiölle

Haaste, tässä laissa tarkoitettu ilmoitus ja muu tiedoksianto katsotaan toimitetuksi yhtiölle, kun se on annettu tiedoksi hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle tai muulle henkilölle, jolla on yksin tai yhdessä toisen kanssa oikeus tämän lain nojalla edustaa yhtiötä.

Jollei ketään 1 momentissa tarkoitetuista yhtiön edustajista ole merkitty kaupparekisteriin, tiedoksianto voidaan toimittaa luovuttamalla asiakirjat yhtiön palveluksessa olevalle henkilölle tai, jos tällaista henkilöä ei tavata, yhtiön kotipaikan poliisiviranomaiselle noudattaen lisäksi, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 7 §:n 2—4 momentissa säädetään.

Isännöitsijäntodistus sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen

27 §

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus on hallituksen puheenjohtajalla. Todistuksen voivat saada:

1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;

2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä

3) välitysliike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto.

Todistuksesta on käytävä ilmi:

1) yhtiön taloudellinen tila;

2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;

3) maa-alueen omistussuhteet;

4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;

5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;

6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi;

7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;

8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika;

9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;

10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;

11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;

12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassaoleva osakeantivaltuutus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassaoleva valtuutus optio- tai muiden osakkeisiin tarkoittavien oikeuksien antamisesta; sekä

13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Todistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Tarkempia säännöksiä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

28 §

Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen

Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista, joista säädetään 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoaan koskevista ilmoituksista. Sama oikeus on välitysliikkeellä, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. Jäljennöksistä saa periä yhtiön hallituksen hyväksymät kohtuulliset kulut.

8 luku

Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

1 §

Pääsy osakehuoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka tai niiden valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua.

2 §

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

1) osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;

2) osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;

3) osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;

4) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai

5) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys.

Päätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoaika ja kohteena olevat tilat.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kolmen vuoden määräaika lasketaan siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jollei yhtiökokous päätä aikaisemmasta ajankohdasta.

3 §

Varoituksen antaminen

Hallituksen on annettava osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus ennen kuin päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan tehdä. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut osakehuoneiston tai sen osan taikka muutoin luovuttanut osakehuoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan.

Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksiantamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi.

Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa osakehuoneistoa hallintaansa. Tällöin osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta yhtiölle jo aiheutuneet kustannukset.

4 §

Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä samalla tavalla kuin varoituksesta 3 §:ssä säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton.

5 §

Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano

Osakkeenomistaja tai vuokralainen tai osakehuoneistossa asuva muu käyttöoikeuden saanut voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan 2 §:ssä säädetty peruste. Tämä moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamisesta pätemättömäksi 2 §:n vastaisena on pantava vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaan ottamisesta on 4 §:ssä säädetyllä tavalla annettu tiedoksi.

Jos tuomioistuin hylkää 1 momentissa tarkoitetun yhtiökokouksen päätöstä koskevan kanteen, tällainen tuomioistuimen päätös saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häätötuomio. Jos osake-

huoneiston yhtiön hallintaan ottaminen perustuu 2 §:n 1 momentin 1 kohtaan, ei vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta saa häätää, ellei tälle ole annettu tiedoksi yhtiön päätöstä osakehuoneiston hallintaan ottamisesta.

6 §

Yhtiön hallintaan otetun osakehuoneiston vuokraaminen

Kun osakehuoneisto on otettu yhtiön hallintaan, hallituksen on viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassa olon ajaksi. Jollei hallintaanotto johdu osakehuoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun asukkaan tai käyttöoikeuden saaneen menettelystä, yhtiön on ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassaoloajaksi tämän kanssa. Jos osakehuoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana. Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle.

7 §

Uuden omistajan oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa

Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa osakehuoneiston hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin osakehuoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin 6 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Jos osakehuoneisto on 6 §:n 1 momentin mukaisesti annettu vuokralle, vuokraoikeuden sitovuus uutta omistajaa kohtaan määräytyy asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaan. Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy kuitenkin ilman irtisanomisaikaa viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

9 luku

Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

Tilintarkastus

1 §

Sovellettava laki

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta on voimassa, mitä tässä luvussa ja tilintarkastuslaissa säädetään.

2 §

Tilintarkastajan valinta

Tilintarkastusvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslain 2 luvussa ja tämän luvun 5 §:ssä.

Yhtiön tilintarkastajan valitsee yhtiökokous. Jos tilintarkastajia on valittava useita, yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että joku tai jotkut heistä, ei kuitenkaan kaikkia, valitaan muussa järjestyksessä.

3 §

Varatilintarkastaja

Jos yhtiöön valitaan vain yksi tilintarkastaja, joka ei ole tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, on valittava ainakin yksi varatilintarkastaja. Yhtiökokous voi valita varatilintarkastajan myös yhtiössä, jossa siihen ei ole velvollisuutta. Jos osa tilintarkastajista valitaan muussa järjestyksessä, yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että myös tällaisen tilintarkastajan varatilintarkastaja valitaan muussa järjestyksessä.

Mitä tässä laissa ja tilintarkastuslaissa säädetään tilintarkastajasta, koskee myös varatilintarkastajaa.

4 §

Tilintarkastajan toimikausi

Tilintarkastajan toimikausi päättyy ja uuden tilintarkastajan toimikausi alkaa uuden tilintarkastajan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä tai uutta tilintarkastajaa valittaessa päätetä toisin.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muusta määräaikaisesta tai toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta.

5 §

Velvollisuus valita tilintarkastaja

Asunto-osakeyhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja, jos:

1) yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa;

2) tilintarkastaja on valittava tilintarkastuslain 4—6 §:n tai muun lain perusteella; taikka

3) osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaan on käsiteltävä.

Jos yhtiökokous ei valitse 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetussa tilanteessa tilintarkastajaa, aluehallintovirasto määrää tilintarkastajan tilintarkastuslain 9 §:n 1 ja 4 momentissa säädetyssä järjestyksessä, jos osakkeenomistaja hakee määräämistä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. Tilintarkastajan määräämisestä aluehallintoviraston päätöksellä silloin, kun yhtiökokous ei valitse tilintarkastajaa 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetussa tilanteessa, säädetään tilintarkastuslain 9 §:ssä.

Toiminnantarkastus

6 §

Toiminnantarkastajan valinta ja toimikausi

Yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin.

Toiminnantarkastaja on kuitenkin aina valittava, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja osakkeenomistajat, joilla vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on kokouskutsun mukaan käsiteltävä.

Toiminnantarkastajan valitsee yhtiökokous. Jos yhtiössä on tilintarkastaja, yhtiökokous voi päättää toiminnantarkastajan valinnasta 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä. Jos toiminnantarkastajia on valittava useita, yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että joku tai jotkut heistä, ei kuitenkaan kaikkia, valitaan muussa järjestyksessä.

Jos toiminnantarkastajaa ei ole valittu tämän lain tai yhtiöjärjestyksen mukaisesti, aluehallintovirasto määrää toiminnantarkastajan siten kuin 5 §:n 2 momentissa säädetään tilintarkastajan määräämisestä.

Toiminnantarkastajan toimikauteen sovelletaan 4 §:n säännöksiä tilintarkastajan toimikaudesta.

7 §

Toiminnantarkastajan sijainen

Jos valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, lisäksi on valittava ainakin yksi toiminnantarkastajan sijainen, johon sovelletaan, mitä toiminnantarkastajasta säädetään.

8 §

Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus

Toiminnantarkastajana ei voi olla:

1) oikeushenkilö eikä alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa tai liiketoimintakiellossa;

2) yhtiön hallituksen jäsen taikka isännöitsijä tai vastaavassa asemassa samaan konserniin kuuluvassa muussa yhteisössä oleva henkilö;

3) se jonka tehtävänä on yhtiön kirjanpidon tai varojen hoito taikka varojen hoidon valvonta;

4) se joka on palvelussuhteessa yhtiöön taikka 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuun henkilöön;

5) se jolla on rahalaina, vakuus tai muu vastaava etuus yhtiöltä tai sen johtoon kuuluvalta henkilöltä taikka joka on antanut mainitulle taholle tällaisen etuuden; taikka

6) se joka on 2 tai 3 kohdassa tarkoitetun henkilön puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuussuhteessa.

Toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi.

Toiminnantarkastajan on oltava riippumaton toiminnantarkastusta suorittaessaan. Jos edellytykset riippumattomaan toimintaan olennaiselta osin puuttuvat, toiminnantarkastajan on kieltäydyttävä vastaanottamasta tehtävää tai luovuttava siitä.

9 §

Toiminnantarkastuksen sisältö

Toiminnantarkastus sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla.

10 §

Toiminnantarkastuskertomus

Toiminnantarkastajan on annettava kultakin tilikaudelta päivätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus. Toiminnantarkastuskertomuksessa on yksilöitävä sen kohteena oleva tilinpäätös.

Toiminnantarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä sisältääkö:

1) tilinpäätös olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet; sekä

2) toimintakertomus olennaisilta osin tiedot 10 luvun 5—7 §:ssä tarkoitetuista seikoista.

Jos toiminnantarkastaja ei voi antaa lausuntoa, toiminnantarkastajan on ilmoitettava tästä toiminnantarkastuskertomuksessa. Toiminnantarkastuskertomuksessa voidaan antaa tarpeellisia lisätietoja.

Toiminnantarkastajan on huomautettava toiminnantarkastuskertomuksessa, jos tarkastuksessa on ilmennyt, että yhtiön hallituksen jäsen, puheenjohtaja, varapuheenjohtaja taikka isännöitsijä on:

1) syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan; tai

2) rikkonut tätä lakia tai yhtiöjärjestystä.

Toiminnantarkastuskertomus on luovutettava yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen sitä yhtiökokousta, jossa tilinpäätös on esitettävä vahvistettavaksi.

11 §

Palkkio ja muut kustannukset

Toiminnantarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Yhtiö vastaa myös muista toiminnantarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

12 §

Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on varattava toiminnantarkastajalle tilaisuus toimittaa tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä annettava sellaista selvitystä ja apua, jota toiminnantarkastaja pyytää. Tytäryrityksen vastaavalla toimielimellä on sama velvollisuus emoyhtiön toiminnantarkastajaa kohtaan.

Toiminnantarkastajalla on oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa sellaisessa hallituksen kokouksessa ja yhtiökokouksessa, jossa käsitellään hänen tehtäviinsä liittyviä asioita. Toiminnantarkastajan on oltava kokouksessa läsnä, jos käsiteltävät asiat ovat sellaisia, että hänen läsnäolonsa on tarpeen.

Toiminnantarkastajan on yhtiökokouksen pyynnöstä annettava tarkempia tietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Tietoja ei kuitenkaan saa antaa, jos niiden antaminen aiheuttaisi yhtiölle olennaista haittaa.

Toiminnantarkastajan on annettava osakkeenomistajan pyynnöstä yhtiökokoukselle kaikki yhtiötä koskevat tiedot, jos siitä ei aiheudu yhtiölle olennaista haittaa. Toiminnantarkastaja saa muutoin ilmaista tehtäväänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan,

1) josta toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava lain nojalla;

2) jonka viranomainen, tuomioistuin tai muu henkilö on lain perusteella oikeutettu saamaan tietoonsa;
3) jonka ilmaisemiseen yhtiö on antanut suostumuksensa;
4) joka on tullut yleiseen tietoon; tai
5) jos siitä ei aiheudu yhtiölle haittaa.

Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

Erityinen tarkastus

13 §

Erityisen tarkastuksen määrääminen

Osakkeenomistaja voi hakea yhtiön kotipaikan aluehallintovirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä päättyneeltä ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Edellytyksenä on, että ehdotusta on yhtiökokouksessa käsitelty ja kannatettu 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Hakemus aluehallintovirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta.

Ehdotus tarkastuksen toimittamisesta on tehtävä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai siinä yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaisesti on käsiteltävä. Hakemus voidaan tehdä, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, ovat ehdotusta kannattaneet.

Aluehallintoviraston on kuultava yhtiön hallitusta ja, jos tarkastus hakemuksen mukaan koskee tietyn henkilön toimenpiteitä, tätä henkilöä. Hakemukseen on suostuttava, jos tarkastuksen toimittamiseen katsotaan olevan painavia syitä. Aluehallintovirasto voi määrätä yhden tai useamman erityisen tarkastajan. Määräys voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana.

14 §

Erityinen tarkastaja

Erityisen tarkastajan on oltava luonnollinen henkilö tai tilintarkastusyhteisö. Erityisellä tarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tarkastustehtävän laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Mitä tilintarkastajasta säädetään 24 luvun 8—11 §:ssä ja 26 luvun 3 §:ssä sekä tilintarkastuslain 8, 18, 19 24—26 ja 51 §:ssä, sovelletaan erityiseen tarkastajaan.

15 §

Tarkastuslausunto

Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. Lausunto on vähintään kahden viikon ajan ennen yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa. Lausunto on myös viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää. Lausunto on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa.

16 §

Palkkio ja muut kustannukset

Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Yhtiö vastaa myös muista erityisestä tarkastuksesta aiheutuvista kuluista. Tuomioistuin voi kuitenkin erityisistä syistä velvoittaa tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan kokonaan tai osittain korvaamaan yhtiölle sen kulut.

10 luku

Oma pääoma, tilinpäätös, toimintakertomus ja konserni

Oma pääoma

1 §

Oman pääoman lajit ja käyttö

Yhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun omaan pääomaan ja vapaaseen omaan pääomaan.

Sidottua omaa pääomaa ovat:
1) osakepääoma;
2) rakennusrahasto; sekä
3) kirjanpitolain mukainen arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto.

Muut rahastot sekä tilikauden ja edellisten tilikausien voitto ovat vapaata omaa pääomaa.

Ennen tammikuun 1 päivää 1992 syntynyt vararahasto on esitettävä asunto-osakeyhtiön

omassa pääomassa sen ehtoja vastaavalla tavalla.

Oman pääoman jakamisesta ja muusta käyttämisestä säädetään tämän luvun lisäksi 11, 15, 17 ja 18 luvussa.

2 §

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaan ei merkitä osakepääomaan tai rakennusrahastoon, ja jota ei kirjanpitolain mukaan merkitä vieraaseen pääomaan, sekä sellainen muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Rahastoon merkitään myös se määrä, jolla osakepääomaa alennetaan ja jota ei käytetä tappion kattamiseen tai varojen jakamiseen.

Tilinpäätös ja toimintakertomus

3 §

Kirjanpitolain soveltaminen

Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava kirjanpitolain ja tämän luvun säännösten mukaisesti.

4 §

Tilikausi

Yhtiön tilikaudesta määrätään perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Silloinkin, kun tilikaudesta määrätään perustamissopimuksessa, sen muuttamisesta päättää yhtiökokous. Muutos tulee voimaan, kun se on rekisteröity.

5 §

Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiössä on aina laadittava toimintakertomus, jossa on ilmoitettava tässä laissa edellytetyt tiedot.

Toimintakertomuksessa on oltava:

1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;

2) pääomalainoista pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko;

3) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat;

4) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen;

5) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden;

6) arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä, sekä

7) hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

6 §

Toimintakertomuksen tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä

Toimintakertomuksessa on annettava selostus:

1) jos yhtiöstä on tullut emoyhtiö, se on ollut vastaanottavana yhtiönä sulautumisessa tai jakautumisessa taikka se on jakautunut;

2) 13 luvun 5 tai 16 §:ssä tarkoitetun osakeantipäätöksen pääasiallisesta sisällöstä;

3) 14 luvun 3 §:ssä tarkoitetun optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevan päätöksen pääasiallisesta sisällöstä;

4) yhtiön aikaisemmin antamiin optio-oikeuksiin ja muihin osakkeisiin oikeuttaviin erityisiin oikeuksiin perustuvan osakemerkinnän pääasiallisista ehdoista; sekä

5) hallituksen voimassa olevista osakeantia sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevista valtuutuksista.

7 §

Toimintakertomuksen tiedot omista osakkeista

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava yhtiön ja sen tytäryhteisöjen:

1) hallussa ja panttina olevien yhtiön ja emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärät sekä suhteelliset osuudet kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä ja huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat; sekä

2) tilikauden aikana yhtiölle tulleet ja pantiksi otetut omat ja emoyhtiön osakkeet sekä niiden luovuttaminen ja mitätöiminen.

Toimintakertomuksessa on annettava seuraavat tiedot tilikauden aikana yhtiölle tulleista, pantiksi otetuista, luovutetuista ja mitätöidyistä omista ja emoyhtiön osakkeista:

1) miten osakkeet ovat tulleet yhtiölle tai miten ne on luovutettu;

2) osakkeiden lukumäärä ja suhteellinen osuus kaikista osakkeista; sekä

3) maksettu vastike.

Hallussa ja panttina olevat osakkeet on ilmoitettava erikseen. Jos osakkeita on tullut yhtiön lähipiiriin kuuluvalta tai niitä on luovutettu lähipiiriin kuuluvalle, lähipiiriin kuuluva on mainittava nimeltä.

8 §

Konsernitilinpäätös

Konsernitilinpäätöksen laatimisessa on, sen lisäksi, mitä muualla laissa säädetään, noudatettava tämän luvun säännöksiä.

Emoyhtiön on aina laadittava konsernitilinpäätös, jos se jakaa varoja osakkeenomistajille.

9 §

Kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot

Kirjanpitolautakunta voi kirjanpitolain 8 luvun 2 §:ssä säädetyllä tavalla antaa ohjeita ja lausuntoja tämän lain tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten soveltamisesta.

Konserni

10 §

Konserni

Jos asunto-osakeyhtiöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta toisessa kotimaisessa tai ulkomaisessa yhteisössä tai säätiössä, asunto-osakeyhtiö on emoyhtiö ja määräysvallassa oleva on tytäryhteisö. Emoyhtiö tytäryhteisöineen muodostaa konsernin.

Asunto-osakeyhtiöllä on määräysvalta toisessa yhteisössä tai säätiössä myös silloin, kun osakeyhtiöllä yhdessä yhden tai useamman tytäryhteisönsä kanssa taikka tytäryhteisöllä yksin tai yhdessä muiden tytäryhteisöjen kanssa on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta siinä.

Mitä kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä säädetään kirjanpitovelvollisesta, sovelletaan edellä tarkoitettuun asunto-osakeyhtiöön ja mitä mainitussa pykälässä säädetään kohdeyrityksestä, sovelletaan edellä tarkoitettuun toiseen kotimaiseen tai ulkomaiseen yhteisöön tai säätiöön.

11 luku

Varojen jakaminen

Yleiset säännökset

1 §

Varojenjakotavat

Yhtiön varoja voidaan jakaa osakkeenomistajille vain sen mukaan kuin tässä laissa säädetään:

1) voitonjaosta (*osinko*) ja vapaan oman pääoman rahaston jakamisesta;

2) 17 luvussa tarkoitetusta osakepääoman alentamisesta;

3) 2 ja 18 luvussa tarkoitetusta omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta; sekä

4) 22 luvussa tarkoitetusta yhtiön purkamisesta ja rekisteristä poistamisesta.

Muu toimenpide, joka vähentää yhtiön varoja tai lisää sen velkoja ilman yhtiön tarkoitukseen ja toimintaan liittyvää taloudellista perustetta, on laitonta varojenjakoa.

Varoja ei saa jakaa ennen yhtiön rekisteröimistä.

2 §

Maksukyvyn säilyttäminen

Varoja ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai olisi pitänyt tietää yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden.

3 §

Jaon perustuminen tilinpäätökseen

Edellä 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu varojen jakaminen perustuu viimeksi vahvistettuun tilinpäätökseen. Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, tilinpäätöksen on oltava tilintarkastettu. Jaossa on otettava huomioon tilinpäätöksen laatimisen jälkeen yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet olennaiset muutokset.

4 §

Velvollisuus varojen palauttamiseen

Vastoin tämän lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä yhtiöstä saadut varat on palautettava, jos varojen saaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää jakamisen tapahtuneen tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastaisesti. Palautettavalle määrälle on maksettava vuotuista korkoa kulloinkin voimassa olevan korkolain (633/1982) 12 §:ssä tarkoitetun viitekoron mukaisesti.

Osinko ja vapaan oman pääoman rahaston jakaminen

5 §

Jaettava määrä

Jollei yhtiön maksukykyä koskevasta 2 §:stä muuta johdu, yhtiö saa jakaa vapaan oman pääoman, josta on vähennetty yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat.

6 §

Päätöksenteko

Jakamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä. Yhtiökokous saa päättää jakaa hallituksen ehdottamaa tai hyväksymää määrää enemmän vain sikäli, kuin se on yhtiöjärjestyksen mukaan siihen velvollinen.

Yhtiökokouksen päätöksellä, jossa määrätään jaon enimmäismäärä, voidaan myös valtuuttaa hallitus päättämään osingon jakamisesta tai vapaan oman pääoman rahaston jakamisesta. Valtuutus voi olla voimassa enintään seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Päätöksessä on mainittava jaon määrä ja se, mitä varoja jakoon käytetään.

Vapaata omaa pääomaa voidaan kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella jakaa myös muulla kuin 1 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla, jollei yhtiöjärjestyksestä johdu muuta.

Muut säännökset

7 §

Lainan ja vakuuden antamista koskevat rajoitukset

Yhtiö saa antaa rahalainaa vain, jos velallinen ei kuulu 8 §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin ja laina on tarpeen yhtiön rakennuksen huoltoa tai käyttämistä varten. Sama koskee vakuuden antamista.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rajoitusta ei sovelleta, jos lainan tai vakuuden antaminen palvelee yhtiön etua ja 8 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa yhtiön kaikki osakkeenomistajat suostuvat siihen tai 8 §:n 1 momentin 2—5 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa yhtiökokous päättää siitä 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöpäätöksellä.

8 §

Yhtiön lähipiiri

Yhtiön lähipiiriin kuuluu:

1) se, jolla on yhtiössä määräysvalta tai joka on yhtiössä määräysvaltaa käyttävän määräysvallassa taikka joka kuuluu yhtiön kanssa samaan konserniin;

2) se, joka omistaa vähintään yhden prosentin yhtiön osakkeista taikka jolla on tai voi olla omistuksen, optio-oikeuden tai vaihtovelkakirjan nojalla vastaava omistus tai äänivalta yhtiön konserniin kuuluvassa yhteisössä taikka yhtiössä määräysvaltaa käyttävässä yhteisössä tai säätiössä;

3) yhtiön isännöitsijä, hallituksen jäsen, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja sekä 1 kohdassa tarkoitetussa yhteisössä tai säätiössä vastaavassa asemassa oleva henkilö;

4) 1—3 kohdassa tarkoitetun henkilön aviopuoliso tai häneen avioliitonomaisessa suhteessa oleva henkilö, sisarus, sisar- ja velipuoli, 1—3 kohdassa tarkoitetun henkilön ja hänen aviopuolisonsa tai häneen avioliitonomaisessa suhteessa olevan henkilön etenevässä tai takenevassa polvessa oleva sukulainen sekä mainittujen henkilöiden aviopuolisot tai heihin avioliitonomaisessa suhteessa olevat henkilöt;

5) yhteisö ja säätiö, jossa 2—4 kohdassa tarkoitetulla henkilöllä yksin tai yhdessä toisen kanssa on määräysvalta.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua omistusta ja äänivaltaa laskettaessa sovelletaan, mitä kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Yhteisön osakkaalla ja jäsenellä olevaan osuuteen luetaan häneen tämän pykälän 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetussa suhteessa olevan luonnollisen henkilön ja 5 kohdassa tarkoitetussa suhteessa olevan yhteisön ja säätiön omistus ja äänivalta.

Lain 24 luvun 1 §:n 3 momentissa tai 2 §:n 2 momentissa tarkoitettua tuottamusolettamaa sovellettaessa tämän pykälän 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu osuus omistuksesta tai äänistä on 20 prosenttia.

IV OSA

PERUSTAMINEN JA RAHOITUS

12 luku

Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Yleiset säännökset

1 §

Perustamissopimus

Yhtiön perustamiseksi on laadittava kirjallinen perustamissopimus, jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat.

Perustamissopimuksen allekirjoituksella osakkeenomistaja merkitsee perustamissopimuksesta ilmenevän määrän osakkeita. Merkintää ei voida peruuttaa sen jälkeen, kun kaikki osakkeet on merkitty, jollei toisin sovita.

Johdon jäsenten, tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien toimikausi ja tehtävät alkavat perustamissopimuksen allekirjoittamisesta.

2 §

Perustamissopimuksen sisältö

Perustamissopimuksessa on aina mainittava:

1) sopimuksen päivämäärä;

2) kaikki osakkeenomistajat ja kunkin merkitsemät osakkeet;

3) osakkeesta yhtiölle maksettava määrä (*merkintähinta*);

4) osakkeen maksuaika;

5) yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteet;

6) osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteet; sekä

7) yhtiön hallituksen jäsenet.

Perustamissopimukseen on otettava tai liitettävä 1 luvun 13 §:ssä tarkoitettu yhtiöjärjestys. Tilikaudesta on määrättävä joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä.

Perustamissopimuksessa on lisäksi tarvittaessa mainittava isännöitsijä, tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat. Perustamissopimuksessa voidaan nimetä hallituksen puheenjohtaja.

3 §

Merkintähinta

Osakkeen merkintähinta merkitään osakepääomaan, jollei sitä ole perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty merkittäväksi osittain rakennusrahastoon tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon taikka jollei kirjanpitolaissa toisin säädetä.

Osakkeen maksaminen

4 §

Rahamaksu

Rahana maksettava merkintähinta on maksettava yhtiön Suomessa olevalle talletuspankin tilille tai talletusten vastaanottamiseen oikeutetun ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa olevan sivukonttorin tilille tai vastaavalle ulkomailla olevalle tilille.

5 §

Apportti

Jos merkintähinta maksetaan rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (*apporttiomaisuus*), omaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Sitoumus työn tai palvelun suorittamiseen ei voi olla apporttiomaisuutta.

Merkintähinnan maksamisesta apporttiomaisuudella on määrättävä perustamissopimuksessa. Perustamissopimuksessa on lisäksi oltava selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu sekä selvitetään omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatettavat menetelmät. Jos tämän momentin säännöksiä ei ole noudatettu, merkitsijällä on velvollisuus näyttää, että omaisuudella oli maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Puuttuva määrä on maksettava yhtiölle rahassa.

Jos merkintähinta maksetaan rahana sillä ehdolla, että yhtiö hankkii vastiketta vastaan omaisuutta, hankintaan sovelletaan mitä maksusta apporttiomaisuudella säädetään.

6 §

Maksuviivästyksen seuraamukset

Hallitus voi todeta oikeuden osakkeeseen menetetyksi, jos merkintähintaa mahdollisine viivästyskorkoineen ei ole maksettu sen eräännyttyä, eikä hallitus ole antanut merkitsijälle lisää maksuaikaa. Hallitus voi tällöin antaa merkintäoikeuden toiselle henkilölle.

Se, jonka oikeus osakkeeseen on 1 momentin nojalla todettu menetetyksi, on velvollinen suorittamaan yhtiölle mahdollisten perimiskulujen lisäksi korvauksena kymmenesosan osakkeen merkintähinnasta.

Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset

7 §

Yhtiön rekisteröiminen

Yhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta tai yhtiön perustaminen raukeaa. Rekisteröimisestä säädetään tarkemmin kaupparekisterilaissa (129/1979).

Vain osakkeet, jotka on 1 momentin mukaisessa ajassa täysin maksettu, voidaan ilmoittaa rekisteröitäviksi.

Rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että yhtiön perustamisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä. Rekisteri-ilmoitukseen on myös liitettävä yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että tämän lain säännöksiä osakkeiden maksamisesta on noudatettu. Jos yhtiössä ei lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, osakkeiden maksamisesta on liitettävä muu selvitys.

Jos osake on maksettu apporttiomaisuudella, rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä tilintarkastajan lausunto 5 §:n 2 momentissa tarkoitetusta selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

8 §

Rekisteröimisen oikeusvaikutukset

Yhtiö syntyy rekisteröimisellä. Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehdystä toimesta tai perustamissopimuksessa yksilöidystä, enintään vuosi ennen perustamissopimuksen allekirjoittamista tehdystä toimesta aiheutuneet velvoitteet siirtyvät yhtiölle rekisteröimisellä.

Osakkeenomistaja ei rekisteröinnin jälkeen voi osakemerkinnästä vapautuakseen vedota siihen, että perustamiseen liittyvä ehto ei ole toteutunut.

9 §

Toiminta ennen rekisteröimistä

Ennen rekisteröimistä yhtiö ei voi hankkia oikeuksia eikä tehdä sitoumuksia eikä myöskään olla asianosaisena tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa.

Yhtiön puolesta ennen sen rekisteröimistä tehdyistä toimista vastaavat toimesta päättäneet ja siihen osallistuneet yhteisvastuullises-

ti. Vastuu siirtyy 8 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa yhtiölle, kun yhtiö rekisteröidään.

Hallitus ja isännöitsijä voivat ilman henkilökohtaista vastuuta käyttää puhevaltaa yhtiön perustamista koskevissa asioissa ja ryhtyä toimenpiteisiin osakkeista suoritettavan maksun saamiseksi.

10 §

Oikeustoimet rekisteröimättömän yhtiön kanssa

Jos yhtiön sopimuskumppani tiesi, ettei yhtiötä ollut rekisteröity, hän voi, jollei toisin ole sovittu, luopua yhtiön kanssa tehdystä sopimuksesta, jos rekisteri-ilmoitusta perustamisesta ei ole tehty 7 §:n 1 momentin mukaisessa määräajassa tai jos rekisteröiminen on evätty. Jos sopimuskumppani ei tiennyt, ettei yhtiötä ollut rekisteröity, hän voi luopua sopimuksesta, kunnes yhtiö on rekisteröity.

11 §

Perustamisen raukeaminen

Yhtiön perustaminen raukeaa, jollei yhtiötä ole ilmoitettu rekisteröitäväksi 7 §:n 1 momentin mukaisessa määräajassa tai jos rekisteröiminen evätään.

Jos perustaminen raukeaa, hallitus ja isännöitsijä vastaavat yhteisvastuullisesti siitä, että maksu merkityistä osakkeista ja siitä saatu tuotto palautetaan osakkeenomistajille. Palautettavasta määrästä voidaan vähentää 9 §:n 3 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden aiheuttamat tavanomaiset kulut.

13 luku

Osakeanti

Yleiset säännökset

1 §

Osakeanti

Yhtiö voi antaa uusia osakkeita tai luovuttaa hallussaan olevia omia osakkeitaan (*osakeanti*).

Osakeannissa voidaan antaa osakkeita merkittäviksi maksua vastaan (*maksullinen osakeanti*) tai antaa osakkeita maksutta (*maksuton osakeanti*).

2 §

Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset

Osakeannista päätetään yhtiökokouksessa.

Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (*osakeantivaltuutus*). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmettävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoaa aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä.

Yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä.

3 §

Oikeus osakkeisiin

Osakeannissa osakkeenomistajilla on etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään on yhtiön osakkeita.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa 1 momentin säännöksistä.

Osakeannissa voidaan poiketa 1 ja 2 momentin mukaisesta etuoikeudesta (*suunnattu osakeanti*), jos osakkeenomistajien etuoikeuden noudattaminen ei ole mahdollista tai poikkeamiseen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnatun annin hyväksyttävyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota osakkeen merkintähinnan ja käyvän hinnan suhteeseen. Suunnattu anti ei saa olla maksuton.

4 §

Kutsu suunnatusta annista päättävään kokoukseen

Jos hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää suunnatusta osakeannista tai sellaisesta

osakeantivaltuutuksesta, jossa ei suljeta pois hallituksen oikeutta päättää suunnatusta osakeannista, asiasta on mainittava yhtiökokouskutsussa. Tällainen yhtiökokouksen päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä.

Maksullinen osakeanti

5 §

Päätöksen sisältö

Maksullista osakeantia koskevassa päätöksessä on mainittava:

1) annettavien osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä ja se, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita;

2) kunkin sellaisen yhtiön välittömässä hallinnassa olevan huoneiston taikka rakennettavan uuden huoneiston tai huoneiston laajennuksen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärä, jotka annetaan merkittäväksi;

3) osakkeiden merkintään oikeutetut ja suunnatussa osakeannissa lisäksi perustelut sille, että osakkeenomistajien etuoikeudesta poikkeaminen on välttämätöntä tai siihen on painava taloudellinen syy;

4) osakkeesta maksettava rahamäärä (*merkintähinta*) ja sen määritysperusteet;

5) osakkeen maksuaika;

6) yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteet; sekä

7) osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteet.

Jos kaikki merkintään oikeutetut eivät merkitse osakkeitaan osakeannista päättävässä kokouksessa, on lisäksi mainittava:

1) osakkeiden merkintäaika; sekä

2) muussa kuin suunnatussa osakeannissa aika, jona merkintäetuoikeutta tulee käyttää.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu osakkeiden lukumäärä on määriteltävä samoilla perusteilla kuin yhtiön muiden huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden määrä.

Yhtiön osakepääoman korottamispäätöksen yhteydessä on yhtiöjärjestystä muutettava siten, että siitä käyvät ilmi 1 momentissa tarkoitettujen huoneistojen osalta 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohdassa mainitut seikat.

Edellä 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu aika ei pääty, ennen kuin kaksi viikkoa on kulunut merkintäajan alkamisesta.

6 §

Merkintähinta

Uuden osakkeen merkintähinta merkitään osakepääoman korotukseksi, jollei sitä osakeantipäätöksessä määrätä kokonaan tai osittain merkittäväksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tai rakennusrahastoon taikka jollei kirjanpitolaissa toisin säädetä.

Yhtiön hallusta luovutettavasta omasta osakkeesta maksettava määrä merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, jollei sitä osakeantipäätöksessä määrätä merkittäväksi kokonaan tai osittain osakepääomaan taikka kirjanpitolaissa toisin säädetä.

7 §

Osakkeenomistajan oikeus saada tietoja

Osakkeenomistajalle, jolla 5 §:n 2 momentissa tarkoitetun päätöksen mukaan on oikeus osakkeen merkintään, on ennen merkintäajan alkamista ilmoitettava päätöksestä samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Samalla on ilmoitettava, kuinka ja missä ajassa osakkeenomistajan on toimittava, jos hän haluaa käyttää oikeuttaan.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua ilmoitusta ei tarvitse tehdä, jos vastaavat tiedot sisältyvät osakeannista päättävän yhtiökokouksen kokouskutsuun tai ovat saatavilla osakeannista päättävässä kokouksessa, jossa osakkeenomistaja on paikalla.

Osakeantipäätöksen sisältö ja 6 luvun 22 §:ssä tarkoitetut yhtiön taloudellista asemaa koskevat asiakirjat on pidettävä 1 momentissa tarkoitettujen osakkeenomistajien saatavilla koko merkintäajan.

Päätös maksullisesta osakeannista on ilmoitettava osakkeenomistajille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan jos hallitus on päättänyt osakeannista valtuutuksen perusteella.

8 §

Merkintä

Osakkeen merkinnän tulee tapahtua todisteellisesti. Merkinnästä on käytävä ilmi merkitsijä, mihin osakeantipäätökseen merkintä

perustuu ja merkinnän kohteena olevat osakkeet.

9 §

Merkintähintasaaminen

Yhtiö ei saa luovuttaa eikä pantata merkintähintasaamistaan. Jos yhtiö asetetaan konkurssiin, saaminen kuuluu konkurssipesään.

Merkintähinta voidaan kuitata yhtiöltä olevalla saamisella ainoastaan yhtiön hallituksen suostumuksella, jollei osakeantipäätöksessä ole määrätty toisin.

10 §

Rahamaksu

Rahana maksettava merkintähinta on maksettava yhtiön Suomessa olevalle talletuspankin tilille tai talletusten vastaanottamiseen oikeutetun ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa olevan sivukonttorin tilille tai vastaavalle ulkomailla olevalle tilille.

11 §

Apportti

Jos merkintähintaa maksetaan rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (*apporttiomaisuus*), omaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Sitoumus työn tai palvelun suorittamiseen ei voi olla apporttiomaisuutta.

Merkintähinnan maksamisesta apporttiomaisuudella on mainittava osakeantipäätöksessä. Päätöksessä tulee lisäksi olla selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu sekä selvitetään omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatetut menetelmät. Jos tämän momentin säännöksiä ei ole noudatettu, merkitsijällä on velvollisuus näyttää, että omaisuudella oli maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Puuttuva määrä on maksettava yhtiölle rahassa.

Jos merkintähinta maksetaan rahana sillä ehdolla, että yhtiö hankkii vastiketta vastaan omaisuutta, hankintaan sovelletaan, mitä maksusta apporttiomaisuudella säädetään.

12 §

Maksuviivästyksen seuraamukset

Hallitus voi todeta oikeuden osakkeeseen menetetyksi, jos merkintähintaa mahdollisine viivästyskorkoineen ei ole maksettu sen eräännyttyä, eikä hallitus ole antanut merkitsijälle lisää maksuaikaa. Hallitus voi tällöin antaa merkintäoikeuden toiselle henkilölle tai mitätöidä maksamattoman uuden osakkeen.

Se, jonka oikeus osakkeeseen on 1 momentin nojalla todettu menetetyksi, on velvollinen suorittamaan yhtiölle mahdollisten perimiskulujen lisäksi korvauksena kymmenesosan osakkeen merkintähinnasta.

13 §

Uusien osakkeiden rekisteröiminen

Merkityt uudet osakkeet voidaan ilmoittaa rekisteröitäviksi, kun ne on täysin maksettu ja mahdolliset muut merkintäehdot ovat täyttyneet. Osakkeet on tällöin ilmoitettava rekisteröitäviksi ilman aiheetonta viivytystä ja tarvittaessa useammassa erässä. Viivytystä arvioitaessa on otettava huomioon yhtäältä osakkeenomistajien oikeudet ja toisaalta yhtiölle ilmoittamisesta aiheutuvat kustannukset. Kun merkintäajan alkamisesta on kulunut yli vuosi, uusia osakkeita koskeva rekisteri-ilmoitus on lisäksi tehtävä viipymättä jokaisen tilikauden päättymisen jälkeen. Ilmoitettaessa uusi osake rekisteröitäväksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi myös osakkeen merkintähintaan perustuva mahdollinen osakepääoman korotus.

Osakkeet on ilmoitettava rekisteröitäviksi viiden vuoden kuluessa osakeantipäätöksestä, jollei osakeantipäätöksessä ole määrätty lyhyemmästä ajasta, tai niiden antaminen raukeaa.

Rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että osakkeiden antamisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä. Rekisteri-ilmoitukseen on myös liitettävä yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että tämän lain säännök-

siä osakkeiden maksamisesta on noudatettu. Jos yhtiössä ei lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, osakkeiden maksamisesta on liitettävä muu selvitys.

Jos osake on maksettu apporttiomaisuudella, rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä tilintarkastajan lausunto 11 §:n 2 momentissa tarkoitetusta selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

14 §

Rekisteröimisen oikeusvaikutukset

Uusi osake tuottaa osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen, jollei osakeantipäätöksessä määrätä myöhäisemmästä ajankohdasta. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua rekisteröimisestä.

Osakkeenomistaja ei rekisteröimisen jälkeen voi osakemerkinnästä vapautuakseen vedota siihen, että merkintään liittyvä ehto ei ole toteutunut.

15 §

Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen

Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa osaketta ei saa luovuttaa ennen kuin luovutus on täysin maksettu. Osakekirjan hallintaa ei saa siirtää luovutuksensaajalle ennen mainittua ajankohtaa.

Maksuton osakeanti

16 §

Päätöksen sisältö

Maksutonta osakeantia koskevassa päätöksessä on mainittava annettavien osakkeiden lukumäärä ja se, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita.

Jos maksuttomassa osakeannissa annettavat osakkeet tuottavat 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun hallintaoikeuden, päätöksessä on mainittava myös 5 §:n 1 momentin 2, 6 ja 7 kohdassa tarkoitetut tiedot.

17 §

Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset

Maksuton osakeanti on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä osakeantipäätöksen jälkeen.

Osakkeet tuottavat muut kuin 16 §:ssä tarkoitetut osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen, jollei osakeantipäätöksessä määrätä myöhäisemmästä ajankohdasta.

18 §

Maksuton osakeanti yhtiölle

Yhtiö voi päättää maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen niin, että osakeannissa rekisteröityihin uusiin osakkeisiin sovelletaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia sääntöjä. Tällaiseen osakeantiin ei sovelleta suunnattua osakeantia koskevia säännöksiä.

14 luku

Optio- ja muut erityiset oikeudet osakkeisiin

1 §

Optio- ja muut erityiset oikeudet

Jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, yhtiö voi tässä luvussa säädetyllä tavalla antaa erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat maksua vastaan saamaan uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Oikeudenhaltijalla voi olla oikeus valita, merkitseekö hän osakkeita (*optio-oikeus*). Oikeuteen voi myös liittyä sitoumus osakkeen merkintään.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu oikeus voidaan antaa yhtiön velkojalle siten, että oikeuteen liittyy ehto velkojan saatavan käyttämisestä osakkeen merkintähinnan kuittaamiseen.

2 §

Päätöksenteko

Optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta päätetään yhtiökokouksessa.

Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen kokonaan tai joiltakin osin päättämään optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta. Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmettävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi valtuutus kumoaa aikaisemman valtuutuksen, jollei toisin päätetä.

Yhtiökokouksen 1 tai 2 momentissa tarkoitettu päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä.

3 §

Päätöksen sisältö

Optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamista koskevassa päätöksessä on mainittava:

1) osakkeet, joihin kukin optio- tai muu 1 §:ssä tarkoitettu oikeus tuottaa oikeuden ja se, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita;

2) annettavien optio- tai muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien lukumäärä tai enimmäismäärä;

3) optio- tai muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien merkintään tai saamiseen oikeutetut;

4) jos optio- tai muut 1 §:ssä tarkoitetut oikeudet annetaan vastiketta vastaan, niiden merkintähinnat tai muut vastikkeet sekä merkintä- ja maksuajat;

5) osakkeiden merkintähinnat, merkintäajat ja maksuajat;

6) perustelut sille, että oikeuksien antamiseen on 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy, sekä oikeuksien merkintähintojen taikka muun vastikkeen ja osakkeiden merkintähintojen määrittämisperusteet; sekä

7) määräykset annettavien oikeuksien asemasta osakeannissa, annettaessa tämän luvun mukaisia oikeuksia muun päätöksen nojalla, jaettaessa yhtiön varoja 11 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitetuilla tavoilla, hankittaessa tämän luvun mukaisia oikeuksia takaisin yhtiölle ja yhtiön sulautuessa toiseen yhtiöön tai jakautuessa sekä määräykset sulautumiseen tai jakautumiseen liittyvän lunastusriidan käsittelystä tuomioistuimessa tai välimiesmenettelyssä, lunastushinnan suorittamisesta ja oikeuksien siirtymisestä.

Jollei päätöksessä toisin määrätä, oikeudenhaltijan oikeuteen saada lunastus sulautumisessa ja jakautumisessa sovelletaan lisäksi, mitä 19 luvun 13 §:ssä ja 20 luvun 13 §:ssä säädetään.

Jos optio- tai muusta 1 §:ssä tarkoitetusta oikeudesta maksetaan merkintähinta, se merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, jollei sitä päätöksessä määrätä merkittäväksi osakepääoman korotukseksi tai rakennusrahastoon.

4 §

Osakkeenomistajan oikeus saada tieto

Päätös optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta on ilmoitettava osakkeenomistajille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan, jos hallitus on päättänyt oikeuksien antamisesta valtuutuksen perusteella.

5 §

Oikeuksien merkintä

Optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien merkinnän tulee tapahtua todisteellisesti. Merkinnästä on käytävä ilmi merkitsijä, mihin yhtiön päätökseen merkintä perustuu ja merkinnän kohteena olevat oikeudet.

6 §

Vastikkeen suorittaminen yhtiölle

Optio- tai muusta 1 §:ssä tarkoitetusta oikeudesta yhtiölle mahdollisesti suoritettavan merkintähinnan tai muun vastikkeen maksuun sovelletaan, mitä 13 luvun 9—11 §:ssä ja 12 §:n 1 momentissa säädetään merkintähintasaamisesta, rahamaksusta ja apportista sekä maksuviivästyksen seuraamuksista. Mitä mainituissa säännöksissä säädetään osakeantipäätöksestä, koskee tällöin 3 §:ssä tarkoitettua päätöstä.

7 §

Osakkeiden antaminen

Osakkeiden antamiseen sovelletaan muuten, mitä 13 luvun 6 §:ssä ja 8—15 §:ssä säädetään maksullisesta osakeannista. Mitä mainituissa säännöksissä säädetään osakeantipäätöksestä, koskee tällöin 3 §:ssä tarkoitettua päätöstä.

Annettaessa osakkeita tämän luvun nojalla ei kuitenkaan sovelleta uuden osakkeen rekisteröimiselle 13 luvun 13 §:n 2 momentissa säädettyä määräaikaa.

15 luku

Osakepääoman korottaminen

1 §

Korottamisen tavat

Osakepääomaa voidaan korottaa:

1) merkitsemällä osakkeista taikka optio-oikeuksista tai muista erityisistä oikeuksista maksettava merkintähinta kokonaan tai osittain osakepääomaan siten kuin 13 ja 14 luvussa säädetään;

2) siirtämällä osakepääomaan varoja vapaasta omasta pääomasta tai rakennusrahastosta (*rahastokorotus*); tai

3) merkitsemällä osakepääomaan varoja, jotka muuten kuin 1 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa sijoitetaan yhtiöön asettaen ehdoksi, että ne merkitään osakepääomaan (*osakepääomasijoitus*).

2 §

Rahastokorotus

Rahastokorotuksesta päätetään yhtiökokouksessa.

Yhtiökokouksen päätöksellä, jossa määrätään korotuksen enimmäismäärä, voidaan myös valtuuttaa hallitus päättämään rahastokorotuksesta. Valtuutus on ilmoitettava rekisteröitäväksi ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kuukauden kuluttua päätöksestä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi valtuutus kumoaa aikaisemman valtuutuksen, jollei toisin päätetä.

Rahastokorotusta koskevassa päätöksessä on mainittava korotuksen määrä ja se, mitä varoja korotukseen käytetään. Yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä.

3 §

Osakepääomasijoitus

Osakepääomasijoitukseen perustuvasta osakepääoman korottamisesta päättää hallitus. Päätöksessä on mainittava korotuksen määrä ja sijoitus, johon korotus perustuu.

Sijoituksen maksuun sovelletaan, mitä 13 luvun 9—11 §:ssä säädetään merkintähintasaamisesta, rahamaksusta ja apportista. Mitä mainituissa pykälissä säädetään osakeantipäätöksestä, koskee tällöin päätöstä osakepääoman korottamisesta.

4 §

Korotuksen rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset

Osakepääoman korotuksen ilmoittamisesta rekisteröitäväksi silloin, kun osakepääomaa korotetaan uusien osakkeiden merkintähinnalla, säädetään 13 luvun 13 §:ssä.

Muu osakepääoman korotus on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä mahdollisen maksun tultua yhtiölle ja korotuksen ehtojen muutenkin täytyttyä. Rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että osakepääoman korottamisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä. Muussa kuin rahastokorotuksessa rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä myös yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että tämän lain säännöksiä osakepääoman maksamisesta on noudatettu. Jos yhtiössä ei lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, osakepääoman maksamisesta on liitettävä muu selvitys.

Jos korotus on maksettu apporttiomaisuudella, rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä tilintarkastajan lausunto 13 luvun 11 §:n 2 momentissa tarkoitetusta selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Osakepääoma on korotettu, kun korotus on rekisteröity. Rekisteröinnin jälkeen korotuksen maksaja ei voi oikeustoimesta vapautuakseen vedota siihen, että oikeustoimeen liittyvää ehtoa ei ole täytetty.

16 luku

Pääomalaina

1 §

Takasijaisuus ja muut lainaehdot

Yhtiö voi ottaa lainan (*pääomalaina*), jonka:

1) pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella;

2) pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin, kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän; sekä

3) pääoman tai koron maksamisesta yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta.

Pääomalainan 1 momentin vastaiseen pääoman palauttamiseen, koron maksuun sekä vakuuden antamiseen sovelletaan, mitä laittomasta varojenjaosta säädetään 11 luvun 4 §:ssä ja 27 luvun 1 §:ssä.

Tämän pykälän säännöksiä ei sovelleta 17 luvun 2 §:ssä, 19 luvun 6 §:ssä, 20 luvun 6 §:ssä ja 21 luvun 4 §:ssä tarkoitetussa velkojiensuojamenettelyssä. Pääomalainan velkojalle tulevan määrän saa kuitenkin maksaa tai vakuuden antaa vasta, kun velkojiensuojamenettelyä edellyttävä toimenpide on rekisteröity. Pääomalainan velkojan suostumuksella pääomalainaa voidaan käyttää osakepääoman korotuksen maksuksi, muuntaa sijoitetuksi vapaaksi omaksi pääomaksi tai käyttää yhtiön tappion kattamiseen.

2 §

Muut säännökset

Sopimus pääomalainasta on tehtävä kirjallisesti. Lainaehtojen muutos tai vakuuden antaminen on pätemätön, jos se on 1 §:n 1 momentin vastainen.

Jos pääomalainalle tulevaa korkoa ei voida maksaa, korko siirtyy maksettavaksi ensimmäisen sellaisen tilinpäätöksen perusteella, jonka perusteella se voidaan maksaa.

Pääomalainoilla on keskenään yhtäläinen oikeus yhtiön varoihin, jollei muuta ole yhtiön ja pääomalainojen velkojien kesken sovittu.

Pääomalainat merkitään taseeseen erillisenä eränä.

V OSA

OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN JA OMAT OSAKKEET

17 luku

Osakepääoman alentaminen

1 §

Päätöksenteko

Yhtiökokous voi päättää osakepääoman jakamisesta, alentamisesta vapaan oman pääoman rahastoon sekä käyttämisestä sellaisen tappion välittömään kattamiseen, johon vapaa oma pääoma ei riitä (*tappion kattaminen*). Osakepääomaa ei saa alentaa 1 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua vähimmäisosakepääomaa pienemmäksi.

Päätöksessä on mainittava alentamismäärä tai sen enimmäismäärä ja mihin 1 momentissa tarkoitetuista tarkoituksista alentamismäärä käytetään. Yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä.

Päätöksenteosta omia osakkeita hankittaessa ja lunastettaessa säädetään 18 luvussa. Päätöksenteosta ja velkojiensuojasta sulautumisen, jakautumisen, yritysmuodon muuttamisen ja yhtiön purkamisen yhteydessä säädetään 19—22 luvussa.

2 §

Velkojiensuojamenettely

Niillä yhtiön velkojilla, joiden saatava on syntynyt ennen 4 §:ssä tarkoitetun kuulutuk-

sen antamista, on oikeus vastustaa osakepääoman alentamista. Oikeutta ei kuitenkaan ole, jos alentamismäärä käytetään tappion kattamiseen tai jos osakepääomaa samanaikaisesti korotetaan vähintään alentamismäärällä.

Jos osakepääomaa on alennettu tappion kattamiseksi, alentamisen rekisteröimistä seuraavan kolmen vuoden aikana yhtiön vapaata omaa pääomaa voidaan jakaa osakkeenomistajille vain noudattaen velkojiensuojamenettelyä. Velkojalla ei kuitenkaan ole oikeutta vastustaa jakamista, jos osakepääomaa on korotettu vähintään alentamismäärällä.

3 §

Rekisteri-ilmoitus ja kuulutuksen hakeminen

Jos velkojilla on 2 §:n 1 momentin mukaan oikeus vastustaa osakepääoman alentamista, yhtiön on kuukauden kuluessa osakepääoman alentamista koskevan päätöksen tekemisestä ilmoitettava alentaminen rekisteröitäväksi ja haettava 4 §:n mukaisen kuulutuksen antamista rekisteriviranomaiselta, tai päätös raukeaa.

4 §

Kuulutus velkojille

Rekisteriviranomaisen on 3 §:ssä tarkoitetun hakemuksen saatuaan annettava yhtiön 2 §:n 1 momentissa tarkoitetuille velkojille kuulutus, jossa mainitaan velkojan oikeudesta vastustaa alentamista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Rekisteriviranomaisen on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä se viran puolesta.

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjallinen ilmoitus 2 §:n 1 momentissa tarkoitetuille velkojilleen. Yhtiön hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus ilmoitusten lähettämisestä on toimitettava rekisteriviranomaiselle viimeistään määräpäivänä.

Rekisteriviranomaisen on ilmoitettava sille ilmoitetuista vastustuksista yhtiölle viipymättä määräpäivän jälkeen.

5 §

Rekisteröinnin edellytykset

Rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä osakepääoman alentaminen, jos velkoja ei ole vastustanut alentamista tai jos velkoja on tuomioistuimen tuomion mukaan saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan.

Jos velkoja on vastustanut alentamista, alentamispäätös raukeaa kuukauden kuluttua määräpäivästä. Rekisteriviranomaisen on kuitenkin lykättävä asian käsittelyä, jos yhtiö osoittaa kuukauden kuluessa määräpäivästä panneensa vireille kanteen sen vahvistamiseksi, että velkoja on saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan, tai jos yhtiö ja velkoja pyytävät sitä yhdessä.

Osakepääoma on alennettu, kun alennus on rekisteröity.

6 §

Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen

Yhtiön on kuukauden kuluessa ilmoitettava rekisteröitäväksi sellainen osakepääoman alentamista koskeva päätös, jota velkojilla ei 2 §:n 1 momentin mukaan ole oikeutta vastustaa, tai päätös raukeaa. Osakepääoma on alennettu, kun päätös on rekisteröity.

Osakepääoman alentaminen ja osakepääoman 2 §:n 1 momentissa tarkoitettu korotus on ilmoitettava rekisteröitäväksi yhtä aikaa.

7 §

Velkojiensuojamenettelyn soveltaminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla on 3—5 §:n mukaisessa menettelyssä oikeus vastustaa määräyksessä tarkoitetun yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista tai määräyksestä poikkeamista. Mitä 3—5 §:ssä säädetään osakepääoman alentamisesta, sovelletaan tällöin yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tai määräyksestä poikkeamiseen, lukuun ottamatta 3 §:ssä asetettua kuukauden määräaikaa.

18 luku

Yhtiön omat osakkeet

Yleiset säännökset

1 §

Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen

Yhtiö voi tässä luvussa säädetyllä tavalla päättää:

1) hankkia omia osakkeitaan (*hankkiminen*);

2) lunastaa toiselle siirtyvä osake 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetun lunastuslausekkeen perusteella; sekä

3) ottaa pantiksi omia osakkeitaan.

Jos hankkiminen toteutetaan yhtiön osakepääomaa alentamalla, noudatetaan lisäksi, mitä 17 luvussa säädetään.

2 §

Soveltamisalan rajoitus

Tämän luvun säännöksiä omien osakkeiden hankkimisesta, lunastamisesta ja pantiksi ottamisesta ei sovelleta, kun yhtiö:

1) vastaanottaessaan toisen yhtiön varat ja velat sulautumisessa tai jakautumisessa saa omistukseensa tai pantiksi omia osakkeitaan;

2) ostaa yhtiön saamisesta ulosmitatun oman osakkeensa huutokaupassa; tai

3) saa oman osakkeensa vastikkeetta.

3 §

Pitäminen, mitätöinti ja luovutus

Hankitut, lunastetut ja yhtiölle muulla tavalla tulleet omat osakkeet voidaan pitää yhtiöllä, mitätöidä tai luovuttaa edelleen.

Mitätöinnistä säädetään 6 §:ssä ja edelleen luovuttamisesta 13 luvussa. Velvollisuudesta luovuttaa tai mitätöidä tämän lain vastaisesti hankitut tai lunastetut omat osakkeet säädetään 6 §:n 2 ja 3 momentissa.

Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen

4 §

Päätöksentekoa koskevat säännökset

Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Yhtiö ei saa hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.

Jos yhtiö hankkii tai lunastaa omia osakkeitaan muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa, hankinnan tai lunastuksen hyväksyttävyyden arvioinnissa kiinnitetään erityistä huomiota tarjotun vastikkeen ja osakkeen käyvän hinnan suhteeseen.

Yhtiökokouksen päätöksellä, jossa mainitaan hankittavien tai lunastettavien osakkeiden enimmäismäärä valtuutuksen voimassaoloaika ja vastikkeen vähimmäis- ja enimmäismäärä, voidaan valtuuttaa hallitus päättämään hankkimisesta tai lunastamisesta kokonaan tai joiltakin osin. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei siinä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia tai lunastaa vain vapaalla omalla pääomalla.

Yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä. Jos hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää suunnatusta hankkimisesta tai lunastamisesta taikka hallituksen valtuuttamisesta sellaiseen hankkimiseen, jossa ei suljeta pois hallituksen oikeutta päättää suunnatusta hankkimisesta, asiasta on mainittava kokouskutsussa.

5 §

Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö

Hankkimis- ja lunastamispäätöksessä on mainittava:

1) onko kysymys hankkimisesta vai lunastamisesta;

2) päätöksessä tarkoitettujen osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä;

3) keneltä osakkeita hankitaan tai lunastetaan ja tarvittaessa se, missä järjestyksessä, sekä perustelut, joiden nojalla hankinnalle tai

lunastamiselle on 4 §:n 2 momentissa tarkoitetut edellytykset;

4) aika, jona hankittavat osakkeet on tarjottava yhtiölle tai päivä, jona lunastaminen toteutetaan;

5) osakkeista maksettava vastike ja perustelut sen määrittämiselle sekä, jos vastike on muuta omaisuutta kuin rahaa, selvitys tällaisen omaisuuden arvosta;

6) vastikkeen maksuaika; sekä

7) miten menettely vaikuttaa yhtiön omaan pääomaan.

6 §

Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa

Hallitus voi päättää mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet. Mitätöinti on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä. Osakkeet on mitätöity, kun ilmoitus on rekisteröity.

Vastoin tämän lain säännöksiä hankitut ja lunastetut omat osakkeet on luovutettava ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua saannosta.

Jos osakkeita ei ole luovutettu 2 momentissa tarkoitetussa määräajassa, ne on mitätöitävä.

Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkitseminen

7 §

Omat osakkeet panttina

Yhtiö voi ottaa omia osakkeitaan pantiksi. Pantiksi ottamisesta päätetään kuten omien osakkeiden hankkimisesta.

Panttina olevien omien osakkeiden myymiseen sovelletaan kauppakaaren 10 luvun säännösten lisäksi, mitä 13 luvussa säädetään omien osakkeiden luovuttamisesta.

8 §

Omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintä

Yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa vastiketta vastaan merkitä yhtiön osakkeita. Jos yhtiö on merkinnyt yhtiön osakkeita sen perustamisen yhteydessä, perustamissopimuksen allekirjoittajien katsotaan merkinneen osakkeet. Jos yhtiö on merkinnyt yhtiön osakkeita maksullisessa osakeannissa, sen hallituksen jäsenten ja isännöitsijän katsotaan merkinneen osakkeet. Jos tytäryhteisö on merkinnyt emoyhtiön osakkeita, emoyhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän sekä tytäryhteisössä vastaavassa asemassa olevien katsotaan merkinneen osakkeet. Merkitsijät ovat yhteisvastuussa merkintähinnan maksusta. Merkitsijänä ei kuitenkaan pidetä sitä, joka osoittaa, että hän vastusti merkintää tai ettei hän tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää merkinnästä.

Sen, joka on merkinnyt yhtiön osakkeita omissa nimissään yhtiön tai sen tytäryhteisön lukuun, katsotaan merkinneen osakkeet omaan lukuunsa.

Maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen säädetään 13 luvun 18 §:ssä.

VI OSA

YHTIÖRAKENTEEN MUUTTAMINEN JA PURKAMINEN

19 luku

Sulautuminen

Sulautumisen määritelmä ja toteuttamistavat

1 §

Sulautuminen

Asunto-osakeyhtiö (*sulautuva yhtiö*) voi sulautua toiseen asunto-osakeyhtiöön tai muuhun osakeyhtiöön (*vastaanottava yhtiö*), jolloin sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle ja sulautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita. Sulautumisvastike saa olla myös rahaa, muuta omaisuutta ja sitoumuksia.

Sulautumiseen osallistuvan muun osakeyhtiön osalta sulautumissuunnitelmaan ja sen hyväksymiseen sekä velkojiensuojaan ja sulautuvan yhtiön osakkeenomistajan ja optio-oikeuden haltijan oikeuteen vaatia lunastusta ja lunastushinnan suorittamiseen sovelletaan, mitä osakeyhtiölain 16 luvussa säädetään.

Jos osuuskunta omistaa asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet, asunto-osakeyhtiö voi sulautua osuuskuntaan siten kuin osuuskuntalain (1488/2001) 16 luvun 2 §:ssä säädetään osakeyhtiön sulautumisesta osuuskuntaan. Jos asumisoikeusyhdistys omistaa asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet, asunto-osakeyhtiö voi sulautua asumisoikeusyhdistykseen siten kuin tässä luvussa ja asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain (1072/1994) 81 §:ssä säädetään.

2 §

Sulautumisen toteuttamistavat

Sulautuminen voi tapahtua siten, että:

1) yksi tai useampi sulautuva yhtiö sulautuu vastaanottavaan yhtiöön (*absorptiosulautuminen*); taikka

2) vähintään kaksi sulautuvaa yhtiötä sulautuu perustamalla yhdessä vastaanottavan yhtiön (*kombinaatiosulautuminen*).

Tytäryhtiösulautumisella tarkoitetaan absorptiosulautumista, jossa sulautumiseen osallistuvat yhtiöt omistavat kaikki sulautuvan yhtiön osakkeet sekä mahdolliset optio-oikeudet ja muut osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet.

Kolmikantasulautumisella tarkoitetaan absorptiosulautumista, jossa muu taho kuin vastaanottava yhtiö antaa sulautumisvastiketta.

Sulautumiseen osallistuvilla yhtiöillä tarkoitetaan tässä luvussa sulautuvaa yhtiötä ja vastaanottavaa yhtiötä.

Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto

3 §

Sulautumissuunnitelma

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on laadittava kirjallinen sulautumissuunnitelma, joka on päivättävä ja allekirjoitettava. Kolmikantasulautumisessa myös sulautumisvastikkeen antajan on allekirjoitettava sulautumissuunnitelma.

Sulautumissuunnitelmassa on oltava:

1) sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden ja mahdollisen muun sulautumisvastikkeen antajan toiminimet, yritys- ja yhteisötunnukset tai vastaavat yksilöintitiedot sekä kotipaikat;

2) selvitys sulautumisen syistä;

3) absorptiosulautumisessa ehdotus mahdollisesta vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksen muutoksesta sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja siitä, miten perustettavan yhtiön toimielinten jäsenet valitaan;

4) absorptiosulautumisessa ehdotus sulautumisvastikkeena mahdollisesti annettavien osakkeiden lukumäärästä ja siitä annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;

5) ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden osalta yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteiksi;

6) ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteiksi;

7) ehdotus mahdollisesta muusta sulautumisvastikkeesta ja jos vastike on optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia, niiden 14 luvun 3 §:n mukaiset ehdot;

8) ehdotus sulautumisvastikkeen jakautumisesta, vastikkeen antamisen ajankohdasta ja muista vastikkeen antamiseen liittyvistä ehdoista sekä selvitys näiden perusteista;

9) selvitys tai ehdotus sulautuvan yhtiön optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista sulautumisessa;

10) absorptiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön mahdollisesta osakepääoman korotuksesta sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön osakepääomasta;

11) selvitys sulautuvan yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvostamiseen vaikuttavista seikoista, sulautumisen suunnitellusta vaikutuksesta vastaanottavan yhtiön taseeseen sekä sulautumiseen sovellettavista kirjanpidollisista menetelmistä;

12) selvitys sellaisesta sulautumiseen osallistuvan yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta sulautumissuunnitelman allekirjoittamista seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;

13) ehdotus sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeudesta päättää muista kuin tavanomaiseen toimintaan kuuluvista järjestelyistä, jotka vaikuttavat niiden oman pääoman tai osakkeiden määrään;

14) selvitys pääomalainoista, joiden velkojat voivat 6 §:n mukaisesti vastustaa sulautumista;

15) selvitys sulautuvan yhtiön ja sen tytäryhteisöjen omistamien vastaanottavan yhtiön ja sen emoyhtiön osakkeiden lukumäärästä sekä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden omistamien sulautuvan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;

16) selvitys sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden omaisuuteen kohdistuvista yrityskiinnityslaissa (634/1984) tarkoitetuista yrityskiinnityksistä;

17) selvitys tai ehdotus sulautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle, toiminnantarkastajalle ja sulautumissuunnitelmasta lausunnon antavalle tilintarkastajalle annettavista erityisistä eduista ja oikeuksista;

18) ehdotus sulautumisen täytäntöönpanon suunnitellusta rekisteröintiajankohdasta; sekä

19) ehdotus mahdollisiksi muiksi sulautumisen ehdoiksi.

Tytäryhtiösulautumiseen ei sovelleta 2 momentin 4—10, 12 eikä 13 kohdan säännöksiä.

4 §

Tilintarkastajan lausunto

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on nimettävä yksi tai useampi tilintarkastaja antamaan sulautumissuunnitelmasta lausunto kullekin sulautumiseen osallistuvalle yhtiölle. Lausunnossa on arvioitava, onko sulautumissuunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot perusteista, joiden mukaan vastike määrätään, sekä vastikkeen jakamisesta. Vastaanottavalle yhtiölle annettavassa lausunnossa on lisäksi mainittava, onko sulautuminen omiaan vaarantamaan yhtiön velkojen maksun.

Jos kaikki sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden osakkeenomistajat suostuvat tai jos kysymyksessä on tytäryhtiösulautuminen, riittää lausunto siitä, onko sulautuminen omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun.

Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille

5 §

Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen

Sulautumissuunnitelma on ilmoitettava rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa suunnitelman allekirjoittamisesta. Ilmoitukseen on liitettävä 4 §:ssä tarkoitettu lausunto.

Ilmoituksen tekevät sulautumiseen osallistuvat yhtiöt yhdessä. Tytäryhtiösulautumisessa ilmoituksen tekee emoyhtiö.

Sulautuminen raukeaa, jos ilmoitusta ei tehdä määräajassa tai rekisteröiminen evätään.

6 §

Kuulutus velkojille

Niillä sulautuvan yhtiön velkojilla, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman rekisteröimistä, on oikeus vastustaa sulautumista. Sama oikeus on myös velkojalla, jonka saatava voidaan periä ilman tuomiota tai päätöstä niin kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007) säädetään ja jonka saatava on syntynyt viimeistään 2 momentissa tarkoitettuna määräpäivänä.

Rekisteriviranomaisen on annettava sulautuvan yhtiön hakemuksesta 1 momentissa tarkoitetuille velkojille kuulutus, jossa mainitaan velkojan oikeudesta vastustaa sulautumista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Kuulutuksen antamista on haettava neljän kuukauden kuluessa sulautumissuunnitelman rekisteröimisestä tai sulautuminen raukeaa. Rekisteriviranomaisen on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä kuulutus viran puolesta.

Kuulutus on annettava vastaanottavan yhtiön hakemuksesta myös vastaanottavan yhtiön velkojille, jos sulautuminen on 4 §:ssä tarkoitetun tilintarkastajan lausunnon mukaan omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun. Vastaanottavan yhtiön velkojiin sovelletaan tällöin, mitä tässä luvussa säädetään sulautuvan yhtiön velkojista.

7 §

Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjallinen ilmoitus sellaisille 6 §:n 1 momentissa tarkoitetuille tunnetuille velkojilleen, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman rekisteröimistä. Jos sulautuvan yhtiön optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltija on 13 §:n mukaisesti vaatinut lunastamista, velkojille on ilmoitettava lunastettaviksi vaadittujen oikeuksien määrät. Ilmoitus voidaan lähettää vasta sulautumisesta päättävän yhtiökokouksen jälkeen. Jos kaikki yhtiön optio- ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijat ovat ilmoittaneet luopuvansa lunastusoikeudesta tai heillä ei muuten ole lunastusoikeutta, ilmoitus voidaan kuitenkin lähettää aikaisemmin.

8 §

Yrityssaneeraus

Yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitettu saneerausmenettely korvaa 6 §:ssä tarkoitetun kuulutuksen, eikä velkojalla ole oikeutta vastustaa sulautumista tämän lain nojalla, jos kaikki sulautumiseen osallistuvat yhtiöt kuuluvat samaan konserniin ja niitä koskeva saneerausohjelma vahvistetaan samanaikaisesti.

Sulautumissuunnitelma ja sen liitteet on liitettävä ehdotukseen saneerausohjelmaksi.

Sulautumisesta päättäminen

9 §

Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta

Sulautuvassa asunto-osakeyhtiössä sulautumisesta päättää yhtiökokous. Päätöksenteosta säädetään 6 luvun 37 §:ssä. Tytäryhtiösulautumisesta voi kuitenkin päättää sulautuvan yhtiön hallitus.

Vastaanottavassa asunto-osakeyhtiössä sulautumisesta päättää yhtiökokous 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä.

Sulautumisesta päättävä yhtiökokous on pidettävä neljän kuukauden kuluessa sulautumissuunnitelman rekisteröimisestä tai sulautuminen raukeaa. Yhtiökokous on kuitenkin pidettävä viimeistään kuukautta ennen 6 §:ssä tarkoitettua määräpäivää, elleivät mahdollisten optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijat ole luopuneet oikeudestaan vaatia lunastusta.

10 §

Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille

Sulautuvan asunto-osakeyhtiön on aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta ilmoitettava 13 §:ssä tarkoitetusta lunastusoikeudesta niille optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille, joilla on oikeus vaatia lunastamista ja joiden osoite on yhtiön tiedossa. Jos kaikkien lunastukseen oikeutettujen oikeuksien haltijoiden osoite ei ole yhtiön tiedossa, lunastusoikeudesta on samassa ajassa ilmoitettava myös virallisessa lehdessä.

11 §

Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Seuraavat asiakirjat on vähintään kahden viikon ajan ennen sulautumisesta päättävää yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajan nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka pyytää sitä, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa:

1) sulautumissuunnitelma;

2) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön kolmen viimeksi päättyneen tilikauden tilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset;

3) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön viimeisen tilikauden jälkeen mahdollisesti tekemät varojen jakamista koskevat päätökset;

4) hallituksen selostus tilinpäätöksen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista tapahtumista; sekä

5) 4 §:ssä tarkoitettu lausunto sulautumissuunnitelmasta.

Kolmikantasulautumisessa osakkeenomistajien nähtävänä on pidettävä sulautumisvastikkeen antajaa koskevat 6 luvun 22 §:n 2 momentissa tarkoitetut asiakirjat.

12 §

Sulautumispäätöksen oikeusvaikutukset

Sulautuvan yhtiön sulautumispäätös korvaa sulautuvan yhtiön osakkeenomistajien sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden sulautumisvastiketta koskevat merkinnät ja muut toimet, jotka perustavat oikeuden sulautumisvastikkeeseen. Kombinaatiosulautumisessa sulautumissuunnitelma korvaa myös vastaanottavan yhtiön perustamissopimuksen.

Jos sulautumista ei hyväksytä sulautumissuunnitelman mukaisesti muutoksitta kaikissa sulautumiseen osallistuvissa yhtiöissä, sulautuminen raukeaa. Päätös sulautumisen hylkäämisestä tai sulautumisen raukeaminen on viipymättä ilmoitettava rekisteröitäväksi.

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen

13 §

Lunastaminen

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltija voi vaatia oikeuksiensa lunastamista sulautumisesta päättävässä yhtiökokouksessa tai esittämällä todisteellisesti sitä koskevan vaatimuksensa sulautuvalle yhtiölle ennen yhtiökokousta. Ennen kuin sulautumisesta päätetään, yhtiökokoukselle on ilmoitettava kuinka monesta oikeudesta on esitetty lunastusvaatimus.

Jos optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastusoikeudesta tai lunastamisen ehdoista ei sovita vastaanottavan yhtiön kanssa, asia on annettava tuomioistuimen tai välimiesten ratkaistavaksi siten kuin optio-oikeuden ehdoissa määrätään. Oikeuden haltijan on pantava asia vireille viimeistään kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta. Vireillepanon jälkeen oikeuden haltijalla on oikeus vain lunastushintaan. Jos lunastusmenettelyssä myöhemmin vahvistetaan, ettei hänellä ole oikeutta lunastukseen, hänellä on oikeus sulautumisvastikkeeseen sulautumissuunnitelman mukaisesti. Jos sulautuminen raukeaa, myös lunastusmenettely raukeaa.

Lunastushinta on optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden sulautumispäätöstä edeltävän ajankohdan käypä hinta. Lunastushintaa määritettäessä ei oteta huomioon sulautumisen mahdollista sulautuvan yhtiön optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden arvoa alentavaa vaikutusta. Lunastushinnalle on maksettava vuotuista korkoa sulautumispäätöksen ja lunastushinnan maksamisen väliseltä ajalta korkolain 12 §:ssä tarkoitetun kulloinkin voimassa olevan viitekoron mukaisesti.

Lunastushinta on maksettava kuukauden kuluttua tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta, ei kuitenkaan ennen sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimistä.

Lunastushinnan maksamisesta vastaa vastaanottava yhtiö. Sulautuvan yhtiön on viipymättä ilmoitettava tälle lunastusvaatimuksista.

Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset

14 §

Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on tehtävä rekisteriviranomaiselle ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta kuuden kuukauden kuluessa sulautumista koskevasta päätöksestä tai sulautuminen raukeaa. Ilmoitukseen on liitettävä:

1) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että sulautumisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä;

2) tilintarkastajan todistus siitä, että vastaanottava yhtiö on saanut täyden vastikkeen sen omaan pääomaan merkitystä määrästä, ja lausunto sulautumissuunnitelman 3 §:n 2 momentin 11 kohdassa tarkoitetusta selvityksestä;

3) hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä; sekä

4) sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden sulautumista koskevat päätökset.

Tytäryhtiösulautumisessa ilmoituksen tekemisestä vastaa emoyhtiö. Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säädetään, ilmoitukseen tarvitsee liittää vain emoyhtiön hallituksen jäsenen tai isännöitsijän vakuutus siitä, että sulautumisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä, sekä todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä ja sulautumista koskevat päätökset.

15 §

Rekisteröimisen edellytykset

Rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä sulautuminen, jos velkoja ei ole vastustanut sulautumista taikka jos velkoja on tuomioistuimen tuomion mukaan saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan.

Jos velkoja on vastustanut sulautumista, rekisteriviranomaisen on ilmoitettava tästä yhtiölle viipymättä. Velkojan vastustaessa sulautuminen raukeaa kuukauden kuluttua määräpäivästä. Rekisteriviranomaisen on kuitenkin lykättävä asian käsittelyä, jos yhtiö osoittaa kuukauden kuluessa määräpäivästä panneensa vireille kanteen sen vahvistamiseksi, että velkoja on saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan, taikka jos yhtiö ja velkoja yhdessä pyytävät asian käsittelyn lykkäämistä.

Sulautuminen voidaan toteuttaa, vaikka sulautuva yhtiö on asetettu selvitystilaan, jollei yhtiön omaisuutta ole 22 luvun 15 §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty jakamaan osakkeenomistajille.

Jos sulautumiseen osallistuvista yhtiöistä useamman kuin yhden omaisuuteen kohdistuu yrityskiinnityslaissa tarkoitettu yrityskiinnitys, sulautumista ei saa rekisteröidä, jollei samalla rekisteröidä hakemuksen perusteella yhtiöiden ja kiinnityksenhaltijoiden sopimusta kiinnitysten etuoikeuden järjestämisestä.

16 §

Sulautumisen oikeusvaikutukset

Sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä vastaanottavalle yhtiölle, kun sulautumisen täytäntöönpano on rekisteröity. Samanaikaisesti sulautuva yhtiö purkautuu ja kombinaatiosulautumisessa vastaanottava yhtiö syntyy.

Sulautuvan yhtiön varoja ja velkoja ei saa merkitä vastaanottavan yhtiön taseeseen korkeammasta arvosta kuin mikä niiden taloudellinen arvo on vastaanottavalle yhtiölle. Sitoumusta työn tai palvelun suorittamiseen ei sulautumisessa saa merkitä taseeseen.

Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetkellä sulautuvan yhtiön osakkeenomistajille sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille syntyy oikeus sulautumisvastikkeeseen sulautumissuunnitelman mukaisesti. Sulautumisvastikkeena annettavat uudet osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen, jollei sulautumissuunnitelmassa määrätä tätä myöhempää ajankohtaa. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua rekisteröimisestä. Vastaanottavan tai sulautuvan yhtiön omistamat sulautuvan yhtiön osakkeet eivät tuota oikeutta sulautumisvastikkeeseen.

Jos sulautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia, kuten osakekirjan esittämistä, eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus sulautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

17 §

Lopputilitys

Sulautuvan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on mahdollisimman pian sulautumisen täytäntöönpanon jälkeen laadittava tilinpäätös ja toimintakertomus ajalta, jolta tilinpäätöstä ei vielä ole esitetty yhtiökokouksessa (*lopputilitys*). Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, lopputilitys on annettava yhtiön tilintarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä koskeva tilintarkastuskertomus.

Hallituksen on viivytyksettä 1 momentissa tarkoitettujen toimien jälkeen kutsuttava osakkeenomistajat osakkeenomistajien kokoukseen vahvistamaan lopputilitys. Kokoukseen sovelletaan, mitä yhtiökokouksesta säädetään.

Lopputilitys on ilmoitettava viipymättä rekisteröitäväksi.

18 §

Sulautumisen peruuntuminen

Vaikka sulautuminen on rekisteröity, se peruuntuu, jos sulautumispäätös tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion mukaan on pätemätön. Sulautuva yhtiö ja vastaanottava yhtiö ovat yhteisvastuussa sellaisesta vastaanottavan yhtiön velvoitteesta, joka on syntynyt sulautumisen rekisteröimisen jälkeen mutta ennen tuomion rekisteröimistä.

Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset

19 §

Rajat ylittävät sulautumiset

Jäljempänä 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan tämän luvun säännösten lisäksi, mitä osakeyhtiölain 16 luvun rajat ylittäviä sulautumisia koskevassa 19—28 §:ssä säädetään.

20 luku

Jakautuminen

Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat

1 §

Jakautuminen

Asunto-osakeyhtiö (*jakautuva yhtiö*) voi jakautua siten, että jakautuvan yhtiön varat ja velat osittain tai kokonaan siirtyvät yhdelle tai useammalle asunto-osakeyhtiölle tai muulle osakeyhtiölle (*vastaanottava yhtiö*) ja jakautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat jakautumisvastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita. Jakautumisvastike saa olla myös rahaa, muuta omaisuutta ja sitoumuksia.

Vastaanottavana yhtiönä olevaan muuhun osakeyhtiöön sovelletaan jakautumissuunnitelman ja sen hyväksymisen sekä velkojiensuojan osalta, mitä osakeyhtiölain 17 luvussa säädetään.

2 §

Jakautumisen toteuttamistavat

Jakautuminen voi tapahtua siten, että:

1) jakautuvan yhtiön kaikki varat ja velat siirtyvät kahdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle ja jakautuva yhtiö purkautuu (*kokonaisjakautuminen*); taikka

2) osa jakautuvan yhtiön varoista ja veloista siirtyy yhdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle (*osittaisjakautuminen*).

Jakautumisella toimivaan yhtiöön tarkoitetaan jakautumista, jossa vastaanottava yhtiö on perustettu ennen jakautumisen täytäntöönpanoa, ja *jakautumisella perustettavaan yhtiöön* jakautumista, jossa vastaanottava yhtiö perustetaan jakautumisen yhteydessä. Jakautuminen voi tapahtua samalla sekä toimivaan että perustettavaan yhtiöön.

Jakautumiseen osallistuvilla yhtiöillä tarkoitetaan tässä luvussa jakautuvaa yhtiötä ja vastaanottavaa yhtiötä.

Jakautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto

3 §

Jakautumissuunnitelma

Jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on laadittava kirjallinen jakautumissuunnitelma, joka on päivättävä ja allekirjoitettava.

Jakautumissuunnitelmassa on oltava:

1) jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden toiminimet, yritys- ja yhteisötunnukset tai vastaavat yksilöintitiedot sekä kotipaikat;

2) selvitys jakautumisen syistä;

3) jakautumisessa toimivaan yhtiöön ehdotus mahdollisesta vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksen muutoksesta sekä jakautumisessa perustettavaan yhtiöön ehdotus perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja siitä, miten perustettavan yhtiön toimielinten jäsenet valitaan;

4) jakautumisessa toimivaan yhtiöön ehdotus jakautumisvastikkeena mahdollisesti annettavien osakkeiden lukumäärästä ja siitä, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita, sekä jakautumisessa perus-

tettavaan yhtiöön ehdotus vastaanottavan yhtiön osakkeiden lukumäärästä osakelajeittain;

5) ehdotus jakautumisvastikkeena annettavien osakkeiden osalta yhtiövastikkeen alkamisen perusteiksi;

6) ehdotus jakautumisvastikkeena annettavien osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteiksi;

7) ehdotus mahdollisesta muusta jakautumisvastikkeesta ja, jos vastike on optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia, niiden 14 luvun 3 §:n mukaiset ehdot;

8) ehdotus jakautumisvastikkeen jakautumisesta, vastikkeen antamisen ajankohdasta ja muista vastikkeen antamiseen liittyvistä ehdoista sekä selvitys näiden perusteista;

9) selvitys tai ehdotus jakautuvan yhtiön optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista jakautumisessa;

10) jakautumisessa toimivaan yhtiöön ehdotus vastaanottavan yhtiön mahdollisesta osakepääoman korotuksesta sekä jakautumisessa perustettavaan yhtiöön ehdotus vastaanottavan yhtiön osakepääomasta;

11) selvitys jakautuvan yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvostamiseen vaikuttavista seikoista sekä ehdotus jakautuvan yhtiön varojen ja velkojen jakamisesta kullekin jakautumiseen osallistuvalle yhtiölle, jakautumisen suunnitellusta vaikutuksesta vastaanottavan yhtiön taseeseen sekä jakautumiseen sovellettavista kirjanpidollisista menetelmistä;

12) selvitys sellaisesta tarpeesta jakautuvan yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon jakautumissuunnitelman allekirjoittamista seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;

13) ehdotus osakepääoman alentamisesta varojen jakamiseksi vastaanottavalle yhtiölle tai osakkeenomistajille, varojen siirtämiseksi vapaan oman pääoman rahastoon tai käyttämisestä sellaisen tappion välittömään kattamiseen, johon vapaa oma pääoma ei riitä;

14) ehdotus jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeudesta päättää muista kuin tavanomaiseen toimintaan kuuluvista järjestelyistä, jotka vaikuttavat niiden oman pääoman tai osakkeiden määrään;

15) selvitys pääomalainoista, joiden velkojat voivat 6 §:n mukaisesti vastustaa jakautumista;

16) selvitys jakautuvan yhtiön ja sen tytäryhteisöjen omistamien vastaanottavan yhtiön ja sen emoyhtiön osakkeiden lukumäärästä sekä jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden omistamien jakautuvan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;

17) selvitys jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden omaisuuteen kohdistuvista yrityskiinnityslaissa tarkoitetuista yrityskiinnityksistä;

18) selvitys tai ehdotus jakautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle ja jakautumissuunnitelmasta lausunnon antavalle tilintarkastajalle annettavista erityisistä eduista ja oikeuksista;

19) ehdotus jakautumisen täytäntöönpanon suunnitellusta rekisteröintiajankohdasta; sekä

20) ehdotus mahdollisiksi muiksi jakautumisen ehdoiksi.

4 §

Tilintarkastajan lausunto

Jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on nimettävä yksi tai useampi tilintarkastaja antamaan jakautumissuunnitelmasta lausunto kullekin jakautumiseen osallistuvalle yhtiölle. Lausunnossa on arvioitava, onko jakautumissuunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot perusteista, joiden mukaan jakautumisvastike määrätään, sekä vastikkeen jakamisesta. Vastaanottavalle yhtiölle annettavassa lausunnossa on lisäksi mainittava, onko jakautuminen omiaan vaarantamaan yhtiön velkojen maksun.

Jos kaikki jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden osakkeenomistajat suostuvat, riittää lausunto siitä, onko jakautuminen omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun.

Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille

5 §

Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen

Jakautumissuunnitelma on ilmoitettava rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa suunnitelman allekirjoittamisesta. Ilmoitukseen on liitettävä 4 §:ssä tarkoitettu lausunto.

Ilmoituksen tekevät jakautumiseen osallistuvat yhtiöt yhdessä.

Jakautuminen raukeaa, jos ilmoitusta ei tehdä määräajassa tai rekisteröiminen evätään.

6 §

Kuulutus velkojille

Niillä jakautuvan yhtiön velkojilla, joiden saatava on syntynyt ennen jakautumissuunnitelman rekisteröimistä, on oikeus vastustaa jakautumista. Sama oikeus on myös velkojalla, jonka saatava voidaan periä ilman tuomiota tai päätöstä niin kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa säädetään ja jonka saatava on syntynyt viimeistään 2 momentissa tarkoitettuna määräpäivänä.

Rekisteriviranomaisen on annettava jakautuvan yhtiön hakemuksesta 1 momentissa tarkoitetuille velkojille kuulutus, jossa mainitaan velkojan oikeudesta vastustaa jakautumista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Kuulutuksen antamista on haettava neljän kuukauden kuluessa jakautumissuunnitelman rekisteröimisestä, tai jakautuminen raukeaa. Rekisteriviranomaisen on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä kuulutus viran puolesta.

Kuulutus on annettava vastaanottavan yhtiön hakemuksesta myös vastaanottavan yhtiön velkojille, jos jakautuminen on 4 §:ssä tarkoitetun tilintarkastajan lausunnon mukaan omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun. Vastaanottavan yhtiön velkojiin sovelletaan tällöin, mitä tässä luvussa säädetään jakautuvan yhtiön velkojista.

7 §

Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjallinen ilmoitus sellaisille 6 §:n 1 momentissa tarkoitetuille tunnetuille velkojilleen, joiden saatava on syntynyt ennen jakautumissuunnitelman rekisteröintiä. Jos jakautuvan yhtiön optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltija on 13 §:n mukaisesti vaatinut lunastamista, velkojille on ilmoitettava lunastettaviksi vaadittujen oikeuksien määrät. Ilmoitus voidaan lähettää vasta jakautumisesta päättävän yhtiökokouksen jälkeen. Jos kaikki yhtiön optio- ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijat ovat ilmoittaneet luopuvansa lunastusoikeudesta tai heillä ei muuten ole lunastusoikeutta, ilmoitus voidaan kuitenkin lähettää aikaisemmin.

8 §

Yrityssaneeraus

Yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitettu saneerausmenettely korvaa 6 §:ssä tarkoitetun kuulutuksen, eikä velkojalla ole oikeutta vastustaa jakautumista tämän lain nojalla, jos kaikki jakautumiseen osallistuvat yhtiöt kuuluvat samaan konserniin ja niitä koskeva saneerausohjelma vahvistetaan samanaikaisesti.

Jakautumissuunnitelma liitteineen on liitettävä ehdotukseen saneerausohjelmaksi.

Jakautumisesta päättäminen

9 §

Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta

Jakautuvassa asunto-osakeyhtiössä jakautumisesta päättää yhtiökokous. Jakautumissuunnitelman hyväksymiseen vaaditaan kokouksen yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään.

Vastaanottavassa asunto-osakeyhtiössä jakautumisesta päättää yhtiökokous 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä.

Jakautumisesta päättävä yhtiökokous on pidettävä neljän kuukauden kuluessa jakautumissuunnitelman rekisteröimisestä, tai jakautuminen raukeaa. Yhtiökokous on kuitenkin pidettävä viimeistään kuukautta ennen 6 §:ssä tarkoitettua määräpäivää, jolleivät yhtiön kaikki mahdollisten optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten

oikeuksien haltijat ole luopuneet oikeudestaan vaatia lunastamista.

10 §

Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille

Jakautuvan yhtiön on aikaisintaan kahta kuukautta ja, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty pidempää aikaa, viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta ilmoitettava 13 §:ssä tarkoitetusta lunastusoikeudesta niille optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille, joilla on oikeus vaatia lunastamista ja joiden osoite on yhtiön tiedossa. Jos kaikkien lunastukseen oikeutettujen oikeuksien haltijoiden osoite ei ole yhtiön tiedossa, lunastusoikeudesta on samassa ajassa ilmoitettava myös virallisessa lehdessä.

11 §

Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Seuraavat asiakirjat on vähintään kahden viikon ajan ennen jakautumisesta päättävää yhtiökokousta pidettävä vastaanottavan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka pyytää sitä, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa:

1) jakautumissuunnitelma;

2) kunkin jakautumiseen osallistuvan yhtiön kolmen viimeksi päättyneen tilikauden tilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset;

3) kunkin jakautumiseen osallistuvan yhtiön viimeisen tilikauden jälkeen mahdollisesti tekemät varojen jakamista koskevat päätökset;

4) hallituksen selostus tilinpäätöksen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista tapahtumista; sekä

5) 4 §:ssä tarkoitettu lausunto jakautumissuunnitelmasta.

12 §

Jakautumispäätöksen oikeusvaikutukset

Jakautuvan yhtiön jakautumispäätös korvaa jakautuvan yhtiön osakkeenomistajien sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden jakautumisvastiketta koskevat merkinnät ja muut toimet, jotka perustavat oikeuden jakautumisvastikkeeseen. Jakautumisessa perustettavaan yhtiöön jakautumissuunnitelma korvaa myös vastaanottavan yhtiön perustamissopimuksen.

Jos jakautumista ei hyväksytä jakautumissuunnitelman mukaisesti muutoksitta kaikissa jakautumiseen osallistuvissa yhtiöissä, jakautuminen raukeaa. Päätös jakautumisen hylkäämisestä tai jakautumisen raukeaminen on viipymättä ilmoitettava rekisteröitäväksi.

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen

13 §

Lunastaminen

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltija voi vaatia oikeuksiensa lunastamista jakautumisesta päättävässä yhtiökokouksessa tai esittämällä todisteellisesti sitä koskevan vaatimuksensa jakautuvalle yhtiölle ennen yhtiökokousta. Ennen kuin jakautumisesta päätetään, yhtiökokoukselle on ilmoitettava, kuinka monesta oikeudesta on esitetty lunastusvaatimus.

Jos optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastusoikeudesta tai lunastamisen ehdoista ei sovita vastaanottavan yhtiön kanssa, asia on annettava tuomioistuimen tai välimiesten ratkaistavaksi siten kuin optio-oikeuden ehdoissa määrätään. Oikeuden haltijan on pantava asia vireille viimeistään kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta. Optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijalla on vireillepanon jälkeen oikeus vain lunastushintaan. Jos lunastusmenettelyssä myöhemmin vahvistetaan, ettei optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijalla ole oikeutta lunastukseen, hänellä on oikeus jakautumisvastikkeeseen jakautumissuunnitelman mukaisesti. Jos jakautuminen raukeaa, myös lunastusmenettely raukeaa.

Optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden lunastushinta on sen jakautumispäätöstä edeltävän ajankohdan käypä hinta. Lunastushintaa määritettäessä ei oteta huomioon jakautumisen mahdollista jakautuvan yhtiön osakkeen taikka optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden arvoa alentavaa vaikutusta. Lunastushinnalle on maksettava vuotuista korkoa jakautumispäätöksen ja lunastushinnan maksamisen väliseltä ajalta korkolain 12 §:ssä tarkoitetun kulloinkin voimassa olevan viitekoron mukaisesti.

Lunastushinta on maksettava kuukauden kuluttua tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta, ei kuitenkaan ennen jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimistä.

Jakautumiseen osallistuvat yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden lunastushinnasta. Jakautuvan yhtiön on viipymättä ilmoitettava lunastusvaatimuksista lunastushinnan maksamisesta vastuussa olevalle yhtiölle.

Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset

14 §

Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta

Jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden on tehtävä rekisteriviranomaiselle ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta kuuden kuukauden kuluessa jakautumista koskevasta päätöksestä, tai jakautuminen raukeaa. Ilmoitukseen on liitettävä:

1) kunkin jakautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että jakautumisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä;

2) tilintarkastajan todistus siitä, että vastaanottava yhtiö on saanut täyden vastikkeen sen omaan pääomaan merkitystä määrästä, ja lausunto jakautumissuunnitelman 3 §:n 2 momentin 11 kohdassa tarkoitetusta selvityksestä;

3) hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä; sekä

4) jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden jakautumista koskevat päätökset.

15 §

Rekisteröimisen edellytykset

Rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä jakautuminen, jos velkoja ei ole vastustanut jakautumista taikka jos velkoja on tuomioistuimen tuomion mukaan saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan.

Jos velkoja on vastustanut jakautumista, rekisteriviranomaisen on ilmoitettava tästä yhtiölle viipymättä. Velkojan vastustaessa jakautuminen raukeaa kuukauden kuluttua määräpäivästä. Rekisteriviranomaisen on kuitenkin lykättävä asian käsittelyä, jos yhtiö osoittaa kuukauden kuluessa määräpäivästä panneensa vireille kanteen sen vahvistamiseksi, että velkoja on saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan, taikka jos yhtiö ja velkoja yhdessä pyytävät asian käsittelyn lykkäämistä.

Jakautuminen voidaan toteuttaa, vaikka jakautuva yhtiö on asetettu selvitystilaan, jollei yhtiön omaisuutta ole 22 luvun 15 §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty jakamaan osakkeenomistajille.

Jos jakautuvan yhtiön omaisuuteen kohdistuu yrityskiinnityslaissa tarkoitettu yrityskiinnitys, jakautumista ei saa rekisteröidä, jollei samalla rekisteröidä hakemuksen perusteella yhtiön ja kiinnityksenhaltijoiden sopimusta kiinnitysten etuoikeuden järjestämisestä. Jos lisäksi vastaanottavalla toimivalla yhtiöllä on yrityskiinnityslaissa tarkoitettu yrityskiinnitys ja sille siirtyy jakautuvan yhtiön yrityskiinnitys, jakautumista ei saa rekisteröidä, jollei samalla rekisteröidä hakemuksen perusteella jakautuvan ja vastaanottavan yhtiön sekä kiinnityksenhaltijoiden sopimusta kiinnitysten etuoikeuden järjestämisestä.

16 §

Jakautumisen oikeusvaikutukset

Jakautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä vastaanottaville yhtiölle, kun jakautumisen täytäntöönpano on rekisteröity. Osittaisjakautumisessa siirtyvät kuitenkin ainoastaan jakautumissuunnitelmassa jaetut varat ja velat. Samanaikaisesti kokonaisjakautumisessa jakautuva yhtiö purkautuu ja jakautumisessa perustettavaan yhtiöön vastaanottava yhtiö syntyy.

Jakautuvan yhtiön varoja ja velkoja ei saa merkitä vastaanottavan yhtiön taseeseen korkeammasta arvosta kuin mikä niiden taloudellinen arvo on vastaanottavalle yhtiölle. Sitoumusta työn tai palvelun suorittamiseen ei jakautumisessa saa merkitä taseeseen.

Jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetkellä jakautuvan yhtiön osakkeenomistajille sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille syntyy oikeus jakautumisvastikkeeseen jakautumissuunnitelman mukaisesti. Jakautumisvastikkeena annettavat uudet osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen, jollei jakautumissuunnitelmassa määrätä tätä myöhempää ajankohtaa. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua rekisteröimisestä. Vastaanottavan tai jakautuvan yhtiön omistamat jakautuvan yhtiön osakkeet eivät tuota oikeutta jakautumisvastikkeeseen.

Jos jakautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia, kuten osakekirjan esittämistä, eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus jakautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

Jos kokonaisjakautumisessa ilmaantuu varoja, joita ei ole jaettu jakautumissuunnitelmassa, ne kuuluvat vastaanottaville yhtiöille samassa suhteessa kuin jakautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan jakautumissuunnitelman mukaan, jollei jakautumissuunnitelmassa muuta määrätä.

Jakautumiseen osallistuvat yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti jakautuvan yhtiön velasta, joka on syntynyt ennen kuin jakautumisen täytäntöönpano on rekisteröity. Sellaisista jakautuvan yhtiön veloista, joista toinen yhtiö vastaa jakautumissuunnitelman mukaan, yhtiön vastuun kokonaismäärä on kuitenkin enintään sille jäävän tai siirtyvän nettoomaisuuden arvo. Jakautumissuunnitelmassa mainitusta velasta velkoja voi vaatia suoritusta yhteisvastuun perusteella vasta, kun on todettu, ettei hän saa suoritusta velalliselta tai vakuudesta. Lunastushinnan maksamista koskevasta vastuusta säädetään 12 §:n 5 momentissa.

17 §

Lopputilitys

Kokonaisjakautumisessa jakautuvan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on mahdollisimman pian jakautumisen täytäntöönpanon jälkeen laadittava tilinpäätös ja toimintakertomus ajalta, jolta tilinpäätöstä ei vielä ole esitetty yhtiökokouksessa (*lopputilitys*). Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, lopputilitys on annettava yhtiön tilintarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä koskeva tilintarkastuskertomus.

Hallituksen on viivytyksettä 1 momentissa tarkoitettujen toimien jälkeen kutsuttava osakkeenomistajat osakkeenomistajien kokoukseen vahvistamaan lopputilitys. Kokoukseen sovelletaan, mitä yhtiökokouksesta säädetään.

Lopputilitys on ilmoitettava viipymättä rekisteröitäväksi.

18 §

Jakautumisen peruuntuminen

Vaikka jakautuminen on rekisteröity, se peruuntuu, jos jakautumispäätös tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion mukaan on pätemätön. Jakautuva yhtiö ja vastaanottava yhtiö ovat yhteisvastuussa sellaisesta vastaanottavan yhtiön velvoitteesta, joka on syntynyt jakautumisen rekisteröimisen jälkeen mutta ennen tuomion rekisteröimistä.

Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset

19 §

Rajat ylittävät jakautumiset

Jäljempänä 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan tämän luvun säännösten lisäksi, mitä osakeyhtiölain 17 luvun rajat ylittäviä jakautumisia koskevassa 19—27 §:ssä säädetään.

21 luku

Asumisyhteisömuodon muuttaminen

1 §

Yhteisömuodon muuttaminen

Asunto-osakeyhtiö voidaan muuttaa muuksi osakeyhtiöksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajista tulee osakeyhtiön osakkeenomistajia.

Asunto-osakeyhtiö, jossa on vähintään kolme osakkeenomistajaa, voidaan muuttaa osuuskunnaksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajista tulee osuuskunnan jäseniä.

2 §

Päätöksenteko

Yhtiökokous päättää 1 §:ssä tarkoitetusta yhteisömuodon muutoksesta. Päätökseen vaaditaan kokouksen yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden suostumus.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu päätös korvaa osuuskunnan perustamiskirjan. Päätöksessä on oltava:

1) osuuskunnan säännöt;

2) jäsenille annettavat osuudet; sekä

3) osuuskunnan ensimmäisen hallituksen jäsenten tai, jos hallintoneuvosto valitsee hallituksen, hallintoneuvoston jäsenten ja tarvittaessa tilintarkastajien nimet.

3 §

Päätöksen rekisteröiminen

Yhtiön on ilmoitettava 1 §:ssä tarkoitettua yhteisömuodon muutosta koskeva päätös rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä ja, jos asunto-osakeyhtiö muutetaan osuuskunnaksi, haettava 4 §:n mukaisen kuulutuksen antamista rekisteriviranomaiselta, tai päätös raukeaa.

4 §

Kuulutus velkojille

Rekisteriviranomaisen on 3 §:ssä tarkoitetun hakemuksen saatuaan annettava kuulutus niille yhtiön velkojille, joiden saatava on syntynyt ennen kuulutuksen antamista. Kuulutuksessa on mainittava velkojan oikeudesta vastustaa yhteisömuodon muuttamista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Rekisteriviranomaisen on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä kuulutus viran puolesta.

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjallinen ilmoitus 1 momentissa tarkoitetuille tunnetuille velkojilleen. Yhtiön hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus ilmoitusten lähettämisestä on toimitettava rekisteriviranomaiselle viimeistään määräpäivänä.

Rekisteriviranomaisen on ilmoitettava sille ilmoitetuista vastustuksista yhtiölle viipymättä määräpäivän jälkeen.

5 §

Rekisteröimisen edellytykset

Rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä 1 §:ssä tarkoitettu yhteisömuodon muutos, jos velkoja ei ole vastustanut muutosta taikka jos velkoja on tuomioistuimen tuomion mukaan saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan.

Jos velkoja on vastustanut yhteisömuodon muutosta, muutos raukeaa kuukauden kuluttua määräpäivästä. Rekisteriviranomaisen on kuitenkin lykättävä asian käsittelyä, jos yhtiö osoittaa kuukauden kuluessa määräpäivästä panneensa vireille kanteen sen vahvistamiseksi, että velkoja on saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan, taikka jos yhtiö ja velkoja yhdessä pyytävät asian käsittelyn lykkäämistä.

Yhteisömuotoa voidaan muuttaa, vaikka yhtiö on asetettu selvitystilaan, jollei yhtiön omaisuutta ole 22 luvun 15 §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty jakamaan osakkeenomistajille.

Yhteisömuodon muutos tulee voimaan, kun se on rekisteröity.

22 luku

Yhtiön purkaminen

Yleiset säännökset

1 §

Purkaminen

Yhtiö puretaan noudattaen tämän luvun säännöksiä selvitysmenettelystä.

Konkurssiin asetettu yhtiö katsotaan purkautuneeksi, jos konkurssin päättyessä omaisuutta ei ole jäljellä tai sen käytöstä on määrätty konkurssissa.

Yhtiö voi purkautua myös sulautumisen tai jakautumisen seurauksena, mistä säädetään 19 ja 20 luvussa.

2 §

Rekisteristä poistaminen

Rekisteriviranomaisen on selvitystilaan asettamisen sijasta poistettava yhtiö rekisteristä, jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen maksamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kuluista.

Päätöksenteko

3 §

Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta

Yhtiökokous päättää yhtiön asettamisesta selvitystilaan 6 luvun 37 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Kokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä.

4 §

Määrääminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä

Rekisteriviranomaisen tulee määrätä yhtiö selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä, jos:

1) yhtiöllä ei ole rekisteriin merkittyä toimikelpoista hallitusta;

2) yhtiöllä ei ole rekisteriin merkittyä elinkeinon harjoittamisen oikeudesta annetun lain (122/1919) 6 §:ssä tarkoitettua edustajaa; tai

3) yhtiö on asetettu konkurssiin, joka on rauennut varojen puutteeseen.

Määräys on annettava, jollei ennen asian ratkaisemista näytetä, ettei siihen enää ole perustetta.

5 §

Korjauskehotus

Rekisteriviranomaisen on 4 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetussa tilanteessa sopivalla tavalla kehotettava yhtiötä korjaamaan rekisteriin merkityissä tiedoissa olevat puutteet. Jollei puutteita korjata, kehotus on lähetettävä yhtiölle kirjallisesti, ja kehotuksesta on käytävä ilmi, että yhtiö voidaan määrätä selvitystilaan tai poistaa rekisteristä, jollei puutteita korjata määräpäivään mennessä. Tämä kehotus on julkaistava virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää. Samalla on kehotettava niitä osakkeenomistajia ja velkojia, jotka haluavat esittää selvitystilaan määräämistä tai rekisteristä poistamista koskevia huomautuksia, tekemään huomautukset kirjallisesti määräpäivään mennessä. Asia voidaan ratkaista, vaikka yhtiön ei voitaisi näyttää vastaanottaneen kehotusta.

Rekisteriviranomainen merkitsee 1 momentissa tarkoitetun julkaistavan kehotuksen rekisteriin viran puolesta.

6 §

Vireillepano-oikeus

Edellä 4 §:ssä tarkoitetun selvitystilaan määräämistä tai rekisteristä poistamista koskevan asian voi panna vireille hallitus, hallituksen jäsen, isännöitsijä, tilintarkastaja, toiminnantarkastaja, osakkeenomistaja, velkoja tai muu, jonka oikeus saattaa riippua asianmukaisesta rekisteröinnistä tai selvitystilaan määräämisestä. Rekisteriviranomainen voi ottaa asian käsiteltäväksi myös omasta aloitteestaan.

Selvitysmenettely

7 §

Selvitysmenettelyn tarkoitus

Selvitysmenettelyn tarkoituksena on yhtiön varallisuusaseman selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen maksaminen sekä ylijäämän suorittaminen osakkeenomistajille tai muille sen mukaan kuin yhtiöjärjestyksessä määrätään. Yhtiökokous voi 19 §:n mukaisesti päättää lopettaa selvitystilan ja jatkaa yhtiön toimintaa sekä tehdä tähän liittyviä tarpeellisia päätöksiä.

Jos selvitystilassa olevan yhtiön varat eivät riitä sen velkojen maksamiseen, selvitysmiesten on haettava yhtiön asettamista konkurssiin.

8 §

Selvitystilan alkaminen

Selvitystila alkaa, kun sitä koskeva päätös on tehty, jollei yhtiökokous määrää myöhempää päivää selvitystilan alkamispäiväksi.

9 §

Selvitysmiesten valinta, määrääminen ja tehtävät

Kun tehdään päätös selvitystilasta, on samalla valittava yksi tai useampi selvitysmies hallituksen sekä mahdollisen isännöitsijän tilalle. Selvitysmieheen sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään hallituksesta ja hallituksen jäsenistä, jollei tämän luvun säännöksistä johdu muuta. Päätöksellä peruutetaan 7 luvun 23 §:ssä tarkoitettu muulle nimetylle henkilölle annettu oikeus edustaa yhtiötä, jollei päätöksestä ilmene muuta.

Selvitysmiehet hoitavat yhtiön asioita selvitystilan aikana. Heidän tulee mahdollisimman pian muuttaa rahaksi selvitystä varten tarvittava määrä yhtiön omaisuutta ja maksaa yhtiön velat. Yhtiön liiketoimintaa saadaan jatkaa ainoastaan siinä määrin kuin tarkoituksenmukainen selvitys sitä vaatii. Selvitysmiesten toimikausi jatkuu toistaiseksi.

Rekisteriviranomaisen on määrättävä toimikelpoinen selvitysmies yhtiölle, jolla ei sitä ole. Määräämistä voi hakea se, jonka oikeus voi riippua siitä, että yhtiöllä on edustaja. Jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen maksamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kustannuksista, rekisteriviranomaisen on selvitysmiehen määräämisen sijasta poistettava yhtiö rekisteristä.

10 §

Selvitystilan ja selvitysmiehen rekisteröiminen

Selvitystila ja selvitysmiehet merkitään rekisteriin. Kun yhtiökokous on tehnyt päätöksen selvitystilasta ja selvitysmiehistä, selvitysmiesten on viivytyksettä ilmoitettava päätös rekisteröitäväksi.

11 §

Tilinpäätös selvitystilaa edeltävältä ajalta

Selvitysmiesten on tarvittaessa laadittava tilinpäätös siltä selvitystilaa edeltäneeltä ajalta, jolta tilinpäätöstä ei vielä ole esitetty yhtiökokouksessa. Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, tilinpäätös ja toimintakertomus on tarkastettava siten kuin 9 luvussa säädetään. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on kohtuullista palkkiota vastaan myötävaikutettava tilinpäätöksen laatimiseen.

12 §

Yhtiökokous selvitystilan aikana

Selvitystilassa olevan yhtiön yhtiökokoukseen sovelletaan tämän lain yhtiökokousta koskevia säännöksiä, jollei tämän luvun säännöksistä johdu muuta.

13 §

Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

Selvitysmiesten on laadittava kultakin tilikaudelta tilinpäätös ja toimintakertomus, jotka on esitettävä varsinaisen yhtiökokouksen hyväksyttäviksi.

Tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien tehtävä ei lakkaa yhtiön joutuessa selvitystilaan. Selvitystilan aikana noudatetaan 9 luvun säännöksiä tilintarkastuksesta, toiminnantarkastuksesta ja erityisestä tarkastuksesta. Tilintarkastuskertomuksen ja toiminnantarkastuskertomuksen tulee sisältää lausuma siitä, onko selvitystilaa tarpeettomasti pitkitetty ja ovatko selvitysmiehet muuten toimineet asianmukaisesti.

14 §

Julkinen haaste velkojille

Selvitysmiesten on haettava julkinen haaste yhtiön velkojille. Haastetta haetaan rekisteriviranomaiselta, joka merkitsee haasteen antamisen rekisteriin viran puolesta. Muutoin haasteesta on voimassa mitä julkisesta haasteesta annetussa laissa (729/2003) säädetään.

15 §

Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen

Yhtiön velkojille haetun julkisen haasteen määräpäivän jälkeen selvitysmiesten tulee, sitten kun kaikki tiedossa olevat velat on maksettu, jakaa yhtiön omaisuus. Jos velka on riitainen, erääntymätön tai sitä ei muusta syystä voida maksaa, tarpeelliset varat on pantava erilleen ja jäännös jaettava. Osakkeenomistajalla on oikeus saada osakkeilleen tuleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta, jos yhtiöjärjestyksestä ei johdu muuta. Osakkeenomistajalle ja muulle jako-osuuteen oikeutetulle voidaan turvaavaa vakuutta vastaan antaa ennakkoa hänen jako-osuudestaan.

Jos osakkeenomistaja tahtoo moittia jakoa, kanne yhtiötä vastaan on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lopputilitys on esitetty yhtiökokouksessa.

Jollei osakkeenomistaja tai muu jako-osuuteen oikeutettu ole viiden vuoden kuluessa siitä, kun lopputilitys on esitetty yhtiökokouksessa, vaatinut jako-osuuttaan, hän on menettänyt oikeutensa siihen. Menettelystä silloin, kun yhtiölle tulee varoja purkautumisen jälkeen, säädetään 18 §:ssä.

16 §

Lopputilitys

Suoritettuaan tehtävänsä selvitysmiesten tulee ilman aiheetonta viivytystä antaa lopputilitys hallinnostaan laatimalla kertomus koko selvitysmenettelystä. Kertomukseen tulee sisältyä selostus yhtiön omaisuuden jaosta. Kertomukseen on liitettävä tilinpäätökset, toimintakertomukset ja mahdolliset tilintarkastuskertomukset selvitystilan ajalta. Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, kertomus liitteineen on annettava yhtiön tilintarkastajille ja toiminnantarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä ja selvitystilan aikaista hallintoa koskeva tilintarkastuskertomus tai toiminnantarkastuskertomus.

Selvitysmiesten on viivytyksettä 1 momentissa tarkoitettujen toimien jälkeen kutsuttava osakkeenomistajat yhtiökokoukseen tarkastamaan lopputilitys. Kokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä, kuitenkin siten, että lopputilitykseen sovelletaan, mitä tilinpäätöksestä säädetään. Lopputilitys on ilmoitettava viipymättä rekisteröitäväksi.

17 §

Purkautuminen

Yhtiö katsotaan puretuksi, kun selvitysmiehet ovat esittäneet lopputilityksen yhtiökokouksessa. Selvitysmiesten on viipymättä ilmoitettava purkautuminen rekisteröitäväksi.

Yhtiö ei purkautumisen jälkeen voi hankkia oikeuksia eikä tehdä sitoumuksia. Yhtiön puolesta sen purkautumisen jälkeen tehdystä toimesta vastaavat toimesta päättäneet ja tekijät yhteisvastuullisesti. Selvitysmiehet voivat kuitenkin ryhtyä toimenpiteeseen selvitystoimien aloittamiseksi tai hakea yhtiön asettamista konkurssiin. Yhtiön kanssa sen purkautumisen jälkeen tehdyn sopimuksen vastapuoli voi luopua sopimuksesta, jos hän ei tiennyt purkautumisesta.

18 §

Selvitystilan jatkaminen ja jälkiselvitys

Selvitystilaa on jatkettava, jos yhtiön purkamisen jälkeen ilmaantuu uusia varoja, yhtiötä vastaan nostetaan kanne tai muutoin tarvitaan selvitystoimenpiteitä. Selvitysmiesten on viivytyksettä tehtävä selvitystilan jatkamisesta ilmoitus rekisteröimistä varten. Kutsu jatketun selvitystilan ensimmäiseen yhtiökokoukseen on toimitettava yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Lisäksi on lähetettävä kirjallinen kutsu jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa.

Jos selvitysmenettelyn jatkamista ei kuitenkaan ole katsottava tarpeelliseksi, selvitysmiehet voivat suorittaa asiassa tarvittavat toimenpiteet. Selvitysmiesten on laadittava toimenpiteistään selvitys ja toimitettava se osakkeenomistajille ja muille jako-osuuteen oikeutetuille. Vähäinen jako-osuus voidaan tilittää valtiolle.

Selvitystilaa ei jatketa, jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen suorittamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kustannuksista.

19 §

Selvitystilan lopettaminen ja toiminnan jatkaminen

Jos yhtiökokous on tehnyt päätöksen yhtiön asettamisesta selvitystilaan, yhtiökokous voi päättää, että selvitystila lopetetaan ja yhtiön toimintaa jatketaan. Selvitystilan lopettamista koskevaan päätökseen vaaditaan kokouksen yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään. Jos selvitystila perustuu yhtiöjärjestyksen määräykseen, toiminnan jatkamisesta voidaan päättää vasta, kun määräystä on muutettu. Selvitystilaa ei kuitenkaan voida lopettaa, jos osakkeenomistajalle tai muulle on suoritettu 15 §:n 1 momentissa tarkoitettua jako-osuutta.

Kun päätös selvitystilan lopettamisesta on tehty, yhtiölle on valittava johto tämän lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Päätös selvitystilan lopettamisesta ja johdon valinta on ilmoitettava rekisteröitäviksi viipymättä johdon valinnan jälkeen. Yhtiön velkojille haettu julkinen haaste raukeaa, kun selvitystilan lopettaminen on rekisteröity. Selvitysmiesten on annettava toiminnastaan 16 §:n mukainen lopputilitys.

Rekisteristä poistaminen

20 §

Rekisteristä poistamisen ajankohta

Yhtiö on poistettu rekisteristä, kun päätös siitä on merkitty rekisteriin.

21 §

Rekisteristä poistetun yhtiön edustaminen

Rekisteristä poistettua yhtiötä edustaa tarvittaessa yksi tai useampi edustaja. Edustajat valitaan ja erotetaan osakkeenomistajien kokouksessa, johon sovelletaan, mitä yhtiökokouksesta säädetään. Edustajien kelpoisuudesta toimia yhtiön puolesta säädetään 22 §:ssä. Edustajiin sovelletaan muutoin soveltuvin osin, mitä selvitysmiehistä säädetään.

Jos rekisteristä poistetulla yhtiöllä ei ole edustajaa, haasteen ja muun tiedoksiannon toimittamiseen sovelletaan, mitä 7 luvun 26 §:n 2 momentissa säädetään.

22 §

Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema

Rekisteristä poistettuun yhtiöön sovelletaan tarvittaessa 17 §:n 2 momentin säännöksiä. Yhtiön edustajina toimivat kuitenkin 21 §:n 1 momentissa tarkoitetut edustajat.

Rekisteristä poistetun yhtiön edustajat voivat 1 momentin estämättä ryhtyä toimiin, jotka ovat välttämättömiä yhtiön velan maksamiseksi tai yhtiön omaisuuden arvon säilyttämiseksi. Yhtiön puolesta tehdyistä toimista on tarvittaessa tehtävä merkintä yhtiön kirjanpitoon. Rekisteristä poistamisen vaikutuksesta yrityskiinnityksen voimassaoloon säädetään yrityskiinnityslaissa.

Rekisteristä poistetun yhtiön varoja ei voida jakaa osakkeenomistajille tai muille jako-osuuteen oikeutetuille ilman selvitysmenettelyä. Yhtiön edustajat voivat kuitenkin viiden vuoden kuluttua rekisteristä poistamisesta jakaa osakkeenomistajille tai muille jako-osuuteen oikeutetuille näille tulevan osuuden yhtiön varoista, jos yhtiön varat eivät ylitä

2 500 euroa eikä yhtiöllä ole tunnettuja velkoja. Varoja saaneet vastaavat saamiensa varojen määrällä yhtiön velkojen maksamisesta.

Jos yhtiön rekisteristä poistamisen jälkeen tarvitaan selvitystoimia, rekisteriviranomaisen on sen hakemuksesta, jonka oikeutta asia koskee, määrättävä yhtiö selvitystilaan. Määräystä ei kuitenkaan anneta, jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen suorittamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kustannuksista.

Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi

23 §

Yhtiön varojen vähentyminen

Jos yhtiön hallitus havaitsee, että yhtiön oma pääoma on negatiivinen, hallituksen on viipymättä tehtävä osakepääoman menettämisestä rekisteri-ilmoitus. Osakepääoman menettämistä koskeva rekisterimerkintä voidaan poistaa yhtiön tekemän rekisteri-ilmoituksen perusteella, jos yhtiön oma pääoma on rekisteri-ilmoitukseen liitetystä taseesta ja 2 momentin mukaisesta muusta selvityksestä ilmenevällä tavalla yli puolet osakepääomasta. Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, taseen ja muun selvityksen on oltava tilintarkastettuja.

Oman pääoman määrää 1 momentin mukaan laskettaessa luetaan 16 luvussa tarkoitettu pääomalaina omaksi pääomaksi. Lisäksi yhtiön omaisuudesta tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus (*poistoero*) ja yhtiön tekemät vapaaehtoiset varaukset otetaan huomioon oman pääoman lisäyksinä. Jos yhtiön omaisuuden todennäköinen luovutushinta on muuten kuin tilapäisesti sen kirjanpitoarvoa olennaisesti suurempi, saadaan myös todennäköisen luovutushinnan ja kirjanpitoarvon erotus ottaa huomioon oman pääoman lisäyksenä. Edellä tarkoitetuissa oman pääoman lisäyksissä on noudatettava erityistä varovaisuutta, ja niistä on annettava perusteltu selvitys toimintakertomuksessa.

24 §

Yrityksen saneeraus

Hakemus yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitetun menettelyn aloittamisesta voidaan tehdä yhtiökokouksen päätöksellä. Myös hallitus voi tehdä hakemuksen, jos asia on kiireellinen. Hallituksen on tällöin viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle käsittelemään hakemuksen jatkamista.

25 §

Konkurssi

Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin hallituksen tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä.

Jos konkurssin päättyessä ei ole jäljellä omaisuutta tai konkurssissa on määrätty jäljellä olevan omaisuuden käytöstä, yhtiö katsotaan purkautuneeksi, kun lopputilitys konkurssissa on hyväksytty.

Jos konkurssin päättyessä jäljellä on muuta kuin konkurssissa käytettäväksi määrättyä omaisuutta eikä yhtiö ollut selvitystilassa, kun sen omaisuus luovutettiin konkurssiin, hallituksen on viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle päättämään, jatketaanko yhtiön toimintaa vai onko yhtiö asetettava selvitystilaan. Jos yhtiökokous päättää, että yhtiön toimintaa jatketaan, hallituksen on viipymättä tehtävä tästä ilmoitus rekisteröimistä varten. Jos yhtiö oli konkurssiin asetettaessa selvitystilassa, noudatetaan, mitä 18 §:ssä säädetään.

Jos yhtiön konkurssi on päättynyt ja yhtiölle ilmaantuu varoja, noudatetaan konkurssilain (120/2004) 19 luvun säännöksiä jälkiselvityksestä. Jos yhtiölle konkurssin jälkeen jää varoja, menetellään, kuten 3 momentissa säädetään.

VII OSA

SEURAAMUKSET JA OIKEUSSUOJA

23 luku

Päätöksen moite

1 §

Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen

Osakkeenomistaja voi moittia yhtiökokouksen päätöstä, jos:

1) asian käsittelyssä ei ole noudatettu menettelyä koskevia tämän lain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai muuten osakkeenomistajan oikeuteen; taikka

2) päätös on muuten tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen.

Moitekanne yhtiötä vastaan on nostettava kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jollei kannetta nosteta määräajassa, päätöstä pidetään pätevänä.

2 §

Mitätön yhtiökokouksen päätös

Yhtiökokouksen päätös on mitätön, jos:

1) kokoukseen ei ole toimitettu kutsua taikka kokouskutsua koskevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu;

2) päätökseen vaaditaan 6 luvun 35 tai 37 §:ssä tarkoitettu osakkeenomistajan suostumus, mutta sitä ei ole saatu;

3) päätös on selvästi 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä siihen ole saatu 6 luvun 28 §:ssä tarkoitettua osakkeenomistajan suostumusta; taikka

4) päätöstä ei olisi lain mukaan saanut tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.

Tällaiseen päätökseen ei sovelleta 1 §:n 2 momentissa säädettyä kolmen kuukauden määräaikaa. Sulautumis- tai jakautumispäätöstä koskevaa moitekannetta ei kuitenkaan voida nostaa, kun sulautumisen tai jakautumisen rekisteröimisestä on kulunut yli kuusi kuukautta.

Osakkeenomistaja, hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön.

3 §

Mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös

Jos hallituksen yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa tekemä päätös on sellainen, kuin 2 §:n 1 momentin 2—4 kohdassa säädetään, siihen sovelletaan, mitä yhtiökokouksen vastaavasta päätöksestä säädetään.

4 §

Tuomion sisältö ja vaikutukset

Moitekanteen johdosta annettavassa tuomiossa päätös voidaan kantajan vaatimuksesta julistaa pätemättömäksi tai sitä voidaan muuttaa. Kantajan vaatimuksesta voidaan samalla kieltää yhtiötä panemasta pätemätöntä päätöstä täytäntöön. Päätöstä voidaan muuttaa vain, jos voidaan todeta, minkä sisältöinen päätöksen olisi pitänyt olla.

Tuomio, jolla yhtiökokouksen päätös on julistettu pätemättömäksi tai jolla päätöstä on muutettu, on voimassa myös niihin osakkeenomistajiin nähden, jotka eivät ole yhtyneet kanteeseen.

24 luku

Vahingonkorvaus

1 §

Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään 1 luvun 11 §:ssä säädetyn huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle.

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menetelleensä huolellisesti. Sama kos-

kee vahinkoa, joka on aiheutettu 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.

Jos isännöitsijänä on isännöintiyhteisö, vastaavat vahingosta yhteisö ja päävastuullinen isännöitsijä.

2 §

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus

Osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla 4 tai 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja osoita menetelleensä huolellisesti. Sama koskee vahinkoa, joka on aiheutettu 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.

Jos osakkeenomistaja on 1 momentissa tarkoitetulla tavalla aiheuttanut yhtiön kunnossapitovastuulla olevan rakenteen tai laitteen vioittumisen siten, että toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston sisäosat vahingoittuvat, yhtiön on korjattava tämän huoneiston sisäosat siten kuin yhtiön kunnossapitovastuusta säädetään 4 luvun 2 §:ssä. Vahingon aiheuttaneen osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle kustannukset, jotka aiheutuvat toisen huoneiston korjaamisesta.

3 §

Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus

Yhtiökokouksen puheenjohtajan on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

4 §

Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus

Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslain 51 §:ssä.

5 §

Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus

Toiminnantarkastaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on tehtäväänsä suorittaessaan aiheuttanut yhtiölle tahallisesti tai huolimattomuudesta. Toiminnantarkastajan on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menetelleensä huolellisesti.

6 §

Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus

Yhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

7 §

Sovittelu ja korvausvastuun jakaantuminen

Vahingonkorvauksen sovittelusta ja korvausvastuun jakaantumisesta kahden tai use-

amman korvausvelvollisen kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

Vahinkoa kärsivän on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Jos hän laiminlyö tämän hän saa kärsiä itse vastaavan osan vahingosta.

8 §

Päätöksenteko yhtiössä

Päätöksenteko asioissa, jotka koskevat yhtiön 1—3 ja 5 §:ään sekä tilintarkastuslain 51 §:ään perustuvaa oikeutta vahingonkorvaukseen kuuluu yhtiökokoukselle. Hallitus voi kuitenkin päättää rangaistavaan tekoon perustuvan korvauskanteen nostamisesta.

Yhtiökokouksen päätös vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle ei ole sitova, jos yhtiökokoukselle ei ole annettu olennaisesti oikeita ja riittäviä tietoja päätöksestä tai toimenpiteestä, joka on aiheuttanut vahingon ja joka on korvausvelvollisuuden perusteena. Päätös vastuuvapauden myöntämisestä ei sido yhtiön konkurssipesää tai yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitettua selvittäjää, jos yhtiö asetetaan konkurssiin tai saneerausmenettely aloitetaan hakemuksesta, joka tehdään kahden vuoden kuluessa päätöksestä.

9 §

Osakkeenomistajien oikeus ajaa kannetta yhtiön hyväksi

Yhdellä tai useammalla osakkeenomistajalla on oikeus ajaa omissa nimissään kannetta vahingonkorvauksen suorittamiseksi yhtiölle 1—3 ja 5 §:n tai tilintarkastuslain 51 §:n nojalla, jos kannetta vireille pantaessa on todennäköistä, ettei yhtiö huolehdi vahingonkorvausvaatimuksen toteuttamisesta ja jos:

1) kantajilla tuolloin on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista; tai

2) osoitetaan, että vahingonkorvausvaatimuksen toteuttamatta jättäminen olisi 1 luvun 10 §:ssä säädetyn yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Yhtiölle on varattava tilaisuus tulla asiassa kuulluksi, jollei se ole ilmeisen tarpeetonta. Kannetta ajavat osakkeenomistajat vastaavat itse oikeudenkäyntikuluista, mutta heillä on oikeus saada niistä korvaus yhtiöltä sikäli kuin yhtiölle oikeudenkäynnillä saatavat varat siihen riittävät.

Jos korvausvelvollinen on saanut yhtiökokouksen päätöksellä vastuuvapauden, kanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä. Jos samassa yhtiökokouksessa on 9 luvun 13 §:ssä säädetyin tavoin vaadittu ja kannatettu erityisen tarkastuksen toimittamista, kanne voidaan kuitenkin aina nostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun tarkastuksesta annettu lausunto on esitetty yhtiökokouksessa tai hakemus tarkastajan määräämiseksi hylätty.

Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta saada korvausta yhtiölle aiheutetusta vahingosta.

10 §

Kanneoikeuden vanhentuminen

Jos kannetta ajetaan 1—3, 5 tai 6 §:n taikka tilintarkastuslain 51 §:n nojalla ja se perustuu muuhun kuin rangaistavaan tekoon, kanne on nostettava kolmen vuoden kuluessa siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta. Vahingonkorvausvelan vanhentuminen on katkaistava siten kuin velan vanhentumisesta annetussa laissa (728/2003, jäljempänä vanhentumislaki), säädetään.

Edellä 1 momentissa säädetystä huolimatta kanne on kuitenkin nostettava viimeistään seuraavasti:

1) hallituksen jäsentä, isännöitsijää tai yhtiötä vastaan viiden vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jona kanteen perusteena oleva päätös tehtiin taikka kanteen perusteena olevaan toimenpiteeseen ryhdyttiin tai toimenpide laiminlyötiin;

2) tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa vastaan viiden vuoden kuluessa siitä, kun kanteen perusteena oleva tilintarkastuskertomus, toiminnantarkastuskertomus, lausunto tai todistus esitettiin;

3) osakkeenomistajaa tai yhtiökokouksen puheenjohtajaa vastaan viiden vuoden kuluessa päätöksestä tai toimenpiteestä, johon kanne perustuu.

Edellä tässä pykälässä säädetystä huolimatta kunnossapidosta tai sen laiminlyönnistä tai muutostyöstä aiheutuneen vahingon korvaa-

mista koskeva 2 tai 6 §:n nojalla ajettava kanne voidaan nostaa osakkeenomistajaa tai yhtiötä vastaan vanhentumislain 7 §:ssä säädetyssä ajassa.

11 §

Pakottavuus

Yhtiöjärjestyksessä ei voida rajoittaa yhtiön tai muun henkilön tämän luvun tai tilintarkastuslain 51 §:n mukaista oikeutta vahingonkorvaukseen.

25 luku

Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusvelvollisuus

1 §

Lunastusvelvollisuus

Osakkeenomistaja on toisen osakkeenomistajan kanteesta velvoitettava määräajassa lunastamaan tämän osakkeet, jos:

1) osakkeenomistaja on tahallaan väärinkäyttänyt vaikutusvaltaansa yhtiössä myötävaikuttamalla 1 luvun 10 §:ssä säädetyn yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen päätökseen taikka muuhun tämän lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen; sekä

2) toisen osakkeenomistajan oikeussuoja edellyttää lunastamista, kun otetaan huomioon todennäköisyys 1 kohdassa tarkoitetun menettelyn jatkumiselle sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Lunastushinnaksi on määrättävä se käypä hinta, joka osakkeella olisi ilman vaikutusvallan väärinkäyttöä.

26 luku

Riitojen ratkaiseminen

Oikeudenkäynti tuomioistuimessa

1 §

Toimivaltaiset tuomioistuimet

Sen lisäksi, mitä oikeudenkäymiskaaren 10 luvun 1 §:ssä säädetään, tämän lain soveltamista koskevassa riita-asiassa kanteen saa panna vireille yhtiön kotipaikan tuomioistuimessa.

2 §

Kiireellisinä käsiteltävät asiat

Maksua tai turvaavaa vakuutta koskeva asia on käsiteltävä kiireellisesti, jos sitä koskeva tuomio on rekisteröinnin edellytys 17 luvun 5 §:n, 19 luvun 15 §:n, 20 luvun 15 §:n tai 21 luvun 5 §:n mukaan.

Edellä 23 luvussa tarkoitettu päätöksen pätemättömyyttä koskeva asia on käsiteltävä kiireellisesti.

Välimiesmenettely

3 §

Yhtiöjärjestykseen perustuva välimiesmenettely

Yhtiöjärjestyksen määräys riidan käsittelemisestä välimiesmenettelyssä sitoo yhtiötä, osakkeenomistajaa, hallitusta, hallituksen jäsentä, isännöitsijää sekä tilintarkastajaa ja toiminnantarkastajaa välityssopimuksen tavoin niin kuin välimiesmenettelystä annetussa laissa (967/1992) säädetään. Yhtiöjärjestyksen määräys 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetusta lunastuslausekkeesta johtuvan lunastusoikeutta tai lunastushintaa koskevan riidan käsittelemisestä välimiesmenettelyssä sitoo vastaavasti sellaisen riidan osapuolia.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua yhtiöjärjestysmääräystä sovelletaan kuitenkin ainoastaan kanteeseen, jonka peruste on määräyksen rekisteröimisen jälkeiseltä ajalta.

Muut säännökset

4 §

Ratkaisuista ilmoittaminen

Jos ratkaisu koskee kaupparekisteriin merkittävää seikkaa, tuomioistuimen tai välimiesoikeuden on ilman aiheetonta viivytystä ilmoitettava ratkaisustaan rekisteriviranomai-

selle. Tuomioistuimen on ilmoitettava rekisteriin merkittäväksi myös tieto ratkaisunsa lainvoimaisuudesta.

27 luku

Rangaistussäännökset

1 §

Asunto-osakeyhtiörikos

Joka tahallaan
1) rikkoo 19 luvun 4 §:ssä tai 20 luvun 4 §:ssä tarkoitetun tilintarkastajan lausunnon laatimista koskevia säännöksiä,
2) osakkeenomistajan tai velkojien suojaa loukaten jakaa yhtiön varoja tämän lain säännösten vastaisesti taikka
3) antaa rahalainan tai vakuuden 11 luvun 7 §:n vastaisesti,
on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *asunto-osakeyhtiörikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi.

2 §

Asunto-osakeyhtiörikkomus

Joka tahallaan
1) laiminlyö osakeluettelon pitämisen taikka sen nähtävänä pitämisen,
2) rikkoo 6 luvun 23 §:n 4 momentin yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevaa säännöstä taikka
3) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta taikka yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaa koskevan lopputilityksen antamisesta,
on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *asunto-osakeyhtiörikkomuksesta* sakkoon.

Asunto-osakeyhtiörikkomuksesta tuomitaan myös se, joka törkeästä huolimattomuudesta menettelee 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla.

VIII OSA

ERINÄISET SÄÄNNÖKSET

28 luku

Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan Suomen lain mukaan rekisteröityyn keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei tässä laissa tai muussa laissa säädetä toisin.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammikuuta 1992, tätä lakia sovelletaan yhtiöön vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä.

2 §

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

3 §

Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön

Muun osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan tätä lakia tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä, jos osa yhtiön osakkeista tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Tällaiseen

yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

4 §

Päätös tämän lain soveltamisesta

Yhtiökokouksen päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että osakeyhtiöön sovelletaan tätä lakia, sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

Yhtiökokouksen päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että yhtiöön ei sovelleta tätä lakia tai sen tiettyjä säännöksiä, sovelletaan tämän lain 6 luvun säännöksiä yhtiöjärjestyksen ja yhtiömuodon muuttamisesta.

29 luku

Voimaantulo

1 §

Voimaantulosäännös

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

2.

Laki

asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta

(Laki 1600/2009, 3 § kumottu ja 11 § muutettu lailla 548/2010)

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009), jäljempänä *uusi laki*, tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010. Uuden lain 7 luvun 20 §:n 2 momentin säännös yhteisön valitsemisesta isännöitsijäksi tulee kuitenkin voimaan vasta valtioneuvoston asetuksella säädettynä ajankohtana.

Uudella lailla kumotaan 17 päivänä toukokuuta 1991 annettu asunto-osakeyhtiölaki (809/1991) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen, jäljempänä *vanha laki*.

Uutta lakia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa perustettuun asunto-osakeyhtiöön, jollei tästä laista johdu muuta.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan vanhan lain säännökseen tai muutoin tarkoitetaan vanhan lain säännöstä, sen sijasta sovelletaan sen tilalle tullutta uuden lain säännöstä.

2 §

Vähimmäisosakepääoma

Uuden lain 1 luvun 7 §:n 1 momentin säännöstä asunto-osakeyhtiön vähimmäispääomasta ei sovelleta aikaisemmin rekisteröityyn yhtiöön, jonka osakepääoma uuden lain tullessa voimaan on alle 2 500 euroa. Tällainen yhtiö ei kuitenkaan saa päättää alentaa osakepääomaansa, jos se alentamisen jälkeen olisi alle 2 500 euroa.

3 §

Kumottu lailla 548/2010.

4 §

Yhtiön perustaminen

Yhtiön perustamiseen ja rekisteröimiseen sovelletaan vanhaa lakia, jos perustamiskirja on allekirjoitettu ennen uuden lain voimaantuloa eikä tästä laista johdu muuta.

5 §

Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestykseen sisältyvän uuden lain vastaisen määräyksen sijasta noudatetaan uutta lakia, jollei tästä laista johdu muuta. Uuden lain vastaisen yhtiöjärjestyksen mää-

räyksen muutos uuden lain mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi. Ennen 1 päivää tammikuuta 1992 rekisteröidyn yhtiön yhtiöjärjestyksen pinta-alatietoja ei tarvitse muuttaa uuden lain mukaisiksi silloin, kun ilmoitetaan rekisteröitäväksi muu yhtiöjärjestyksen muutos.

Uuden lain voimaantulon jälkeen rekisteröitäväksi ilmoitettua uuden lain vastaista yhtiöjärjestystä ei voida rekisteröidä, ellei tästä laista johdu muuta.

Yhtiö voi uuden lain vahvistamisen jälkeen, mutta ennen sen voimaantuloa, päättää yhtiöjärjestyksensä muuttamisesta uuden lain mukaiseksi noudattaen uutta lakia. Päätös voidaan ilmoittaa rekisteröitäväksi ennen uuden lain voimaantuloa ja rekisteröidä siten, että yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan samana päivänä kuin uusi laki.

Omien osakkeiden hankintaa tai lunastusta koskevaan päätökseen sovelletaan sellaista tiukempaa yhtiöjärjestyksessä määrättyä päätösvaatimusta, joka koskee vanhan lain 12 §:n 2 momentissa tarkoitetun omien osakkeiden lunastustarjouksen tekemistä.

6 §

Vanhan lain soveltaminen eräisiin yhtiöjärjestyksen määräyksiin

Yhtiön osakepääoma ja osakkeen nimellisarvo voivat olla Suomen markan määräisiä, jos yhtiön perustamiskirja on allekirjoitettu ennen 1 päivää tammikuuta 2002. Osakepääoman ja nimellisarvon muuttamiseen euromääräisiksi sovelletaan, mitä osakeyhtiölain muuttamisesta annetun lain (824/1998) siirtymäsäännöksen 7 momentissa säädetään.

Jos osake on siirtynyt ennen uuden lain voimaantuloa, sovelletaan yhtiöjärjestyksessä olevaan lunastuslausekkeeseen vanhan lain säännöksiä. Uuden lain voimaantulon jälkeen siirtyvää osaketta koskevaan uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettuun yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeeseen sovelletaan uuden lain säännöksiä.

Jos osakkeen hankkimista rajoittava määräys on otettu yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa, on siihen sovellettava niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ennen uuden lain voimaantuloa. Sama koskee muuta kuin uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua osakkeen luovuttamista rajoittavaa määräystä, joka on otettu yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa.

Ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn asunto-osakeyhtiöön ja uuden lain 1 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuun osakeyhtiöön sovelletaan 2 luvun 1 §:n ja 6 luvun 13 §:n sijasta osakeyhtiölain (624/2006) 3 luvun 1, 3 ja 4 §:ää. Ennen vuotta 1992 rekisteröidyn yhtiön yhtiöjärjestyksessä olevaa määräystä osakkeiden tuottamasta äänimäärästä sovelletaan 6 luvun 13 §:n 1 momentin estämättä.

7 §

Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet

Jos osakkeen tuottama oikeus määräytyy vanhan lain 4 §:n mukaisen kirjanpidollisen vasta-arvon perusteella, oikeuden perusteena pidetään uuden lain tultua voimaan sitä kirjanpidollista vasta-arvoa, joka osakkeella on ennen uuden lain voimaantuloa. Sellaisen oikeuden perustetta voidaan uuden lain tultua voimaan muuttaa ainoastaan muuttamalla yhtiöjärjestystä.

8 §

Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

Osakekirja, osakeanti- ja osinkolippu, väliaikaistodistus sekä osakeantitodistus, joka on pätevä uuden lain tullessa voimaan, on edelleen pätevä.

Osakekirja on täydennettävä sisällöltään uuden lain 2 luvun 7 §:n 2 ja 3 momentin mukaiseksi, jos se esitetään yhtiölle tai yhtiö luovuttaa sen hallustaan uuden lain tultua voimaan.

Ennen 1 päivää tammikuuta 1992 rekisteröityyn yhtiöön ei sovelleta osakekirjaa koskevaa uuden lain 2 luvun 6 §:n 1 momenttia, ellei yhtiön kaikista osakkeista anneta uusia osakekirjoja.

9 §

Yhtiökokous

Jos yhtiökokouksen päätös on tehty ennen uuden lain voimaantuloa, päätettyyn asiaan ja siihen liittyviin rekisteröinteihin sekä muihin menettelyihin sovelletaan vanhaa lakia, jollei tästä laista johdu muuta.

Jos yhtiökokouksen päätös tehdään uuden lain tultua voimaan, kokouskutsuun, kokousasiakirjoihin sekä kokoukseen ilmoittautumiseen ja osallistumiseen sovelletaan uutta lakia jo ennen sen voimaantuloa, jollei tästä laista muuta johdu.

Yhtiö voi uuden lain vahvistamisen jälkeen, mutta ennen sen voimaantuloa, tehdä uuden lain 6 luvun 32–35 §:ssä ja 37 §:ssä tarkoitetun päätöksen noudattaen uutta lakia. Jos päätös on ilmoitettava rekisteröitäväksi, ilmoitus voidaan tehdä ennen uuden lain voimaantuloa ja rekisteröidä siten, että päätös tulee voimaan samana päivänä kuin uusi laki. Muu päätös voidaan panna täytäntöön uuden lain tultua voimaan.

Uuden lain 6 luvun 18 §:n säännöstä aluehallintoviraston päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta sovelletaan, kun yhtiökokouksen koollekutsumista koskeva hakemus tehdään aluehallintovirastolle uuden lain tultua voimaan.

10 §

Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla

Jos hallitus tekee yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla päätöksen ennen uuden lain voimaantuloa, päätettyyn asiaan ja siihen liittyviin rekisteröinteihin sekä muihin menettelyihin sovelletaan vanhaa lakia, jollei tästä laista johdu muuta.

Jos yhtiökokous on ennen uuden lain voimaantuloa päättänyt vanhan lain mukaisesta uusmerkinnästä, omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta taikka omien osakkeiden luovuttamista koskevasta valtuutuksesta hallitukselle, valtuutus oikeuttaa hallituksen lain voimaantulon jälkeen päättämään vastaavista toimenpiteistä uuden lain mukaisesti.

Yhtiökokous voi uuden lain vahvistamisen jälkeen uuden lain mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista, optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta, osakepääoman korottamisesta, osingon tai vapaan oman pääoman rahaston jakamisesta taikka omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta lain voimaantulon jälkeen. Menettelyyn yhtiökokouksessa sovelletaan tällöin uutta lakia jo ennen sen voimaantuloa lukuun ottamatta kokouskutsun toimittamistapaa ja -aikaa sekä asiakirjojen nähtävillä pitämisen tapaa koskevia säännöksiä.

11 §

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Uuden lain toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan sellaisen tilikauden tarkastukseen, joka alkaa uuden lain tultua voimaan. Jos asunto-osakeyhtiöllä ei ole lain perusteella velvollisuutta valita tilintarkastuslaissa (459/2007) tarkoitettua tilintarkastajaa, yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otettujen tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevien määräysten perusteella yhtiön on valittava toiminnantarkastaja tai tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastaja ja tilintarkastusta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten katsotaan koskevan tilintarkastusta tai toiminnantarkastusta. Vastaavasti toiminnantarkastajan voi valita toiseksi tarkastajaksi yhtiö, joka on velvollinen valitsemaan tilintarkastajan ja jonka yhtiöjärjestykseen on otettu ennen tämän lain voimaantuloa määräys useammasta tilintarkastajasta. Jos yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun määräyksen perusteella yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, yhtiö ei ole velvollinen valitsemaan toiminnantarkastajaa. Yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilinpäätöksen laatimisen ajankohtaa koskevan määräyksen sijasta sovelletaan kirjanpitolain (1336/1997) 3 luvun 6 §:n säännöstä tilinpäätöksen laatimisajankohdasta. (548/2010)

12 §

Erityinen tarkastus

Uuden lain 9 luvun 13 §:n 3 momentin säännöstä aluehallintoviraston päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta sovelletaan, kun erityistä tarkastusta koskeva hakemus tehdään aluehallintovirastolle uuden lain tultua voimaan.

13 §

Vararahasto

Ennen 1 päivää tammikuuta 1992 syntynyt vararahasto on esitettävä asunto-osakeyhtiön omassa pääomassa sen ehtoja vastaavalla tavalla.

Jos vararahasto on sidottua pääomaa, sovelletaan sen alentamiseen, mitä osakepääoman alentamisesta säädetään uuden lain 11 ja 17 luvussa lukuun ottamatta 17 luvun 1 §:n 1 momentin toista virkettä ja 6 §:ää.

Osakepääomaa voidaan korottaa siirtämällä varoja myös sellaisesta vararahastosta, joka sen ehtojen mukaan on sidottua pääomaa noudattaen uuden lain 15 luvun säännöksiä rahastokorotuksesta. Tällaista osakepääoman korotusta ei oteta huomioon uuden lain 17 luvun 2 §:ää sovellettaessa.

14 §

Tilinpäätös ja toimintakertomus

Uuden lain 10 luvun 5—10 §:ää sovelletaan viimeistään siltä tilikaudelta, joka alkaa lain tultua voimaan. Yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilintarkastuskertomuksen antamisen ajankohtaa koskevan määräyksen sijasta sovelletaan tilintarkastuslain 15 §:n säännöstä tilintarkastuskertomuksen antamisajankohdasta.

15 §

Pääomalaina

Jos sopimus vanhan lain mukaisesta pääomalainasta on tehty ennen uuden lain voimaantuloa, laina katsotaan pääomalainaksi myös uutta lakia sovellettaessa. Jollei toisin sovita, sellaiseen lainaan sovelletaan uuden lain 16 luvun 1 §:n 1 momentin mukaisten maksuehtojen sijasta edelleen osakeyhtiölain (624/2006) voimaan tullessa voimassa olleen osakeyhtiölain (734/1978) 5 luvun 1 §:n 1 momentin mukaisia maksuehtoja konsernitaseeseen perustuvia maksurajoituksia lukuun ottamatta. Lainaan sovelletaan kuitenkin uuden lain 16 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista vakuuden antamista koskevaa kieltoa.

16 §

Varojen jakaminen

Velvollisuuteen palauttaa yhtiöstä laittomasti jaetut varat sovelletaan vanhaa lakia, jos jako pannaan täytäntöön ennen uuden lain voimaantuloa.

Jos yhtiön taseessa on aktivoituja perustamismenoja, jotka poistetaan ennen 31 päivää joulukuuta 2004 voimassa olleiden kirjanpitolain (1336/1997) säännösten mukaan vaikutusaikanaan, niitä vastaava määrä otetaan uuden lain 11 luvun 5 §:ää sovellettaessa huomioon jakokelvottomana eränä.

17 §

Sulautuminen

Sulautumiseen sovelletaan vanhaa lakia, jos sulautumissuunnitelma ilmoitetaan rekisteröitäväksi ennen uuden lain voimaantuloa. Muussa tapauksessa sulautumiseen sovelletaan uutta lakia.

18 §

Yhtiön purkaminen

Ennen uuden lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen perustuva selvitystila tai rekisteristä poistaminen pysyy edelleen voimassa, ja siihen sovelletaan vanhaa lakia. Yhtiökokouksen päätökseen perustuva selvitystila voidaan kuitenkin uuden lain tultua voimaan päättää lopettaa siten kuin uuden lain 22 luvun 19 §:ssä säädetään.

19 §

Päätöksen pätemättömyys

Ennen uuden lain voimaantuloa tehdyn päätöksen pätemättömyyttä koskevan moitekanteen tai muun vaatimuksen käsittelemiseen ja ratkaisemiseen sovelletaan vanhaa lakia, jollei tästä laista johdu muuta.

20 §

Vahingonkorvaus

Vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen uuden lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan vanhaa lakia.

21 §

Riitojen ratkaiseminen

Välimiesmenettelyä koskevaan määräykseen, joka on otettu yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa, sovelletaan vanhaa lakia.

22 §

Vanhan lain aikana annettu laina

Jos asunto-osakeyhtiöllä on uuden lain voimaan tullessa vanhan lain 76 §:n 3 momentin mukaisesti annettu laina, siihen ei sovelleta uuden lain 11 luvun 7 §:ää, jos laina tai vakuus on annettu ennen uuden lain voimaantuloa eikä sen ehtoja muuteta uuden lain voimaantulon jälkeen.

23 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010.

3.

Valtioneuvoston asetus

osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty oikeusministerin esittelystä, säädetään 22 päivänä joulukuuta 2009 annetun asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 13 §:n ja 7 luvun 27 §:n nojalla:

1 §

Pinta-alan laskeminen

Rakennusalalla yleisesti hyväksyttynä huoneiston pinta-alan mittaustapana pidetään standardissa SFS 5139 (Rakennuksen pinta-alat) määriteltyä huoneistoalan laskemismenetelmää.

2 §

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistuksen antajasta ja todistuksen saamiseen oikeutetusta säädetään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 27 §:n 1 momentissa. Vuokrausta varten annettavasta isännöitsijäntodistuksesta säädetään tämän asetuksen 8 §:ssä.

Isännöitsijäntodistus on tiivistelmä 3 – 7 §:ssä tarkoitetuista tiedoista. Todistuksen liitteenä annetaan kuitenkin 6 §:n 2 momentissa tarkoitetut tiedot ja liitteenä voidaan antaa 4 §:n 11 kohdassa ja 6 §:n 1 kohdassa tarkoitettujen lainaosuus- ja lainatietojen erittelyt sekä 5 §:n 9 ja 13 kohdassa ja 7 §:n 4 kohdassa tarkoitetut tiedot. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä todistukseen on liitettävä jäljennökset 3 – 7 §:ssä tarkoitetuista muista asiakirjoista.

Tiedot on annettava isännöitsijäntodistuksen päiväyksen ajankohtana yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella. Isännöitsijätodistuksen tilaajan pyynnöstä tiedot osaketta koskevasta lainaosuudesta voidaan kuitenkin antaa isännöitsijäntodistuksesta ilmenevän sellaisen muun ajankohdan tietojen perusteella, joka on viimeksi päättyneen tilikauden jälkeen. Osakehuoneistossa tehtyjen 4 §:n 14 kohdassa tarkoitettujen kunnossapito- ja muutostöiden osalta todistuksessa on mainittava, mistä ajankohdasta lähtien yhtiön tiedossa olevia töitä todistus koskee.

Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä isännöitsijäntodistuksen voi antaa ilman tilinpäätös-, toimintakertomus-, talousarvio- ja energiatodistustietoja tai siten, että isännöitsijäntodistus sisältää vain energiatodistustiedot. Tällaisesta pyynnöstä ja tietojen puuttumisesta on mainittava isännöitsijäntodistuksessa.

Isännöitsijäntodistus on päivättävä ja isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan allekirjoitettava. Isännöitsijä voi valtuuttaa työntekijänsä allekirjoittamaan isännöitsijäntodistuksen. Isännöitsijäntodistuksesta perittävästä maksusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 3 momentissa.

3 §

Todistuksen ja sen kohteen yksilöinti

Todistuksen ja sen kohteen yksilöimiseksi isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

1) yhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus ja rekisteröintipäivä;

2) kiinteistön sijaintipaikan osoite;

3) yhtiöjärjestyksen mukaiset osakkeiden numerot ja lukumäärä sekä osakehuoneiston tunnus ja mahdollinen muu osakehuoneiston yksilöimiseksi tarpeellinen sijaintitieto;

4) isännöitsijän ja, jos isännöitsijä on yhteisö, päävastuullisen isännöitsijän, tai jollei yhtiöllä ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan nimi ja osoite.

4 §

Tiedot osakehuoneistosta

Osakehuoneistosta isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

1) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja siitä mahdollisesti poikkeava voimassa olevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus;

2) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala ja tieto siitä, onko pinta-ala mitattu 1 §:ssä tarkoitetulla tavalla;

3) yhtiöjärjestyksen mukainen ja mahdollinen osakkeenomistajan ilmoittama huoneiden lukumäärä tarvittaessa eriteltynä;

4) muut tilat, kuten varastotilat, autopaikka ja piha-alue, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan ja hallinnan peruste sekä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään, näiden tilojen pinta-ala ja sijainti;

5) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä;

6) maininta yhtiöjärjestyksessä olevasta lunastuslausekkeesta ja lunastukseen oikeutetuista, muusta yhtiöjärjestyksessä olevasta osakkeiden luovuttamista koskevasta rajoituksesta sekä osakeluetteloon merkityistä muista osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuvista käyttö- tai luovutusrajoituksista, kuten yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain (235/1991) soveltamisesta yhtiöön ja yhtiön osakkeiden luovutuksen rajoittamisesta mainitussa laissa tarkoitetulla tavalla;

7) maininta yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika sekä tieto siitä, onko osakehuoneisto jo yhtiön toimesta vuokrattu;

8) osakehuoneistosta suoritettavan yhtiövastikkeen määrä tarvittaessa eriteltynä ja vastikeperuste

9) yhtiölle suoritettavat muut maksut ja, jos yhtiöjärjestyksessä määrätään huoneiston hallintaan ottamista ja osakkeen uuden omistajan vastuuta koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten soveltamisesta maksuun, maininta siitä;

10) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi huoneiston osalta;

11) osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, jos osakkeenomistajalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois, eriteltynä lainoittain ja ottaen huomioon pääomavastikkeeseen liittyvä maksuhetken alijäämä tai ylijäämä, sekä maininta sellaisista yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, jotka tulevat koskemaan osakehuoneistoa ja joiden osalta osakehuoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole tietoa;

12) osakkeenomistajan erääntyneiden, maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä ja sellaisten muiden maksujen määrä, joihin sovelletaan yhtiöjärjestyksen perusteella asunto-osakeyhtiölain säännöksiä huoneiston hallintaan ottamisesta ja osakkeen uuden omistajan vastuusta;

13) maininta yhtiön tiedossa olevista yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvista osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaisista vioista ja puutteista;

14) maininta yhtiön tiedossa olevista asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:ssä tarkoitetuista kunnossapitotöistä ja 5 luvun 2 §:ssä tarkoitetuista muutostöistä ja töitä koskevien ilmoitusten päivämäärät sekä vastaavat tiedot sellaisista yhtiön kunnossapito- ja muutostöistä, jotka koskevat osakehuoneiston sisäosia;

15) maininta siitä, että yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön.

5 §

Tiedot yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista

Yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

1) yhtiön hallitseman kiinteistön tai kiinteistöjen kiinteistötunnukset ja pinta- alat;

2) kiinteistön hallinnan peruste ja hallintaan mahdollisesti liittyvä lunastusoikeus;

3) jos yhtiö hallitsee kiinteistöä vuokrasopimuksen nojalla, on mainittava myös vuokranantaja, vuokrasuhteen päättymis-

aika, vuosivuokran määrä ja tarkistusperuste sekä mahdollinen yhtiön tai osakkeenomistajan lunastusoikeus ja tieto lunastusoikeuden käyttämisestä sekä osakehuoneistojen erilainen vastuu vuokran maksamisesta;

4) yhtiön rakennusten lukumäärä, käyttöönottovuosi, talotyyppi, pääasiallinen rakennusaine, kattotyyppi, kate, lämmitys-, jäähdytys-, ilmanvaihto- ja tietoliikennejärjestelmät ja tieto rakennuksessa olevista hisseistä;

5) rakennuksen tai rakennusten kerrosala, tilavuus sekä kerrosten ja porrashuoneiden lukumäärä;

6) jos kiinteistön tai rakennuksen hallinta perustuu yhteisomistukseen, on mainittava myös muut yhteisomistajat ja näiden omistusosuudet sekä yhteisomistuksen ehdot ja tiedot hallinnanjakosopimuksen rekisteröinnistä;

7) osakehuoneistojen lukumäärä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön osakkeiden lukumäärä jaoteltuna asuinosakehuoneistojen ja muiden osakehuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin;

8) yhtiön pysyvässä hallinnassa olevat huoneistot ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön pysyvässä hallinnassa olevien autopaikkojen tyypit ja lukumäärä ja muut osakkeenomistajien käytössä olevat tilat;

9) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta;

10) maininta siitä, onko yhtiöllä yhtiökokouksen hyväksymä suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta ja uudistamisesta, ja mahdollisen suunnitelman pääasiallinen sisältö;

11) maininta yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja -tutkimuksista ja sellaisista muista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin;

12) sellaiset yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset ja yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin;

13) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden valmistumisajankohdista.

6 §

Tiedot yhtiön taloudesta

Yhtiön taloudesta isännöitsijäntodistuksessa on oltava:

1) yhtiön nostamien lainojen määrä eriteltynä lainoittain ja siten, että erittelystä selviää, mihin hankkeeseen tai tarkoitukseen laina on tarkoitettu ja maininta siitä, voiko osakas maksaa osuutensa lainasta pois, sekä yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista samat tiedot ja arvio siitä, milloin laina nostetaan;

2) yhtiöjärjestyksen mukaiset yhtiövastikkeen määräämisen perusteet, kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan sekä vastikkeiden suuruus;

3) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi;

4) tiedot yhtiön omaisuuden vakuuttamisesta.

Isännöitsijäntodistukseen on liitettävä viimeksi laadittu ja vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus, talousarvio ja, jos yhtiössä on oltava tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, yhtiölle annettu tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus sekä pyydettäessä yhtiöjärjestys.

7 §

Muut tiedot

Muina tietoina isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

1) tiedot yhtiön kiinteistönhoidosta ja isännöinnistä;

2) tieto yhtiön osakekirjojen painamisesta;

3) tiedot yhtiön rakennusten energiatodistuksesta;

4) tiedot osakeantivaltuutuksesta ja optio- tai muiden erityisen oikeuden osakkeisiin tuottavan oikeuden antamista koskevasta valtuutuksesta;

5) maininta kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi ja kanteessa tarkoitetusta yhtiöjärjestyksen kohdasta;

6) tiedot sellaisista yhtiön tiedossa olevista muista seikoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen tai käyttökustannuksiin.

8 §

Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten

Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä osakehuoneiston vuokrausta varten voi antaa isännöitsijäntodistuksen, joka sisältää 3 – 7 §:ssä tarkoitetut tiedot lukuun ottamatta 4 §:n 8, 11, 14 ja 15 kohdan, 5 §:n 2, 3, 5–7 ja 11 kohdan, 6 §:n 1 ja 2 kohdan ja 2 momentin sekä 7 §:n 2, 4 ja 5 kohdan mukaisia tietoja.

Tällaisesta isännöitsijäntodistuksesta on käytävä selvästi ilmi, että todistus on tarkoitettu vain vuokrausta varten ja että todistuksessa on vain osa 3—7 §:ssä tarkoitetuista tiedoista

9 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010.

Velvollisuus antaa 4 §:n 14 kohdassa tarkoitetut tiedot kunnossapito- ja muutostyöstä koskee työtä, josta ilmoitetaan yhtiölle asetuksen voimaantulon jälkeen.